

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2024 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、公司负责人苏晓鹏、主管会计工作负责人金红及会计机构负责人（会计主管人员）程诚声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2024年度利润分配及公积金转增股本预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告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际承诺，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，敬请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义 4

第二节 公司简介和主要财务指标4

第三节 管理层讨论与分析 11

第四节 公司治理 36

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 76

第八节 优先股相关情况 83

第九节 债券相关情况 84

第十节 财务报告 102

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
	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		
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
本公司、公司、光大嘉宝	指	光大嘉宝股份有限公司
光大安石	指	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(控股子公司)
安石资管	指	光大安石(北京)资产管理有限公司(控股子公司)
上海光控	指	上海光控股股权投资管理有限公司
光大控股	指	中国光大控股有限公司
光大安石平台	指	光大安石及其在管企业、安石资管及其在管企业的统称
光大安石投资	指	光大安石投资（咨询）有限公司
嘉宝神马平台	指	上海嘉宝神马房地产有限公司及其下属企业的统称
报告期	指	2024 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、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	光大嘉宝股份有限公司
公司的中文简称	光大嘉宝
公司的外文名称	Everbright Jiabao Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	EBJB
公司的法定代表人	苏晓鹏（代行法定代表人职责）

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	孙红良
联系地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14-15F
电话	021-59529711
传真	021-59536931
电子信箱	600622@ebjb.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的历史变更情况	1992年，上海市嘉定区嘉罗路1052号 1995年，上海市嘉定区嘉戡公路118号 2001年至今，上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14-15F
公司办公地址的邮政编码	201821
公司网址	www.ebjb.com
电子信箱	600622@ebjb.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 (www.cnstock.com)
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	公司董事会办公室

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	光大嘉宝	600622	嘉宝集团

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	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	赵键、顾召华
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方证券承销保荐有限公司
	办公地址	上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 24 层
	签字的保荐代表人姓名	申杰、刘畅
	持续督导的期间	2022 年 9 月 21 日至公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）到期偿付完毕

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	2024年	2023年		本期比上年同期增减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	1, 817, 734, 805. 35	4, 390, 114, 924. 35	4, 390, 114, 924. 35	-58. 59	5, 569, 843, 147. 62	5, 569, 843, 147. 62
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	1, 732, 716, 185. 85	4, 186, 931, 857. 77	4, 186, 931, 857. 77	-58. 62	5, 459, 530, 431. 65	5, 459, 530, 431. 65
归属于上市公司股东的净利润	-1, 394, 338, 884. 70	-2, 110, 519, 213. 31	-1, 996, 769, 650. 66	不适用	49, 322, 839. 93	58, 002, 895. 76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1, 511, 103, 796. 23	-2, 161, 879, 530. 19	-2, 007, 247, 678. 44	不适用	8, 310, 496. 00	16, 990, 551. 83
经营活动产生的现金流量净额	432, 587, 355. 92	502, 054, 659. 84	502, 054, 659. 84	-13. 84	57, 776, 365. 82	57, 776, 365. 82
	2024年末	2023年末		本期末比上年同期末增减(%)	2022年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	3, 495, 266, 719. 35	4, 872, 900, 411. 55	5, 022, 023, 601. 26	-28. 27	7, 009, 239, 334. 23	7, 044, 612, 961. 29
总资产	21, 944, 821, 426. 25	24, 724, 806, 917. 04	24, 724, 806, 917. 04	-11. 24	30, 298, 689, 543. 03	30, 301, 472, 032. 28

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年		本期比上年同期增 减(%)	2022年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益（元 / 股）	-0.93	-1.41	-1.33	不适用	0.03	0.04
稀释每股收益（元 / 股）	-0.93	-1.41	-1.33	不适用	0.03	0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-1.01	-1.44	-1.34	不适用	0.01	0.01
加权平均净资产收益率（%）	-33.32	-35.53	-33.10	增加2.21个百分点	0.70	0.82
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-36.12	-36.40	-33.28	增加0.28个百分点	0.12	0.24

注：根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；调整受让光大安石和安石资管各 51%股权所形成商誉资产组的认定范围，商誉资产组包括光大安石及安石资管开展的不动产资产管理服务；将安石资管与上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）财产份额的事项，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定核算。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对 2021 年度、2022 年度、2023 年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。

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

1、报告期营业收入为 181,773.48 万元,与上年同期相比减少 257,238.01 万元,减少比例为 58.59%,主要原因为公司转型发展需要,房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增土地储备,报告期内嘉宝神马平台住宅开发业务可结转资源减少,结转住宅开发业务营业收入持续下降。

2、报告期归属于上市公司股东的净利润为-139,433.89 万元,财务报表处于持续亏损状态,主要原因如下:

(1) 报告期内,公司在管不动产资产组合面临经营压力,在管消费基础设施项目维持现有租金及出租率水平难度提升,部分在管写字楼、仓储物流基础设施项目租赁去化难度较大,租金价格中枢下移。由于市场环境波动及项目经营数据下行导致相关资产估值水平下降,进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。报告期内,不动产投资业务按权益法核算 LP 份额投资确认投资收益为-91,752.35 万元、债权投资计提信用减值损失为 23,000.12 万元。

(2) 公司并表基金项目经营情况整体稳定,但考虑相关财务费用及资产折旧后,相关项目财务表现仍呈亏损状态。

(3) 因公司转型发展需要,房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增土地储备,住宅开发业务可结转资源减少,归属于上市公司股东的净利润持续下降。

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、2024 年分季度主要财务数据

单位：万元 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	34,162.79	37,830.48	49,911.50	59,868.71
归属于上市公司股东的净利润	-13,317.08	-19,441.71	-9,208.78	-97,466.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,051.60	-18,246.24	-24,889.66	-93,922.88
经营活动产生的现金流量净额	-2,417.12	18,321.71	13,964.04	13,390.11

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；将安石资管与恒承实业《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石基金财产份额的事项，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定核算。公司相应调整前三季度财务数据。

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	2024 年金额	附注	2023 年金额	2022 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	301,833.59		9,303,329.17	2,134,272.18
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	3,615,839.13		3,415,689.27	
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	-13,138,162.41		7,174,103.24	10,338,661.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,848,838.89	注 1	41,155,064.50	43,245,283.02
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司				

期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,132,976.32	注 2	14,208,710.23	-832,329.82
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减: 所得税影响额	42,690,331.41		18,806,013.38	13,711,721.76
少数股东权益影响额(税后)	11,306,082.58		5,090,566.15	161,821.11
合计	116,764,911.53		51,360,316.88	41,012,343.93

注 1: 报告期公司向参股的不动产基金项目公司提供借款并收取资金占用费。

注 2: 报告期内公司完成上海市嘉定区横仓公路 1655 号物业政府征收补偿相关工作, 公司结转该物业征收补偿收益为 15,804.93 万元。

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: 万元 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
交易性金融资产	6,539.15	2,503.27	-4,035.88	-2,833.64
其他权益工具投资	12,482.60	14,614.31	2,131.71	-
其他非流动金融资产	7,796.44	2,667.52	-5,128.92	742.61
合计	26,818.19	19,785.10	-7,033.09	-2,091.03

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，面对行业深刻变局带来的新形势、新任务、新挑战，公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻党中央决策部署，认真落实上级党委各项工作要求，统筹稳经营、化风险、谋发展各项工作，着力打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。报告期内，公司主要开展了以下工作：

1、提高资管业务能力，巩固公司市场地位

报告期内，公司进一步聚焦主责主业，发挥不动产“大资管”专业优势，以房地产发展新模式为导向，加快培育咨询服务、代建开发、项目监管等业务，持续打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。公司成功签约青岛综合体项目定位咨询业务、福州商业项目管理咨询业务、重庆商业项目运营监管业务及商丘仓储物流项目定位咨询业务，中选成都商业项目运营管理业务，并新增入选多家知名金融机构代管业务白名单。

2、加强项目管控力度，夯实资产运营基础

报告期内，公司积极应对经济形势及行业竞争带来的挑战，加强对在管项目管控力度，全力保经营、稳效益。一是加强对消费基础设施项目商户经营表现的监测评估，动态优化品牌组合，提升消费者满意度和忠诚度；二是多渠道深挖市场潜力，精准服务客户需求，主动对接光大集团体系内企业资源，成功为多个在管写字楼、仓储物流基础设施项目引入优质大宗承租方；三是逐一对接在管项目存续融资机构，落实多笔大额融资置换，推动在管项目综合融资成本持续下行；四是加强在管项目安全生产、工程质量、工程进度管理，并实现全年零伤亡的安全生产目标。

3、提高风险防范意识，筑牢资金安全防线

报告期内，公司正面应对行业转型带来的各项挑战，坚持底线思维、极限思维，多措并举，确保公司流动性安全。一是加强市场沟通力度，保障各类融资渠道持续畅通；二是强化资金统筹使用安排，提高大额资金收支规划的前瞻性、精准性；三是深挖资产盘活空间，推动存量低效资产处置及资金回流。截至报告期末，公司与各类投资机构保持良好合作关系，各项到期债务还款方案均能提前落实，整体平均融资成本在前一年度基础上稳中有降。

4、提高内控管理水平，健全企业制度体系

报告期内，公司以各类审计整改、巡察反馈意见整改为契机，全面落实从严治党、从严治企要求。公司以法人治理、干部及薪酬管理、安全生产、信息化建设为重点，制定及修订了相关制度，务求扎牢制度体系“铁笼子”，着力提升内控管理水平。此外，公司还针对内外部监督检查发现的内控问题进行原因剖析，从优化内控机制建设、加强制度执行力度及提升员工思想觉悟等多个方面，落实针对性措施，建立和完善长效机制。

5、加强思想政治教育，践行国企社会责任

报告期内，公司进一步提高政治站位，加强员工思想政治教育，推动各业务条线、各在管项目践行好中央企业服务实体经济、幸福人民生活的社会责任。一是依托在管消费基础设施项目发展首店经济、创新消费场景等，竭力为消费者提供服务；二是响应城市更新行动号召，高质量推进中关村大融城等重点城市更新项目施工建设；三是发挥不动产资产管理专业优势，助力政府平台、金融机构等合作伙伴开展不动产项目价值诊断、市场定位及困境资产盘活等工作。

二、报告期内公司所处行业情况

2024年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济运行总体平稳、稳中有进，全年经济社会发展主要目标任务顺利完成。但也要看到，当前外部环境变化带来的不利影响加深，经济运行仍面临不少困难和挑战。据国家统计局初步核算，2024年国内生产总值134.91万亿元，同比增长5.0%；居民消费价格水平低位运行，全年CPI同比上涨0.2%；全国固定资产投资（不含农户）同比增长3.2%，其中房地产开发投资同比下降10.6%，全国新建商品房销售面积同比下降12.9%，销售额同比下降17.1%。总体看，我国经济运行保持稳定，房地产行业仍处于调整企稳阶段；而随着一揽子增量政策及时推出，特别是自9月26日中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳以来，社会信心得到有力提振，推动行业企稳向好的积极因素正进一步聚集。

不动产运营表现方面，报告期内，各业态物业资产在不同程度上面临国内需求不足、企业经营收缩等因素带来的挑战。对于消费基础设施物业，随居民消费向理性回归，全年社会消费品零售总额增幅较上年度收窄3.7个百分点，购物中心等业态维持现有租金及出租率水平难度提升。对于写字楼物业，受部分企业经营困难、行业普遍推行降本增效策略等因素影响，租赁市场继续下行。根据世邦魏理仕、仲量联行研究数据，年内一线城市写字楼市场整体空置率攀升、租金下跌，其中上海市甲级写字楼市场空置率于2024年末录得22.1%，系近二十年最高水平；北京市甲级写字楼市场平均租金同比下跌16.1%，跌幅显著超过过去三年平均值。仓储物流基础设施物业市场需求整体收缩、局部分化，一方面，传统租赁需求呈疲软态势，全国仓储物流基础设施项目整体去化缓慢，多数区域市场租金水平下行，华东、华西等区域市场空置率处于高位；另一方面，随跨境电商及先进制造业企业需求扩张，华南等部分区域市场空置率下行，租金仍维持在增长区间。

不动产大宗交易方面，综合高力国际、第一太平戴维斯相关研究，报告期内境内主要城市不动产大宗交易成交总额较前一年度有所收缩，上海、北京两市成交相对活跃，成交额约占全国三分之二。从标的物业类型看，写字楼仍是最具成交规模的资产类型；受基础设施REITs常态化发行等政策利好鼓舞，优质消费基础设施资产受到更多投资机构关注，成交额同比上升。从市场参与主体看，内资买方占据不动产大宗交易市场主导地位，除保险机构、地方国企等传统投资方外，包括出版社、学校在内的企事业单位也积极参与并促成了多笔大宗交易成交。从成交价格水平看，受不动产行业调整、部分拥有较多资产储备机构集中处置资产等因素影响，市场折价成交案例增多。

不动产资产管理行业方面，随国家推动房地产行业高质量发展政策持续出台，更多企业加大不动产资产管理业务转型力度，报告期内多家大型房地产企业设立了专门从事代建代管、不良盘活、资产运营的平台企业，催生出包括政府项目管理、复杂项目代建、“资本+代建”、智慧营造等创新行业模式，行业竞争呈现平台化、规模化、专业化趋势。

三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务：

1、不动产资产管理业务：公司不动产资产管理业务所管理的项目主要采用私募基金结构，由公司子公司光控安石作为普通合伙人/基金管理人发起设立基金产品，投资人作为有限合伙人/基金投资人认购基金份额（基金份额包括但不限于有限合伙财产份额和契约式基金份额）。基金通过股权收购或资产收购的方式获取商业综合体、购物中心、写字楼、工业地产等各类已建成项目或亟需改造升级的各类持有型物业。对于基金所持的底层项目，光大安石平台同时作为资产管理人对项目进行管理和运营，通过对项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、开业筹备以及开业后运营管理等服务，不断提升资产价值，从而为投资人实现投资增值收益。报告期内，公司不动产资管项目主要包括三种情况：光控安石担任普通合伙人/基金管理人，同时公司在相关主体中认缴基金份额；光控安石担任普通合伙人/基金管

理人，但公司未在相关主体中认缴基金份额；及光控安石与其他合作方共同运营管理的项目。光控安石及光大安石平台就提供的基金管理服务、资产管理服务收取基金管理费及资产管理费。同时，光大安石平台还凭借自身在不动产资产管理领域的专业能力，向第三方机构提供包括物业价值分析、项目问题诊断、夹层融资及股权投资咨询、物业委托管理、商业品牌输出、开发代建服务、项目运营监管、资本市场服务在内的综合性服务，不断巩固和提升公司在不动产资产管理领域的竞争优势。

2、不动产投资业务：公司作为不动产基金的投资人，主要通过认购或受让不动产基金的基金份额，投资并间接持有符合投资标准的不动产资产，加强公司不动产投资和资产管理业务的协同效应，提升公司收益能力，增强资产管理业务竞争能力。公司通过对拟投资项目信息进行分析研究，独立判断拟投资项目的投资价值，谨慎决策，以期获取投资收益。

3、房地产开发业务：公司通过下属嘉宝神马平台开展房地产开发业务，业务模式以自主开发销售为主。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、清晰的战略方向

公司深刻洞察房地产行业周期规律及长期发展趋势，坚定以不动产资产管理为核心主业，持续培育不动产“大资管”业务体系。通过综合利用股东背景、上市平台、资产储备、运营管理、集团协同等组合优势，公司有能力把握住我国房地产行业构建发展新模式带来的结构性机遇，打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。

2、优秀的人才队伍

公司深耕不动产资产管理业务，在长期实践中培养了一批行业经验丰富、专业能力突出的优秀人才，在不动产投资、融资、物业管理、招商运营、资本市场等细分领域组建了专家队伍，有能力一体化开展基金募集、基金管理、资产管理、并购整合、资产证券化及公募 REITs 等复杂业务。同时，公司还依托完善的人才管理体系，不断吸引视野广阔、技能过硬的中高端人才，助力公司在激烈的市场竞争格局中占据优势。

3、完善的业务体系

公司构建了完善的资产管理业务体系，具备“募资、投资、管理、退出”全产业链闭环运作能力，能够为在管不动产项目提供重新定位、规划、设计、改造、招商、筹备以及运营管理等服务，为在管基金、在管项目及各类合作伙伴提供一站式不动产资产管理解决方案，充分释放资产价值潜力。公司还建立了科学有效的风险评估与控制体系，通过对项目全过程进行风险监测、风险识别、风险评估和风险应对等措施，在不动产私募基金投资运作、不动产资产管理的各个环节进行全面风险管控。

4、良好的品牌形象

公司在不动产资产管理领域建立了良好的品牌形象。公司子公司光控安石是在中国基金业协会依法登记的私募股权投资基金管理人，旗下消费基础设施品牌“大融城”覆盖国内主要一、二线城市及多个消费热点城市，并针对不同类别的消费基础设施打造品牌矩阵，受到各类消费人群的喜爱。

报告期内，光大安石连续第五年荣获由观点指数研究院颁发的“年度影响力地产股权投资机构 TOP10”；连续第四年荣获由观点指数研究院颁发的“年度商业地产企业表现 TOP15”、“年度商业不动产投资管理机构表现 TOP10”、“年度影响力不动产基金品牌 TOP10”；连续第二年荣获由中指信息技术研究院颁发的“中国房地产代建运营优秀企业”；连续第二年获得由上海市国际股权投资基金协会颁发的“最佳不动产资产管理机构”、“最佳商业地产投资管理机构”。另外，光大安石于 2024 年内荣获由观点指数研究院颁发的“2024 年度商业地产品牌价值表现 TOP 20”、“2024 年度影响力商业地

产运营商 TOP 20”；由易居克而瑞颁发的“2024 不动产资管综合实力 TOP10”、“2024 中国不动产资管运营领域标杆企业”、“2024 中国不动产商管综合实力 TOP20”；由万商俱乐部颁发的“2023 年度最具影响力商业不动产企业”；由全联房地产商会城市更新分会评选的“2023 年度城市更新和既有建筑改造典型案例——光大安石虹桥中心”；由易居研究院评选的“2023 城市更新优秀实战案例——光大安石虹桥中心”。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 18.18 亿元，较上年减少 58.59%；实现归属于公司所有者净利润为 -13.94 亿元，较上年减亏 7.16 亿元。

(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：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	181,773.48	439,011.49	-58.59
营业成本	112,863.08	303,727.87	-62.84
销售费用	4,703.58	7,685.36	-38.80
管理费用	25,022.54	28,345.04	-11.72
财务费用	50,295.49	45,666.23	10.14
经营活动产生的现金流量净额	43,258.74	50,205.47	-13.84
投资活动产生的现金流量净额	3,042.91	47,505.14	-93.59
筹资活动产生的现金流量净额	-94,622.01	-119,306.31	不适用
税金及附加	10,952.86	25,682.72	-57.35
投资收益	-93,202.88	-105,039.83	不适用
信用减值损失	-34,065.33	-13,980.21	不适用
资产减值损失	-1,823.92	-72,797.05	不适用
营业外收入	17,475.48	1,494.94	1,068.98
所得税费用	5,106.09	30,503.23	-83.26

营业收入变动原因说明：报告期公司营业收入为 181,773.48 万元，与上年相比减少 257,238.01 万元，主要原因是房地产开发业务嘉宝神马平台结转住宅销售收入减少。

营业成本变动原因说明：报告期公司营业成本为 112,863.08 万元，与上年相比减少 190,864.79 万元，主要原因是房地产开发业务嘉宝神马平台结转住宅销售成本减少。

销售费用变动原因说明：报告期公司销售费用为 4,703.58 万元，与上年相比减少 2,981.77 万元，主要原因是报告期并表基金重庆朝天门项目存货销售减少，对应销售渠道费及销售人员薪酬费用减少。

管理费用变动原因说明：报告期公司管理费用为 25,022.54 万元，与上年相比减少 3,322.50 万元，主要原因是职工薪酬费用下降及日常办公费用减少。

财务费用变动原因说明：报告期公司财务费用为 50,295.49 万元，与上年相比增加 4,629.26 万元，主要原因是虽然报告期内有息负债综合融资利率下降，对应财务费用利息支出减少。但同时，公司并表结构化主体他方出资计入其他非流动负债，并表结构化主体归属于他方出资损益对本期财务费用影响与上年同期相比增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期经营活动产生的现金流量净额为 43,258.74 万元，与上年相比减少 6,946.73 万元。报告期内公司房地产业务销售回笼资金继续大幅下降，同时由于本期支付的项目工程款及税金同比减少的原因，公司经营活动产生的现金流量净额与上期相比未显著减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期投资活动产生的现金流量净额为 3,042.91 万元，主要原因是报告期内投资活动现金流入主要为处置交易性金融股票投资及收到嘉罗公路 1385 号物业征收补偿款。投资活动产生的现金流量净额与上年相比减少 44,462.23 万元，主要原因为上期处置投资性房地产嘉宝大厦物业及收到横仓公路 1655 号物业征收补偿款金额较本期多。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期筹资活动产生的现金流量净额为-94,622.01 万元，主要原因是报告期支付借款利息及少数股权减资款。

税金及附加变动原因说明：报告期公司税金及附加为 10,952.86 万元，与上年相比减少 14,729.86 万元，主要原因是房地产开发业务结转收益减少，对应计提税金减少。

投资收益变动原因说明：报告期公司投资收益-93,202.88 万元，与上年相比增加 11,836.95 万元，主要原因为权益法核算的不动产投资业务 LP 份额投资损失。

信用减值损失变动原因说明：报告期公司信用减值损失为-34,065.33 万元，与上年相比多计提信用减值损失 20,085.12 万元，主要原因是公司向上海安依投资有限公司（中关村项目）提供财务资助，报告期内中关村项目资产估值下降，预计公司财务资助可回收金额减少，对应计提信用减值损失。

资产减值损失变动原因说明：报告期公司资产减值损失为-1,823.92 万元，与上年相比少计提资产减值损失 70,973.13 万元，主要原因是上年度不动产资产管理业务在管项目整体经营情况不及预期导致管理费收入下滑，以及“大资管”业务尚处于培育阶段等原因，公司收购光大安石、安石资管各 51%股权所产生的商誉计提资产减值准备 57,126.97 万元。报告期内商誉未发现减值迹象，公司未新增计提资产减值损失。

营业外收入变动原因说明：报告期公司营业外收入为 17,475.48 万元，与上年相比增加 15,980.54 万元，主要原因是报告期内公司持有的上海市嘉定区横仓公路 1655 号物业的政府征收补偿工作完成，公司结转该物业征收补偿收益为 15,804.93 万元。

所得税费用变动原因说明：报告期公司所得税费用为 5,106.09 万元，与上年相比减少 25,397.15 万元，主要原因是房地产开发业务结转收益减少，对应计提所得税费用减少。

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

报告期内公司业务类型未发生重大变动，主营业务为不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务。本期归属于上市公司股东的净利润为-139,433.89 万元，财务报表处于持续亏损状态，主要原因如下：

（1）2024 年度，公司在管不动产资产组合面临经营压力，在管消费基础设施项目维持现有租金及出租率水平难度提升，部分在管写字楼、仓储物流基础设施项目租赁去化难度较大，租金价格中枢下移。由于市场环境波动及项目经营数据下行导致相关资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。报告期内，不动产投资业务按权益法核算 LP 份额投资确认投资收益为-91,752.35 万元、债权投资计提信用减值损失 23,000.12 万元。

（2）公司并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及资产折旧后，相关项目财务表现仍呈亏损状态。

（3）因公司转型发展需要，房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增土地储备，住宅开发业务可结转资源减少，归属于上市公司股东的净利润持续下降。

2、收入和成本分析

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期公司营业收入、营业成本与上年相比均有所下降，主要原因是因公司转型发展需要，房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增住宅开发土地储备，住宅开发业务可结转资源减少，住宅开发业务营业收入、营业成本持续下降。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 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（%）
房地产业务	131,888.79	91,546.42	30.59	-65.65	-66.92	增加 9.48 个百分点
不动产资管	33,878.19	9,651.76	71.51	14.97	32.23	减少 4.94 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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（%）
房产销售	63,147.48	49,736.16	21.24	-79.40	-78.19	减少 17.01 个百分点
不动产租赁	68,741.32	41,810.26	39.18	-11.26	-14.00	增加 5.20 个百分点
不动产资管	33,878.19	9,651.76	71.51	14.97	32.23	减少 4.94 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	127,062.55	87,346.81	31.26	-64.43	-65.85	增加 10.06 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

报告期公司房地产业务结转主营业务收入 63,147.48 万元，主营业务成本 49,736.16 万元，结转项目主要是嘉宝神马平台云翔佳苑二期动迁配套项目及并表基金光大安石中心项目。

报告期公司不动产资管业务主营业务收入 33,878.19 万元，主营业务成本 9,651.76 万元。公司不动产资管业务在提供管理服务时发生相关支出如无法与管理的资产直接匹配的，公司参照证券、银行和保险等金融机构的列报格式，将该类支出计入管理费用。本期公司不动产资管业务管理费用为 11,632.20 万元。

(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：万元

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
房地产业务	土地开发建设成本、折旧及物业服务	91,546.42	81.11	276,708.42	91.10	-66.92	注 1
不动产资管	物业服务	9,651.76	8.55	7,299.31	2.40	32.23	/
分产品情况							
分产品	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
房产销售	土地及开发建设成本	49,736.16	44.07	228,089.21	75.10	-78.19	注 1
不动产租赁	折旧及物业管理服务	41,810.26	37.05	48,619.21	16.01	-14.00	/
不动产资管	物业服务	9,651.76	8.55	7,299.31	2.40	32.23	/

注 1：报告期公司房地产业务主营业务成本大幅下降，主要原因是因公司转型发展需要，房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增住宅开发土地储备，住宅开发业务可结转资源减少，住宅开发业务营业成本持续下降。

成本分析其他情况说明

报告期房地产开发业务主营业务成本主要是结转嘉宝神马平台云翔佳苑二期动迁配套项目及并表基金光大安石中心项目。

(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

(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

因公司转型发展需要，房地产开发业务嘉宝神马平台已多年未新增土地储备，住宅开发业务可结转资源减少，住宅开发业务营业收入和利润持续大幅下降。报告期末，嘉宝神马平台存量住宅开发项目已基本结转完毕，在建项目仅有盛创科技园三期商业办公类项目，且规模较小。

(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15,439.97万元，占年度销售总额8.49%；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

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额30,805.23万元，占年度采购总额40.69%；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

3、费用

☒适用 ☐不适用

(1) 报告期公司销售费用为4,703.58万元，与上年相比减少2,981.77万元，主要原因是报告期并表基金重庆朝天门项目存货销售减少，对应销售渠道费及销售人员薪酬费用减少。

(2) 报告期公司管理费用为25,022.54万元，与上年相比减少3,322.50万元，主要原因是职工薪酬费用下降及日常办公费用减少。

(3) 报告期公司财务费用为50,295.49万元，与上年相比增加4,629.26万元，主要原因是报告期内有息负债综合融资利率下降，对应财务费用利息支出减少。但同时，公司并表结构化主体他方出资计入其他非流动负债，并表结构化主体归属于他方出资损益对本期财务费用影响与上年同期相比增加。

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). 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

(1) 报告期经营活动产生的现金流量净额为 43,258.74 万元，与上年相比减少 6,946.73 万元。报告期内公司房地产业务销售回笼资金继续大幅下降，同时由于本期支付的项目工程款及税金同比减少的原因，公司经营活动产生的现金流量净额与上期相比未大幅减少。

(2) 报告期投资活动产生的现金流量净额为 3,042.91 万元，主要原因是报告期内投资活动现金流入主要为处置交易性金融资产股票投资及收到嘉罗公路 1385 号物业征收补偿款。投资活动产生的现金流量净额与上年相比减少 44,462.23 万元，主要原因为上期处置投资性房地产嘉宝大厦物业及收到横仓公路 1655 号物业征收补偿款金额较本期多。

(3) 报告期筹资活动产生的现金流量净额为-94,622.01 万元，主要原因是报告期支付借款利息及少数股权减资款。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司计提信用减值损失为 34,065.33 万元，主要原因是报告期内中关村项目经营情况不及预期、资产估值下降，预计公司向其提供的财务资助可回收金额减少，公司对对应计提信用减值损失。

2、报告期内公司营业外收入为 17,475.48 万元，主要原因是公司完成上海市嘉定区横仓公路 1655 号物业的政府征收补偿工作，本期结转物业征收补偿收益为 15,804.93 万元。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：万元

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
货币资金	208,041.47	9.48	255,901.81	10.35	-18.70	注 1
交易性金融资产	2,503.27	0.11	6,539.15	0.26	-61.72	注 2
其他应收款	54,764.30	2.50	80,708.18	3.26	-32.15	注 3
存货	116,653.15	5.32	180,447.55	7.30	-35.35	注 4
长期股权投资	346,054.70	15.77	447,250.71	18.09	-22.63	注 5
其他非流动金融 资产	2,667.52	0.12	7,796.44	0.32	-65.79	注 6
固定资产	12,738.26	0.58	1,625.21	0.07	683.79	注 7
使用权资产	4,868.19	0.22	7,374.16	0.30	-33.98	注 8
短期借款	39,641.75	1.81	16,030.13	0.65	147.30	注 9
应付账款	34,414.27	1.57	81,999.67	3.32	-58.03	注 10
一年内到期的非 流动负债	184,962.96	8.43	391,058.06	15.82	-52.70	注 11
其他流动负债	39,440.01	1.80	796.02	0.03	4,854.65	注 12
长期应付款	4,860.32	0.22	13,661.22	0.55	-64.42	注 13

其他说明：

注 1：货币资金与上年期末数相比减少 47,860.34 万元，减少比例 18.70%，主要原因是报告期内偿付利息支付的现金。

注 2：交易性金融资产与上年期末数相比减少 4,035.88 万元，减少比例 61.72%，主要原因是报告期内出售持有的上市公司股票。

注 3：其他应收款与上年期末数相比减少 25,943.88 万元，减少比例 32.15%，主要原因是报告期内中关村项目经营情况不及预期、资产估值下降，预计公司向其提供的财务资助可回收金额减少，对应计提信用减值损失。

注 4：存货与上年期末数相比减少 63,794.40 万元，减少比例 35.35%，主要原因是报告期内房地产开发业务存货结转营业成本。

注 5：长期股权投资与上年期末数相比减少 101,196.01 万元，减少比例 22.63%，主要原因是报告期内不动产投资业务按权益法确认的投资亏损。

注 6：其他非流动金融资产与上年期末数相比减少 5,128.92 万元，减少比例 65.79%，主要原因是报告期内出售持有的上市公司股票。

注 7：固定资产与上年期末数相比增加 11,113.05 万元，增加比例 683.79%，主要原因是报告期内房地产开发业务梦之晴项目保障性租房业务投入运营，对应存货转入固定资产。

注 8：使用权资产与上年期末数相比减少 2,505.97 万元，减少比例 33.98%，主要原因是报告期内使用权资产的摊销。

注 9：短期借款与上年期末数相比增加 23,611.62 万元，增加比例 147.30%，主要原因是报告期内收到短期银行委托贷款。

注 10：应付账款与上年期末数相比减少 47,585.40 万元，减少比例 58.03%，主要原因是报告期内支付的计提应付项目工程款。

注 11：一年内到期的非流动负债与上年期末数相比减少 206,095.10 万元，减少比例 52.70%，主要原因是报告期内公司完成 23 光大嘉宝 MTN001、23 光大嘉宝 MTN003 到期兑付及朝天门项目完成到期银行借款置换工作。

注 12：其他流动负债与上年期末数相比增加 38,643.99 万元，增加比例 4,854.65%，主要原因是报告期内公司下属企业债券质押融资 38,400.00 万元。

注 13：长期应付款与上年期末数相比减少 8,800.90 万元，减少比例 64.42%，主要原因是报告期内公司持有的上海嘉定区横仓公路 1655 号物业完成政府征收补偿，本期征收补偿款结转收益。

2、境外资产情况

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 6,517.30（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.30%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

☐ 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

(1) 并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款，报告期末，该项借款余额为 240,200 万元，抵押资产账面价值为 347,028.25 万元。

(2) 并表企业上海光野投资中心（有限合伙）下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 292,098.36 万元，抵押资产账面价值为 500,982.31 万元。

(3) 并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额为 208,521.36 万元，抵押资产账面价值为 352,774.51 万元。

(4) 并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款，报告期末该项借款余额合计为 75,200.00 万元，抵押资产账面价值为 104,019.09 万元。

(5) 公司以持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）130,000 万元有限合伙实缴财产份额及对并表企业重庆光控新业实业发展有限公司的 42,600.00 万元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司 93,000.00 万元借款展期提供质押担保。报告期末，该项借款余额为 90,000.00 万元。

(6) 公司以持有的全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 100.00%股权质押、以持有的珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）22,000.00 万元有限合伙实缴财产份额质押担保，为公司向上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司 39,600.00 万元银行委托贷款提供担保。报告期末，该项借款余额为 39,600.00 万元。

(7) 并表企业上海盛创科技园发展有限公司以盛创三期项目抵押向银行借款。报告期末，该项借款余额为 6,673.41 万元，抵押资产账面价值为 15,730.94 万元。

（四）行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期公司主要从事不动产资产管理、不动产投资和房地产开发业务。

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

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	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)	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	上海嘉定	盛创三期	办公	在建项目	13,534.00	45,259.95	59,200.95	59,200.95	-	40,000.00	9,798.91

3、 报告期内房地产销售和结转情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	上海嘉定	盛创三期	办公	43,469.50	960.80	-	-	960.80
2	昆山花桥	梦之悦	住宅	7,953.82	-	741.75	1,514.95	1,143.06

报告期内，公司共计实现销售金额1,256.55万元，销售面积960.80平方米，实现结转收入金额4,556.33万元，结转面积1,322.63平方米，报告期末待结转面积2,103.86平方米。

注：报告期内房地产销售和结转情况为嘉宝神马平台房地产开发商品房销售业务，不包括动迁配套房业务，不包括纳入合并报表范围的不动产投资业务所投基金项目。

4、 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计 量模式
1	上海	商办	50,353.50	4,390.06	93.68	否
2	上海	工业	51,695.80	2,221.82	100.00	否
3	上海	保障性住宅	16,834.87	303.50	33.15	否

注：报告期内房地产出租情况为嘉宝神马平台在管公司自持物业出租情况，不包括纳入合并报表范围的不动产投资业务所投基金项目。

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
1,220,349.46	3.83	84.41

6、其他说明

√适用 □不适用

(1) 报告期公司不动产资管业务情况

报告期末，公司不动产资管业务在管项目共计 56 个，比年初增加 2 个，其中：

投资管理类项目 21 个，较年初不变；在管基金规模为 221.62 亿元，比年初减少 22.81 亿元；在管资产规模 469.14 亿元，比年初增加 1.58 亿元；在管面积 255.46 万平方米，比年初减少 2.56 万平方米。

受托资产管理类项目 26 个，比年初减少 1 个；在管面积 207.18 万平方米，比年初减少 9.76 万平方米。

咨询服务类项目 9 个，比年初增加 3 个。2024 年期间咨询服务类项目合计开展 10 个（2023 年期间合计开展 7 个）。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 41,347.20 万元，其中管理及咨询服务费收入 28,802.15 万元，其他收入 12,545.05 万元。

①在管资产业态分布情况

业态分布	管理规模	单位：万元 币种：人民币
		比例
消费基础设施	2,734,532.95	58.29%
写字楼	1,578,819.15	33.66%
酒店及公寓	189,202.23	4.03%
物流基础设施	169,013.68	3.60%
其他	19,824.39	0.42%
合计	4,691,392.40	100.00%

注：消费基础设施主要指商业地产；物流基础设施主要指工业地产。

②前五大长期在管基金情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	管理及咨询服务收入	管理及咨询服务收入约定主要条款	主要投资项目
上海晟科投资中心(有限合伙) (“上海晟科”)/上海钊励	6,380.39	上海晟科、上海钊励基金管理费分别以权益级出资额、各有限合伙人实缴出资额为基础收取；商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及 NOI 为基础计算收取。	新光大中心项目
上海光野	3,571.61	上海光野基金管理费以有限合伙人实缴出资额为基础收取。商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及 NOI 为基础计算收取。	光大安石虹桥中心项目
光控安石-中关村私募投资基金	963.36	中关村私募投资基金管理费以各有限合伙人实缴出资额为基础收取；项目管理费按照项目改造完成后的物业成本为基础计算收取；商业管理费在开业前以每月固定金额收取，开业后以项目公司年度经营收入及 NOI 为基础计算收取。	中关村项目
上海光魅	-	上海光魅基金管理费以有限合伙人实缴出资额为基础收取。	北京上东今旅项目
上海建工安功股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	上海建工安功基金管理费以有限合伙人未偿出资额为基础收取。	上海杨浦电厂项目
合计	10,915.36	/	/

③前五大长期在管项目情况

单位：万元 币种：人民币

基金名称	项目业态	地理位置	在管规模	基金持股比例	公司认缴占比	初始投资年度	基金出资形式 (债权/权益/混合)
上海钊励/上海晟科	消费基础设施/酒店及公寓/写字楼	北京	837,146	100%	注 1	2014	混合
光控安石-中关村私募投资基金	消费基础设施	北京	834,402	100%	5.95%	2019	混合
上海光野	消费基础设施/酒店及公寓/写字楼	上海	513,226	100%	60.47%	2017	混合
上海光翎	消费基础设施	上海	438,431	100%	50.00%	2022	混合
光控安石-上海一号私募投资基金	写字楼/消费基础设施	上海	431,060	100%	42.00%	2016	权益
合计	/	/	3,054,265	/	/	/	/

注1：公司分别认缴上海钊励和上海晟科37.43%和5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科22.34%财产份额。

注 2：“前五大”系按在管资产规模计算。

④纳入合并报表范围的在管基金及项目情况

单位：万元 币种：人民币

序号	基金名称	投资项目	地区	项目业态	总建筑面积 (平方米)	项目总投资	报告期内可 售面积（平 方米）	报告期内销 售面积（平 方米）	报告期末可 供出租面积 (平方米)	报告期末已 出租面积 (平方米)	报告期营 运收入
1	光控安石-上海一号私募投资基金	光大安石中心	上海	消费基础设施/写字楼	159,014.00	477,400.00	9,287.41	3,751.44	94,508.18	59,155.09	16,661.06
2	上海光野投资中心（有限合伙）	光大安石虹桥中心	上海	消费基础设施/酒店及公寓/写字楼	170,025.50	550,000.00	-	-	80,817.97	59,015.86	19,852.17
3	上海雷泰投资中心（有限合伙）	重庆朝天门	重庆	消费基础设施/酒店及公寓	265,582.80	500,000.00	8,293.43	3,320.51	119,444.90	118,355.54	19,782.00
4	上海嘉宝安石置业有限公司	嘉定大融城	上海	消费基础设施	125,158.66	102,967.33	-	-	48,931.50	42,936.64	8,763.50

⑤合并报表外长期在管项目于报告期内产生的收入分布如下：

单位：万元 币种：人民币

所在区域	金额（未经审计）	比例
华北	44,108.13	22.68%
华东	47,810.06	24.58%
西南	26,240.41	13.49%
其他	76,341.38	39.25%
合计	194,499.98	100.00%

(2) 报告期公司不动产投资业务情况

①上市公司参与的基金项目

单位：万元 币种：人民币

被投资基金名称	投资项目	公司认缴比例	认缴份额	报告期新增投资金额	报告期处置份额	报告期末累计投入金额	截至报告期末公司投资余额	报告期内公司收到的分配金额或转让收益	是否关联交易	关联方	备注
上海光渝投资中心（有限合伙）	重庆观音桥大融城项目	50.00%	23,500	-	2,267	105,500	-	-	是	宜兴光控	/
上海光稳投资中心（有限合伙）	上海明悦项目	37.35%	33,549	-	-	46,614	33,549	-	否	-	/
上海光翎投资中心（有限合伙）	上海静安大融城项目（原名为上海沪太路项目）	50.00%	45,000	-	1,569	72,300	16,109	131	是	宜兴光控	/
光控安石-上海一号私募投资基金	上海光大安石中心项目	42.00%	42,000	-	-	46,600	46,600	-	是	宜兴光控	/
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	西安大融城项目（原名为西安正尚项目）	29.16%	17,500	-	720	65,076	1,275	-	否	-	/
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	广东江门项目	20.33%	15,833	-	-	26,400	10,833	821	是	宜兴光控	/
上海雷泰投资中心（有限合伙）	重庆朝天门项目	30.55%	55,000	-	-	23,000	23,000	-	否	-	/
上海光魅投资中心（有限合伙）	北京上东今旅项目	29.28%	41,000	-	-	76,000	46,000	-	否	-	/
珠海安石宜竺投资中心（有限合伙）	广东红树林麻涌项目	28.53%	10,000	-	-	6,150	3,321	-	是	宜兴光控	/
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	重庆北碚项目	28.78%	9,300	-	-	6,300	6,300	-	是	宜兴光控	/

上海光野投资中心（有限合伙）	光大安石虹桥中心项目	60.47%	174,880	-	-	123,300	123,300	-	是	宜兴光控	/
珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）	上海杨浦电厂项目	49.99%	24,850	-	-	22,000	22,000	-	否	-	/
上海钊励投资中心（有限合伙）	新光大中心项目	37.43%	79,931	-	-	75,453	75,453	-	是	宜兴光控	/
上海晟科投资中心（有限合伙）	新光大中心项目	5.72%	53,800	-	-	53,800	53,800	-	是	宜兴光控	/
珠海宜岚投资中心（有限合伙）	重庆远成项目	11.36%	10,000	-	-	1,800	1,800	-	是	宜兴光控	/
光控安石-中关村私募投资基金	中关村项目	5.95%	8,454	-	-	8,454	8,454	-	是	宜兴光控	/
合计	/	/	644,597	-	4,556	758,747	471,794	952	/	/	/

注 1：“报告期新增投资金额”系指报告期内公司的实缴出资或实际受让金额；“报告期处置份额”包括了实缴和未实缴份额的处置；“报告期内公司收到的分配金额或转让收益”系指投资收益（不含本金）。如遇协议在报告期内多次签署的情况，则认缴比例、认缴份额等相关数据以最近一次协议为准。上述表格不包括短期过桥性质的基金。

注 2：公司分别认缴上海钊励和上海晟科 37.43%和 5.72%财产份额，上海钊励认缴上海晟科 22.34%财产份额。

注 3：上市公司参与的基金项目包括纳入合并范围基金。

②上市公司参与的其他不动产投资

2020 年 8 月，公司出资 150,000 万元与关联人认购珠海安石宜达企业管理中心(有限合伙)（以下简称“安石宜达”）财产份额。安石宜达投资于以城市更新为主要目的的房地产项目，重点投资中国境内的一线城市和房地产市场健康发展的二、三线城市。该事项详见公司临 2020-048 号公告。

（3）报告期公司在管基金分配情况

报告期内，光大安石管理项目到期或部分退出向投资人分配收益的总金额为人民币 1.98 亿元。

（4）报告期内公司无新发行资产证券化产品情况

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

1、 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

2、 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：万元 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
股票	9,465.74	-276.30	-971.20	-	-	5,488.68	-	1,469.70
信托产品	113.00	-	-	-	-	-	-	113.00
其他	17,239.45	556.87	-13,898.04	-	3,361.68	1,763.97	2,131.71	18,202.40
合计	26,818.19	280.57	-14,869.24	-	3,361.68	7,252.65	2,131.71	19,785.10

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	同达创业	600647	145.65	自有资金	2,695.33	-	-	-	427.72	-2,267.61	-	交易性金融资产
股票	华建集团	600629	65.60	自有资金	760.14	-	-	-	774.52	14.38	-	交易性金融资产
股票	沪农商行	601825	200.00	自有资金	1,836.80	-	-	-	2,140.45	303.65	-	其他非流动金融资产
股票	西上海	605151	353.73	自有资金	4,144.67	-276.30	1,294.34	-	2,145.99	-281.48	1,440.90	其他非流动金融资产
合计	/	/	764.98	/	9,436.94	-276.30	1,294.34	-	5,488.68	-2,231.06	1,440.90	/

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

1、主要子公司的情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册资本	持股比例%	总资产	净资产	净利润
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	51.00	210,910.63	169,019.58	-9,578.62
光大安石（北京）资产管理有限公司	投资咨询，资产管理咨询	咨询服务	123.11	51.00	47,620.08	13,455.41	517.18
上海嘉宝联友房地产有限公司	房地产开发经营	住宅	30,000	65.00	94,167.43	44,684.30	4,947.62
光控安石-上海一号私募投资基金	房地产开发经营	综合体	100,000	42.00	352,865.72	-33,605.15	-20,104.98
上海光野投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注 1	-	525,214.41	20,643.57	-19,851.42
上海雷泰投资中心（有限合伙）	房地产开发经营	综合体	注 2	-	382,546.48	-29,038.92	-17,157.63

注 1：上海光野投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 289,210 万元，其中公司认缴优先级财产份额 97,330.00 万元，认缴权益级财产份额 77,549.50 万元。

注 2：上海雷泰投资中心（有限合伙）总认缴财产份额为 180,010 万元，其中公司认缴平层级财产份额 55,000.00 万元。

2、对归属母公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

不适用

3、对归属母公司净利润影响达到 10%以上的参股企业

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要产品/服务	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海晟科投资中心（有限合伙）	新光大中心项目	472,348.56	453,828.81	22,293.60	-102,907.65
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	城市更新项目	215,116.64	204,180.52	13,969.28	-123,201.81

4、与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	持有目的	未来计划
上海嘉宝劳动服务有限公司	劳动服务、劳力输出	50	解决历史遗留的员工安置问题	控制风险、继续持有
上海嘉定颐和苗木有限公司	苗木种植、苗木培育	500	配套房地产开发业务	继续持有

（八）公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

公司认缴光控安石-上海一号私募投资基金 42.00%财产份额、上海光野投资中心（有限合伙）60.47%财产份额、上海雷泰投资中心（有限合伙）30.55%财产份额，且公司控股子公司光控安石（北京）投资顾问有限公司担任上述基金管理人/普通合伙人，报告期上述基金纳入公司合并报表范围。

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

展望 2025 年，我国经济发展面临的机遇与挑战并存，外部环境变化带来的不利影响可能加深，国内转型升级的阵痛仍有显现，但我国经济发展长期向好的支撑条件和基本趋势没有改变，推动经济稳定发展的有利因素依然不少。中央经济工作会议已明确将“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”作为 2025 年重点任务，预期国家将围绕提振内需出台更多有力政策，而随着房地产市场的逐步止跌企稳，行业风险处置力度也有望进一步增强，奠定行业发展新模式的基础性制度有望得到夯实。

不动产运营表现方面，消费基础设施物业市场预计将处于重构均衡、动态企稳过程中，随更多优质消费空间及创新消费场景向核心城市集中，传统消费设施及老旧商业物业面临挑战加大，资产管理及运营能力对项目表现的拉动作用预计将进一步凸显；对于写字楼物业，当前境内主要一、二线城市仍处于深度调整周期，行业仍需一定时间达成新的供需平衡。在此过程中，面对激烈的存量市场博弈，预期市场供给端将推出更积极的租赁策略刺激和抢夺降本搬迁型需求；对于仓储物流基础设施物业，在市场供应持续释放、传统需求增长乏力、跨境电商等新兴需求受地缘政治环境冲击等多重因素影响下，预期短期内市场运营环境将继续承压。

不动产投资方面，以长久期国债收益率为代表的无风险利率下行反映出社会投资风险偏好仍处于保守区间，根据世邦魏理仕对中国不动产投资机构 2025 年投资意向的调查结果，各类机构对新增投资的总体情绪较为谨慎，表达积极投资意愿的受访者占比同比回落；从不动产大宗交易标的物业类型看，消费基础设施物业、长租公寓、数据中心等业态类型更容易在项目融资、工程改造及资产证券化方面得到政策支持，从而能够吸引投资机构的更多关注。

不动产资产管理方面，预期行业竞争将保持激烈态势，竞争焦点逐步从规模竞争转向规模与效益并重。各市场主体通过创新管理模式、深化垂直领域服务和加强技术赋能等方式提升服务质量与经营效率，有利于拥有较强区域产业整合能力、项目主动管理能力、资本市场对接能力的专业机构通过差异化竞争维持增长。

（二）公司发展战略

√适用 □不适用

公司将积极把握我国房地产行业构建发展模式带来的战略机遇，聚焦不动产资产管理主责主业，发挥公司在消费基础设施资产管理、写字楼资产管理、仓储物流基础设施资产管理、城市更新、不动产资产证券化及公募 REITs 等细分领域的专业优势，在服务经济发展与社会民生中发挥核心功能、提升市场竞争力，着力打造国内领先的跨境不动产资产管理平台。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2025年，公司将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党中央决策部署，认真落实上级党委工作要求，坚持高质量发展目标和稳中求进工作总基调，聚焦不动产资产管理主业，更好统筹发展和安全，推动公司高质量发展。主要工作措施如下：

1、加强战略引领，聚焦公司主责主业

要加强公司战略引领，找准市场定位，聚焦主责主业。一是学深悟透二十届三中全会精神，将其融入公司下一步制定和实施中长期战略规划的全过程，在服务经济发展与社会民生中增强不动产“大资管”体系的核心竞争力。二是聚焦不动产资产管理核心主业，在有效控制风险的前提下，以受托管理、开发代建、专业咨询、品牌输出等轻资产形式巩固和扩大管理规模，做强做优“安石建管”等企业品牌。三是发挥公司资产储备优势、运营管理优势、资本市场专业优势，把握房地产构建发展新模式机遇，持续探索基础设施公募REITs、持有型不动产资产证券化等符合政策导向、匹配公司优势的创新业务模式。四是加大资产盘活处置力度，充分调动公司内外部资源，通过加强私募基金募集、推动地方政府土地纳储收储等多种方式，实现成熟项目退出和低效资产盘活处置。

2、加强底线思维，增强风险化解能力

要牢固树立底线思维，统筹做好各类经营风险的防范应对。一是加强流动性管理，做好非金融企业融资工具及公司债券注册发行工作，推动非主业退出及低效资产处置盘活、资金回笼，确保公开债务按期兑付。二是加强与合作伙伴及资本市场的沟通力度，传递公司核心价值观，维护企业品牌形象。三是持之以恒健全风险防控预警机制，进一步修订完善公司风险管理相关制度，更加注重事前防控，强化风险管控能力，不断提升风险预警、应对、处置能力。四是加强对公司在管项目及重点建设工程的安全生产风险防范工作，开展新一轮现场安全抽查检查，牢牢守住不发生重大安全生产事故的底线。

3、加强总部管控，提升内控管理水平

要加强公司总部管理职能建设，以做深做实各类审计整改、巡察反馈意见整改工作“后半篇文章”为契机，进一步优化内控体系、强化制度执行。一是发挥好公司党委引领作用，切实履行好党委主体责任，加强党委对公司及在管企业“三重一大”重点事项的决策把关，研究制定基层党支部参与所在单位重大事项决策路径，在完善公司治理中加强党的全面领导。二是加强公司内控体系建设，以费用控制、档案管理系统为重点，进一步推进公司系统信息化建设。三是持续优化总部职能，做好对在管企业的监督、检查、指导和服务，护航企业行稳致远。

4、加强组织建设，锻造干部人才队伍

要加强组织建设，为公司持续稳定发展提供组织保障。一是抓好干部队伍建设，坚持党管干部、党管人才原则，建立适应市场竞争需要的选人用人机制，选优配齐总部中层干部，加强下属分支机构及管理部门班子的党员队伍建设。二是加强人才梯队规划，坚持战略性储备、前瞻性培养，确保企业发展薪火相传、后继有人。三是要加强人才梯队建设，严格规范选人用人程序，加强对干部员工因私出国（境）、薪酬调整及职级晋升等事项的监督管理，研究落实合理正向激励措施，充分调动广大干部职工的干事创业积极性。

5、加强从严治党，筑牢思想纪律防线

要加强对党员干部的监督管理，着力营造风清气正的政治生态。一是巩固拓展主题教育成果，扩大“第一议题”学习范围，建立健全“第一议题”学习制度，同时加强专项检查评估，确保学习成果转化为干部员工的工作成效。二是以进一步深入开展党纪学习教育为契机，推动纪法教育走深走实。三是聚焦关键少数和重点领域，加强对“一把手”和领导班子的日常监督，强化对关键岗位行使职权的监督力度，进一步加强对公司重大建设工程项目的监督力度，逐步开展对项目投融资、工程招标、物资采购等

重点领域的检查工作。四是充分发挥典型案例的警示教育作用，引导全体党员干部以案为鉴、警钟长鸣，筑牢拒腐防变思想堤坝。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

不动产资产管理行业与宏观经济、社会消费、企业经营等情况密切相关。当前，我国经济运行面临国内需求特别是居民消费不足、部分企业生产经营困难带来的挑战，叠加部分城市、部分不动产业态类别仍处于新增供给集中入市阶段，导致全国各类不动产市场普遍供需矛盾加剧、经营压力增大。

尽管公司在管不动产资产组合经营表现总体稳健，但仍受到市场竞争加剧带来的挑战，不排除部分在管项目继续面临区域消费下行、承租企业经营收缩、竞争对手低价抢占市场等复杂经营情况。对此，公司将充分预估潜在市场风险，一方面加强“一项目一策”精准化管理，根据市场变化动态调整经营策略、提高决策效率；另一方面坚持统筹发展与安全，持续加强对在管项目的风险监控工作，加强风险的辨识、应对与化解。

2、财务风险

当前，我国房地产行业处于向发展模式转型过渡阶段，短期内行业流动性状况处于偏紧区间，预计公司仍将在一定时期内承担较大流动性压力。

为加强风险应对，公司一方面将把握国家施行适度宽松货币政策带来的机会，努力优化融资计划、压降融资成本、提高资金效率，同时继续积极争取大股东支持；另一方面将进一步夯实对在管资产的运营管理，加快成熟项目、低效资产的处置去化与资金回笼，守住不发生流动性风险的底线。

3、商誉减值风险

2016年度，公司收购光大安石和安石资管各51%股权的价格超过并购日公司享有的可辨认净资产公允价值所形成商誉12.61亿元。2023年度，公司确认商誉减值损失5.71亿元。截止本报告期末，公司商誉余额为6.90亿元。如果公司相关业务未来推进不及预期，不排除进一步计提商誉减值的风险。

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，为贯彻落实《国务院办公厅关于上市公司独立董事制度改革的意见》、中国证监会《上市公司独立董事管理办法》等文件精神，公司先后修订了《公司章程》《股东大会规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等制度，为公司独立董事依法依规履职尽责提供了制度保障。鉴于新《公司法》已在报告期内正式施行，公司将根据监管部门修订后的相关监管文件，适时启动《公司章程》等有关制度的修订工作，并逐级提交公司有权决策机构审批通过后执行。

公司结合自身实际情况，不断完善内部控制体系、优化内部管理制度，先后修订或制定了《关联交易管理制度》《薪酬管理制度》《安全生产管理制度》《信息系统建设与运行维护管理制度》《负责人履职待遇和业务支出管理办法》《定期报告编制管理办法》《信访工作管理办法》《保密工作管理规定》等制度。同时，公司严格贯彻落实“三重一大”决策制度，持续完善公司党委“三重一大”事项清单，以更好发挥党委“把方向、管大局、促落实”的核心领导作用。

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员勤勉尽责，忠于职守，主动配合公司做好信息披露工作，并积极参加监管部门或上市公司协会组织的证券市场法律法规及专业知识培训，不断提高自身素质，持续提升履职能力。公司董事会各专门委员会认真履行职责，需经专门委员会事先审议的议案均在通过后才提交董事会。公司独立董事忠实勤勉履行职责，积极出席公司相关会议，认真审议各项议案，并通过项目考察、现场办公及线上沟通等多种形式，了解公司经营情况、财务状况及重大事项进展，切实有效地维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。公司内部控制体系总体运行情况良好，公司治理的实际状况符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定，不存在监管部门要求限期整改的问题。

公司将严格按照法律法规、部门规章及规范性文件的相关要求，不断完善公司法人治理结构，以风险为导向，进一步健全公司内部控制制度，规范公司运作，提高公司治理水平，促进公司持续、健康发展。

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
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 2 月 5 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 2 月 6 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》，具体内容详见公司临 2024-012 号公告。
2024 年第二次临时股东大会	2024 年 4 月 3 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 4 月 4 日	该次股东大会以特别决议的方式审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等 3 项议案；以普通决议的方式审议通过了《关于重新制定〈公司独立董事工作制度〉的议案》等 2 项议案，具体内容详见公司临 2024-024 号公告。
2024 年第三次临时股东大会	2024 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 4 月 19 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于公司接受财务资助暨构成关联交易的议案》，具体内容详见公司临 2024-028 号公告。
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 5 月 21 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《公司 2023 年年度报告全文及摘要》等 6 项议案，具体内容详见公司临 2024-038 号公告。
2024 年第四次临时股东大会	2024 年 7 月 18 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 7 月 19 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于朝天门项目对外融资并由公司为其提供担保的议案》，具体内容详见公司临 2024-047 号公告。
2024 年第五次临时股东大会	2024 年 11 月 4 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 11 月 5 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行续期暨构成关联交易的议案》，具体内容详见公司临 2024-067 号公告。
2024 年第六次临时股东大会	2024 年 12 月 23 日	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2024 年 12 月 24 日	该次股东大会以普通决议的方式审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》等 6 项议案，具体内容详见公司临 2024-076 号公告。

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

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后报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
苏晓鹏	董事	男	48	2023/12/28	2026/5/21	-	-	-	/	-	是
	副董事长			2024/1/5	2026/5/21						
陈宏飞	董事、总裁	男	50	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	98.67	否
岳彩轩	董事	男	49	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	是
王玉华	董事	男	56	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	是
严凌	董事	男	52	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	是
连重权	独立董事	男	58	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	15.12	否
张光杰	独立董事	男	61	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	15.12	否
李婉丽	独立董事	女	61	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	15.12	否
朱维强	监事会主席	男	58	2024/4/3	2026/5/21	-	-	-	/	-	否
薛贵	监事	男	50	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	-	是
陈彬衍	职工代表监事	男	38	2024/1/19	2026/5/21	-	-	-	/	55.69	否
王幸千	副总裁	男	53	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	98.20	否
金红	财务负责人	女	51	2023/5/22	2026/5/21	-	-	-	/	84.92	否
	副总裁			2023/10/19	2026/5/21						
孙红良	董事会秘书	男	55	2023/5/22	2026/5/21	58,336	58,336	-	/	97.15	否
张明翱	董事长（离任）	男	57	2023/5/22	2024/1/18	-	-	-	/	-	是
陈蕴珠	监事会主席（离任）	女	61	2023/5/22	2024/4/3	-	-	-	/	-	否
耿江	职工代表监事（离任）	男	61	2023/5/22	2024/1/19	-	-	-	/	-	否
曹萍	副总裁（离任）	女	56	2023/5/22	2024/4/11	99,905	79,905	20,000	二级市场减持	29.09	否
合计	/	/	/	/	/	158,241	138,241	20,000	/	509.08	/

姓名	主要工作经历
苏晓鹏	现任公司副董事长（代行董事长职责）、董事会执行委员会副主席等职；中国光大控股有限公司副总裁、管理决策委员会成员，负责消费基金部、海外基础设施基金部、母基金部、房地产基金投资与管理中心、绿色基金部及并购基金部工作。曾任中国光大集团有限公司执行董事委员会办公室主任；中国光大控股有限公司企划传讯部副总经理、总经理；企业传讯及投资者关系部总经理、总监；首席战略官等职。
陈宏飞	现任公司董事、董事会执行委员会委员、总裁，兼任公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司董事长、总经理等职。曾任职于北京建筑设计院、Barker Pacific Group, Inc（洛杉矶）、雷曼兄弟商业地产组下属公司、铁狮门中国基金等多家企业；曾担任公司常务副总裁等职。
岳彩轩	现任公司董事；中国光大控股有限公司战略与协同发展部股权管理总监等职。曾任深圳市前海蛇口自贸投资有限公司运营总监；广州农商银行番禺支行副行长；广州农村商业银行总行基建办副总经理；广州农村商业银行珠江新城支行行长；广州农村商业银行华夏支行（总行营业部）副行长等职。
王玉华	现任公司董事；上海嘉定新城发展有限公司董事长、党委书记；嘉定新城党工委副书记、嘉定新城管委会副主任等职。曾任上海嘉定新城发展有限公司党委委员、副总裁、总经理等职。
严凌	现任公司董事；上海嘉定科技投资（集团）有限公司董事长、党委书记等职。曾任上海嘉定交通发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理；上海嘉定轨道交通建设投资有限公司党委书记、董事长、总经理等职。
连重权	现任公司独立董事；Harmony Real Estate Capital CEO。曾任恒基兆业集团中国大陆区市场部经理、特别项目部总经理；北京环球影城 UEX 董事局董事；雷曼兄弟国际商业不动产部副总裁；DLJ Real Estate Capital Partners 大中华区 CEO 等职。
张光杰	现任公司独立董事；复旦大学副教授；新泉股份(603179)、江苏嘉拓新能源智能装备股份有限公司（非上市）独立董事；兼任上海申阳律师事务所律师、上海人大人研究院研究员。曾任复旦大学法律系副主任、法学院副院长；中国法理学研究会常务理事；英特集团(000411)、华峰超纤(300180)、旗天科技(300061)、老板电器(002508)、海螺新材（000619）、诺邦股份(603238)独立董事等职。
李婉丽	现任公司独立董事；西安交通大学管理学院会计学教授、博士生导师；国华人寿保险股份有限公司（非上市）、安佑生物科技集团股份有限公司（非上市）独立董事；兼任中国对外经贸会计学会副会长等。曾任西安交通大学管理学院会计系主任；上海高校东方学者特聘教授；上海对外经贸大学会计学院院长；西安市人大代表、市人大财经委员会委员；陕西省妇联执委；中国致公党西安交大委员会副主委等职。
朱维强	现任公司监事会主席；上海市嘉定区商务委一级调研员。曾任嘉定区商务委党组书记；嘉定区农业农村委党委副书记、主任；嘉定区农业党工委副书记、区农委主任，区委农办主任；嘉定新城党工委委员、管委会副主任，马陆镇党委委员、副镇长等职。
薛贵	现任公司监事；中国光大控股有限公司内审部总监、部门负责人等职。曾任中国东方资产管理股份有限公司综合计划与机构管理部副总经理；中华联合财产保险股份有限公司执行董事、副总裁、财务总监；中信证券股份有限公司财务部高级经理；公司党委委员、纪委书记等职。
陈彬衍	现任公司职工代表监事、工会副主席（主持工作）、党群工作部副主任（全面负责部门工作）、业务主任、公司总部党支部书记等职。曾任职于上海市嘉定区马陆镇立新村村民委员会；上海市嘉定区人民政府真新街道办事处社区平安办、自治办、党建办等单位。
王幸千	现任公司党委委员、副总裁、子公司上海嘉宝神马房地产有限公司执行董事、总经理等职。曾任上海嘉定商城有限公司党支部书记、总经理等职。
金红	现任公司党委委员、公司副总裁、财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人、公司财务会计部副经理和经理等职。
孙红良	现任公司党委副书记（主持工作）、董事会秘书等职。曾任公司总裁助理、副总裁、纪委书记等职。

张明翱	曾任公司董事长、董事会执行委员会主席；中国光大控股有限公司执行董事及总裁、董事会下属执行董事委员会及环境、社会及管治委员会主席、战略委员会成员、以及管理决策委员会主席等职。
陈蕴珠	曾任公司监事会主席；嘉定区科委科协党组书记、区科委主任、区信息委主任、区科协主席；嘉定区委统战部副部长，区工商联党组书记、副主席；嘉定区民政局党委副书记、纪委书记、副局长，区社团局局长；嘉定区民政局副局长；嘉定区教育局副局长；嘉定区曹王镇副镇长等职。
耿江	曾任公司职工代表监事、党委委员、工会主席、人力资源部经理；上海嘉宝物业服务有限公司总经理、董事长；上海嘉宏房地产有限责任公司配套部经理、副总经理、党支部副书记、党支部书记等职。
曹萍	曾任公司副总裁、党委委员、公司工会主任、党委办公室副主任、党委副书记、纪委书记、综合办公室主任等职。

其它情况说明

√适用 □不适用

1、关于选举公司副董事长之事

公司于 2024 年 1 月 5 日召开第十一届董事会第八次（临时）会议，审议通过了《关于选举公司副董事长的议案》等相关议案，即选举苏晓鹏先生为公司第十一届董事会副董事长、董事会执行委员会委员及副主席、提名委员会委员。具体内容详见公司临 2024-001 号公告。

2、关于公司董事长辞职之事

因工作变动，张明翱先生于 2024 年 1 月 18 日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去公司董事、董事长、法定代表人等相关职务。张明翱先生的辞职未导致公司董事会成员低于法定人数，不会影响公司董事会正常运作，上述辞职报告自送达公司董事会之日起生效。根据《公司章程》的有关规定，公司副董事长苏晓鹏先生代为履行董事长和法定代表人职责，直至新任董事长选举产生之日止。具体内容详见公司临 2024-003 号公告。

3、关于公司职工代表监事、监事会主席、副总裁退休离任之事

因已达法定退休年龄，耿江先生不再继续担任公司职工代表监事职务，公司于 2024 年 1 月 19 日召开职工大会，补选陈彬衍先生担任公司第十一届监事会职工代表监事。具体内容详见公司临 2024-008 号公告。

公司于 2024 年 3 月 18 日召开第十一届监事会第六次（临时）会议，审议通过了《关于调整公司监事会成员的议案》，因陈蕴珠女士已达法定退休年龄，同意其不再担任公司第十一届监事会主席、监事职务，并提名朱维强先生为监事候选人。该议案经公司 2024 年 4 月 3 日 2024 年第二次临时股东大会批准。同日，公司召开第十一届监事会第八次（临时）会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，即选举朱维强先生为公司第十一届监事会主席。具体内容详见公司临 2024-016 号、2024-024 号、2024-025 号公告。

公司于 2024 年 4 月 11 日召开第十一届董事会第十二次（临时）会议，审议通过了《关于免去曹萍女士公司副总裁等职务的议案》，具体内容详见公司临 2024-026 号公告。

(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
岳彩轩	上海光控股权投资管理有限公司	董事	2023年1月	不定期
薛贵	上海光控股权投资管理有限公司	监事	2023年1月	不定期
严凌	上海嘉定科技投资（集团）有限公司	董事长、党委书记	2025年4月	不定期
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
苏晓鹏	中国光大控股有限公司	副总裁	2021年6月	不定期
苏晓鹏	中国光大控股有限公司	管理决策委员会成员	2014年1月	不定期
岳彩轩	中国光大控股有限公司	战略与协同发展部股权管理总监	2023年4月	不定期
王玉华	上海嘉定新城发展有限公司	董事长、党委书记	2016年10月	不定期
严凌	上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司	董事长、党委书记	2019年9月	不定期
严凌	上海市嘉定区集体经济联合社	理事长	2019年9月	不定期
连重权	Harmony Real Estate Capital	CEO	2022年11月	不定期
张光杰	复旦大学法学院	教师	1987年	不定期
张光杰	江苏新泉汽车饰件股份有限公司	独立董事	2024年5月	2027年5月
张光杰	江苏嘉拓新能源智能装备股份有限公司	独立董事	2022年12月	不定期
李婉丽	西安交通大学管理学院	教授、博士生导师	2000年4月	不定期
李婉丽	国华人寿保险股份有限公司	独立董事	2019年10月	不定期
李婉丽	安佑生物科技集团股份有限公司	独立董事	2020年9月	不定期
朱维强	上海市嘉定区商务委	一级调研员	2024年2月	不定期
薛贵	中国光大控股有限公司	内审部总监、部门负责人	2021年9月	不定期
陈彬衍	上海嘉宝公益基金会	理事	2023年12月	2028年12月
王幸千	中核法马通（上海）锆合金管材有限公司	董事	2022年7月	不定期
王幸千	中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	副董事长	2022年12月	不定期
王幸千	上海太平国际货柜有限公司	董事	2023年9月	不定期
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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会提出预案，报董事会审议通过。
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	公司于2024年1月2日召开第十一届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，一致审议通过了《关于调整公司高级管理人员基本月度薪酬的议案》，并同意将该议案提交公司董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的报酬由公司结合市场情况报股东大会批准后发放；高级管理人员薪酬根据公司的薪酬体系和薪酬制度，结合公司实际情况和个人考评结果决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依据考核实际情况，总共支付509.08万元，详见本报告第四节第四条“董事、监事和高级管理人员的情况”
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	509.08 万元

(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
张明翱	董事长、董事、法定代表人、董事会战略委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员、董事会执行委员会委员及主席	离任	因工作变动原因辞职
陈蕴珠	监事会主席、监事	离任	因达法定退休年龄离任
耿江	职工代表监事	离任	因达法定退休年龄离任
曹萍	副总裁	离任	因达法定退休年龄离任
朱维强	监事会主席、监事	选举	股东大会、监事会选举
陈彬衍	职工代表监事	选举	职工大会选举

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□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
第十一届董事会第八次（临时）会议	2024年1月5日	本次会议审议通过了如下议案（含子议案）： 一、《关于选举公司副董事长的议案》； 二、《关于选举董事会提名委员会委员、董事会执行委员会委员及副主席的议案》； 三、《关于调整公司高级管理人员基本月度薪酬的议案》； （一）《调减公司总裁陈宏飞先生基本月度薪酬》； （二）《调减公司其余高级管理人员基本月度薪酬》。
第十一届董事会第九次（临时）会议	2024年1月18日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《关于对公司接受的财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》； 二、《关于召开2024年第一次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十次（临时）会议	2024年3月18日	本次会议通过了如下议案： 一、《关于修订〈公司章程〉的议案》； 二、《关于修订〈公司股东大会规则〉的议案》； 三、《关于修订〈公司董事会议事规则〉的议案》； 四、《关于修订〈公司董事会提名委员会实施细则〉的议案》； 五、《关于修订〈公司董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》； 六、《关于修订〈公司董事会审计和风险管理委员会实施细则〉的议案》； 七、《关于重新制定〈公司独立董事工作制度〉的议案》； 八、《关于修订〈公司董事会执行委员会议事规则〉的议案》； 九、《关于修订〈公司关联交易管理制度〉的议案》； 十、《关于召开2024年第二次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一至第三、第七项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十一次（临时）会议	2024年4月2日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《关于公司接受财务资助暨构成关联交易的议案》； 二、《关于召开2024年第三次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十二次（临时）会议	2024年4月11日	本次会议审议通过了《关于免去曹萍女士公司副总裁等职务的议案》。
第十一届董事会第十三次会议	2024年4月26日	本次会议审议通过了如下议案（含子议案）： 一、《公司2023年年度报告全文及摘要》；

		二、《公司 2023 年度经营工作总结和 2024 年度经营工作计划》； 三、《公司董事会 2023 年度工作报告》； 四、《公司 2023 年度财务决算和 2024 年度财务预算》； （一）《公司 2023 年度财务决算》； （二）《公司 2024 年度财务预算》； 五、《关于计提资产减值准备及预计负债的议案》； 六、《公司 2023 年度利润分配和资本公积转增股本预案》； （一）《公司 2023 年度利润分配预案》（不分配）； （二）《公司 2023 年度资本公积转增股本预案》（不转增）； 七、《公司 2023 年度内部控制评价报告》； 八、《公司 2023 年度社会责任报告》； 九、《公司 2024 年第一季度报告》； 十、《关于召开公司 2023 年年度股东大会的通知》。 会议同意将上述第一、第三至第六项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十四次（临时）会议	2024 年 7 月 2 日	本次会议审议通过了如下议案（含子议案）： 一、《关于朝天门项目对外融资并由公司为其提供担保的议案》； （一）《同意朝天门项目对外融资》； （二）《同意公司为朝天门项目对外融资提供担保》； 二、《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十五次会议	2024 年 8 月 29 日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《公司 2024 年上半年经营工作总结和下半年经营工作计划》； 二、《公司 2024 年半年度报告全文及摘要》； 三、《公司 2024 年上半年度内部控制评价报告》； 四、《公司 2024 年度“提质增效重回报”行动方案》。
第十一届董事会第十六次（临时）会议	2024 年 10 月 18 日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《关于对公司接受的财务资助进行续期暨构成关联交易的议案》； 二、《关于召开 2024 年第五次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十七次（临时）会议	2024 年 10 月 29 日	本次会议审议通过了《公司 2024 年第三季度报告》。
第十一届董事会第十八次（临时）会议	2024 年 12 月 6 日	本次会议审议通过了如下议案：

时) 会议		一、《关于变更会计师事务所的议案》； 二、《关于符合非公开发行公司债券条件的议案》； 三、《关于非公开发行公司债券方案的议案》； 四、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行公司债券相关事宜的议案》； 五、《公司非公开发行 2025 年公司债券之债券持有人会议规则》； 六、《关于拟注册和发行非金融企业债务融资工具的议案》； 七、《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次发行非金融企业债务融资工具相关事宜的议案》； 八、《关于召开 2024 年第六次临时股东大会的通知》。 会议同意将上述第一至第四、第六、第七项议案提交公司股东大会审议。
第十一届董事会第十九次（临时）会议	2024 年 12 月 27 日	本次会议审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行续期暨关联交易的议案》。 会议同意将上述议案提交公司股东大会审议。

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	出席股东大会的次数
苏晓鹏	否	12	12	10	0	0	否	7
陈宏飞	否	12	12	12	0	0	否	7
岳彩轩	否	12	12	12	0	0	否	7
王玉华	否	12	12	10	0	0	否	6
严凌	否	12	12	12	0	0	否	6
连重权	是	12	12	12	0	0	否	7
张光杰	是	12	12	11	0	0	否	7
李婉丽	是	12	12	11	0	0	否	7
张明翱	否	1	1	1	0	0	否	0

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	12
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐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
审计和风险管理委员会	李婉丽、张光杰、严凌
提名委员会	张光杰、连重权、苏晓鹏
薪酬与考核委员会	李婉丽、连重权
战略委员会	李婉丽、王玉华

(二) 报告期内审计和风险管理委员会召开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
2024 年 1 月 9 日	本次会议审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 3 月 12 日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会审计和风险管理委员会实施细则〉的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 3 月 26 日	本次会议审议通过了《关于公司接受财务资助暨构成关联交易的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 4 月 16 日	本次会议审议通过了如下议案： 一、《公司董事会审计和风险管理委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告》； 二、《2023 年度会计师事务所履职情况评估报告》； 三、《公司 2023 年度内部控制检查监督工作报告》； 四、《公司 2023 年度内部控制评价报告》； 五、《公司董事会审计和风险管理委员会 2023 年度履职情况报告》； 六、《公司 2023 年年度报告全文及摘要》； 七、《关于计提资产减值准备及预计负债的议案》； 八、《公司内审部 2023 年度工作总结》； 九、《公司内审部 2024 年度工作计划》； 十、《公司 2023 年度风险管理工作总结和 2024 年度风险偏好建议》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将上述第四、六、七项议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 4 月 23 日	本次会议审议通过了《公司 2024 年第一季度报告》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 6 月 19 日	本次会议审议通过了《关于朝天门项目对外融资并由公司为其提供担保的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 8 月 8 日	本次会议审议通过了如下议案：	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真	/

	一、《公司 2024 年半年度报告及摘要》； 二、《公司 2024 年上半年度内部控制检查监督工作报告》； 三、《公司 2024 年上半年度内部控制评价报告》； 四、《公司内审部 2024 年上半年工作总结和下半年工作重点》。	讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将上述第一、三项议案提交公司董事会审议。	
2024 年 10 月 9 日	本次会议审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行续期暨构成关联交易的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 10 月 25 日	本次会议审议通过了《公司 2024 年第三季度报告》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 11 月 29 日	本次会议审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	董事会审计和风险管理委员会经认真核查，认为立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信所”）具备应有的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性和良好的诚信情况，在各方面均能满足相关法律法规的规定及公司的实际需求，公司变更会计师事务所的理由充分、恰当，同意公司聘任立信所为公司 2024 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构。
2024 年 12 月 20 日	本次会议审议通过了《关于对公司接受的财务资助进行续期暨关联交易的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 3 月 12 日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会提名委员会实施细则〉的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 4 月 2 日	本次会议审议通过了《关于免去曹萍女士公司副总裁等职务的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，会议一致审议通过了上述议案，同意免去曹萍女士公司副总裁等职务，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 1 月 2 日	本次会议审议通过了《关于调整公司高级管理人员基本月度薪酬的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/
2024 年 3 月 12 日	本次会议审议通过了《关于修订〈公司董事会薪酬与考核委员会实施细则〉的议案》。	全体委员对议案均发表同意的意见。经过认真讨论，本次会议一致审议通过了上述议案，并同意将该议案提交公司董事会审议。	/

(五) 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	30
主要子公司在职员工的数量	706
在职员工的数量合计	736
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	-
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	101
销售人员	75
技术人员	137
财务人员	81
行政人员	342
合计	736
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	594
大专以下	142
合计	736

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

公司积极探索建立科学合理的薪酬制度和考核体系。报告期内，公司不断完善薪酬体系及薪酬管理制度，秉承“绩效导向、以人为本”的薪酬管理原则，将薪酬水平与公司经济效益和年度绩效考核结果挂钩。同时公司以市场为导向，参照市场同类企业薪资行情变化，对员工薪酬进行动态调整，提升了员工工作效能和生产力，为公司留住人才、稳定队伍起到了积极作用。同时，为强化绩效薪酬在公司风险管控中的导向作用，不断推进公司稳健运行和高质量发展，公司制定了《绩效薪酬延期支付和追索扣回管理办法》，以健全激励约束机制，平衡好当期与长期、收益与风险的关系，防范激进经营行为和违法违规行。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司以构建学习型组织为目标，积极推进员工不断学习掌握新形势下的不动产资管业务相关知识，同时加强内部分享交流，增强各板块间人员互动及组织融合，进一步提高公司员工的整体素质和团队绩效水平。具体措施包括：

1、构建多维度人才培养体系。针对公司管理层和核心人员加强行业业务培训，以理论结合实际案例，组织开展了组织激励与动机管理、廉洁从业与合规经营、项目典型合规风险梳理及防范等交流培训活动，从而不断提升中高层管理人员的业务能力与领导力；在平台项目公司，推行实施“高潜人才培养方案”，通过全面人才盘点识别出高潜人才，连续三年提供专属培养计划，并持续关注 and 跟踪高潜人才工作表现。

2、积极做好对新入职员工培训工作。通过常规培训和业务培训两类培训课程，使新员工能详尽了解公司的发展历程、企业文化、组织结构、规章制度、专业技能等，更好的融入新环境，快速适应公司的发展需要。

3、加强与外部培训机构的合作关系。以“请进来讲”和“走出去听”两种形式，组织员工参加“《私募投资基金登记备案办法》及配套指引培训”、“税务政策分享会”、“《私募投资基金监督管理条例》和《私募投资基金登记备案办法》”、“解析新公司法，做好合规经营”等专题讲座培训，并购买相关书籍鼓励员工自学。

4、组织公司内部各板块、各部门经验交流活动。充分利用公司内、外部培训资源，对于内部业务人才、外部咨询机构所提供具有针对性、实用性的培训课程，积极组织公司系统相关人员参与学习，并要求受众参训人员总结、分析，定期或不定期组织内部交流分享会，营造员工间互相学习、共同提高的氛围。

5、开展公司制度宣导培训会。针对公司年内发布的各类规章制度，组织了相关制度宣导培训会，包括采购管理办法的实施细则培训、费用报销制度宣讲会等，帮助员工及时了解、掌握公司制度发布或制度变化的主要内容，为制度后续高效实施提供保障。

6、其他各类培训内容。按照上级单位相关工作指示，部署员工参加各项培训，多维度提升员工综合素质；继续组织基金从业人员后续教育、财务税务、人力资源、档案管理、安全生产、廉洁从业等年度常规培训活动，创造条件并鼓励各部门员工参加基金从业资格考试和其他资格考试。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	1,573,842
劳务外包支付的报酬总额（万元）	3,227.41

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

公司于2014年3月31日召开第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》（主要包括利润分配政策调整等，详见公司临2014-004号公告），并经公司股东大会通过。2024年3月18日，公司召开第十一届董事会第十次（临时）会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》，对利润分配政策的部分条款进行了修订，并经公司2024年第二次临时股东大会通过（详见公司临2024-015、2024-017、2024-024号公告）。经上述修订后的《公司章程》符合监管部门的有关要求，明确了利润分配事项的条件，分红标准清晰，相关的决策程序和机制完备，充分保护了中小投资者的合法权益。报告期内公司严格执行现金分红政策。

(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

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

□适用 √不适用

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

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

董事会薪酬与考核委员会根据公司年度主要经济指标实现情况，结合同类型企业的市场化薪酬水平提出绩效考评方案，报董事会批准后执行。

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

详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2024年度内部控制评价报告》。

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

公司根据《公司法》、《公司章程》、《子公司管理制度》等有关规定，以“逐级授权、分级管理”为原则，依据对子公司资产控制和规范运作要求，行使对一级子公司的重大事项管理。同时，负有对其指导、监督和相关服务的义务。主要包括以下七个方面：

1、一级子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营和自主管理，合法有效地运作企业法人财产。同时，应当执行公司对子公司的各项制度规定。

2、公司的一级子公司同时控制其他企业的，该一级子公司应参照《子公司管理制度》等有关规定履行对其下属企业的管理义务，确保本公司管理规范、运营顺畅。

3、公司通过一级子公司的股东会（股东决定）、董事会，行使股东权力，选举或委派子公司董事、监事，相关人员应当严格遵守法律、行政法规和《公司章程》等有关规定，对公司和任职子公司负有忠实和勤勉义务。

4、一级子公司的经营及发展规划必须服从和服务于公司的发展战略和总体规划。在公司发展规划框架下，一级子公司应细化和完善自身规划。一级子公司应依据公司的经营策略和风险管理政策，接受公司督导，制定经营计划，健全风险管理程序。

5、一级子公司及其下属企业发生的重大对外投资、重大收购或出售资产（除正常经营活动需要买卖的流动资产外）、证券投资、委托理财、对外担保、关联交易、对外提供财务资助或委托贷款等事项，须报公司批准后方可实施。未经公司书面同意，一级子公司及其下属企业不得进行期货、期权、外汇及投资基金等金融衍生工具或者进行其他形式的风险投资。

6、公司对一级子公司实行财务垂直领导和管理，财务部门的负责人由公司委派。公司定期或不定期实施对一级子公司及其下属企业的审计监督。

7、一级子公司及其下属企业应当严格按照公司《信息披露事务管理制度》等有关规定，履行信息披露和重大信息报告义务。

同时，公司严格贯彻落实“三重一大”决策制度，持续完善党委“三重一大”事项清单。通过上述举措，公司加强了对一级子公司及其下属企业的管理，建立了切实有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资和运作等方面进行风险控制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝2024年度内部控制审计报告》。

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

公司在上市公司治理专项自查过程中未发现需整改的问题。

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	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	139.20

（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

公司将环境保护与可持续发展的概念融入企业文化，将环境、社会以及管治的理念纳入公司管理和投资决策的流程中。公司致力促进可持续的业务增长及发展，为我们服务的环境及小区创造正面的价值及影响，并承诺于业务运营中积极支持及落实可持续发展目标。公司将制定公司的环境政策，明确对环境保护的承诺和责任，确保政策符合相关法律法规和国际标准，旨在达成包括保护自然资源、减少污染、促进生态平衡、应对气候变化，并推动经济活动与环境保护的和谐发展等目标。公司下属光大安石平台建设及管理的项目中，3个项目获得 WELL 金级认证，5个项目获得 LEED CS 金级/EB 铂金级认证，5个项目获得中国绿色建筑一星/二星认证，总建筑面积超过 96 万平方米。光大安石平台旗下写字楼资产管理品牌 WELLBEING 倡导绿色发展理念，从绿色生态、智慧科技、健康互动、资源平台、定制服务等多维度出发，致力打造关注人心、建筑、城市和谐共生的运营服务平台，构建未来办公生态圈，为入驻企业带来绿色、健康及优质的办公体验。报告期内，公司没有任何与环境相关并对公司有重大影响的已确认违规事件。

（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）	470.45
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）	使用清洁能源发电、照明节能改造等。

具体说明

☒适用 ☐不适用

公司多个在管项目在节能、节水、减少二氧化碳排放和提高资源利用率上进行了创新和变革。报告期内，江门大融城于 2024 年 1 月 12 日-3 月 11 日对商场公区、车库照明共计 5,459 盏灯具进行节能改造，改造后每个月可节约用电量 24,783.34 千瓦时，年节约用电量 29 万度，节能率达 49%；静安大融城因历年实施车库 LED 照明节能改造、屋顶光伏发电改造、雨水回收喷灌系统改造成果积累，获得全国绿色商场示范创建称号、上海市“节水型示范单位”称号，并于 2024 年 6 月取得上海市静安区《双碳示范建筑实践行动先行者（2024）》称号；江门新汇大融城改造车场灯具 4,350 个、购物中心灯具 2,215 个、家居馆灯条 7,062 个，改造前年能耗 123.68 万度，改造后年能耗 67.28 万度，节能率 45.6%，年节能量 56.4 万度；西安大融城于 2024 年年度对商场四个坡道照明灯具进行节能改造，拆除顶部原普通

照明灯管共计 108 组，重新安装共计 21 组感应灯管，预计后期每年可节约用电 13,718 度；朝天门大融汇项目进行以旧换新推进一期低压配电室通风空调改造，于 11 月完成改造后，每月节约用电 4,500 度，节约金额 3500 元/月，每年节约 4.2 万元，同时明显改善配电室温度，使其降至 30 摄氏度以下；此外，朝天门大融汇项目于 2024 年 10 月完成一二期空调热水锅炉低氮改造，锅炉改造以后，经渝中区环保部门及专家组评审，外排废气中氮氧化物符合《锅炉大气污染物排放标准》（DB50/658-2016）重庆市地方标准第 1 号修改单中排放限值，监测期间 5 台锅炉氮氧化物最大排放浓度由改造前的 90-110mg/m³ 变为 8-16mg/m³。

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

详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝 2024 年度社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	215.60	/
其中：资金（万元）	215.60	/
物资折款（万元）	-	/
惠及人数（人）	-	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝 2024 年度社会责任报告》。

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）	31.27	/
其中：资金（万元）	20	/
物资折款（万元）	11.27	/
惠及人数（人）		/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	村企结对帮扶行动、购买扶贫物资、组织地区乡村振兴文旅活动。	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于 2025 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《光大嘉宝 2024 年度社会责任报告》。

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
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	中国光大控股有限公司	注 1	2016 年 11 月 2 日	否	不适用	是	不适用	不适用

注 1：为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

(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

(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

根据中国证监会上海证监局现场检查的有关要求，公司对相关事项进行了再梳理、再复核，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；调整受让光大安石和安石资管各 51%股权所形成商誉资产组的认定范围；将安石资管与恒承实业《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石基金财产份额的事项，按企业会计准则衍生金融工具的相关规定核算。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对 2021 年度、2022 年度、2023 年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。

(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 2025 年 4 月 28 日召开第十一届董事会第二十一次会议和第十一届监事会第十五次会议，审议通过了《关于前期会计差错更正的议案》，同意公司根据《企业会计准则第 28——号会计政策、会计估计变更和差错更正》、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 19——号财务信息的更正及相关披露》等相关规定对前期相关会计差错进行更正。

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	132	130
境内会计师事务所审计年限	32	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	赵键、顾召华
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	赵键 1 年、顾召华 1 年

	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)	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的有关规定，公司原聘任的众华会计师事务所(特殊普通合伙)已达到规定的连续聘用会计师事务所最长年限。公司于 2024 年 12 月 23 日召开 2024 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，即聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“立信所”)为公司 2024 年度财务会计报告审计机构和内部控制审计机构；根据公司 2024 年度审计的工作量和支付会计师事务所报酬的决策程序，原则上在不超过人民币 165 万元内支付立信所 2024 年度审计费(其中财务会计报告审计费 130 万元和内部控制审计费 35 万元，前述费用已包含食宿费、交通费及其他税费等)，具体授权公司总裁决定(详见公司临 2024-070 号、2024-076 号公告)。

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：万元 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
申请人为光控安石（上海）商业管理有限公司（以下简称“光控安石商管”）	被申请人一为佛山市顺德区顺成企业管理有限公司（以下简称“顺成公司”）； 被申请人二为佛山市顺德区光石安荣商业管理有限公司（以下简称“光石安荣公司”）	/	仲裁	2019 年 1 月 9 日，光控安石商管与顺成公司、光石安荣公司、珠海光石安坤投资有限公司签订了关于佛山市顺德区德顺广场项目的《委托管理合同》（“《委托管理合同》”），约定光控安石商管为德顺广场项目商业部分及停车场提供管理服务，因光控安石商管与顺成公司、光石安荣公司就《委托管理合同》项下的履约事宜发生争议，光控安石商管申请仲裁，现仲裁请求如下：1、请求裁决顺成公司、光石安荣公司承担连带责任，共同向光控安石商管支付截至 2023 年 5 月 31 日止的管理费人民币 25,346,305.96 元。2、请求裁决顺成公司、光石安荣公司承担连带责任，共同向光控安石商管支付逾期付款的违约金（按照应付而未付金额 0.05%每日的标准，自逾期之日起计算至申请人实际获得偿付之日止，暂计至 2023 年 12 月 31 日为人民币 13,739,557.73 元）。3、请求裁决顺成公司和光石安荣公司连带承担本案全部仲裁费。4、请求裁决顺成公司和光石安荣公司连带承担光控安石商管因本案支出的律师费人民币 200,000.00 元。	约 3,900 万元	不适用	已作出仲裁裁决	注 1	执行中
仲裁反请求申请人一为	仲裁反请求被申请人一为	/	仲裁	顺成公司和光石安荣公司提出仲裁反请求如下：1、请求光控安石商管向顺成公司和光石	约 1,000 万元	不适用	已作出仲裁裁决	注 2	执行中

顺成公司； 仲裁反请求 申请人二为 光石安荣公 司	光控安石商 管			安荣公司返还 2019 年 11 月 1 日至 2023 年 6 月 2 日期间多支付的光控安石（上海）商业管理有限公司顺德分公司的人工成本 900 万元（实际金额以最终审计、评估结果为准）。2、请求光控安石商管向顺成公司和光石安荣公司返还 2019 年 1 月 9 日至 2023 年 6 月 2 日期间虚增的经营费用、违规报销款项，经初步统计暂定 100 万元（实际金额以最终审计、评估结果为准）。3、请求光控安石商管承担顺成公司和光石安荣公司因本案支出的律师费 10 万元。4、请求光控安石商管承担本案仲裁费。			决		
原告为汉海 信息技术(上 海)有限公司 （以下简称 “汉海信息 公司”）	被告为瑞诗 房地产开发 （上海）有 限公司(以下 简称“瑞诗公 司”）	/	诉讼	2021 年 4 月，汉海信息公司与瑞诗公司签订的《光大安石中心办公楼租赁合同》（“《租赁合同》”）约定由瑞诗公司向汉海信息公司出租光大安石中心 T1 座的部分房屋，后汉海信息公司称因市场及自身业务原因要求单方解除《租赁合同》，并向法院提出诉讼请求如下：1、请求确认汉海信息公司与瑞诗公司签署的《租赁合同》已于 2023 年 7 月 12 日解除。2、请求判令瑞诗公司立即向汉海信息公司返还汉海信息公司物资设备。3、请求判令瑞诗公司立即返还汉海信息公司租赁保证金 10,284,129.12 元及物业保证金 1,716,550.11 元，合计 12,000,679.23 元。4、本案诉讼费由瑞诗公司承担。	约 1,200 万元	不适用	一审已 作出判 决，原 告已上 诉	注 3	/
反诉原告为 瑞诗公司	反诉被告为 汉海信息公 司	/	诉讼	瑞诗公司不同意汉海信息公司的诉讼请求，并提起了反诉，反诉请求如下：1、判决确认《租赁合同》于 2023 年 9 月 21 日解除。2、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 20 日的租金 7,998,767.09 元。3、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的 2023 年 7 月 1 日至 2023 年	约 6,800 万元	不适用	一审已 作出判 决，反 诉原告 已上诉	注 3	/

				9月20日的物业管理费1,525,822.32元。4、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付欠付的2023年5月29日至2023年11月9日的水费、电费合计91,503.52元。5、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付因拖欠租金、物业管理费产生的逾期付款违约金（以各期欠付的租金、物业管理费为基数，分别按照每日0.1%的标准计算各期的逾期违约金直至实际支付之日止，暂计至2023年12月8日为1,368,102.72元）。6、判决汉海信息公司向瑞诗公司补足优惠期内的租金25,205,984.95元。7、判决确认瑞诗公司没收汉海信息公司的履约保证金、物业管理费保证金共12,000,679.23元。8、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付因其提前解约产生的违约赔偿金6,856,086.08元。9、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付合同解除日至现场交接日期期间的租赁房屋的房屋占用费9,558,279.84元。10、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付租赁房屋的复原费用（具体金额以法院委托鉴定结果为准）。11、判决汉海信息公司向瑞诗公司支付租赁房屋恢复原状期间（现场交接日次日至租赁房屋恢复原状之日）的租金、物业管理费（暂计至2023年12月8日为3,965,815.86元）。12、判决本案诉讼费用由汉海信息公司承担。 以上诉请金额暂计为68,571,041.62元。					
原告为光控安石商管	被告一为顺成公司;被告二为光石安荣公司;被告三为佛山市益丰廷商业综合体管理	/	诉讼	顺成公司和光石安荣公司在明知负有债务的情况下，通过授权或转让的方式，将标的物业商铺的租赁权益全部转让给益丰廷公司，严重侵害了光控安石商管的合法权益，故提起诉讼，请求：1、依法判令撤销顺成公司全权委托益丰廷公司代理进行出租、经营和管理的行为；2、依法判令撤销光石安荣公司向益丰廷	约2,400万元	不适用	一审过程中，尚未作出判决	/	/

	有限公司(以下简称“益丰廷公司”)			公司转让与租户签订的商铺租赁合同项下全部权利义务的行为; 3、依法判令益丰廷公司向顺成公司、光石安荣公司返还其已经收取的租金(以顺成公司、光石安荣公司对原告的债务为限, 暂计至 2024 年 6 月 30 日为人民币 24, 233, 503. 82 元); 4、依法判令顺成公司、光石安荣公司和益丰廷公司向光控安石商管支付因行使撤销权发生的诉讼费、保全费、评估费、律师费等费用。					
原告为光控安石商管	被告一为重庆太平洋森活辉太置地有限公司(以下简称“重庆太平洋森活公司”); 被告二为重庆硕隆商业管理有限公司(以下简称“重庆硕隆”)	/	诉讼	光控安石商管与二被告签订了《关于重庆太平洋森活广场项目的委托管理合同》约定由光控安石商管为二被告的重庆太平洋森活广场项目购物中心提供管理服务, 光控安石商管按照合同约定为重庆太平洋森活广场项目提供了管理服务, 然而二被告并未按合同约定向光控安石商管支付相应的管理费用。根据《委托管理合同》第 14. 1 条约定, 被告重庆太平洋森活公司未能按照本合同约定的时间和金额向光控安石商管支付任何到期应付费用, 应当按照应付而未付金额的 0. 05%/日的标准向光控安石商管支付违约金。根据《委托管理合同》第 14. 5 条约定, 光控安石商管有权要求重庆硕隆对重庆太平洋森活公司的债务承担连带责任。故提起诉讼, 具体诉讼请求如下: 1、请求法院判令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付项目管理成本费用 3, 179, 040. 02 元, 并承担延迟支付违约金至实际付清之日止(暂计至 2024 年 10 月 31 日为 2, 319, 258. 35 元); 2、请求法院判令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付开业筹备期管理费 19, 200, 000 元, 并承担延迟支付违约金至实际付清之日止(暂计至 2024 年 10 月 31 日为 9, 361, 650 元); 3、请求法院判	约 4, 300 万元	不适用	一审中, 被告提起管辖权异议, 案件已移送重庆两江新区(自贸区)人民法院管辖	/	/

				令被告重庆太平洋森活公司向光控安石商管支付品牌使用费 5,625,000 元,并承担延迟支付违约金至实际付清之日止(暂计至 2024 年 10 月 31 日为 3,189,375 元); (以上三项费用合计 42,874,323.37 元); 4、判令被告重庆硕隆对被告重庆太平洋森活公司在上述 1 至 3 项诉讼请求范围内的债务承担连带责任; 5、请求法院判令二被告承担本案的全部诉讼费用。					
原告为郑雪儿	被告一为黄秋虹;被告二为佛山市顺德区光石安荣商业管理有限公司(“光石安荣”);被告三为佛山市顺德区顺成企业管理有限公司(“顺成公司”);被告四为光控安石物业管理(上海)有限公司(以下简称“光控安石物管”);被告五为光控安石商管	/	诉讼	原告系顺成公司的小股东,持股比例约 5%。原告认为五被告互相串通,虚增运营成本,骗取资金,构成共同侵权。要求五被告连带赔偿其经济损失人民币 2500 万元,并由各被告承担本案诉讼费用。	2500 万元	不适用	一 审 中,传 票显示 将 于 2025 年 5 月 19 日 开庭	/	/

注 1: 2024 年 6 月 15 日,仲裁庭作出仲裁裁决,基本支持了光控安石商管的仲裁请求,包括: 1、顺成公司、光石安荣公司承担连带责任,共同向光控安石商管支付截至 2023 年 5 月 31 日的管理费(含品牌使用费和基本管理费)人民币 20,780,400 元; 2、顺成公司、光石安荣公司承担连带责任,共同

向申请人支付以年利率 3.65%为标准计算的各期费用的逾期付款违约金，暂计至 2023 年 12 月 31 日的违约金为人民币 2,736,003.28 元，支付至顺成公司和光石安荣公司实际支付之日止；3、顺成公司、光石安荣公司连带承担，向光控安石商管支付光控安石商管因本案支出的律师费人民币 12 万元；4、本请求仲裁费人民币 366,551 元，由顺成公司和光石安荣公司连带承担 60%即人民币 219,930.6 元，由光控安石商管承担 40%即人民币 146,620.40 元；顺成公司和光石安荣公司向光控安石商管支付代垫付的本请求仲裁费人民币 219,930.60 元。

注 2：2024 年 6 月 15 日，仲裁庭作出仲裁裁决，驳回顺成公司和光石安荣公司全部仲裁反请求；反请求仲裁费人民币 122,350 元，全部由顺成公司和光石安荣公司负担。

注 3：2025 年 1 月 15 日，一审法院判决如下：1、汉海信息公司与瑞诗公司在 2021 年 4 月签订的《光大安石中心办公楼租赁合同》于 2023 年 9 月 20 日解除；2、汉海信息公司应于本判决生效之日起十日内支付瑞诗公司 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 20 日的租金 7,998,767.09 元及逾期付款违约金（计算方式：3,428,043.04 元为计算基数，自 2023 年 6 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算；以 3,428,043.04 元为计算基数，自 2023 年 7 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算；以 1,142,681.01 元为计算基数，自 2023 年 8 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算）；3、汉海信息公司应于本判决生效之日起十日内支付瑞诗公司 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 20 日的物业管理费 1,525,822.32 元及逾期付款违约金（计算方式：以 572,183.37 元为计算基数，自 2023 年 6 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算；以 572,183.37 元为计算基数，自 2023 年 7 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算；以 381,455.58 元为计算基数，自 2023 年 8 月 26 日起至实际清偿之日止按照每日万分之二的标准计算）；4、汉海信息公司已支付的履约保证金 10,284,129.12 元、物业管理费保证金 1,716,550.11 元归瑞诗公司所有，不予退还；5、汉海信息公司应于本判决生效之日起十日内支付瑞诗公司房屋复原费 4,123,993.37 元、复原期间损失 10,000,000 元；6、汉海信息公司的其余本诉讼请求，不予支持；7、瑞诗公司的其余反诉讼请求，不予支持。本案本诉案件受理费 93,804.08 元，由汉海信息公司负担。反诉案件受理费减半收取计 211,946.39 元，由汉海信息公司负担 98,873 元，由瑞诗公司负担 113,073.39 元。鉴定费 168,500 元，由汉海信息公司负担 78,605.25 元，由瑞诗公司负担 89,894.75 元。

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

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，公司及控股股东、实际控制人规范运作，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情况，也未被监管机构出具不诚信记录情况。

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

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

为规范公司日常经营中的关联交易行为，充分发挥关联方拥有的资源优势，推动公司不动产投资和资产管理业务持续、稳定地发展，根据公司 2023 年第一次临时股东大会决议精神，公司于 2023 年 2 月 16 日与宜兴光控投资有限公司等关联方续签了《日常关联交易协议》（该协议有效期为三年，公司 2024、2025 年度的关联交易金额按照 2023 年度的标准执行，详见公司临 2023-001 号、临 2023-004 号公告）。报告期内实际执行情况如下：

(1) 关于不动产投资及资产管理业务

单位：万元

关联方名称	投资主体(公司下属企业)	投资组合		受托提供管理及咨询服务 (管理费收入)		委托提供管理及咨询服务 (管理费支出)	
		2024 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2024 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2024 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额
宜兴光控投资有限公司	公司及其下属企业	150,000	3,836	7,000	2,321	-	-
其他关联人	公司及其下属企业	50,000	-	8,400	1,561	3,000	-
合计	/	200,000	3,836	15,400	3,882	3,000	-

注 1：受托提供管理咨询服务收入从与关联方共同投资的基金收取；

注 2：公司每年度可在同一类别预计合计数的范围内平衡使用额度；

注 3：“关联方名称”既包括上述已列明的关联方，也包括在本议案有效期限内与公司存在关联关系且与公司发生上述日常关联交易的其它关联方；

注 4：与关联方共同投资、认购或受让关联方财产份额/资管计划/股权、资产处置等，统称“投资组合”；

注 5：“受托提供管理及咨询服务”包括了公司与关联方发生的各类代建、代管等业务。

(2) 关于存款业务

关联方	关联交易类别	2024年度预计金额 (万元)	报告期末实际金额 (万元)	预计金额与实际发生金额 差异较大的原因
中国光大银行股份有限公司	存款余额	210,700	8,490	报告期内没有大额存款存放于光大银行

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

事项概述	查询索引
根据公司 2022 年第一次临时股东大会决议精神，2022 年 2 月 25 日，公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）与公司关联方宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款分笔签署了两份《借款合同之补充协议》（以下合称“补充协议”）。补充协议项下的未偿还借款本金合计为 15,976 万元。双方确认，原《借款合同》项下的借款期间延长 6 个月，展期期间未付借款本金利率为 8.5%/年。经宜兴光控认可的书面形式事先同意，借款期限可再延长 6 个月，再次展期期间（如有）内，未付借款本金利率为 9.5%/年。 2022 年 11 月 9 日，光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》（以下合称“新补充协议”）。原《借款合同》以及原补充协议（以下合称“原协议”）项下未偿还的借款本金合计为 15,976 万元，到期日为 2022 年 11 月 15 日。新补充协议的主要内容为：原协议项下借款到期后继续执行原利率（即 8.5%/年）；关于原协议借款期限的展期事宜，由双方另行协商确定。	公 司 临 2022-003 号、 2022-007 号、 2022-008 号、 2022-063 号 公 告

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

（1）关于对公司接受光控江苏提供的财务资助进行续期暨关联交易之事

根据公司第十一届董事会第九次（临时）会议决议精神，公司于2024年1月19日与光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）就公司尚未向其归还的9.5亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》，将借款期限延长至2024年10月18日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与光控江苏、珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石宜达”）签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（二）》，为上述9.5亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024年2月5日，公司2024年第一次临时股东大会审议通过了前述事项。2024年4月2日，公司与光控江苏、重庆光控新业实业发展有限公司（系公司并表企业，以下简称“光控新业”）签署了质押协议，公司以持有的对光控新业的4.26亿元借款本金及其利息的应收款项债权为上述9.5亿元借款向光控江苏增加质押担保（详见公司临2024-004号、2024-005号、2024-007号、2024-012号和2024-023号公告）。公司已于2024年10月8日向光控江苏归还0.2亿元借款本金及其对应利息，并已于到期日支付剩余9.3亿元借款本金至到期日的对应利息。

根据公司第十一届董事会第十六次（临时）会议决议精神，公司于2024年10月18日与光控江苏就公司尚未向其归还的9.3亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（四）》，将借款期限延长至2025年10月18日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（三）》、《应收账款质押协议之补充协议》，为上述9.3亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024年11月4日，公司2024年第五次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2024-061号、2024-062号、2024-064号和2024-067号公告）。报告期末，上述借款余额为9亿元。

（2）关于对公司接受上海安瑰提供的财务资助进行续期暨关联交易之事

根据公司第十一届董事会第十一次（临时）会议决议精神，公司于2024年4月2日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司接受上海安瑰不超过4.1亿元财务资助的事项签署了附条件生效的《借款合同》。该合同的生效条件为双方加盖公章且经公司股东大会审议通过，借款期限至2024年12月31日。同日，公司与上海安瑰、瑞诗房地产开发（上海）有限公司（系公司并表企业，以下简称“瑞诗公司”）签署了质押协议，公司以持有的对瑞诗公司的9.086亿元借款本金及其利息的应收款项债权为上述4.1亿元借款向上海安瑰提供质押担保。2024年4月18日，公司2024年第三次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2024-019号、2024-020号、2024-022号和2024-028号公告）。公司已于2024年12月16日向上海安瑰归还1.5亿元借款本金及其对应利息，并于到期日支付剩余2.6亿元借款本金至到期日的对应利息。

根据公司第十一届董事会第十九次（临时）会议决议精神，公司于2024年12月30日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（二）》，将借款期限延长至2025年12月31日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议之补充协议》，为上述2.6亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025年3月3日，公司2025年第一次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临2024-077号、2024-078号和2025-006号公告）。

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海格林风范房地产发展有限公司	联营公司	-	-	-	10,414.70	-3,000.00	7,414.70
合计		-	-	-	10,414.70	-3,000.00	7,414.70
关联债权债务形成原因		2007年12月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。					
关联债权债务对公司的影响		无重大影响					

(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

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：万元 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
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	北京华信恒盛投资管理有限公司	136,200	2021/06/21	2021/06/21	2024/6/3	连带责任担保	-	是	否	-	提供反担保	否	不适用
光大嘉宝股份有限公司	公司本部	光证资管-光控安石商业地产第4期资产支持专项计划	80,000	2022/7/12	2022/7/19	2024/9/27	一般担保	-	是	否	-	/	否	不适用
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							-							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							-							
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							-							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							-							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							-							
担保总额占公司净资产的比例(%)							-							
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）	-
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	-
上述三项担保金额合计（C+D+E）	-
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	/
担保情况说明	/

注 1：上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）系公司参与投资的光控安石-中关村私募投资基金的全资子公司，主要持有、运营、管理北京中关村项目物业，北京华信恒盛投资管理有限公司（以下简称“华信恒盛”）系安依投资下属的三个全资项目公司之一，主要持有、运营、管理北京中关村项目 A、B 区物业。为满足北京中关村项目物业运营、管理之需要，公司为华信恒盛或其股东安依投资向金融机构申请再融资提供连带责任担保，借款期限为不超过 15 年（含 15 年），担保金额不超过人民币 16 亿元本金及相关利息等。该事项已经公司第十届董事会第七次会议、2020 年年度股东大会审议通过（详见公司临 2021-016 号、2021-021 号公告）。根据该次股东大会决议精神，华信恒盛与江苏银行股份有限公司北京分行（以下简称“江苏银行北京分行”）、华夏银行股份有限公司北京国贸支行（以下简称“华夏银行北京国贸支行”）签订了《固定资产银团贷款合同》，该合同项下的借款金额为不超过人民币 13.62 亿元。2021 年 6 月 21 日，公司为华信恒盛的上述借款与江苏银行北京分行、华夏银行北京国贸支行签订了《银团贷款保证合同》（详见公司临 2021-022 号公告）。

2024 年 6 月 3 日，华信恒盛已归还了《固定资产银团贷款合同》项下的全部贷款余额，故公司为其提供的上述 13.62 亿元担保随之全部解除（详见公司临 2024-039 号公告）。

注 2：2021 年 9 月 15 日，公司召开 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司为光证资管-光控安石商业地产第 4 期资产支持专项计划（静安大融城）提供增信措施的议案》，即公司通过担任光证资管-光控安石商业地产第 4 期资产支持专项计划（静安大融城）（以下简称“专项计划”）流动性支持机构、差额补足承诺人及公司或公司指定主体担任优先收购权人的方式，为该专项计划提供增信措施（详见公司临 2021-027 号、2021-031 号和 2022-047 号公告）。

2024 年 9 月 27 日，专项计划完成了优先级资产支持证券本金和预期收益的处分分配兑付，专项计划优先级资产支持证券已停止挂牌。因此，公司于 2022 年 7 月 12 日与上海光大证券资产管理有限公司（代表专项计划）签订的《专项计划差额补足协议》、《专项计划流动性支持协议》和《专项计划优先收购权协议》中公司承担的相关义务已全部解除（详见公司临 2024-056 号公告）。

注 3：上述担保不包括公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保。

(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

(2) 单项委托理财情况

☐ 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

(2) 单项委托贷款情况

☐ 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

1、关于 2023 年度第一期、第三期中期票据完成全部回售及本息兑付之事

公司于 2023 年 4 月 19 日发行了 2023 年度第一期中期票据（债券简称：23 光大嘉宝 MTN001，债券代码：102380978.IB），发行金额为 10 亿元，发行利率为 4.47%，发行期限为 1+1 年（详见公司临 2023-014 号公告）。2024 年 4 月 22 日，公司完成了 23 光大嘉宝 MTN001 债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计 10.447 亿元（详见公司临 2024-029 号公告）。

公司于 2023 年 8 月发行了 2023 年度第三期中期票据（债券简称：23 光大嘉宝 MTN003，债券代码：102300388.IB），发行金额为 6 亿元，发行利率为 4.48%，发行期限为 1+1 年（详见公司临 2023-050 号公告）。2024 年 8 月 7 日，公司完成了 23 光大嘉宝 MTN003 债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计 6.2688 亿元（详见公司临 2024-049 号公告）。

2、关于注册和发行非金融企业债务融资工具之事

为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，满足公司经营发展需要，根据公司第十一届董事会第四次（临时）会议、2023 年第四次临时股东大会决议精神，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册和发行总额不超过 23 亿元（含 23 亿元）的非金融企业债务融资工具（即中期票据及定向债务融资工具，详见公司临 2023-059 号、2023-061 号、2023-067 号公告）。公司于报告期内收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2024]MTN237 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为 19 亿元（详见公司临 2024-013 号公告）。2024 年 4 月 11 日，公司发行了 2024 年度第一期中期票据，发行金额为 10 亿元，期限为 1+1 年，发行利率为 5%（详见公司临 2024-027 号公告）。2024 年 9 月 3 日，公司发行了 2024 年度第二期中期票据，发行金额为 6 亿元，期限为 1+1 年，发行利率为 4.9%（详见公司临 2024-053 号公告）。

根据公司第十一届董事会第十八次（临时）会议、2024年第六次临时股东大会决议精神，公司向交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币19亿元（含19亿元）的非金融企业债务融资工具（即中期票据及定向债务融资工具，详见公司临2024-069号、2024-072号、2024-076号公告）。报告期内，该事项有序推进中。

3、关于非公开发行公司债券之事

为拓宽融资渠道，优化债务结构，增强持续经营能力，经公司研究，将面向专业投资者非公开发行不超过人民币6.3亿元（含人民币6.3亿元）的公司债券。该事项已经公司第十一届董事会第十八次（临时）会议、2024年第六次临时股东大会审议通过（详见公司临2024-069号、2024-071号、2024-076号公告）。报告期内，该事项有序推进中。

4、关于公司与政府就横仓公路1655号物业签署征收补偿协议之事

2023年8月3日，公司召开2023年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司拟与政府就横仓公路1655号物业签署征收补偿协议的议案》。根据该次股东大会决议精神，公司于2023年8月17日与上海市嘉定房屋征收服务事务有限公司、上海市嘉定区马陆镇人民政府签署了《征收补偿协议》，征收补偿总额为198,854,601元。报告期内，公司已收到本次物业征收补偿事项涉及的全部征收补偿款共计198,854,601元（详见公司临2023-046号、2023-047号、2023-049号、2023-053号、2023-054号、2023-064号、2024-010号、2024-045号公告）。

5、关于公司与政府就嘉罗公路1385号部分物业签署征收补偿协议之事

2023年12月12日，公司召开第十一届董事会第七次（临时）会议，审议通过了《关于公司拟与政府就嘉罗公路1385号部分物业签署征收补偿协议的议案》，该议案需提交公司股东大会审议。根据该次董事会决议精神，公司于同日与嘉定区新成路街道房屋土地征收办公室、上海市嘉定房屋征收服务事务有限公司签署了附条件生效的《征收补偿协议》，征收补偿总额为171,720,636元。2023年12月28日，公司召开2023年第五次临时股东大会审议通过了上述议案。报告期内，公司已收到《征收补偿协议》项下第一笔征收补偿款共计51,516,190.80元（详见公司临2023-069号、2023-070号、2023-073号、2023-074号、2024-002号公告）。

6、关于朝天门项目对外融资并由公司为其提供担保之事

重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）系公司并表单位——上海雷泰投资中心（有限合伙）（以下简称“上海雷泰”）的下属企业，上海雷泰的基金管理人系公司控股子公司——光控安石（北京）投资管理有限公司，光控兴渝主要开发、运营、管理重庆朝天门项目。为满足朝天门项目运营、管理的资金需求，公司同意朝天门项目（指光控兴渝）在总额不超过人民币21.3亿元的范围内向金融机构申请融资，借款利率为不超过4.5%/年，借款期限不超过15年；并同意为光控兴渝的上述融资提供连带责任担保，担保金额为不超过人民币21.3亿元本金及相关利息等。上述事项已经公司第十一届董事会第十四次（临时）会议、2024年第四次临时股东大会审议通过（详见公司临2024-042号、2024-043号、2024-047号公告）。根据该次股东大会决议精神，光控兴渝于2024年7月18日与渣打银行（中国）有限公司重庆分行等银行签署了《银团贷款协议》、《房地产抵押协议》、《应收账款质押协议》等协议，《银团贷款协议》项下的贷款总额为人民币10.3亿元，公司无需为光控兴渝上述贷款提供连带责任担保（详见公司临2024-048号公告）。

7、关于公司控股子公司收到合作方《通知函》之事

公司控股子公司光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）与合作方上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）于2017年8月就珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）投资淞虹路项目（即光大安石虹桥中心项目，以下简称“该项目”）的相关事宜签署了《合作协议》。根据《合作协议》，自珠海安石基金的合伙协议项下的投资起始日起至约定的期限内，在珠海安石基金尚未处分对外投资项目并实现退出的情形下，经恒承实业提前书面通知，安石资管应促使指定第三方按照约定的受让价款受让恒承实业所持有的全部珠海安石基金的份额。恒承实业于2023年9月15日和2024年3月15日分别向安石资管发送了两次《通知函》，要求安石资管履行相关促使义务，时限至2024年9月17日，同时进一步确认并同意与安石资管继续探讨该项目的物业分配方案（详见公司临2023-058号、2024-014号公告）。

2024年9月17日，安石资管再次收到恒承实业发来的《通知函》，恒承实业要求安石资管承担指定第三方受让其持有的珠海安石基金份额之义务（详见公司临2024-055号公告）。截至本报告期末，该项目物业尚不具备产证分割分配条件，安石资管也尚未能找到合适第三方受让恒承实业所持有的全部珠海安石基金份额。公司将安石资管与恒承实业《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石基金财产份额的事项，按企业会计准则金融负债定义进行核算并确认损失。

8、关于持股5%以上股东股权结构变动之事

报告期内，公司收到持股5%以上股东上海嘉定科技投资（集团）有限公司（曾用名上海嘉定科技投资有限公司、上海嘉定伟业投资开发有限公司，以下简称“嘉定科技”）发送的《关于股权结构变动的通知》，持有嘉定科技51%股权的股东上海市嘉定区集体经济联合社（以下简称“嘉定集经社”）与持有嘉定科技49%股权的股东上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“嘉定国资集团”）签署了《减资协议》，嘉定集经社将通过减资方式退出嘉定科技。本次股权结构变动后，嘉定国资集团将变更为嘉定科技唯一股东，持有嘉定科技100%股权（详见公司临2024-074号公告）。报告期内，嘉定科技完成了股权结构变动所涉及的工商变更手续。

9、关于持股5%以上股东集中竞价减持股份暨权益变动之事

2024年11月15日，公司披露了《关于持股5%以上股东减持股份计划公告》，股东上海嘉定建业投资开发有限公司（减持计划实施前持股比例10.78%，以下简称“嘉定建业”）与其一致行动人上海嘉定科技投资（集团）有限公司（减持计划实施前持股比例6.30%，以下简称“嘉定科技”）因自身资金需求，计划自上述公告披露之日起满15个交易日后的3个月内，通过集中竞价方式减持公司股份合计不超过14,996,854股，减持比例合计不超过公司总股本的1%（双方减持数量均不超过7,498,427股，减持比例均不超过公司总股本的0.5%，详见公司临2024-068号公告）。报告期内，上述减持计划已实施完毕，嘉定建业与嘉定科技通过集中竞价交易方式均减持公司股份7,498,400股，合计减持公司股份14,996,800股，合计减持比例占公司总股本的1%。本次权益变动属于嘉定建业与嘉定科技按照计划实施减持，不触及要约收购，未导致公司控股股东及实际控制人发生变化（详见公司临2024-075号公告）。

10、关于公司为新光大中心项目出具《承诺函》之事

2018年11月9日，公司向中国光大银行股份有限公司（代理理财产品投资者，以下简称“光大银行”）、中国光大银行股份有限公司北京分行（以下简称“光大北分”）出具《承诺函》，承诺：“在华恒兴业、华恒业及华富新业面临资金还款及开发建设资金压力情况下，……公司将在符合法律法规规定的前提下并在履行公司内部必要的审批程序后给予流动性支持，承担还款责任，以维护公司的声誉”。

2022年11月11日，公司向光大银行、光大北分出具《说明函》，称“……公司于2018年11月9日向光大银行、光大北分出具了《承诺函》。公司在此明确并同意《承诺函》将持续有效直至华恒兴业和华恒业向上海晟科全额偿还完毕全部借款本息。若华恒兴业和/或华恒业未向上海晟科按时足额偿还全部借款本息，则光大银行和/或光大北分均有权要求公司履行《承诺函》的约定”，并称“为免疑义，除覆盖上述展期事项外，公司在《承诺函》项下的义务和责任（包括但不限于性质、程度及范围）不因《说明函》而有所减轻或加重”。

2025年4月27日，公司向光大银行重新出具《承诺函》主要内容为：在符合法律法规有关规定的情况下，督促新光大中心项目履行还本付息的义务，相关内容依据该新函件执行，新函件明确表示不构成担保或债务加入等对外提供增信的行为。

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

单位：亿股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格（或 利率）	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日 期
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）						
光大嘉宝股份有限公司2024年度第一期中期票据	2024年4月 11日	5.00%	10.00	2024年4月 12日	10.00	2026年4月 12日
光大嘉宝股份有限公司2024年度第二期中期票据	2024年9月 3日	4.90%	6.00	2024年9月 4日	6.00	2026年9月 4日

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

关于公司 2024 年度第一期、第二期中期票据的发行情况，详见公司临 2024-027 号、2024-053 号公告，以及本报告第九节“债券相关情况”之“1. 非金融企业债务融资工具基本情况”。

(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)	75,599
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	70,658

(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	
北京光控安宇投资中心 （有限合伙）	-	211,454,671	14.10	-	无	-	国有法人
上海嘉定建业投资开发 有限公司	-7,498,400	154,180,120	10.28	-	无	-	国有法人
上海光控股股权投资管理 有限公司	-	148,392,781	9.89	-	无	-	国有法人
上海嘉定科技投资（集 团）有限公司	-7,498,400	87,041,986	5.80	-	无	-	国有法人
上海安霞投资中心（有 限合伙）	-	77,559,297	5.17	-	无	-	国有法人
上海南翔资产经营有限 公司	-4,300	33,650,298	2.24	-	无	-	境内非国 有法人
上海嘉加（集团）有限 公司	-14,996,857	25,076,618	1.67	-	无	-	境内非国 有法人
上海嘉定缘和贸易有限 公司	-4,713,000	24,609,479	1.64	-	无	-	境内非国 有法人
UBS AG	18,605,090	18,765,789	1.25	-	无	-	其他
中国工商银行股份有限 公司—南方中证全指房 地产交易型开放式指数 证券投资基金	81,783	7,074,243	0.47	-	无	-	其他

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	211,454,671	人民币普通股	211,454,671
上海嘉定建业投资开发有限公司	154,180,120	人民币普通股	154,180,120
上海光控股股权投资管理有限公司	148,392,781	人民币普通股	148,392,781
上海嘉定科技投资（集团）有限公司	87,041,986	人民币普通股	87,041,986
上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297	人民币普通股	77,559,297
上海南翔资产经营有限公司	33,650,298	人民币普通股	33,650,298
上海嘉加（集团）有限公司	25,076,618	人民币普通股	25,076,618
上海嘉定缘和贸易有限公司	24,609,479	人民币普通股	24,609,479
UBS AG	18,765,789	人民币普通股	18,765,789
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	7,074,243	人民币普通股	7,074,243
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定科技投资（集团）有限公司（曾用企业名称为上海嘉定科技投资有限公司、上海嘉定伟业投资开发有限公司）为一致行动人。2、股东上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

（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	上海光控股股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）联合持股主体
单位负责人或法定代表人	详见本表“其他情况说明”
成立日期	详见本表“其他情况说明”
主要经营业务	详见本表“其他情况说明”
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	截止报告期末，上海光控股股权投资管理有限公司及其一致行动人北京光控安宇投资中心（有限合伙）、上海安霞投资中心（有限合伙）分别持有公司股票148,392,781股、211,454,671股、77,559,297股，合计持股437,406,749股，占公司总股本的比例为29.17%，合并为公司第一大持股主体。 1、上海光控股股权投资管理有限公司成立于2013年06月18日；法定代表人：王凯伦；经营范围：股权投资管理，股权投资，投资咨询。 2、北京光控安宇投资中心（有限合伙）成立于2014年01月06日；执行事务合伙人：上海光控股股权投资管理有限公司；经营范围：项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。 3、上海安霞投资中心（有限合伙）成立于2014年03月12日；执行事务合伙人：重庆光控股股权投资管理有限公司；经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、企业管理咨询（以上咨询均除经纪）。

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

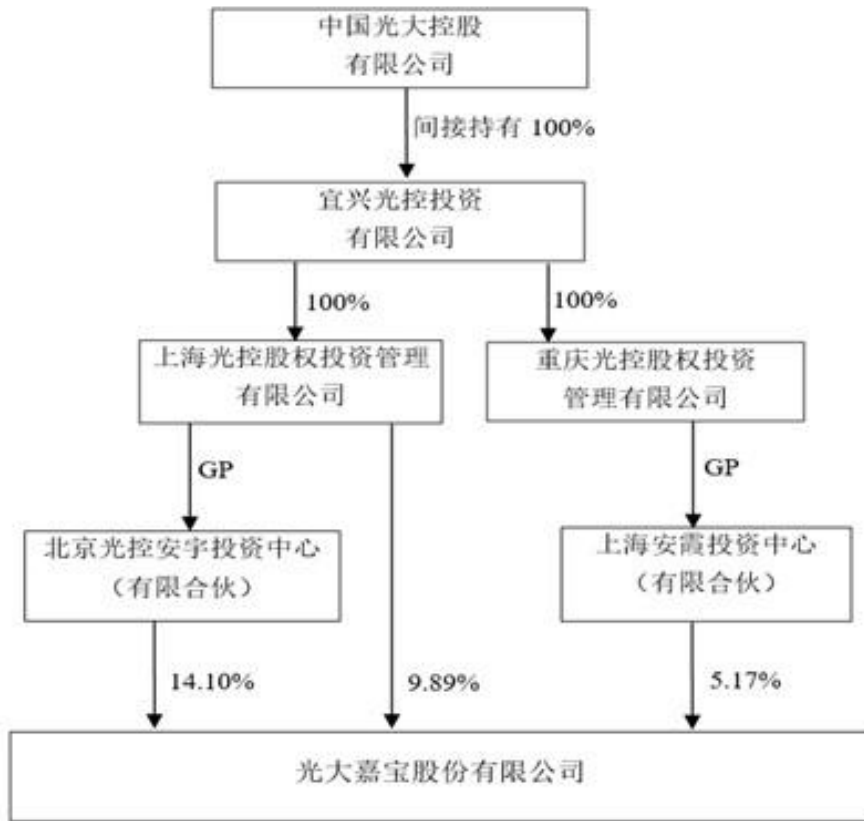
☐ 适用 ☒ 不适用

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	中国光大集团股份公司
单位负责人或法定代表人	吴利军
成立日期	1990年11月12日
主要经营业务	投资和管理金融业包括银行、证券、保险、基金、信托、期货、租赁、金银交易；资产管理；投资和管理非金融业。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	详见注1
其他情况说明	/

注1:

序号	公司名称	直接/间接	被投资企业名称	股票代码及上市地点	持股比例(%)
1	中国光大集团股份公司	间接	中国光大控股有限公司	0165. HK	49.74
2		间接	中国飞机租赁集团控股有限公司	1848. HK	38.06
3		间接	Ying Li International Real Estate Limited 英利国际置业股份有限公司	5DM (新交所)	72.04

4	间接	Kinergy Corporation Ltd. 精技集团有限公司	3302. HK	28. 58
5	间接	上海瑞威资产管理股份有限公司	1835. HK	1. 30
6	间接	中国光大环境(集团)有限公司	0257. HK	43. 08
7	间接	中国光大绿色环保有限公司	1257. HK	70. 81
8	间接	中国光大水务有限公司	U9E（新交所）， 1857. HK	72. 87
9	间接	光大永年有限公司	3699. HK	74. 99
10	直接及 间接	中国光大银行股份有限公司	601818. SH, 6818. HK	直接持有 44. 16，间 接持有 3. 16，合计持 有 47. 32
11	直接及 间接	光大证券股份有限公司	601788. SH, 6178. HK	直接持有 25. 15，间 接持有 20. 73，合计 持有 45. 88
12	直接及 间接	中青旅控股股份有限公司	600138. SH	直接持有 2. 99，间接 持有 20. 20，合计持 有 23. 19
13	直接及 间接	嘉事堂药业股份有限公司	002462. SZ	直接持有 14. 12，间 接持有 14. 36，合计 持有 28. 48
14	直接	申万宏源集团股份有限公司	000166. SZ, 6806. HK	3. 99

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

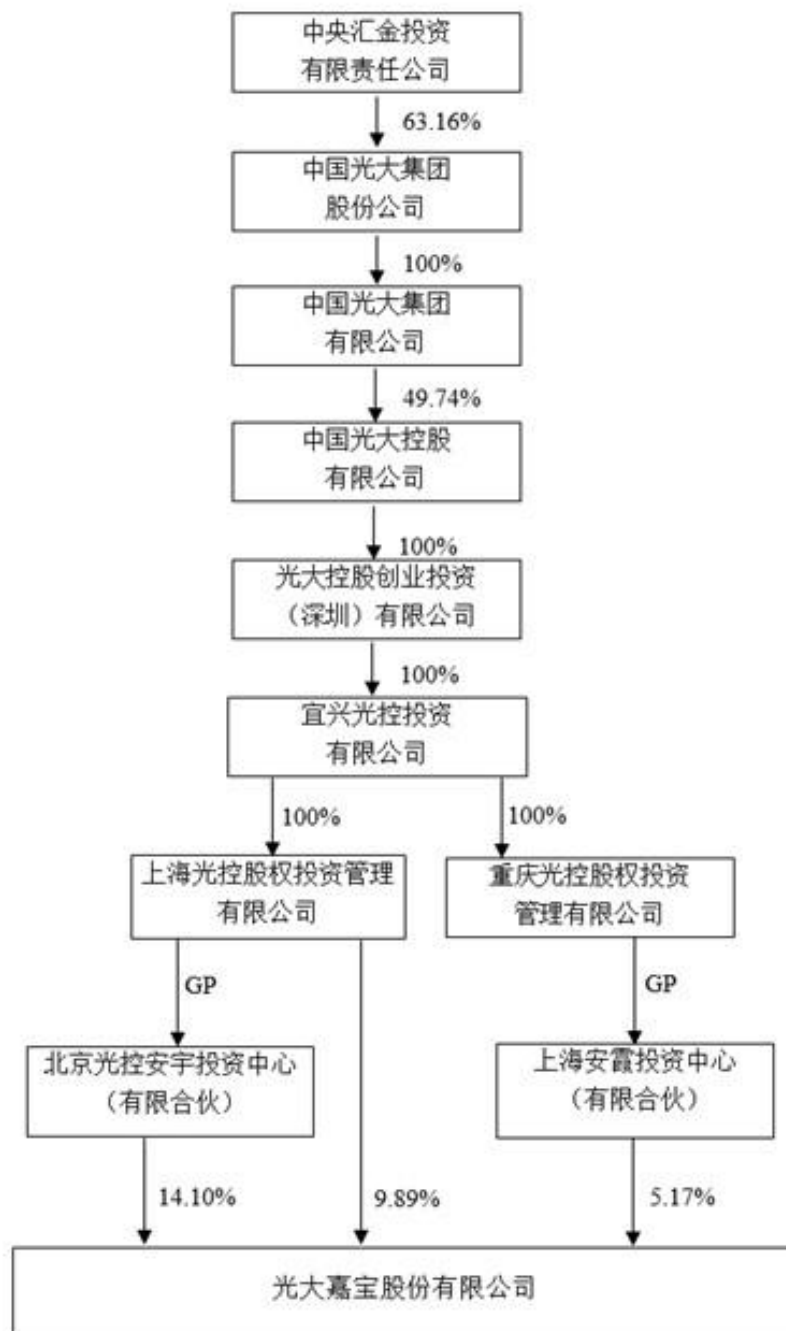
☐适用 ☒不适用

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：公司实际控制人为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

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
上海嘉定建业投资开发有限公司	邢志刚	1993 年 5 月 7 日	13367975-8	22,100	财政信用、融资、投资开发。
情况说明	上述股东的一致行动人为上海嘉定科技投资（集团）有限公司。				

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、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

（一）公司债券（含企业债券）

√适用 □不适用

1、 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
光大嘉宝股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	22 嘉宝01	137796	2022 年 9 月 21 日	2022 年 9 月 21 日	/	2025 年 9 月 21 日	6.30	4.90	注 1	上海证券交易所	东方证券股份有限公司	东方证券股份有限公司	注 2	注 2	否

注 1：“22 嘉宝 01”在存续期内前 2 年（2022 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 20 日）票面利率为 4.50%。在“22 嘉宝 01”存续期的第 2 年末，公司选择上调票面利率，即本期债券票面利率调整为 4.90%，并在存续期的第 3 年（2024 年 9 月 21 日至 2025 年 9 月 20 日）固定不变。“22 嘉宝 01”采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。债券起息日为 2022 年 9 月 21 日，2023 年至 2025 年每年的 9 月 21 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。“22 嘉宝 01”债券最终到期日为 2025 年 9 月 21 日。若投资者放弃回售选择权，则本期债券的本金支付日为 2025 年 9 月 21 日；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 9 月 21 日，未回售部分债券的本金兑付日为 2025 年 9 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

注 2：“22 嘉宝 01”债券于 2022 年 9 月 27 日起在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并采取竞价、报价、询价和协议交易方式面向合格投资者中的机构投资者交易。

注 3：报告期末公司下属并表企业持有 2,100.00 万元光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	“22 嘉宝 01”债券于 2024 年 9 月 23 日完成了自 2023 年 9 月 21 日至 2024 年 9 月 20 日计息期间的付息事宜，详见披露在上证债券信息网（ http://bond.sse.com.cn/ ）的“光大嘉宝股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）2024 年付息公告”。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☒适用 ☐不适用

根据发行条款的有关约定，“22 嘉宝 01”债券设有第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2024 年 8 月 21 日公告将“22 嘉宝 01”第 3 年的票面利率由 4.5%调整至 4.9%，即 2024 年 9 月 21 日至 2025 年 9 月 20 日本期债券的票面利率为 4.9%。“22 嘉宝 01”债券于 2024 年 8 月 22 日至 2024 年 8 月 28 日进入回售登记期，公司于 2024 年 10 月 28 日公告债券转售实施结果，“22 嘉宝 01”债券回售有效期登记数量为 290,000 手，回售金额为 290,000,000 元，完成转售债券金额 40,000,000 元，注销未转售债券金额 250,000,000 元。

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
东方证券股份有限公司（原为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	/	申杰、刘畅、李青林	021-23153888
众华会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼	陆士敏、奚晓茵、莫旭巍、李明、贾舜豪	李明、贾舜豪	021-63525500
北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层	/	王爻、宋淑一	010-85606888

上述中介机构发生变更的情况

√适用 □不适用

中介机构名称	变更原因	履行程序	对债券投资者权益的影响
东方证券承销保荐有限公司	“22 嘉宝 01” 债券的主承销商和受托管理人原为东方证券承销保荐有限公司（简称“东方投行”）。报告期内，东方投行已被东方证券股份有限公司（简称“东方证券”）吸收合并。	东方证券已履行其内部审批程序，并取得中国证监会相关核准批复。自 2024 年 9 月起，东方投行存量客户与业务整体迁移并入东方证券，东方投行对外签署的协议均由东方证券继续履行。	本次变更不会对“22 嘉宝 01” 债券的投资者权益产生不利影响。

4、 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

2024 年 7 月 30 日，联合资信评估股份有限公司对本公司进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司通过对本公司的信用状况进行综合分析和评估，出具了《光大嘉宝股份有限公司主体长期信用评级报告》，维持本公司主体长期信用等级为“AA+”，并维持评级展望为“稳定”，与前次评级结果相比没有变化。

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

√适用 □不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“22 嘉宝 01”债券为无担保债券。为了有效地维护债券持有人的合法权益，公司制定了一系列工作计划和保障措施，包括制定专门的债券募集资金使用计划，切实做到专款专用；制定《债券持有人会议规则》；与东方证券承销保荐有限公司签订《债券受托管理协议》（该协议由东方证券股份有限公司继续履行），充分发挥债券受托管理人的作用；设立专门的偿付工作小组；严格履行信息披露义务和公司承诺等，确保按时、足额偿付本期债券。	前述偿债计划及保障措施在报告期内执行情况良好，无重大变化。	否	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 公司债券募集资金情况

□公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改 √ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

□适用 √ 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

√适用 □不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：70,804.99 万元；

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

□是 √ 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：75,260.22 万元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：21.53%
是否超过合并口径净资产的 10%： ☒是 ☐否

截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

- ①经公司股东大会批准，向参股不动产项目上海安依投资有限公司、上海安曼投资有限公司提供财务资助，截止报告期末该财务资助未到还款期。
- ②公司控股子公司上海嘉宝安石置业有限公司在纳入公司合并报表前向其股东提供往来款。
- ③公司控股子公司光大安石因在管企业分配，间接获取对比中联合（杭州）有限公司债权。报告期末，该应收债权到期未获清偿，转入非经营性往来。

公司非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：万元 币种：人民币		
占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	4,279.34	5.69%
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	63,557.79	84.48%
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	7,403.09	9.84%
合计	75,260.22	100.00%

报告期末，公司非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方情况

单位：万元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的 资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排
上海安依投资有限公司	480.01	57,276.01	正常经营	经股东大会审批，向参股不动产项目提供财务资助;未到还款期。	注 1
上海安曼投资有限公司	325.89	6,301.78	正常经营	经股东大会审批，向参股不动产项目提供财务资助;未到还款期。	注 2
上海安洁投资有限公司	-630.00	6,537.03	正常经营	少数股权往来款。	注 3
比中联合（杭州）有限公司	4,279.34	4,279.34	正常经营	在管项目清算分配债权	注 4
香港嘉达利发展有限公司	-	866.06	注销	往来款	

注 1：根据公司 2022 年度股东大会审议通过的《关于对公司向中关村项目提供的财务资助进行展期的议案》，公司对向上海安依投资有限公司提供借款本金为 44,000 万元的财务资助展期限至 2025 年 6 月 30 日。

注 2：根据公司 2022 年度股东大会审议通过的《关于对公司向上东公园里项目提供的财务资助进行展期的议案》，公司向上海安曼投资有限公司提供借款本金为 5,000 万元的财务资助展期限至 2025 年 6 月 30 日。

注 3：公司控股子公司上海嘉宝安石置业有限公司在纳入公司合并报表前向股东提供往来款。截止本报告披露日，该项往来款余额为 1,516.03 万元。

注 4：公司控股子公司光大安石因在管企业分配，间接获取对比中联合（杭州）有限公司债权。报告期末，该应收债权到期未获清偿，列入非经营性往来占款。

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为443,698.00万元和444,980.00万元，报告期内有息债务余额同比变动0.29%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	253,000.00	-	253,000.00	56.86
银行贷款	-	39,600.00	-	39,600.00	8.90
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	116,000.00	36,380.00	152,380.00	34.24
合计	-	408,600.00	36,380.00	444,980.00	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额63,000.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额190,000.00万元，且共有153,000.00万元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为1,241,653.41万元和1,220,349.46万元，报告期内有息债务余额同比变动-1.72%。

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	-	165,900.00	-	165,900.00	13.59
银行贷款	-	49,906.92	812,386.21	862,293.13	70.66
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	170,376.33	21,780.00	192,156.33	15.75
合计	-	386,183.25	834,166.21	1,220,349.46	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额60,900.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额105,000.00万元，且共有92,900.00万元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0.00万元人民币，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为0.00万元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
公司信用类债券	165,900.00	234,900.00	-29.37	注 1
银行贷款	862,293.13	846,077.28	1.92	/
其他有息负债	192,156.33	160,676.33	19.59	注 2

注 1：报告期内公司完成 23 光大嘉宝 MTN001（10.00 亿元）、23 光大嘉宝 MTN003（6.00 亿元）到期兑付工作。

注 2：报告期内公司向上海安瑰投资管理有限公司借款 4.10 亿元，报告期末该项借款余额为 2.60 亿元。

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

涉及金额	发生原因	到期时间	对公司偿债能力可能产生的影响
21,780.00	2018 年公司发行 6.51 亿元资产支持票据，该事项涉及公司及并表子公司 11 处物业抵押和该等物业资产运营净收入对应的应收账款质押。	2036/7/20	无重大影响
240,200.00	并表企业光控安石-上海一号私募投资基金下属企业以光大安石中心项目抵押向银行借款。	2037/11/20	无重大影响
292,098.36	并表企业上海光野投资中心（有限合伙）下属企业以光大安石虹桥中心项目抵押向银行借款。	2038/6/5	无重大影响
208,521.36	并表企业上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业以重庆朝天门大融汇项目抵押向银行借款。	2038/7/31	无重大影响
75,200.00	并表企业上海嘉宝安石置业有限公司以上海嘉定大融城项目抵押向银行借款。	2037/9/25	无重大影响
6,673.41	并表企业上海盛创科技园发展有限公司以盛创三期项目抵押向银行借款。	2026/3/21	无重大影响
90,000.00	公司以持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）130,000 万份有限合伙财产份额、持有的对并表企业重庆光控新业实业发展有限公司 42,600 万元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司 93,000 万元借款提供质押担保。	2025/10/18	无重大影响
26,000.00	公司以持有的对并表企业瑞诗房地产开发（上海）有限公司 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司 41,000 万元借款提供质押担保。	2025/12/31	无重大影响
39,600.00	公司以持有的全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 100%股权质押担保、以持有的珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）22,000 万元实缴份额质押担保，为公司向上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司 39,600.00 万元银行委托贷款提供担保。	2025/6/12	无重大影响

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 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
光大嘉宝股份有限公司2023年度第一期中期票据	23光大嘉宝MTN001	102380978	2023年4月19日	2023年4月20日	2025年4月20日	注1	注1	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明1	否
光大嘉宝股份有限公司2023年度第二期中期票据	23光大嘉宝MTN002	102300374	2023年6月2日	2023年6月5日	2026年6月5日	3	4.78	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明2	否
光大嘉宝股份有限公司2023年度第三期中期票据	23光大嘉宝MTN003	102300388	2023年8月3日	2023年8月7日	2025年8月7日	注2	注2	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明3	否
光大嘉宝股份有限公司2024年度第一期中期票据	24光大嘉宝MTN001	102481482	2024年4月11日	2024年4月12日	2026年4月12日	注3	注3	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	详见非金融企业债务融资工具其他情况的说明4	否
光大嘉宝股份有限公司2024年度第	24光大嘉宝MTN002	102483956	2024年9月3日	2024年9月4日	2026年9月4日	6	4.9	详见非金融企业债务融资工具其他	全国银行间债券市场	详见非金融企业债务融资工具其他	详见非金融企业债务融资工	否

二期中期票 据								情况的说明 5		情况的说明 5	具 其 他 情 况的说明 5	
光大嘉宝股 份有限公司 2025 年度第 一期中期票 据	25 光大 嘉宝 MTN001	102581469	2025 年 4 月 1 日	2025 年 4 月 2 日	2027 年 4 月 2 日	6.7	5.48	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 6	全国银 行间债 券市场	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 6	详 见 非 金 融 企 业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况的说明 6	否
光 大 嘉 宝 2018 年度第 一期资产支 持票据优先 A 级	18 光大 嘉宝 ABN001 优先 A	81800151	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	2.15	5.5	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	全国银 行间债 券市场	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	详 见 非 金 融 企 业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况的说明 7	否
光 大 嘉 宝 2018 年度第 一期资产支 持票据优先 B 级	18 光大 嘉宝 ABN001 优先 B	81800152	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	1.46	6.5	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	全国银 行间债 券市场	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	详 见 非 金 融 企 业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况的说明 7	否
光 大 嘉 宝 2018 年度第 一期资产支 持票据次级	18 光大 嘉宝 ABN001 次	81800153	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	0.01	-	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	全国银 行间债 券市场	详见非金融 企业债务融 资工具其他 情况的说明 7	详 见 非 金 融 企 业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况的说明 7	否

注 1：“23 光大嘉宝 MTN001”于 2024 年 4 月 20 日维持票面利率 4.47%不变，并于 2024 年 4 月 22 日完成了全部回售及本息兑付事项，债券余额由 10 亿元调整为 0。

注 2：“23 光大嘉宝 MTN003”于 2024 年 8 月 7 日维持票面利率 4.48%不变，并于同日完成了全部回售及本息兑付事项，债券余额由 6 亿元调整为 0。

注 3：“24 光大嘉宝 MTN001”于 2025 年 4 月 12 日维持票面利率 5%不变，并于 2025 年 4 月 14 日完成了部分回售及本息兑付事项，债券余额由 10 亿元调整为 3.3 亿元。

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
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN001”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN002”的付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	报告期内，公司完成了“23 光大嘉宝 MTN003”的付息及本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	2025 年 4 月 14 日，公司完成了“24 光大嘉宝 MTN001”的付息及 6.7 亿元本金兑付事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	报告期内，“24 光大嘉宝 MTN002”不涉及付息兑付事项。
光大嘉宝股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	报告期内，“25 光大嘉宝 MTN001”不涉及付息兑付事项。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 A 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的部分票据回售、本金摊还和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据优先 B 级	报告期内，公司完成了“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的部分票据回售和付息事项，不存在逾期情况。
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据次级	报告期内，“18 光大嘉宝 ABN001 次”不涉及付息兑付事项。

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

√适用 □不适用

（1）根据发行条款的有关约定，“23 光大嘉宝 MTN001”设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2024 年 4 月 20 日维持“23 光大嘉宝 MTN001”的票面利率 4.47%不变，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 10 亿元。2024 年 4 月 22 日，公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 10.447 亿元。

（2）根据发行条款的有关约定，“18 光大嘉宝 ABN001”设有发起机构调整票面利率选择权和投资者回售选择权。公司于 2024 年 5 月 24 日行使调整票面利率选择权，将“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”和“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”的票面利率由原先的 5.85%和 7.20%分别调整为 5.50%和 6.50%，利

率生效日为 2024 年 7 月 22 日。投资者可行使回售选择权，投资者回售登记起始日为 2024 年 5 月 27 日，投资者回售登记截止日为 2024 年 7 月 8 日。至登记截止日，“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A” 登记回售 0 份；“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B” 登记回售 130 万份。2024 年 7 月 22 日，公司完成了本期资产支持票据的应付本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币约 1.479 亿元。

（3）根据发行条款的有关约定，“23 光大嘉宝 MTN003” 设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2024 年 8 月 7 日维持“23 光大嘉宝 MTN003” 的票面利率 4.48%不变，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 6 亿元。2024 年 8 月 7 日，公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 6.2688 亿元。

（4）根据发行条款的有关约定，“24 光大嘉宝 MTN001” 设有第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。公司于 2025 年 4 月 12 日维持“24 光大嘉宝 MTN001” 的票面利率 5%不变，投资人有权在回售申请期间内进行回售登记，在本期债券的第 1 个计息年度付息日将其持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。根据上海清算所提供的债券回售申报数据，本期债券回售有效申报数量为人民币 6.7 亿元。2025 年 4 月 14 日，公司完成了本期债券的部分回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 7.2 亿元。

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
中信建投证券股份有限公司	北京市东城区朝内大街 2 号 凯恒中心 B、E 座 2 层	/	何非、王森、王荟杰、石佳	010-86451000
浙商银行股份有限公司	上海市静安区威海路 567 号 晶采世纪大厦	/	李杰、李晓雯	021-61336320
北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 5 号财富金融中心 20 层	/	王爻、朱霄宇	010-85606824
众华会计师事务所（特殊普 通合伙）	上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	陆士敏、奚晓茵、莫旭巍、 李明、贾舜豪、李倩、胡蕴	李明	021-63525500
中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层	/	刘展睿、王警、张孜孜、武 韬、范宁宁、张慧玲	010-65051166
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
光大证券股份有限公司	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层	/	李易、杨子豪	010-56513211
招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 2016 号招商	/	张一鸣	022-28303927

	银行 22 层			
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	/	张驰、孟悦	010-85679696
仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司	北京市朝阳区八里庄西里 100 号 1 号楼西区 706 号	/	温馨	010-85868816
苏州信托有限公司	苏州工业园区苏雅路 308 号信投大厦 18 楼	/	陈宁、徐健、高真、徐佩雯、于翀	0512-65108362 0512-6509917 0512-65099063
招商银行股份有限公司天津分行	天津市河西区广东路 255 号，前进道 9 号	/	孙能浩	022-23261729

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：亿元 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
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	10	10	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第二期中期票据	3	3	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2023 年度第三期中期票据	6	6	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第一期中期票据	10	10	-	/	/	是
光大嘉宝股份有限公司 2024 年度第二期中期票据	6	6	-	/	/	是
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据	3.74	3.74	-	/	/	是

优先 A 级						
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 优先 B 级	2.76	2.76	-	/	/	是
光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 次级	0.01	0.01	-	/	/	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

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

2024 年 7 月 30 日，联合资信评估股份有限公司对本公司“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”进行了跟踪信用评级。联合资信评估股份有限公司在对本公司 2023 年度经营状况等进行综合分析评估的基础上，出具了《光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 2024 年跟踪评级报告》，维持“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”信用等级为“AAAsf”，维持“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”信用等级为“AA+sf”，与前次评级结果相比没有变化。

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

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
“23 光大嘉宝 MTN001”、“23 光大嘉宝 MTN002”、“23 光大嘉宝 MTN003”、“24 光大嘉宝 MTN001”、“24 光大嘉宝 MTN002”、“25 光大嘉宝 MTN001”为无担保债券。为了维护中期票据持有人的合法利益，公司为中期票据资金的按时足额偿付制订了相关偿债保障措施，包括设立专门的中期票据偿付工作小组，加强中期票据募集资金使用的监督和管理，募集资金监管模式采用专户监管且受托支付模式，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则等。	报告期内，前述偿债计划及偿债保障措施执行情况良好，无重大变化。	否	不适用	不适用	不适用	不适用
“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”、“18 光大嘉宝 ABN001 次”对应的“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”设有目标资产物业运营收入应收账款质押担保、目标物业资产抵押担保。为保证按期足额偿付资产支持票据，本项目制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，资产支持票据的持有人还可以依据法律法规的规定和募集说明书的约定，以资产支持票据持有人会议的形式行使有关权利。	报告期内，前述偿债计划及偿债保障措施执行情况良好，无重大变化。	否	不适用	不适用	不适用	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

1、“23 光大嘉宝 MTN001”采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息，兑付日为 2025 年 4 月 20 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 4 月 20 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“23 光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2023 年 4 月 21 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

2、“23 光大嘉宝 MTN002”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 6 月 5 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 6 月 5 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“23 光大嘉宝 MTN002”于债权登记日的次一工作日（即 2023 年 6 月 6 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

3、“23 光大嘉宝 MTN003”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2025 年 8 月 7 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 8 月 7 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“23 光大嘉宝 MTN003”于债权登记日的次一工作日（即 2023 年 8 月 8 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

4、“24 光大嘉宝 MTN001”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 4 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 4 月 12 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“24 光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2024 年 4 月 15 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

5、“24 光大嘉宝 MTN002”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2026 年 9 月 4 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2025 年 9 月 4 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“24 光大嘉宝 MTN002”于债权登记日的次一工作日（即 2024 年 9 月 5 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

6、“25 光大嘉宝 MTN001”采用单利按年付息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。兑付日为 2027 年 4 月 2 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2026 年 4 月 2 日，如遇法定节假日，则顺延至其后的第一个工作日。“25 光大嘉宝 MTN001”于债权登记日的次一工作日（即 2025 年 4 月 3 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规程进行交易。

7、“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”采用单利，每半年付息一次并摊还一定金额本金，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在每期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”于 2024 年 1 月 22 日、2024 年 7 月 22 日和 2025 年 1 月 20 日摊还了部分本金，并于 2024 年 7 月 22 日进行了投资人开放退出行权，截至本报告披露日的本金余额为 2.15 亿元。

“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”采用单利，每半年付息一次，到期一次还本，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日。每 3 年启动开放退出一次，投资人有权决定在本期资产支持票据开放退出登记期内是否向发行载体提出资产支持票据开放退出申请。“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”于 2024 年 7 月 22 日进行了投资人开放退出行权，截至本报告披露日的本金余额为 1.46 亿元。

“18 光大嘉宝 ABN001 次”不设票面利率，享有最终剩余收益，预计到期日为 2036 年 7 月 20 日，无开放退出安排。

上述资产支持票据于债权登记日后的第一个工作日（即 2018 年 10 月 30 日）在全国银行间债券市场流通转让，并按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行交易。

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	报告期公司归属于上市公司股东的净利润为-139,433.89 万元，占上年末归属于上市公司股东的净资产比例为-28.61%。
亏损原因	1、2024 年度，公司在管不动产资产组合不同程度上面临经营压力，在管消费基础设施项目维持现有租金及出租率水平难度提升，部分在管写字楼、仓储物流基础设施项目租赁去化难度较大，租金价格中枢下移。由于市场环境波动及项目经营数据下行导致相关资产估值水平下降，进而对公司投资基金净值及 LP 份额、债权投资公允价值产生负面影响。 2、公司并表基金项目经营情况整体稳定，但考虑相关财务费用及折旧后，相关项目财务表现仍呈亏损状态。 3、因公司转型发展需要，住宅开发板块业务已多年未有新增项目，可结转资源日渐减少，存量项目结转利润与去年同期相比降幅进一步增大。
对公司生产经营和偿债能力的影响	公司经过数年经营积累及沉淀，已形成适应于自身发展的资源禀赋及核心竞争力，包括专业的人才队伍、完善的业务体系及良好的股东背景及品牌形象等。虽然由于多重因素的影响，公司发展遇到暂时的困难，但是从长期来看，公司核心竞争力等未发生重大变化。公司目前经营情况稳定，将继续坚持主动管理和价值创造的核心理念，聚焦不动产资产管理主业，发挥公司专业优势，在商业资产管理、写字楼资产管理、物流资产管理、城市更新、不动产资产证券化及公募 REITs 等细分领域培育核心竞争力，努力将公司打造成为国内领先的跨境不动产资产管理平台。

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 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	-151,110.38	-216,187.95	不适用	/
流动比率	0.68	0.68	-	/
速动比率	0.50	0.47	6.38	/
资产负债率 (%)	77.38	73.71	4.98	/
EBITDA 全部债务比	-0.04	-0.06	不适用	/
利息保障倍数	-1.57	-2.13	不适用	/
现金利息保障倍数	1.99	1.98	0.51	/
EBITDA 利息保障倍数	-0.87	-1.41	不适用	/
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	/
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	/

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2025]第 ZA12813 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称光大嘉宝）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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，公允反映了光大嘉宝 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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，我们独立于光大嘉宝，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）商誉减值 如合并财务报表附注五、（十七）所示，截至 2024 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 689,640,042.73 元，商誉减值准备金额为 571,269,699.83 元。 根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可	审计应对： （1）了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行； （2）获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确； （3）复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。	组或资产组组合之间恰当分摊； （4）复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当； （5）复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配； （6）将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象； （7）利用管理层聘请专家的工作，评估公司管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性； （8）复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响； （9）关注期后事项对商誉减值测试结论的影响； （10）根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。

（二）收入确认

如财务报表附注五、（四十二）所述，光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为1,817,734,805.35元，主要为房地产业务收入（包括住宅房地产开发业务和商业房地产业务）、不动产资产管理业务收入。 对于住宅房地产开发业务收入，公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。商业房地产业务主要为商业房地产的销售和租赁业务。对于不动产资产管理业务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投	审计应对： （1）我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险； （2）我们通过审阅销售合同与管理层的访谈，了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策； （3）我们了解并测试了与房产销售收入、房产租赁收入、管理费收入相关的内部控制程序，评估并测试与收入确认相关的关键内部控制，复核相关会计政策是否正确且一贯运用，确定其可依赖； （4）检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；针对本年结转的房产销售收入，选取样本，检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件等证明交付的支持性文件，以评价相关房产销售
--	---

资规模。

由于收入确认对财务报表整体的重要性，管理层在收入确认时运用了重大的会计判断，因此我们将收入确认作为关键审计事项。

收入是否按照公司的收入确认政策确认；

（5）结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析，判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常，并从租赁收入的会计记录中选取样本，查看该笔租赁收入对应的合同，根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较，评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定，并检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件；

（6）检查资产管理合同条款，复核服务协议约定的合同金额以及收取服务费的方法，复核资产管理费计算表，并与会计纪录进行比较，评价相关资产管理业务收入的确认是否符合企业会计准则的规定；

（7）结合应收账款函证程序，并抽查收入确认的相关单据，检查已确认的收入真实性；

（8）针对可能出现的完整性风险，我们实施了具有针对性的审计程序，包括但不限于：在增加收入完整性测试样本的基础上，针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对开发产品客户签收单或客户服务确认结算单等相关时间节点，以评估房产销售收入、不动产资产管理收入以及房产租赁收入是否在恰当的期间确认，是否存在截止问题。

（三）应收款项减值

截止到2024年12月31日，如财务报表附注五、（四）、附注五、（六）所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为1,647,774,915.19元，坏账准备合计为675,660,831.43元，账面价值为972,114,083.76元，应收款项原值占资产总额比例为7.51%。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款

审计应对：

（1）了解、评估并测试公司相关应收款项计提坏账准备的流程以及管理层关键内部控制；

（2）通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对应收款项坏账准备计提的会计估计是否合理；

（3）获取管理层评估应收账款是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价应收

划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值,则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款,公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

对于其他应收款,公司在每个资产负债表日评估相关应收款项的信用风险自初始确认后是否已显著增加,并按照附注三、(十)6 分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动。

由于应收款项对财务报表整体的重要性,且管理层在确定应收款项减值时作出了重大的会计估计和判断,我们将应收款项的减值确定为关键审计事项。

账款坏账准备计提的充分性;

(4) 获取管理层评估其他应收款信用风险自初始确认后是否已显著增加的数据及相关资料,评价其恰当性和合理性;通过比较前期损失准备计提数与实际发生数,并结合对期后回款的检查,评价其他应收款坏账准备计提的充分性;

(5) 抽样检查应收款项损失准备评估所依据资料的相关性和准确性,对重要应收款项与管理层讨论其可收回性,并执行独立函证程序;

(6) 检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务报告中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

光大嘉宝管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝 2024 年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估光大嘉宝的持续经营能力,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。

治理层负责监督光大嘉宝的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（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）就光大嘉宝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。

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：赵键
(项目合伙人)

中国注册会计师：顾召华

中国·上海

二〇二五年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,080,414,695.77	2,559,018,114.72
交易性金融资产	七、2	25,032,728.06	65,391,462.14
衍生金融资产			
应收票据	七、3	5,000,000.00	
应收账款	七、4	424,471,122.51	441,132,105.41
应收款项融资			
预付款项	七、5	3,779,495.49	17,558,001.09
其他应收款	七、6	547,642,961.25	807,081,790.57
其中：应收利息			
买入返售金融资产			
存货	七、7	1,166,531,458.65	1,804,475,485.17
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	七、8	75,007,871.20	71,778,419.86
流动资产合计		4,327,880,332.93	5,766,435,378.96
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	3,460,547,010.07	4,472,507,137.08
其他权益工具投资	七、10	146,143,100.00	124,826,031.17
其他非流动金融资产	七、11	26,675,170.64	77,964,399.97
投资性房地产	七、12	12,877,620,466.67	13,260,111,561.07
固定资产	七、13	127,382,550.83	16,252,054.69
在建工程	七、14	470,487.85	5,700,818.60
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、15	48,681,938.42	73,741,640.32
无形资产	七、16	11,724,671.82	13,457,216.73
开发支出			
商誉	七、17	689,640,042.73	689,640,042.73
长期待摊费用	七、18	26,569,079.35	35,116,381.68
递延所得税资产	七、19	201,486,574.94	189,054,254.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		17,616,941,093.32	18,958,371,538.08
资产总计		21,944,821,426.25	24,724,806,917.04

流动负债：			
短期借款	七、21	396,417,450.00	160,301,250.21
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、22	6,556,626.63	3,719,601.12
应付账款	七、23	344,142,746.25	819,996,691.86
预收款项	七、24	122,033,343.85	152,751,721.57
合同负债	七、25	166,336,330.07	135,577,743.48
应付职工薪酬	七、26	164,100,097.99	167,013,817.55
应交税费	七、27	361,532,537.65	401,026,299.23
其他应付款	七、28	2,547,164,889.71	2,676,772,106.16
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、29	1,849,629,625.39	3,910,580,598.53
其他流动负债	七、30	394,400,055.20	7,960,201.72
流动负债合计		6,352,313,702.74	8,435,700,031.43
非流动负债：			
长期借款	七、31	8,106,694,924.37	7,045,892,822.51
应付债券	七、32	217,800,000.00	300,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、33	32,483,488.98	52,073,835.74
长期应付款	七、34	48,603,191.80	136,612,243.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、35		
递延收益			
递延所得税负债	七、19	1,232,166,205.21	1,269,180,627.66
其他非流动负债	七、36	990,759,150.11	985,205,021.15
非流动负债合计		10,628,506,960.47	9,788,964,550.06
负债合计		16,980,820,663.21	18,224,664,581.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、38	1,417,441,120.60	1,417,448,712.82
减：库存股			
其他综合收益	七、39	25,164,065.84	8,451,281.12
专项储备			
盈余公积	七、40	305,570,286.20	305,570,286.20
一般风险准备			
未分配利润	七、41	247,405,844.71	1,641,744,729.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,495,266,719.35	4,872,900,411.55

少数股东权益		1,468,734,043.69	1,627,241,924.00
所有者权益（或股东权益）合计		4,964,000,763.04	6,500,142,335.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,944,821,426.25	24,724,806,917.04

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：光大嘉宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		193,926,319.18	45,656,040.83
交易性金融资产		1,141,300.00	35,695,971.76
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	2,170,755.00	26,400.00
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	2,949,412,949.46	3,702,119,554.80
其中：应收利息			
应收股利			
存货		176,595.15	167,497.89
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,146,827,918.79	3,783,665,465.28
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	4,838,438,834.41	4,862,748,393.06
其他权益工具投资		145,143,100.00	123,793,000.00
其他非流动金融资产		1,647,020,215.41	2,583,654,617.28
投资性房地产		67,368,789.53	98,259,320.00
固定资产		778,001.70	745,509.74
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		38,847,832.84	49,960,829.01
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		1,437,750.23	2,764,904.31
递延所得税资产			42,843,690.81
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,739,034,524.12	7,764,770,264.21
资产总计		9,885,862,442.91	11,548,435,729.49
流动负债：			
短期借款		396,417,450.00	160,301,250.21
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		4,449,579.97	6,410,149.54
合同负债			
应付职工薪酬		29,229,009.55	29,063,890.60
应交税费		26,491,879.43	29,059,089.98
其他应付款		3,168,064,306.30	5,838,455,515.77
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,601,304,515.87	3,102,971,592.88
其他流动负债			
流动负债合计		6,225,956,741.12	9,166,261,488.98
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		363,800,000.00	300,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		32,483,488.98	43,946,812.70
长期应付款		48,603,191.80	136,612,243.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,406,093.71	13,179,111.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		455,292,774.49	493,738,167.35
负债合计		6,681,249,515.61	9,659,999,656.33
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,459,919,296.64	1,459,919,296.64
减：库存股			

其他综合收益		30,003,652.76	13,991,077.76
专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		-90,565,710.30	-1,390,729,989.44
所有者权益（或股东权益）合计		3,204,612,927.30	1,888,436,073.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,885,862,442.91	11,548,435,729.49

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		1,817,734,805.35	4,390,114,924.35
其中：营业收入	七、42	1,817,734,805.35	4,390,114,924.35
二、营业总成本		2,038,375,555.88	4,111,072,184.64
其中：营业成本	七、42	1,128,630,840.83	3,037,278,740.47
税金及附加	七、43	109,528,562.94	256,827,167.48
销售费用	七、44	47,035,845.77	76,853,560.43
管理费用	七、45	250,225,419.01	283,450,416.64
研发费用			
财务费用	七、46	502,954,887.33	456,662,299.62
其中：利息费用		528,575,711.37	527,726,408.94
利息收入		40,261,138.66	79,002,070.03
加：其他收益	七、47	3,615,839.13	3,379,197.17
投资收益（损失以“-”号填列）	七、48	-932,028,791.01	-1,050,398,293.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-916,084,894.44	-1,063,354,301.12
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）	七、49	-27,447,399.42	-39,545,650.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-340,653,267.21	-139,802,066.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-18,239,197.04	-727,970,472.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、52	301,833.59	9,253,329.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,535,091,732.49	-1,666,041,217.49
加：营业外收入	七、53	174,754,783.43	14,949,394.08
减：营业外支出	七、54	621,807.11	654,191.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,360,958,756.17	-1,651,746,015.16
减：所得税费用	七、55	51,060,854.62	305,032,322.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,412,019,610.79	-1,956,778,337.41
（一）按经营持续性分类			

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,412,019,610.79	-1,956,781,095.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			2,758.40
（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）		-1,394,338,884.70	-2,110,519,213.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-17,680,726.09	153,740,875.90
六、其他综合收益的税后净额		17,392,924.96	-32,533,166.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		16,712,784.72	-29,083,539.95
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		15,999,940.58	-29,618,187.00
（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		15,999,940.58	-29,618,187.00
（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		712,844.14	534,647.05
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		222,695.30	-29,821.91
（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		490,148.84	564,468.96
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		680,140.24	-3,449,626.27
七、综合收益总额		-1,394,626,685.83	-1,989,311,503.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,377,626,099.98	-2,139,602,753.26
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-17,000,585.85	150,291,249.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.93	-1.41
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.93	-1.41

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：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十七、4	48,183,745.50	59,208,018.78
减：营业成本	十七、4	14,523,579.09	16,735,224.70
税金及附加		5,108,307.27	4,669,610.93
销售费用			

管理费用		42,660,939.72	48,979,857.63
研发费用			
财务费用		139,867,246.61	83,548,189.81
其中：利息费用		267,206,447.06	256,241,380.22
利息收入		127,435,693.21	172,707,669.16
加：其他收益		53,956.95	102,414.66
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	2,555,564,754.53	35,876,819.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,915,646.22	13,034,686.38
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）		-895,971,514.40	-1,113,279,368.39
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-328,879,716.98	-45,376,304.62
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-202,568,000.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）		269,092.00	140,179.84
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,177,060,244.91	-1,419,829,123.43
加：营业外收入		158,140,636.58	1.62
减：营业外支出		303,454.48	200,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,334,897,427.01	-1,420,029,121.81
减：所得税费用		34,733,147.87	212,723,706.88
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,300,164,279.14	-1,632,752,828.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,300,164,279.14	-1,632,752,828.69
（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		16,012,575.00	-25,488,525.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		16,012,575.00	-25,488,525.00
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		16,012,575.00	-25,488,525.00
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		1,316,176,854.14	-1,658,241,353.69

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,612,078,762.27	2,085,420,099.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、57、（1）	356,638,994.48	456,110,167.81
经营活动现金流入小计		1,968,717,756.76	2,541,530,267.17
购买商品、接受劳务支付的现金		641,231,391.59	568,257,270.34
支付给职工及为职工支付的现金		244,291,054.86	274,583,881.99
支付的各项税费		340,024,049.41	521,934,473.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、57、（1）	310,583,904.98	674,699,981.71
经营活动现金流出小计		1,536,130,400.84	2,039,475,607.33
经营活动产生的现金流量净额		432,587,355.92	502,054,659.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		74,229,433.26	229,409,480.53
取得投资收益收到的现金		68,718,365.78	34,710,627.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,789,575.31	336,781,042.37
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、57、（2）		1,287,799,452.05
投资活动现金流入小计		168,737,374.35	1,888,700,601.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		115,914,545.82	84,542,574.89
投资支付的现金		22,393,716.44	109,106,633.32
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、57、（2）		1,220,000,000.00
投资活动现金流出小计		138,308,262.26	1,413,649,208.21
投资活动产生的现金流量净额		30,429,112.09	475,051,393.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,272,769,634.26	7,344,673,360.16
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57、（3）		51,338,780.02
筹资活动现金流入小计		3,272,769,634.26	7,396,012,140.18
偿还债务支付的现金		3,487,040,984.40	7,750,566,815.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		634,629,134.26	680,732,899.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		70,000,000.00	60,940,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57、（3）	97,319,595.44	157,775,513.11

筹资活动现金流出小计		4,218,989,714.10	8,589,075,228.19
筹资活动产生的现金流量净额		-946,220,079.84	-1,193,063,088.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		131,509.94	106,849.25
五、现金及现金等价物净增加额		-483,072,101.89	-215,850,185.18
加：期初现金及现金等价物余额		2,521,078,711.39	2,736,928,896.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,038,006,609.50	2,521,078,711.39

公司负责人：苏晓鹏 主管会计工作负责人：金红 会计机构负责人：程诚

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		44,100,931.45	73,481,361.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		839,578,820.18	998,704,281.77
经营活动现金流入小计		883,679,751.63	1,072,185,642.89
购买商品、接受劳务支付的现金		2,954,230.05	1,922,565.23
支付给职工及为职工支付的现金		25,971,296.79	36,584,800.40
支付的各项税费		17,894,485.35	11,976,995.75
支付其他与经营活动有关的现金		545,734,432.35	481,751,394.18
经营活动现金流出小计		592,554,444.54	532,235,755.56
经营活动产生的现金流量净额		291,125,307.09	539,949,887.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,388,403.04	35,309,480.53
取得投资收益收到的现金		52,703,469.37	29,395,471.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,418,359.88	136,780,743.00
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			1,330,799,452.05
投资活动现金流入小计		100,510,232.29	1,532,285,146.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		393,112.32	2,266,506.60
投资支付的现金		10,000,000.00	
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			1,220,000,000.00
投资活动现金流出小计		10,393,112.32	1,222,266,506.60
投资活动产生的现金流量净额		90,117,119.97	310,018,640.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,682,000,000.00	3,349,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,682,000,000.00	3,349,000,000.00

偿还债务支付的现金		2,669,180,000.00	3,898,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		232,695,005.75	279,904,672.39
支付其他与筹资活动有关的现金		13,097,142.96	13,844,543.42
筹资活动现金流出小计		2,914,972,148.71	4,191,979,215.81
筹资活动产生的现金流量净额		-232,972,148.71	-842,979,215.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		148,270,278.35	6,989,311.72
加：期初现金及现金等价物余额		45,656,040.83	38,666,729.11
六、期末现金及现金等价物余额		193,926,319.18	45,656,040.83

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 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)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,417,448,712.82	8,451,281.12	305,570,286.20	1,790,867,919.12	5,022,023,601.26	1,590,947,971.32	6,612,971,572.58
加：会计政策变更								
前期差错更正					-149,123,189.71	-149,123,189.71	36,293,952.68	-112,829,237.03
其他								
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,417,448,712.82	8,451,281.12	305,570,286.20	1,641,744,729.41	4,872,900,411.55	1,627,241,924.00	6,500,142,335.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-7,592.22	16,712,784.72		-1,394,338,884.70	-1,377,633,692.20	-158,507,880.31	-1,536,141,572.51
（一）综合收益总额			16,712,784.72		-1,394,338,884.70	-1,377,626,099.98	-17,000,585.85	-1,394,626,685.83
（二）所有者投入和减少资本		-7,592.22				-7,592.22	-70,007,294.46	-70,014,886.68
1.所有者投入的普通股							-70,000,000.00	-70,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他		-7,592.22				-7,592.22	-7,294.46	-14,886.68
（三）利润分配							-71,500,000.00	-71,500,000.00
1.提取盈余公								

积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-71,500,000.00	-71,500,000.00
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	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	25,164,065.84	305,570,286.20	247,405,844.71	3,495,266,719.35	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04

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）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,414,184,882.24	37,534,821.07	305,570,286.20	3,787,637,569.78	7,044,612,961.29	2,063,347,196.56	9,107,960,157.85
加：会计政策变更								
前期差错更正					-35,373,627.06	-35,373,627.06	-365,692,691.66	-401,066,318.72
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,414,184,882.24	37,534,821.07	305,570,286.20	3,752,263,942.72	7,009,239,334.23	1,697,654,504.90	8,706,893,839.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		3,263,830.58	-29,083,539.95		-2,110,519,213.31	-2,136,338,922.68	-70,412,580.90	-2,206,751,503.58
（一）综合收益总额			-29,083,539.95		-2,110,519,213.31	-2,139,602,753.26	150,291,249.63	-1,989,311,503.63
（二）所有者投入和减少资本		3,263,830.58				3,263,830.58	-95,763,830.53	-92,499,999.95
1．所有者投入的普通股							-98,899,667.76	-98,899,667.76
2．其他权益工具持有者投入资本								
3．股份支付计入所有者权益的金额								
4．其他		3,263,830.58				3,263,830.58	3,135,837.23	6,399,667.81
（三）利润分配							-124,940,000.00	-124,940,000.00
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-124,940,000.00	-124,940,000.00
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								
（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	1,499,685,402.00	1,417,448,712.82	8,451,281.12	305,570,286.20	1,641,744,729.41	4,872,900,411.55	1,627,241,924.00	6,500,142,335.55

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	13,991,077.76	305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	13,991,077.76	305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			16,012,575.00		1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
（一）综合收益总额			16,012,575.00		1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
（二）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
（三）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
（五）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	30,003,652.76	305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30

项目	2023 年度					
	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	39,479,602.76	305,570,286.20	242,022,839.25	3,546,677,426.85
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年期初余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	39,479,602.76	305,570,286.20	242,022,839.25	3,546,677,426.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-25,488,525.00		-1,632,752,828.69	-1,658,241,353.69
（一）综合收益总额			-25,488,525.00		-1,632,752,828.69	-1,658,241,353.69
（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						
（三）利润分配						
1．提取盈余公积						
2．对所有者（或股东）的分配						
3．其他						
（四）所有者权益内部结转						
1．资本公积转增资本（或股本）						
2．盈余公积转增资本（或股本）						
3．盈余公积弥补亏损						
4．设定受益计划变动额结转留存收益						
5．其他综合收益结转留存收益						
（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	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	13,991,077.76	305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16

公司负责人：苏晓鹏

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：程诚

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992年4月28日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992年5月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第14号文批准，在境内公开发行A股股票，并于1992年12月3日在上海证券交易所上市，股票代码：A股600622。本公司现企业法人营业执照注册号为310000000031246，统一社会信用代码为913100001336360028；

2006年1月5日，本公司公布股权分置改革方案，并于2006年2月10日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》，股权分置改革方案的主要内容：本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有10股流通股获送2.5股股票。本公司于2006年2月22日公告了《股权分置改革方案实施公告》，2006年2月27日公司股票复牌交易。

截止2024年12月31日，本公司注册资本为1,499,685,402.00元，累计发行股本总数1,499,685,402.00股，全部为无限售条件股份。公司注册地：上海市嘉定区清河路55号，总部办公地为上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14-15F，经营范围为：房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的母公司为宜兴光控投资有限公司，控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

本财务报表业经公司董事会于2025年4月28日批准报出。

截至2024年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司
2	上海奇伊投资管理咨询有限公司
3	光控嘉宝（香港）有限公司
4	上海嘉宝神马房地产有限公司
5	上海锦博置业有限公司
6	昆山嘉宝网尚置业有限公司
7	上海嘉宝锦熙置业有限公司
8	上海盛创科技园发展有限公司
9	上海嘉宝新菊房地产有限公司
10	上海尧琛实业有限公司
11	上海嘉宏房地产有限责任公司
12	上海嘉宝物业服务有限公司
13	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司
14	上海宝菊房地产开发有限公司
15	上海嘉定颐和电机电脑有限公司
16	上海嘉定颐和苗木有限公司
17	上海嘉宝联友房地产有限公司
18	上海联鹏置业有限公司
19	上海联友置业有限公司

序号	子公司名称
20	云梦泽5号债券投资单一资金信托计划
21	银万永乐债券8号私募证券投资基金
22	堃熙源沅指数增强7号私募投资基金
23	上海嘉宝劳动服务有限公司
24	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
25	光控安石（北京）投资管理有限公司
26	安石筑信（上海）建设管理有限公司
27	EBA (Hong Kong) Asset Management Limited
28	EBA Investments Real Estate Partners
29	EBA Prosperous Investment Centre LLC
30	EBA Holdings (Cayman) Limited
31	EBA Overseas Investments NO.1 Limited
32	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）
33	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）
34	光大安石（北京）资产管理有限公司
35	光控安石物业管理（上海）有限公司
36	光控安石（上海）商业管理有限公司
37	重庆市美家德实业发展有限公司
38	上海光融贸易有限公司
39	上海安融贸易中心（有限合伙）
40	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）
41	光控安石（珠海）咨询管理有限公司
42	光控安石-上海一号私募投资基金
43	上海安功投资有限公司
44	瑞诗房地产开发（上海）有限公司
45	上海光野投资中心（有限合伙）
46	上海安赞投资有限公司
47	上海泰琳实业有限公司
48	上海光翼商业管理有限公司
49	上海嘉宝安石置业有限公司
50	上海雷泰投资中心（有限合伙）
51	重庆光控新业实业发展有限公司
52	重庆光控兴渝置业有限公司
53	重庆朝天骏博商业管理有限公司
54	重庆大融汇酒店管理有限公司

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

2、 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

本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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 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
重要的单项计提坏账准备的应收款项	期末余额前 5 名
本期重要的应收款项核销	期末余额前 5 名
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	期末余额前 5 名
重要的在建工程项目	期末单项在建工程明细余额前 5 名
账龄超过 1 年的重要合同负债	期末余额前 5 名
重要的合营企业和联营企业	长期股权投资账面价值占集团净资产 10%以上

6、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。

7、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) 控制的判断标准

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

a、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。

b、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。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

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

9、 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。

10、 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。

11、 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。

金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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）金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》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。

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据组合1	组合1 银行承兑汇票组合	信用风险较小的银行承兑的银行承兑汇票
应收票据组合2	组合2 商业承兑汇票组合	其他银行承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票
应收账款组合1	组合1 关联方款项组合	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合2	组合2 账龄组合	账龄组合
应收账款组合3	组合3 其他应收款项组合	其他应收款项组合
其他应收款组合1	组合1 应收代垫款组合	应收代垫款，如员工保险金等
其他应收款组合2	组合2 押金保证金组合	应收押金和保证金
其他应收款组合3	组合3 关联方往来款组合	关联方往来款
其他应收款组合4	组合4 其他非关联方往来款组合	其他非关联方往来款

各组合预期信用损失率

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、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

详见五、11、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

详见五、11、金融工具

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、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

详见五、11、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

详见五、11、金融工具

14、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见五、11、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

详见五、11、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

详见五、11、金融工具

15、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

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

存货发出时按先进先出法计价。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用五五摊销法；

②包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

16、合同资产

☒ 适用 ☐ 不适用

合同资产的确认方法及标准

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

17、持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
 - （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。
- 划分为持有待售的非流动资产（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。

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

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。

18、长期股权投资

√适用 □不适用

（1）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

（2）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

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

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

②通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

（3）后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

19、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
建筑物	20-40 年	4.00-10.00	2.25-4.80
土地使用权	按土地使用权剩余年限	-	-

20、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20	4.00%	4.80%
通用设备	直线法	10	4.00%	9.60%
运输工具	直线法	5	4.00%	19.20%
房屋装修费	直线法	3	4.00%	32.00%
办公及其他设备	直线法	5	4.00%	19.20%

21、 在建工程

√适用 □不适用

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

类别	转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑完工验收标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

22、 借款费用

√适用 □不适用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

23、生物资产

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

☐适用 ☒不适用

25、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

①无形资产的计价方法

a、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。

b、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	残值率	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	50年	直线法	0%	土地可供使用的时间
软件	3-5年	直线法	0%	使用寿命

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐ 适用 ☒ 不适用

26、长期资产减值

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

27、长期待摊费用

☒ 适用 ☐ 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

28、合同负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

29、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

①设定提存计划

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

②设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

30、 预计负债

√适用 □不适用

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。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

31、股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

（2）以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

32、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

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。

33、 收入

（1）按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

①收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

②按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

a、房地产销售收入：

对于房地产开发产品的销售收入，以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

b、资产管理及咨询服务收入：

对于资产管理及咨询服务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

34、合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

35、政府补助

√适用 □不适用

(1) 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的购建；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

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资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

(2) 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

(3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

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

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

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

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

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

37、 租赁

√适用 □不适用

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

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

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

(1) 使用权资产

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

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

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

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

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“五、33、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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“五、37、租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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“五、11、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“五、11、金融工具”。

38、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

套期会计

（1）套期保值的分类

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

（2）套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

①被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

②被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

③采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

（2）套期会计处理方法

①公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

②现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或者原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入其他综合收益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使(但并未被替换或展期)，或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

③境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期,包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期,其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益,而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时,任何计入其他综合收益的累计利得或损失转出,计入当期损益。

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。

商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

39、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

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
执行《企业会计准则解释第 17 号》	/	/
执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》	/	/
执行《企业会计准则解释第 18 号》	/	/

其他说明：

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

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”）。

a、关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

b、关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

c、关于售后租回交易的会计处理

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。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号，以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自2024年1月1日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024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

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、13%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

注 1：公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2：公司及子公司企业所得税税率政策披露情况说明：

(1) 根据《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)，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 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；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)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 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。

(2) 本公司下属设立在香港的企业，根据《中华人民共和国香港特别行政区税务条例》的规定，自 2018 年 4 月 1 日起，应税利润总额不超过 200 万港币，税率为 8.25%，超过部分税率为 16.5%。

(3) 根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条的规定，企业所得税的税率为 25%。本公司下属其他子公司 2024 年度适用的企业所得税税率为 25%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	49,368.03	89,293.03
银行存款	2,043,286,411.24	2,317,137,951.54
其他货币资金	37,078,916.50	241,790,870.15
存放财务公司存款		
合计	2,080,414,695.77	2,559,018,114.72
其中：存放在境外的款项总额	11,094,952.51	3,346,392.23

其他说明：

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
融资保证金	25,705,179.80	37,939,403.33
诉讼冻结工程款	16,702,906.47	
合计	42,408,086.27	37,939,403.33

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,032,728.06	65,391,462.14
其中：		
权益工具投资	23,891,428.06	64,250,162.14
债务工具投资	1,141,300.00	1,141,300.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	25,032,728.06	65,391,462.14

3、应收票据

(1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,000,000.00	
商业承兑票据		
合计	5,000,000.00	

4、 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	180,687,088.62	174,555,896.50
1 年以内小计	180,687,088.62	174,555,896.50
1 至 2 年	103,789,338.65	117,963,848.79
2 至 3 年	107,472,903.25	169,020,369.31
3 至 4 年	163,981,636.58	138,658,417.12
4 至 5 年	138,389,791.75	24,155,793.37
5 年以上	25,604,206.01	1,579,517.27
合计	719,924,964.86	625,933,842.36

(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	552,534,084.90	76.75	281,986,941.27	51.04	270,547,143.63	485,695,677.32	77.6	177,659,655.02	36.58	308,036,022.30
按组合计提坏账准备	167,390,879.96	23.25	13,466,901.08	8.05	153,923,978.88	140,238,165.04	22.40	7,142,081.93	5.09	133,096,083.11
其中：										
组合1账龄组合	161,461,334.44	22.43	13,140,776.07	8.14	148,320,558.37	136,835,215.06	21.86	6,954,919.68	5.08	129,880,295.38
组合2其他应收款项组合	5,929,545.52	0.82	326,125.01	5.50	5,603,420.51	3,402,949.98	0.54	187,162.25	5.50	3,215,787.73
合计	719,924,964.86	100.00	295,453,842.35	41.04	424,471,122.51	625,933,842.36	100.00	184,801,736.95	29.52	441,132,105.41

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
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27	65,806,371.57	43.91	预计无法收回
上海光魅投资中心 (有限合伙)	112,299,938.07	69,702,203.58	64.14	预计无法收回
上海钊励投资中心 (有限合伙)	32,056,615.68	25,362,735.14	68.28	预计无法收回
上海晟科投资中心 (有限合伙)	168,093,369.86	70,588,404.69	38.30	预计无法收回
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	38,063,193.99	44.04	预计无法收回
上海建工安功股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	12,867,720.84	4,940,360.92	38.39	预计无法收回
北京华恒兴业房地产开发有限公司	255,515.51	123,671.38	45.12	预计无法收回
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	100.00	预计无法收回
重庆悦湾商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
合计	552,534,084.90	281,986,941.27	51.04	/

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 组合 1 账龄组合

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 (%)
1 年以内	107,923,394.17	4,136,111.36	3.83
1 至 2 年	31,159,975.95	2,474,638.05	7.94
2 至 3 年	12,709,095.60	2,736,587.31	21.53
3 至 4 年	4,540,063.06	1,183,276.49	26.06
4 至 5 年	2,987,245.02	879,131.12	29.43
5 年以上	2,141,560.64	1,731,031.74	80.83
合计	161,461,334.44	13,140,776.07	8.14

组合计提项目：组合 2 其他应收款项组合

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（%）
重庆英利购物广场管理有限公司	2,621,335.60	144,173.46	5.50
重庆英利卓越购物广场有限公司	3,308,209.92	181,951.55	5.50
合计	5,929,545.52	326,125.01	5.50

(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	
单项计提	177,659,655.01	104,327,286.25				281,986,941.27
账龄组合	7,142,081.94	6,324,819.15				13,466,901.08
合计	184,801,736.95	110,652,105.40				295,453,842.35

(4). 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
上海晟科投资中心（有限合伙）	168,093,369.86		168,093,369.86	23.34	70,588,404.69
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27		139,228,858.27	19.33	65,806,371.57
上海光魅投资中心（有限合伙）	112,299,938.07		112,299,938.07	15.59	69,702,203.58
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67		80,332,066.67	11.15	38,063,193.99
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	13,718,136.96		13,718,136.96	1.90	2,313,506.39
合计	513,672,369.83		513,672,369.83	71.31	246,473,680.22

5、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	2,982,977.20	78.93	9,886,386.04	56.31
1至2年	526,438.66	13.93	907,104.35	5.16
2至3年	207,358.91	5.49	6,725,097.68	38.3
3至4年	56,976.00	1.51	664.07	0.01
4至5年				
5年以上	5,744.72	0.14	38,748.95	0.22
合计	3,779,495.49	100.00	17,558,001.09	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：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
欧莱雅（中国）有限公司	733,438.50	19.41
阿里云计算有限公司	479,670.43	12.69
西安光石正尚商业运营管理有限公司	278,771.01	7.38
重庆市渝北区人民法院	256,171.62	6.78
上海酆泽信息技术有限公司	177,273.45	4.69
合计	1,925,325.01	50.95

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	547,642,961.25	807,081,790.57
合计	547,642,961.25	807,081,790.57

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 年一年	176,039,208.82	88,550,787.43
1 年以内小计	176,039,208.82	88,550,787.43
1 至 2 年	11,560,669.11	214,140,892.56
2 至 3 年	162,607,080.27	84,584,414.80
3 年以上	577,642,992.13	570,011,227.10
合计	927,849,950.33	957,287,321.89

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
员工保险金	622,819.15	739,406.97
保证金	15,874,183.65	8,247,756.76
关联方往来款	675,722,076.94	681,784,369.92
其他非关联方往来款	235,630,870.59	266,515,788.24
合计	927,849,950.33	957,287,321.89

(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)	
2024年1月1日余额		136,432,235.04	13,773,296.28	150,205,531.32
2024年1月1日余额在本期		-30,986,605.21	30,986,605.21	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-30,986,605.21	30,986,605.21	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			231,058,231.53	231,058,231.53
本期转回		1,056,773.77		1,056,773.77
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额		104,388,856.06	275,818,133.02	380,206,989.08

(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	
坏账准	150,205,531.32	231,058,231.53	1,056,773.77			380,206,989.08
合计	150,205,531.32	231,058,231.53	1,056,773.77			380,206,989.08

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
上海安依投资有限公司	572,760,149.29	61.73	借款	1年以内、1-2 年、2-3年、 3-4年、4-5 年	262,044,836.74
上海安洁投资有限公司	65,370,271.23	7.05	往来款	1-2年、2-3 年、3-4年、 4-5年	
上海安曼投资有限公司	63,017,808.34	6.79	借款	1年以内、1-2 年、2-3年、 3-4年、4-5 年	
嘉宝国际水陆工程公司	38,023,101.05	4.10	往来款	5年以上	38,023,101.05
比中联合（杭州）有限公司	42,793,447.10	4.61	应收分配 债权款	2-3年	
合计	781,964,777.01	84.28	/	/	300,067,937.79

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

7、 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	15,859.98		15,859.98	27,828.90		27,828.90
库存商品	4,723,484.15		4,723,484.15	13,770,643.42		13,770,643.42
周转材料	2,419,358.60		2,419,358.60	2,344,088.85		2,344,088.85
消耗性生物资产	13,887,816.60	7,194,906.00	6,692,910.60	13,903,316.10	4,802,839.86	9,100,476.24
开发成本	157,309,448.52		157,309,448.52	67,165,436.72		67,165,436.72
开发产品	1,087,388,626.39	92,018,229.59	995,370,396.80	1,823,259,758.81	111,192,747.77	1,712,067,011.04
合计	1,265,744,594.24	99,213,135.59	1,166,531,458.65	1,920,471,072.80	115,995,587.63	1,804,475,485.17

①开发成本

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
办公楼	67,165,436.72	90,144,011.80	-	157,309,448.52
合计	67,165,436.72	90,144,011.80	-	157,309,448.52

②开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
商品房	890,395,111.67	-19,728,827.20	374,734,998.68	495,931,285.79
动迁房	118,600,285.84	-33,964,114.09	29,687,844.21	54,948,327.54
办公楼	14,513,561.10	-	-	14,513,561.10
综合体	799,750,800.20	-27,211,346.93	250,544,001.31	521,995,451.96
合计	1,823,259,758.81	-80,904,288.22	654,966,844.20	1,087,388,626.39

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
消耗性生物资产	4,802,839.86	2,392,066.14				7,194,906.00
开发产品	111,192,747.77	15,847,130.9		35,021,649.08		92,018,229.59
合计	115,995,587.63	18,239,197.0		35,021,649.08		99,213,135.59

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

本期转回或转销存货跌价准备的原因：控股子公司瑞诗房产对期初已计提存货跌价准备的开发产品完成销售，同时确认成本，并转销存货跌价准备 35,021,649.08 元。

8、 其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税款	25,669,443.32	33,776,649.46
待抵扣进项税	49,338,427.88	38,001,770.40
合计	75,007,871.20	71,778,419.86

9、 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	其他权益变 动	宣告发放现金股 利或利润	其他		
一、合营企业									
香港嘉达利发展有限 公司	5,000,000.00							5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资中心（有 限合伙）	681,738,281.82		-22,672,828.07	-79,402,325.42			-995,332.51	578,667,795.82	
珠海安石宜颖投资中 心（有限合伙）	220,100,000.00			2,266,739.26				222,366,739.26	
上海光翎投资中心（有 限合伙）	668,556,926.26		-15,687,849.21	89,108,840.58				741,977,917.63	
宜兴光迪投资中心（有 限合伙）	169,431,188.01			19,684,857.16		-8,211,105.08		180,904,940.09	
珠海安石宜昭投资中 心（有限合伙）	266,831,343.13		-7,204,166.67	9,383,073.88				269,010,250.34	
珠海安石宜竺投资中 心（有限合伙）	45,385,739.94			-908,444.71				44,477,295.23	
上海光魅投资中心（有 限合伙）	100,000.00			-100,000.00					
上海光稳投资中心（有 限合伙）	188,935,103.06			-28,967,572.65				159,967,530.41	
上海安岩普石企业咨 询有限公司（注2）	10,656,580.81			-10,656,580.81					
上海建工安皓股权投 资基金管理有限公司	11,380,216.03			-80,143.50				11,300,072.53	
昆山安住此间商务信 息咨询有限公司	9,376,691.39			566,927.36				9,943,618.75	
新光大中心项目(注1)	672,483,942.11			-449,547,921.20				222,936,020.91	
珠海安石宜灏投资中 心（有限合伙）	45,085,338.74			-6,861,944.08				38,223,394.66	
中关村私募投资基金									

徐州嘉旭房地产开发有限公司	28,891,053.49			-6,299,281.33				22,591,772.16	
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	1,258,273,788.68			-472,178,775.44				786,095,013.24	
小计	4,282,226,193.47		-45,564,843.95	-933,992,550.9		-8,211,105.08	-995,332.51	3,293,462,361.03	5,000,000.00
二、联营企业									
中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	43,189,895.77			7,469,040.69				50,658,936.46	
上海格林风范房地产发展有限公司	122,035,931.16			-878,586.88		-30,000,000.00		91,157,344.28	
上海嘉定老庙黄金有限公司	11,085,471.32			4,325,192.41		-5,225,204.87		10,185,458.86	
光歆设施管理（上海）有限公司	3,580,964.13			1,047,197.55		-720,000.00		3,908,161.68	
Azure Capital Partners Inc.	4,633,859.46		-4,633,859.46						
成都城投安石商业管理有限公司	6,648,987.07			3,115,050.19				9,764,037.26	
上海集挚咨询管理有限公司	2,554,158.48			1,128,514.60				3,682,673.08	
青岛环海湾安石商业管理有限公司	1,551,676.22			1,701,247.90	-14,886.70	-510,000.00		2,728,037.42	
小计	195,280,943.61		-4,633,859.46	17,907,656.46	-14,886.70	-36,455,204.87		172,084,649.04	
合计	4,477,507,137.08		-50,198,703.41	-916,084,894.44	-14,886.70	-44,666,309.95	-995,332.51	3,465,547,010.07	5,000,000.00

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

注 2：报告期内珠海安岩投资咨询有限公司更名为上海安岩普石企业咨询有限公司。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金 额	减值金额	公允价值和 处置费用的 确定方式	关键参数	关键参数的 确定依据
香港嘉达利 发展有限公 司			5,000,000.00	不适用	不适用	不适用
合计			5,000,000.00	/	/	/

注：香港嘉达利发展有限公司已注销，账面历史年度已经全额计提减值。

10、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					
上海嘉宝贸易发展有 限公司	428,300.00				1,200.00	427,100.00		27,100.00		并非为交易目 的而持有的权 益工具
上海华燕房盟网络科 技股份有限公司	288,000.00					288,000.00			9,712,000.00	并非为交易目 的而持有的权 益工具
上海太平国际货柜有 限公司	123,076,700.00			21,351,300.00		144,428,000.00		49,689,770.35		并非为交易目 的而持有的权 益工具
上海斯考特空调有限 公司									529,733.52	并非为交易目 的而持有的权 益工具
艺格工装（北京）科技 有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00			9,000,000.00	并非为交易目 的而持有的权 益工具
重庆光控新业发展有 限公司	33,031.17				33,031.17				38,795.68	并非为交易目 的而持有的权 益工具
首誉光控-新北京中心 次一级资产管理计划									10,000,000.00	并非为交易目 的而持有的权 益工具
合计	124,826,031.17			21,351,300.00	34,231.17	146,143,100.00		49,716,870.35	29,280,529.20	/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

11、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-非上市权益工具投资	12,266,170.64	18,149,679.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-上市权益工具投资	14,409,000.00	59,814,720.80
合计	26,675,170.64	77,964,399.97

12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,981,323,236.07	2,725,778,276.37	14,707,101,512.44
2. 本期增加金额	4,638,359.77		4,638,359.77
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,638,359.77		4,638,359.77
3. 本期减少金额	55,319,597.86	11,873,169.00	67,192,766.86
(1) 处置	43,336,035.89	11,873,169.00	55,209,204.89
(2) 其他转出	11,983,561.97		11,983,561.97
4. 期末余额	11,930,641,997.98	2,713,905,107.37	14,644,547,105.34
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	1,185,474,614.24	212,054,256.74	1,397,528,870.98
2. 本期增加金额	281,748,565.12	68,254,059.20	350,002,624.32
(1) 计提或摊销	281,748,565.12	68,254,059.20	350,002,624.32
3. 本期减少金额	26,731,986.19	3,333,950.82	30,065,937.01
(1) 处置	26,731,986.19	3,333,950.82	30,065,937.01
(2) 其他转出			
4. 期末余额	1,440,491,193.17	276,974,365.12	1,717,465,558.29
三、减值准备			
1. 期初余额	49,461,080.38		49,461,080.38
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	49,461,080.38		49,461,080.38
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,440,689,724.43	2,436,930,742.25	12,877,620,466.67
2. 期初账面价值	10,746,387,541.45	2,513,724,019.63	13,260,111,561.07

13、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	127,382,550.83	16,252,054.69
固定资产清理		
合计	127,382,550.83	16,252,054.69

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	办公及其他设备	房屋装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	7,712,903.32	2,764,293.50	802,881.22	25,207,559.14	218,500.00	36,706,137.18
2. 本期增加金额	116,343,950.33			825,059.28		117,169,009.61
(1) 购置				825,059.28		825,059.28
(2) 存货转入	116,343,950.33					116,343,950.33
3. 本期减少金额		580,000.00	470,276.11	1,562,827.03		2,613,103.14
(1) 处置或报废		580,000.00	470,276.11	1,562,827.03		2,613,103.14
4. 期末余额	124,056,853.65	2,184,293.50	332,605.11	24,469,791.39	218,500.00	151,262,043.65
二、累计折旧						
1. 期初余额	2,682,083.06	2,678,095.10	232,463.58	14,582,409.30	209,760.00	20,384,811.04
2. 本期增加金额	1,927,869.45		101,568.06	3,527,777.43		5,557,214.94
(1) 计提	1,927,869.45		101,568.06	3,527,777.43		5,557,214.94
3. 本期减少金额		522,000.00	158,012.82	1,451,791.79		2,131,804.61
(1) 处置或报废		522,000.00	158,012.82	1,451,791.79		2,131,804.61
4. 期末余额	4,609,952.51	2,156,095.10	176,018.82	16,658,394.94	209,760.00	23,810,221.37
三、减值准备						
1. 期初余额	69,271.45					69,271.45
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	69,271.45					69,271.45
四、账面价值						
1. 期末账面价值	119,377,629.69	28,198.40	156,586.29	7,811,396.45	8,740.00	127,382,550.83
2. 期初账面价值	4,961,548.81	86,198.40	570,417.64	10,625,149.84	8,740.00	16,252,054.69

14、在建工程

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	470,487.85	5,700,818.60
工程物资		
合计	470,487.85	5,700,818.60

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
大融汇出租装修款	470,487.85		470,487.85	5,700,818.60		5,700,818.60
合计	470,487.85		470,487.85	5,700,818.60		5,700,818.60

(2). 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	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
大融汇出租装修款	5,700,818.60	1,144,634.35		6,374,965.10	470,487.85
合计	5,700,818.60	1,144,634.35		6,374,965.10	470,487.85

15、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	房屋租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	162,181,147.71	162,181,147.71
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	60,794,214.21	60,794,214.21
(1) 处置	60,794,214.21	60,794,214.21
4. 期末余额	101,386,933.50	101,386,933.50
二、累计折旧		
1. 期初余额	88,439,507.39	88,439,507.39
2. 本期增加金额	25,059,701.90	25,059,701.90
(1) 计提	25,059,701.90	25,059,701.90
3. 本期减少金额	60,794,214.21	60,794,214.21
(1) 处置	60,794,214.21	60,794,214.21
4. 期末余额	52,704,995.08	52,704,995.08
三、减值准备		

1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	48,681,938.42	48,681,938.42
2. 期初账面价值	73,741,640.32	73,741,640.32

16、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	软件	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	21,354,739.40	1,314,801.06	22,669,540.46
2. 本期增加金额	699,030.34		699,030.34
(1) 购置	699,030.34		699,030.34
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	22,053,769.74	1,314,801.06	23,368,570.80
二、累计摊销			
1. 期初余额	9,191,828.30	20,495.43	9,212,323.73
2. 本期增加金额	2,182,230.13	249,345.12	2,431,575.25
(1) 计提	2,182,230.13	249,345.12	2,431,575.25
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	11,374,058.43	269,840.55	11,643,898.98
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	10,679,711.31	1,044,960.51	11,724,671.82
2. 期初账面价值	12,162,911.10	1,294,305.63	13,457,216.73

17、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	
不动产资产管理业务资产组	1,260,909,742.56			1,260,909,742.56
合计	1,260,909,742.56			1,260,909,742.56

(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	
不动产资产管理业务资产组	571,269,699.83			571,269,699.83
合计	571,269,699.83			571,269,699.83

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
不动产资产管理业务资产组	本公司于2016年12月31日购买了光大安石和安石资管51%的股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值部分，合并时形成商誉	光大安石与安石资管涉及的不动产资产管理业务分部；	是

2016年12月31日（以下简称购买日），本公司以1,542,608,322.00元和1,270,359.00元的对价购买了光大安石和安石资管51%的股权，两个公司主要开展不动产资产管理业务，具有高度战略协同，公司将并购时相关的业务组合认定为资产组，确认商誉金额为1,260,909,742.56元。本年末商誉所在资产组与购买日形成商誉时所确定的资产组一致，其构成未发生变化。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金 额	预测 期的 年限	预测期的关键参数（增长 率、利润率等）	预测期内的参 数的确定依据	稳定期的关键 参数（增长率、 利润率、折现率 等）	稳定期的关 键参数的确 定依据
不动产资产管 理业务资产组	1,857,724,337.71	1,959,000,000.00	-	5 年	预测期营业收入增长率 0.57%-8.79%，预测期利润 率为 40.44%-42.62%，预 测期净利润为 14,175.55 -14,856.72 万元	基于该资产组 过去的业绩及 对市场发展的 预期	稳定期收入增 长率 0.00%，利 润率 40.44%，净 利润 14,703.98 万元，折现率 13.85%	基于该资产 组过去的业 绩及对市场 发展的预期
合计	1,857,724,337.71	1,959,000,000.00	-	/	/	/	/	/

(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

1) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司管理层本期对相关资产组在 2024 年 12 月 31 日的可回收价值进行减值测试。资产组的可收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年均复合率均值约为 2%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为 13.85%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以 2024 年 12 月 31 日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司不动产资产管理业务组组合与商誉相关的资产组可回收金额为 195,900.00 万元，公司不动产资产管理业务组合与商誉相关的资产组账面价值为 50,548.90 万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为 135,223.54 万元，含商誉资产组账面价值为 185,772.43 万元，故公司不动产资产管理业务组合与商誉相关的资产组本期无需计提商誉减值准备。

2) 商誉减值测试的影响

公司综合考虑光大安石和安石资管公司不动产资产管理业务的业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合公司管理层对相关商誉所做的减值测试，公司认为收购光大安石和安石资管形成的商誉本期无需计提减值准备。

18、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
房屋修缮费	20,257,636.19	6,374,965.10	9,078,875.29		17,553,726.00
外部服务费	14,858,745.49	1,491,704.17	7,335,096.31		9,015,353.35
合计	35,116,381.68	7,866,669.27	16,413,971.60		26,569,079.35

19、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	473,468,718.59	118,378,365.73	209,873,659.01	52,468,414.72
内部交易未实现利润	12,469,361.04	3,117,340.26	19,202,379.92	4,800,594.98
可抵扣亏损	34,080,713.63	8,520,178.41	284,424,946.02	71,106,277.67
预提费用	285,882,762.14	71,470,690.54	242,715,866.68	60,678,966.67
新租赁准则差额	8,127,023.08	2,031,755.77	15,906,311.85	3,976,577.96
合计	814,028,578.48	203,518,330.71	772,123,163.48	193,030,832.00

(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	3,963,931,271.44	990,982,817.85	4,002,006,711.33	1,000,501,677.83
公允价值变动产生的暂时性差异	11,355,033.68	2,838,758.41	7,045,458.76	1,761,364.68
超额收益产生的暂时性差异	435,232,046.60	108,808,011.66	467,888,432.25	116,972,108.07
企业投资产生的暂时性差异	514,819,882.16	128,704,970.54	596,367,325.54	149,091,831.39
股权投资贷方差额	1,619,504.47	404,876.12	1,619,504.47	404,876.12
新租赁准则差额	9,834,105.58	2,458,526.40	17,701,390.06	4,425,347.53
合计	4,936,791,843.93	1,234,197,960.98	5,092,628,822.41	1,273,157,205.62

(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	2,031,755.77	201,486,574.94	3,976,577.96	189,054,254.04
递延所得税负债	2,031,755.77	1,232,166,205.21	3,976,577.96	1,269,180,627.66

20、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	42,408,086.27	42,408,086.27	其他	融资保证金、诉讼冻结款	37,939,403.33	37,939,403.33	其他	融资保证金
存货	767,520,750.12	676,701,256.47	抵押	抵押借款	805,299,732.96	695,356,718.96	抵押	抵押借款
固定资产	4,660,605.18	4,660,605.18	抵押	抵押借款	1,299,269.87	1,299,269.87	抵押	抵押借款
长期股权投资	885,854,060.79	885,854,060.79	质押	抵押质押借款 注 1、2	898,766,991.92	898,766,991.92	质押	质押借款
其他应收款			质押	注 3				
投资性房地产	12,684,883,296.78	12,637,647,513.53	抵押	抵押借款、债券	13,035,914,052.95	12,988,678,269.70	抵押	抵押借款、债券
合计	14,385,326,799.14	14,247,271,522.24	/	/	14,779,219,451.03	14,622,040,653.78	/	/

其他说明：

注 1：公司本期与上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司以及上海银行股份有限公司浦东分行签署委贷合同，以持有的全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司 100%股权质押、以持有的珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）22,000 万元有限合伙实缴财产份额质押担保，为公司向上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司 39,600 万元银行委托贷款提供担保，该上海嘉宝实业集团投资管理有限公司股权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

注 2：公司本期将持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）1,300,000,000.00 元合伙企业财产份额（占珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）总财产份额 30.25%）质押，及公司以持有的对并表子公司重庆光控新业实业发展有限公司的 4.26 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司 9.30 亿元借款提供质押担保。重庆光控新业实业发展有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

注 3：公司以持有的对并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司不超过 2.6 亿元借款提供质押担保。瑞诗房地产开发（上海）有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为 0 元。

21、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	396,417,450.00	160,301,250.21
抵押借款		
保证借款		
合计	396,417,450.00	160,301,250.21

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

22、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	6,556,626.63	3,719,601.12
银行承兑汇票		
合计	6,556,626.63	3,719,601.12

23、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
1年以内	88,595,366.52	443,528,851.49
1至2年	23,904,964.82	62,143,807.10
2至3年	41,443,406.73	131,782,872.98
3至4年	67,458,182.46	28,792,120.79
4至5年	19,182,531.99	29,748,450.59
5年以上	103,558,293.73	124,000,588.91
合计	344,142,746.25	819,996,691.86

(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
中国二十冶集团有限公司	51,051,010.00	未结算工程款
上海绿地建设（集团）有限公司	28,340,493.00	未结算工程款
上海市嘉定区住宅发展局	5,415,313.00	未结算工程款
上海市嘉定区房土局	3,251,270.81	未结算征地款
九江中船长安消防设备有限公司	2,256,689.02	未结算工程款
合计	90,314,775.83	/

24、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
1 年以内	119,142,793.10	150,412,746.26
1 至 2 年	1,387,856.50	1,956,686.70
2 至 3 年	1,180,128.81	259,025.31
3 至 4 年	229,583.23	30,573.57
4 至 5 年	16,992.83	92,689.73
5 年以上	75,989.38	-
合计	122,033,343.85	152,751,721.57

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√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
万柳硕	1,000,000.00	未达到结转收入条件
谭红梅	303,017.16	未达到结转收入条件
喜投（广东）房地产策划有限公司	220,125.95	未达到结转收入条件
东莞市快客商业管理有限公司	116,442.30	未达到结转收入条件
应华琦	67,649.07	未达到结转收入条件
合计	1,707,234.48	/

25、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
1 年以内	128,089,909.19	120,950,758.28
1 至 2 年	24,992,709.51	1,218,064.28
2 至 3 年	174,848.92	8,126,317.81
3 至 4 年	8,080,652.03	3,343,622.68
4 至 5 年	3,298,865.79	620,756.11
5 年以上	1,699,344.63	1,318,224.32
合计	166,336,330.07	135,577,743.48

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
吴晗	2,543,821.00	未到结算期
李春芳	2,073,754.00	未到结算期
鄂靖	1,915,236.00	未到结算期
王忍夫	1,909,401.00	未到结算期
常文君	1,908,803.00	未到结算期
合计	10,351,015.00	/

26、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	164,961,479.73	216,683,962.06	218,216,439.43	163,429,002.36
二、离职后福利-设定提存计划	702,486.10	22,890,807.92	22,922,198.39	671,095.63
三、辞退福利	1,349,851.72	1,802,565.31	3,152,417.03	
四、一年内到期的其他福利				
合计	167,013,817.55	241,377,335.30	244,291,054.86	164,100,097.99

(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	163,849,322.24	186,630,405.93	188,126,372.36	162,353,355.81
二、职工福利费	28,696.00	1,786,438.41	1,815,124.14	10.27
三、社会保险费	445,964.25	13,343,052.45	13,365,228.43	423,788.27
其中：医疗保险费	411,168.38	12,677,777.65	12,699,211.15	389,734.88
工伤保险费	14,672.04	464,828.52	464,819.24	14,681.32
生育保险费	20,123.83	200,446.28	201,198.04	19,372.07
四、住房公积金	121,888.00	13,468,150.92	13,471,568.79	118,470.13
五、工会经费和职工教育经费	515,609.24	1,455,914.35	1,438,145.71	533,377.88
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	164,961,479.73	216,683,962.06	218,216,439.43	163,429,002.36

(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	681,216.78	22,171,416.96	22,201,874.71	650,759.03
2、失业保险费	21,269.32	719,390.96	720,323.68	20,336.60
3、企业年金缴费				
合计	702,486.10	22,890,807.92	22,922,198.39	671,095.63

27、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	77,445,649.99	79,399,522.25
企业所得税	191,380,239.97	220,659,077.98
个人所得税	1,754,549.93	2,672,971.76
城市维护建设税	4,044,636.04	4,012,447.63
土地增值税	63,557,355.26	61,535,708.90
房产税	20,097,373.40	20,526,992.10
教育费附加	1,747,859.33	1,927,465.87
地方教育费附加	1,032,211.75	1,140,490.30
其他税费	472,661.98	9,151,622.44
合计	361,532,537.65	401,026,299.23

28、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	15,935,739.20	15,935,739.20
其他应付款	2,531,229,150.51	2,660,836,366.96
合计	2,547,164,889.71	2,676,772,106.16

(2). 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	15,935,739.20	15,935,739.20
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	15,935,739.20	15,935,739.20

(3). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	172,364,504.80	177,892,430.63
往来款及借款	2,085,806,710.73	1,929,570,518.11
暂收款	48,966,506.57	52,935,668.35
其他	224,091,428.41	500,437,749.87
合计	2,531,229,150.51	2,660,836,366.96

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
光大控股（江苏）投资有限公司	854,298,082.19	未到结算期
新北份额转让款	244,096,612.34	应付未付基金份额转让款
宜兴光控投资有限公司	191,457,638.95	未到结算期
上海泛海房地产有限公司	170,264,160.00	未到结算期
上海格林风范房地产发展有限公司	74,147,000.00	未到结算期
合计	1,534,263,493.48	/

29、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	134,819,602.88	1,276,969,446.60
1年内到期的应付债券	1,695,221,395.90	2,605,958,472.85
1年内到期的租赁负债	19,588,626.61	27,652,679.08
合计	1,849,629,625.39	3,910,580,598.53

30、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
债券质押融资	383,997,984.00	
待转销项税	10,402,071.20	7,960,201.72
合计	394,400,055.20	7,960,201.72

注：报告期内公司纳入合并范围的云梦泽5号债券投资单一资金信托计划以持有的24光大嘉宝MTN001、24光大嘉宝MTN002债券质押融资3.84亿元。

31、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	8,106,694,924.37	7,045,892,822.51
合计	8,106,694,924.37	7,045,892,822.51

32、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
债券面值	217,800,000.00	300,000,000.00
合计	217,800,000.00	300,000,000.00

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	其他转出	期末余额	是否违约
资产支持票据	100	优先级 A 档 5.5%、 优先级 B 档 6.5%	2018/10/30	18 年	651,000,000	497,000,000		27,716,941.73	313,417,649.59	-6,500,707.86	217,800,000	否
22 嘉宝 01 (137796)	100	4.50%	2022/9/21	3 年	880,000,000	880,000,000	19,000,000	47,843,336.63	329,600,000	617,243,336.63		否
23 光大嘉宝 MTN001	100	4.47%	2023/4/20	2 年	1,000,000,000	1,000,000,000		44,700,000.00	1,044,700,000			否
23 光大嘉宝 MTN002	100	4.78%	2023/6/2	3 年	300,000,000	300,000,000		22,629,698.63	14,340,000	308,289,698.63		否
23 光大嘉宝 MTN003	100	4.48%	2023/8/7	2 年	600,000,000	600,000,000		26,953,643.84	626,880,000	73,643.84		否
24 光大嘉宝 MTN001	100	5.00%	2024/4/11	2 年	1,000,000,000		730,000,000	25,800,000.00		755,800,000.00		否
24 光大嘉宝 MTN002	100	4.90%	2024/9/3	2 年	600,000,000		20,000,000	315,424.66		20,315,424.66		否
合计	/	/	/	/	5,031,000,000	3,277,000,000	769,000,000	195,959,045.49	2,328,937,649.59	1,695,221,395.90	217,800,000	/

注：上年年末余额为应付债券重分类到一年内到期的非流动负债前的应付债券余额。

33、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
物业租赁	32,483,488.98	52,073,835.74
合计	32,483,488.98	52,073,835.74

34、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
专项应付款	48,603,191.80	136,612,243.00
合计	48,603,191.80	136,612,243.00

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

√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
横仓公路1655号征收补偿款	136,612,243.00	59,656,381.00	196,268,624.00		物业政府征收补偿
嘉罗公路1385号征收补偿款		51,516,190.80	2,912,999.00	48,603,191.80	物业政府征收补偿
合计	136,612,243.00	111,172,571.80	199,181,623.00	48,603,191.80	/

35、预计负债

□适用 √不适用

36、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		
有限合伙人投资	990,759,150.11	985,205,021.15
合计	990,759,150.11	985,205,021.15

37、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	1,499,685,402.00						1,499,685,402.00

38、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）	1,355,737,189.35			1,355,737,189.35
其他资本公积	61,711,523.47		7,592.22	61,703,931.25
合计	1,417,448,712.82		7,592.22	1,417,441,120.60

39、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入 其他综合收益 当期转入留存 收益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	6,439,233.74	21,317,068.84			5,329,267.21	15,999,940.58	-12,138.95	22,439,174.32
其中：重新计 量设定受益计 划变动额								
其他权益工 具投资公允价 值变动	6,439,233.74	21,317,068.84			5,329,267.21	15,999,940.58	-12,138.95	22,439,174.32
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	2,012,047.38	1,873,497.80			468,374.46	712,844.14	692,279.20	2,724,891.52
其中：权益法 下可转损益的 其他综合收益	-222,695.30	582,209.94			145,552.49	222,695.30	213,962.15	
外币财务报 表折算差额	2,234,742.68	1,291,287.86			322,821.97	490,148.84	478,317.05	2,724,891.52
其他综合收益 合计	8,451,281.12	23,190,566.64			5,797,641.67	16,712,784.72	680,140.25	25,164,065.84

40、 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	305,570,286.20			305,570,286.20
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合计	305,570,286.20			305,570,286.20

41、 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	1,790,867,919.12	3,787,637,569.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-149,123,189.71	-35,373,627.06
调整后期初未分配利润	1,641,744,729.41	3,752,263,942.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,394,338,884.70	-2,110,519,213.31
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	247,405,844.71	1,641,744,729.41

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润-149,123,189.71 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。

42、 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	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64	4,250,659,272.31	2,940,716,256.64
其他业务	43,386,234.71	15,530,260.19	139,455,652.04	96,562,483.83
合计	1,817,734,805.35	1,128,630,840.83	4,390,114,924.35	3,037,278,740.47

(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	181,773.48		439,011.49	
营业收入扣除项目合计金额	8,501.86		20,318.31	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	4.68	/	4.63	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	8,501.86	收取租户的水电燃气收入以及贸易业务的收入	20,318.31	销售投资性房地产取得的收入、收取租户的水电燃气收入以及贸易业务的收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	8,501.86		20,318.31	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	173, 271. 62		418, 693. 18	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	主营业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
商品房销售	631,474,750.44	497,361,580.29	631,474,750.44	497,361,580.29
不动产租赁	687,413,189.43	418,102,570.54	687,413,189.43	418,102,570.54
不动产资管	338,781,894.94	96,517,627.98	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	116,678,735.83	101,118,801.83	116,678,735.83	101,118,801.83
按经营地区分类				
华东地区	1,270,625,487.51	873,468,136.65	1,270,625,487.51	873,468,136.65
其他地区	503,723,083.13	239,632,443.99	503,723,083.13	239,632,443.99
市场或客户类型				
房地产开发	1,318,887,939.87	915,464,150.83	1,318,887,939.87	915,464,150.83
不动产资管	338,781,894.94	96,517,627.98	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	116,678,735.83	101,118,801.83	116,678,735.83	101,118,801.83
合计	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64

43、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	5,900,410.66	8,637,848.34
教育费附加	2,577,621.39	4,662,467.27
房产税	86,849,013.64	87,915,189.42
土地使用税	1,793,697.54	2,056,868.68
印花税	582,213.94	1,597,600.02
地方教育费附加	1,727,053.92	3,108,310.09
土地增值税	9,766,588.14	148,141,702.55
其他	331,963.71	707,181.11
合计	109,528,562.94	256,827,167.48

44、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
职工薪酬	11,977,286.15	22,224,929.54
销售佣金	2,298,081.20	1,927,998.52
广告费	15,099,163.55	25,365,160.82
咨询及中介服务费	9,579,162.74	9,872,955.33
物业服务费	62,022.85	128,169.76
其他	8,020,129.28	17,334,346.46
合计	47,035,845.77	76,853,560.43

45、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
职工薪酬	162,496,036.22	167,416,009.90
办公费	13,944,425.88	31,037,677.98
差旅费	5,399,778.95	5,748,964.47
业务招待费	580,621.18	849,898.08
中介服务费	6,659,773.07	8,291,870.88
折旧及摊销	17,305,316.12	16,210,274.44
咨询顾问费	15,663,410.90	26,547,539.61
其他	28,176,056.69	27,348,181.28
合计	250,225,419.01	283,450,416.64

46、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	528,575,711.37	527,726,408.94
利息收入	-40,261,138.66	-79,002,070.03
汇兑损失	11,109.33	734.45
汇兑收益	-26,942.09	-64,035.19
银行手续费	1,295,305.91	1,236,081.53
其他	13,360,841.47	6,765,179.92
合计	502,954,887.33	456,662,299.62

47、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
稳岗补贴	345,595.99	148,600.51
其他	3,270,243.14	3,230,596.66
合计	3,615,839.13	3,379,197.17

48、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	-916,084,894.44	-1,063,354,301.12
处置长期股权投资产生的投资收益	2,018,030.62	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,036,485.43	4,032,820.62
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		7,570,000.00
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	-20,998,412.62	1,353,186.75
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		
合计	-932,028,791.01	-1,050,398,293.75

49、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,805,734.16	-3,994,588.71
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债	-30,253,133.58	-35,551,061.87
合计	-27,447,399.42	-39,545,650.58

50、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-110,652,105.40	-107,876,359.05
其他应收款坏账损失	-230,001,161.81	-31,925,707.82
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-340,653,267.21	-139,802,066.87

51、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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-18,239,197.04	-109,464,989.26
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-47,235,783.25
五、固定资产减值损失		
七、在建工程减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		-571,269,699.83
合计	-18,239,197.04	-727,970,472.34

52、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	301,833.59	9,253,329.17
合计	301,833.59	9,253,329.17

53、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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		43,094.36	
赔偿收入	15,498,175.32	13,888,496.38	15,498,175.32
其他	159,256,608.11	1,017,803.34	159,256,608.11
合计	174,754,783.43	14,949,394.08	174,754,783.43

54、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	107,351.26	90,100.10	107,351.26
其中：固定资产处置损失	107,351.26	90,100.10	107,351.26
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	227,733.33	210,000.00	227,733.33
其他	286,722.52	354,091.65	286,722.52
合计	621,807.11	654,191.75	621,807.11

55、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	105,403,504.68	168,275,845.85
递延所得税费用	-54,342,650.06	136,756,476.40
合计	51,060,854.62	305,032,322.25

(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	-1,360,958,756.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	-340,239,689.04
子公司适用不同税率的影响	-17,971,163.16
调整以前期间所得税的影响	4,628,170.08
非应税收入的影响	-12,416,176.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,833,719.23
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-76,891.22
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	411,302,885.67
所得税费用	51,060,854.62

56、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

57、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	138,872,616.53	92,066,950.63
往来款	32,678,545.23	345,542,913.78
营业外收入及其他	185,087,832.72	18,500,303.40
合计	356,638,994.48	456,110,167.81

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
支付各项费用	164,835,196.48	178,090,377.27
支付往来款项	139,545,228.48	473,840,043.80
营业外支出及其他	6,203,480.01	22,769,560.64
合计	310,583,904.98	674,699,981.71

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回理财产品	82,106,768.82	229,409,480.53
收回投资	60,841,030.22	
收到股息红利及投资收益		34,710,627.00
收回借款		1,287,799,452.05
处置固定资产收回的款项	25,789,575.31	336,781,042.37
合计	168,737,374.35	1,888,700,601.95

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
投资不动产基金及理财产品	22,393,716.44	109,106,633.32
关联公司借款支出		1,220,000,000.00
投资长期资产支出	115,914,545.82	84,542,574.89
合计	138,308,262.26	1,413,649,208.21

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
收回借款		1,287,799,452.05
合计		1,287,799,452.05

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
关联公司借款支出		1,220,000,000.00
合计		1,220,000,000.00

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回借款保证金		1,300,000.00
收到债券转让款		50,038,780.02
合计		51,338,780.02

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
子公司减资归还少数股东	70,000,000.00	92,500,000.00
融资服务费	18,550,433.44	22,824,302.91
租金支出	8,769,162.00	42,451,210.20
合计	97,319,595.44	157,775,513.11

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	160,301,250.21	632,000,000.00	52,505,199.79	448,389,000.00		396,417,450.00
其他应付款	977,764,613.36	410,000,000.00	53,925,934.59	270,548,356.16		1,171,142,191.79
长期借款	8,322,862,269.11	1,224,999,450.26	490,698,386.57	1,797,045,578.69		8,241,514,527.25
租赁负债	79,726,514.82			27,319,595.44	334,803.79	52,072,115.59
应付债券	2,905,958,472.85	621,772,200.00	128,672,331.92	1,743,381,608.87		1,913,021,395.90
其他流动负债		383,997,984.00				383,997,984.00
合计	12,446,613,120.35	3,272,769,634.26	725,801,852.87	4,286,684,139.16	334,803.79	12,158,165,664.53

注：长期借款、租赁负债、应付债券包含重分类到一年内到期的非流动负债。

58、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,412,019,610.79	-1,956,778,337.41
加：资产减值准备	18,239,197.04	727,970,472.34
信用减值损失	340,653,267.21	139,802,066.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,557,214.94	6,901,673.15
使用权资产摊销	25,059,701.90	35,031,134.35
无形资产摊销	2,431,575.25	3,072,895.58
长期待摊费用摊销	16,413,971.60	25,706,515.02
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）	-301,833.59	-9,253,329.17
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	107,351.26	90,100.10
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	27,447,399.42	39,545,650.58
财务费用（收益以“－”号填列）	593,469,365.19	527,726,408.94
投资损失（收益以“－”号填列）	932,028,791.01	1,050,398,293.75
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-12,432,320.90	94,727,894.36
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-37,014,422.45	16,300,596.63
存货的减少（增加以“－”号填列）	520,399,996.68	1,995,669,013.82
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-54,859,246.80	-166,623,949.63
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-882,595,665.37	-2,372,347,477.43
其他	350,002,624.32	344,115,037.99
经营活动产生的现金流量净额	432,587,355.92	502,054,659.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
当期增加的使用权资产		31,543,075.29
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
减：现金的期初余额	2,521,078,711.39	2,736,928,896.57
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	-483,072,101.89	-215,850,185.18

(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	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
其中：库存现金	49,368.03	89,293.03
可随时用于支付的银行存款	2,026,481,295.90	2,317,137,951.54
可随时用于支付的其他货币资金	11,475,945.57	203,851,466.82
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	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
受限货币资金	25,705,179.80	37,939,403.33	融资保证金
受限货币资金	16,702,906.47		诉讼冻结工程款
合计	42,408,086.27	37,939,403.33	/

59、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

60、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	-	-	
其中：美元	1,543,452.30	7.1884	11,094,952.51
预付款项	-	-	
其中：美元	23,619.00	7.1884	169,782.82
其他应收款	-	-	
其中：美元	4,181,511.59	7.1884	30,058,377.91
其他应付款	-	-	
其中：美元	121,307.42	7.1884	872,006.26

(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

61、租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

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27,974,452.57(单位：元 币种：人民币)

本期租赁负债的利息费用为 3,241,166.97 元。

本期转租使用权资产取得的收入为 11,752,152.35 元

。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

（1）与上期相比本期增加 3 家合并单位

报告期内，公司控股子公司上海嘉宝神马房地产有限公司对外投资设立了云梦泽 5 号债券投资单一资金信托计划、银万永乐债券 8 号私募证券投资基金和堃熙源沣指数增强 7 号私募投资基金。

（2）与上期相比本期减少 2 家合并单位

报告期内，公司控股子公司上海嘉宝神马房地产有限公司的下属企业上海尧琛实业有限公司已于 2024 年注销完毕，欣荣 1 号债券投资单一资金信托计划已于 2024 年度退出，其他合并范围无变动。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	50,000.00	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	3,000.00	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	3,000.00	上海	房地产开发经营，物业管理		90.00	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务有限公司	上海	300.00	上海	物业管理、五金交电、建材等		94.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	8,000.00	上海	科技园建设，实业投资等		51.00	投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	2,000.00	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	1,000.00	上海	物业租赁		100.00	投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	500.00	上海	苗木种植、培育		100.00	投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	10,000.00	上海	房地产开发经营		65.00	投资设立
上海联鹏置业有限公司	上海	6,000.00	上海	房地产开发经营		39.00	投资设立
上海联友置业有限公司	上海	8,000.00	上海	房地产开发经营		33.15	投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	5,000.00	昆山	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产开发经营		60.00	投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	1,000.00	上海	房地产开发经营		51.00	非同一控制合并
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	50.00	上海	劳动服务、劳力输出	60.00		投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	5,000.00	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	500.00	上海	投资咨询	100.00		投资设立
欣荣1号债券投资单一资金信托计划	上海	-	上海	投资咨询		100.00	投资设立
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	1 万美元	香港	贸易	100.00		投资设立
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	北京	1600 万美元	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控安石（北京）投资管理有限公司	北京	10,000.00	北京	资产管理		51.00	非同一控制合并

安石筑信（上海）建设管理有限公司	上海	10,000.00	上海	股权投资管理		51.00	投资设立
EBA (HongKong) Asset Management Limited	香港	100 万美元	香港	投资咨询		51.00	投资设立
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	5 万美元	开曼	投资管理		51.00	投资设立
EBA Prosperous Investment Centre LLC	美国	865 万美元	美国	投资管理		51.00	投资设立
EBA Holdings (Cayman) Limited	香港	1000 美元	香港	投资咨询		51.00	投资设立
EBA Overseas Investments NO.1 Limited	美国	1000 美元	美国	投资管理		51.00	投资设立
珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）	珠海	13,910.00	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）	珠海	20,000.00	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
光大安石（北京）资产管理有限公司	北京	20 万美元	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控安石物业管理（上海）有限公司	上海	300.00	上海	物业管理		51.00	非同一控制合并
光控安石（上海）商业管理有限公司	上海	2,000.00	上海	投资咨询，商业管理		51.00	非同一控制合并
重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	1,000.00	重庆	房屋租赁		30.60	非同一控制合并
光控安石（珠海）咨询管理有限公司	横琴	300.00	横琴	资产管理		51.00	投资设立
上海光融贸易有限公司	上海	1,700.00	上海	百货零售, 贸易代理		51.00	投资设立
上海安融贸易中心（有限合伙）	上海	1,700.00	上海	化妆品销售, 商务咨询		25.50	投资设立
珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	珠海	1,050.00	珠海	股权投资, 投资管理, 资产管理		48.57	投资设立
光控安石-上海一号私募投资基金	上海	100,000.00	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
上海安功投资有限公司	上海	100.00	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	上海	37,400.00	上海	房地产开发经营		42.00	非同一控制合并
上海光野投资中心（有限合伙）	上海	289,210.00	上海	投资与资产管理	60.45		非同一控制合并
上海安赞投资有限公司	上海	10,000.00	上海	投资与资产管理		60.45	非同一控制合并
上海泰琳实业有限公司	上海	15,000.00	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
上海光翼商业管理有限公司	上海	100.00	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
上海雷泰投资中心（有限合伙）	上海	180,010.00	上海	投资与资产管理	34.69		非同一控制合并
重庆光控新业实业发展有限公司	重庆	49,650.00	重庆	房地产信息咨询		34.69	非同一控制合并
重庆光控兴渝置业有限公司	重庆	47,850.00	重庆	房地产开发、租赁和商务服务		34.69	非同一控制合并
重庆朝天骏博商业管理有限公司	重庆	1,000.00	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并

重庆大融汇酒店管理有限公司	重庆	1,000.00	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并
上海嘉宝安石置业有限公司	上海	30,000.00	上海	租赁和商务服务业	4.00	47.00	非同一控制合并
云梦泽5号债券投资单一资金信托计划	云南	69,000.00	云南	信托基金		100.00	投资设立
银万永乐债券8号私募证券投资基金	上海	65,790.00	上海	私募基金		100.00	投资设立
堃熙源沣指数增强7号私募投资基金	上海	2,105.00	上海	私募基金		100.00	投资设立

注 1：报告期按照公司已出资上海光野投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例；

注 2：报告期按照公司已出资上海雷泰投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资平层级财产份额比例确认计算公司持股比例；

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000 万份平层级财产份额，占其总财产份额 30.55%，实缴比例 34.69%，认缴光控安石-上海一号私募投资基金财产份额比例为 42.00%，实缴比例 42.00%。由于公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人，根据相关协议安排，公司认为在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制。

(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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	58.00	不适用		不适用
上海泰琳实业有限公司	39.55	不适用		不适用
重庆光控兴渝置业有限公司	65.31	不适用		不适用

注：瑞诗房地产开发（上海）有限公司、上海泰琳实业有限公司和重庆光控兴渝置业有限公司分别为公司并表结构化主体光控安石-上海一号私募投资基金、上海光野投资中心（有限合伙）和上海雷泰投资中心（有限合伙）的下属子公司，公司在合并报表层面将结构化主体他方出资计入“其他非流动负债”核算。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	39,781.28	262,957.36	302,738.64	44,236.05	355,806.46	400,042.51	59,348.87	270,228.14	329,577.01	46,160.49	362,706.45	408,866.94
上海泰琳实业有限公司	58,533.33	307,737.32	366,270.65	16,068.49	288,598.36	304,666.85	59,125.42	315,113.54	374,238.96	26,228.79	279,280.28	305,509.07
重庆光控兴渝置业有限公司	62,569.19	256,456.33	319,025.52	160,397.80	206,352.27	366,750.07	71,244.76	265,525.89	336,770.65	272,734.45	106,009.00	378,743.45

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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	36,766.36	-18,013.94	-18,013.94	26,839.54	18,590.23	-10,875.96	-10,875.96	4,979.53
上海泰琳实业有限公司	21,384.44	-7,126.10	-7,126.10	7,442.63	20,879.30	-9,210.46	-9,210.46	7,488.20
重庆光控兴渝置业有限公司	23,042.57	-5,751.75	-5,751.75	19,729.48	39,983.51	-3,330.53	-3,330.53	26,078.52

(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

报告期末，公司向光控安石-上海一号私募投资基金下属企业瑞诗房地产开发（上海）有限公司提供借款余额为 90,860.00 万元。

报告期末，公司向上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款余额为 42,600.00 万元。

报告期末，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司向上海雷泰投资中心（有限合伙）下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款余额为 41,000.00 万元。

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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
				直接	间接	
上海晟科投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	注 1		按权益法核算
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	珠海市横琴新区	广东省	股权投资及管理	38.50		按权益法核算
上海光渝投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业		50.01	按权益法核算
上海光翎投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业		50.01	按权益法核算

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额，间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海光渝投资中心(有限合伙)	上海光翎投资中心(有限合伙)	上海光渝投资中心（有限合伙）	上海光翎投资中心（有限合伙）
流动资产	959,694,363.41	1,087,486,172.62	1,126,770,286.92	937,923,445.97
其中：现金和现金等价物	212,864.34	570,505.08	2,631,285.74	3,594,588.07
非流动资产				
资产合计	959,694,363.41	1,087,486,172.62	1,126,770,286.92	937,923,445.97
流动负债	56,638,134.52	2,908,479.45	3,627,771.86	48,050.83
非流动负债				

负债合计	56,638,134.52	2,908,479.45	3,627,771.86	48,050.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	903,056,228.89	1,084,577,693.17	1,123,142,515.06	937,875,395.14
按持股比例计算的净资产份额	578,667,795.82	741,977,917.63	681,738,281.82	668,556,926.26
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	578,667,795.82	741,977,917.63	681,738,281.82	668,556,926.26
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
财务费用	767,374.50	5,923,011.61	2,819,421.08	3,723,579.00
所得税费用				
净利润	-174,740,630.03	163,702,298.03	73,468,252.16	-1,843,738.99
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-174,740,630.03	163,702,298.03	73,468,252.16	-1,843,738.99
本年度收到的来自合营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	上海晟科投资中心(有限合伙)	珠海安石宜达股权投资基金(有限合伙)	上海晟科投资中心(有限合伙)	珠海安石宜达股权投资基金(有限合伙)
流动资产	4,723,485,599.67	605,256,531.81	5,895,899,943.42	694,014,571.69
其中：现金和现金等价物	8,378,562.09	6,209,326.17	133,814.10	11,558,219.34
非流动资产		1,545,909,868.77		2,663,925,320.93
资产合计	4,723,485,599.67	2,151,166,400.58	5,895,899,943.42	3,357,939,892.62

流动负债	185,197,493.19	109,361,171.39	136,113,805.39	84,116,577.39
非流动负债				
负债合计	185,197,493.19	109,361,171.39	136,113,805.39	84,116,577.39
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	4,538,288,106.48	2,041,805,229.19	5,759,786,138.03	3,273,823,315.23
按持股比例计算的净资产份额	222,936,020.91	786,095,013.24	672,483,942.11	1,258,273,788.68
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对合营企业权益投资的账面价值	222,936,020.91	786,095,013.24	672,483,942.11	1,258,273,788.68
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	100,592,556.40	139,692,842.32	261,570,874.36	137,121,422.66
财务费用	-22,619.79	-717,065.73	-7,128.28	1,081,439.70
所得税费用				
净利润	-1,029,076,526.75	-1,232,018,086.04	-2,309,760,802.71	-625,893,489.98
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,029,076,526.75	-1,232,018,086.04	-2,309,760,802.71	-625,893,489.98
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	958,785,613.43	729,341,911.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-6,284,520.21	-37,594,048.23
--其他综合收益		
--综合收益总额	-6,284,520.21	-37,594,048.23
联营企业：		
投资账面价值合计	172,084,649.04	195,280,943.61
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	17,907,656.46	15,964,609.25
--其他综合收益		
--综合收益总额	17,907,656.46	15,964,609.25

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐ 适用 ☒ 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐ 适用 ☒ 不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
其他	3,615,839.13	3,379,197.17
合计	3,615,839.13	3,379,197.17

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

①信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

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

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

②流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

③市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	38,300,428.06	1,141,300.00	12,266,170.64	51,707,898.70
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	38,300,428.06	1,141,300.00	12,266,170.64	51,707,898.70
（1）债务工具投资		1,141,300.00		1,141,300.00
（2）权益工具投资	38,300,428.06		12,266,170.64	50,566,598.70
（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				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			146,143,100.00	146,143,100.00
（四）投资性房地产				
（五）生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额	38,300,428.06	1,141,300.00	158,409,270.64	197,850,998.70
（六）交易性金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

第一层次公允价值计量项目市价均取自于A股市场资产负债表日相关股票的收盘价。

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

√适用 □不适用

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
基金	1,141,300.00	投资标的市价组合法		相关资产报价及估值表

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

√适用 □不适用

项目	2024 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	重要参数
权益工具投资	158,409,270.64	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

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

√适用 □不适用

项目	2023 年 12 月 31 日	会计政策 变更	转入 第三层次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2024 年 12 月 31 日	对于在报告 期末持有的 资产，计入损 益的当期未 实现利得或
					计入损益	计入 其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
交易性金融资产	18,149,679.17				-5,883,508.53						12,266,170.64	
其他权益工具投资	124,826,031.17					21,317,068.83					146,143,100.00	
合计	142,975,710.34				-5,883,508.53	21,317,068.83					158,409,270.64	

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

十三、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 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 (%)
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	310,000.00	29.17	29.17

本企业的母公司情况的说明

宜兴光控投资有限公司控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

本企业最终控制方是中央汇金投资有限责任公司。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司子公司的情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、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
上海光渝投资中心（有限合伙）	合营企业
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	合营企业
上海安岩普石企业咨询有限公司	合营企业
徐州嘉旭房地产开发有限公司	合营企业
北京汇众智达投资管理有限公司	合营企业
北京天盛智达投资管理有限公司	合营企业
上海建嘉皓企业管理有限公司	合营企业
香港嘉达利发展有限公司	合营企业
中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	联营企业
光歆设施管理（上海）有限公司	联营企业
上海格林风范房地产发展有限公司	联营企业
上海嘉定老庙黄金有限公司	联营企业
青岛环海湾安石商业管理有限公司	联营企业

注 1：报告期内珠海安岩投资咨询有限公司更名为上海安岩普石企业咨询有限公司

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆英利购物广场管理有限公司	股东的子公司
重庆英利卓越购物广场有限公司	股东的子公司
光大控股（江苏）投资有限公司	股东的子公司
东莞市新沙实业投资有限公司	其他
上海嘉定新城发展有限公司	其他
北京华信恒盛投资管理有限公司	合营企业子公司
上海安依投资有限公司	合营企业子公司
重庆维碚仓储服务有限公司	合营企业子公司
上海安曼投资有限公司	合营企业子公司
江门市国翔企业发展有限公司	合营企业子公司
徐州光鑫房地产开发有限公司	合营企业子公司
上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	下属控股子公司少数股东
上海西上海集团置业有限公司	下属控股子公司少数股东
上海安瑰投资管理有限公司	股东的子公司
光大控股创业投资（深圳）有限公司	股东的子公司
有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任普通合伙人的有限合伙企业
契约式基金汇总	下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海安瑰投资管理有限公司	资金占用费	13,336,575.35	
光大控股（江苏）投资有限公司	资金占用费	56,797,808.22	65,834,035.62
宜兴光控投资有限公司	资金占用费	13,806,213.10	13,768,491.23

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
上海安依投资有限公司	资金占用费	4,800,061.46	33,668,763.08
重庆维碚仓储服务有限公司	资金占用费		1,739,984.53
上海安曼投资有限公司	资金占用费	3,074,437.81	3,066,037.76
上海嘉定新城发展有限公司	房产销售		200,000,000.00
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	69,225,823.24	24,253,209.96
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	92,371,730.92	58,477,259.35
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	8,056,505.13	22,223,438.56

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：
☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为承租方：
☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方
☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为被担保方
☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 关联方资金拆借

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
光大控股（江苏）投资有限公司	900,000,000.00	2023年1月19日	2025年10月18日	注1
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020年11月11日	-	注2
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019年11月15日	-	注2
上海安瑰投资有限公司	260,000,000.00	2024年4月2日	2025年12月31日	注3

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海安依投资有限公司	140,000,000.00	2020年3月20日	2025年6月30日	注4
上海安依投资有限公司	50,000,000.00	2020年4月2日	2025年6月30日	注4
上海安依投资有限公司	100,000,000.00	2020年4月28日	2025年6月30日	注4
上海安依投资有限公司	60,000,000.00	2020年5月13日	2025年6月30日	注4
上海安依投资有限公司	90,000,000.00	2020年12月18日	2025年6月30日	注4
上海安曼投资有限公司	50,000,000.00	2020年12月31日	2025年6月30日	注5

注1：公司与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）签订了相关协议，公司接受光控江苏提供的10.53亿元财务资助，公司已于2023年10月7日归还0.53亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付10亿元借款本金至到期日的对应利息。公司于2023年10月19日与光控江苏就公司尚未向其归还的10亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（二）》（即展期协议），根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金10亿元的借款期限延长3个月至2024年1月18日。公司已于2023年12月15日归还0.5亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余9.5亿元借款本金至到期日的对应利息。2024年1月19日公司与光控江苏就公司尚未向其归还的9.5亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》（即展期协议）。根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金9.5亿元的借款期限延长9个月至2024年10月18日。

公司已于2024年10月8日归还了0.2亿元借款本金及对应利息，并根据公司第十一届董事会第十六次（临时）会议决议精神，于2024年10月18日与光控江苏就公司尚未向其归还的9.3亿元借款的

续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（四）》，将借款期限延长至 2025 年 10 月 18 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（三）》、《应收账款质押协议之补充协议》，为上述 9.3 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024 年 11 月 4 日，公司 2024 年第五次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-061 号、2024-062 号、2024-064 号和 2024-067 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日归还了 0.3 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余 9 亿元借款本金至到期日的对应利息。

注 2：公司于 2022 年 2 月 25 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于宜兴光控向公司控股子公司光控兴渝提供财务资助进行展期暨构成关联交易的议案》。公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）与公司的母公司宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款本金 15,976.00 万元及部分利息签署了相关补充协议，相关内容详见公司临 2022-003 号、2022-007 号、2022-008 号、2022-063 号公告。2022 年 11 月 9 日，光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》（以下合称“新补充协议”）。原协议项下未偿还的借款本金合计为 15,976.00 万元，到期日为 2022 年 11 月 15 日。新补充协议的主要内容为：原协议项下借款到期后继续执行原利率（即 8.5%/年）；关于原协议借款期限的展期事宜，由双方另行协商确定。

注 3：根据公司第十一届董事会第十一次（临时）会议决议精神，公司于 2024 年 4 月 2 日与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）下属企业上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司接受上海安瑰不超过 4.1 亿元财务资助的事项签署了附条件生效的《借款合同》。该合同的生效条件为双方加盖公章且经公司股东大会审议通过，借款期限至 2024 年 12 月 31 日。同日，公司与上海安瑰、控股子公司瑞诗房产签署了质押协议，公司以持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权为上述 4.1 亿元借款向上海安瑰提供质押担保。2024 年 4 月 18 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-019 号、2024-020 号、2024-022 号和 2024-028 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日向上海安瑰归还 1.5 亿元借款本金及其对应利息，并已于到期日支付剩余 2.6 亿元借款本金至到期日的对应利息。公司将在不超过 2.6 亿元的范围内就上述尚未归还的借款本金进行续期，续期期限为 12 个月，即续期至 2025 年 12 月 31 日。续期期间的年利率为 6.5%。同时，公司将以公司持有的对瑞诗房产的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰提供质押担保。

注 4：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安依投资有限公司签署了《借款展期合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 44,000.00 万元，借款期限至 2025 年 6 月 30 日，展期期间的借款年利率为 8%。

注 5：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安曼投资有限公司签署了《借款合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 5,000.00 万元，借款到期日不晚于 2025 年 6 月 30 日，最终以公司另行发送的书面通知中载明的日期为准，展期期间的借款年利率为 6.5%。

(5). 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	661.28	1,573.56

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	有限合伙企业汇总	334,697,946.38	168,694,886.75	261,443,597.77	84,259,422.41
应收账款	契约式基金汇总	451,830.46	45,718.04	450,661.82	24,786.40
应收账款	东莞市新沙实业投资有限公司	486,635.10	26,764.93	994,434.44	54,693.89
应收账款	重庆英利购物广场管理有限公司	2,621,335.60	144,173.46	1,571,926.56	86,455.97
应收账款	重庆英利卓越购物广场有限公司	3,308,209.92	181,951.55	1,831,023.42	100,706.29
应收账款	北京汇众智达投资管理有限公司	9,823,781.95	459,893.41	2,920,000.00	160,600.00
应收账款	北京华信恒盛投资管理有限公司	5,183,631.44	285,099.73	1,680,000.00	92,400.00
应收账款	北京天盛智达投资管理有限公司	1,198,521.39	65,918.68	360,000.00	19,800.00
应收账款	江门市国翔企业发展有限公司	4,867,514.04	262,763.27	4,085,679.56	222,237.38
应收账款	北京华恒业房地产开发有限公司	140,202,064.63	65,806,371.57	142,148,477.35	65,806,371.57
应收账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	3,607,005.58	123,671.38	3,689,421.45	99,319.06
应收账款	北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	38,063,193.99	80,332,066.67	38,063,193.99
应收账款	重庆维碚仓储服务有限公司	3,259,438.80	179,269.13	2,506,359.59	137,849.78
应收账款	上海融光寰珩企业管理有限公司	1,475,716.87	81,164.43	2,483,512.58	136,593.19
其他应收款	有限合伙企业汇总	31,281,501.62		29,396,719.91	
其他应收款	契约式基金汇总	4,000.00		2,000.00	
其他应收款	上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司			4,000,000.00	
其他应收款	上海西上海集团置业有限公司			12,000,000.00	
其他应收款	中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司			6,040.29	4,832.23
其他应收款	上海安依投资有限公司	572,760,149.29	262,044,836.74	567,960,087.83	30,986,605.21
其他应收款	上海安曼投资有限公司	63,017,808.34		59,758,904.20	
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	光歆设施管理（上海）有限公司	1,318,469.11	1,594,355.62
应付账款	北京汇众智达投资管理有限公司	1,397,404.07	
合同负债	契约式基金汇总		56,970.78
合同负债	有限合伙企业汇总	241,745.15	241,745.15
合同负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司	94,339.62	200,471.70
合同负债	上海融光寰芑企业管理有限公司	12,801,886.79	
其他流动负债	契约式基金汇总		3,418.25
其他流动负债	有限合伙企业汇总	14,504.71	14,504.71
其他流动负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司	5,660.38	12,028.30
合同负债	上海融光寰芑企业管理有限公司	768,113.21	
其他应付款	上海建嘉皓企业管理有限公司	11,156,313.97	11,156,313.97
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	74,147,000.00	104,147,000.00
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	166,700.00	162,000.00
其他应付款	上海安瑰投资有限公司	260,046,301.38	
其他应付款	北京华信恒盛投资管理有限公司	2,269,880.93	1,606,948.85
其他应付款	北京华富新业房地产开发有限公司	745,701.03	525,890.71
其他应付款	北京华恒业房地产开发有限公司	1,376,676.43	759,059.16
其他应付款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	1,038,297.41	1,060,000.00
应付账款	北京华恒业房地产开发有限公司	2,648,293.44	917,940.04
应付账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	1,790,381.67	1,343,510.52
其他应付款	上海安岩普石企业咨询有限公司	21,417,039.92	21,680,320.15
其他应付款	徐州光鑫房地产开发有限公司		1,500,000.00
其他应付款	光歆设施管理（上海）有限公司	3,229,754.78	125,933.10
其他应付款	徐州嘉旭房地产开发有限公司		18,206.10

其他应付款	北京汇众智达投资管理有限公司		829,894.82
其他应付款	光大控股（江苏）投资有限公司	911,095,890.41	961,556,164.38
其他应付款	宜兴光控投资有限公司	217,725,593.26	203,919,380.16
其他应付款	光大控股创业投资（深圳）有限公司	25,344.00	

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至2024年12月31日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐适用 ☒不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☒适用 ☐不适用

截至2024年12月31日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

经2025年4月28日第十一届董事会，通过了公司2024年度利润分配预案：不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

除上述事项外，截至本财务报表签发日2025年4月28日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
公司将结构化主体的他方权益级/平层级出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；按调整后的商誉资产组认定范围对初始商誉原值及各期计提的商誉减值准备进行了调整；将《合作协议》中涉及的事项作为嵌套衍生金融工具的金融负债，按企业会计准则金融负债定义进行核算。	第十一届董事会第二十一次会议审议通过	财务费用	-161,044,968.81
		公允价值变动收益	-35,551,061.87
		资产减值损失	2,782,489.25
		营业外支出	-106,881,801.58
		利润总额	235,158,197.77
		所得税费用	14,532,684.93
		净利润	220,625,512.84
		归属于母公司所有者净利润	-113,749,562.65
		少数股东损益	334,375,075.49
		基本每股收益	-0.08
		稀释每股收益	-0.08

注：经公司自查，为更加客观、准确、真实反映公司财务状况、经营成果，公司将并表结构化主体的他方出资从“少数股东权益”调整至“其他非流动负债”；调整受让光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石”）和光大安石（北京）资产管理有限公司（以下简称“安石资管”）各51%股权所形成商誉资产组的认定范围；将安石资管与上海恒承实业发展有限公司（以下简称“恒承实业”）《合作协议》中安石资管促使第三方在约定期限内受让恒承实业持有珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石基金”）财产份额的义务，按企业会计准则金融负债定义核算。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，公司采用追溯重述法进行更正，对2021年度、2022年度、2023年度的合并利润表和合并资产负债表进行了追溯调整。本次前期会计差错更正及追溯调整，不会导致相关年度的盈亏性质发生改变。

(2). 未来适用法

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 重要债务重组

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 其他资产置换

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 年金计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

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；

能够通过分析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。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为四个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二为不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产投资管理业务；分部三为不动产投资业务，即通过不动产基金管理的份额，投资或持有高品质的地产资产；分部四为并表地产基金投资业务，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资。

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	分部一	分部二	分部三	分部四	分部间抵销	合计
营业收入	46,811.84	48,154.79	4,818.37	96,833.95	-14,845.47	181,773.48
营业成本	30,699.63	16,470.76	1,452.36	73,064.26	-8,823.93	112,863.08
资产总额	434,839.23	257,904.86	1,110,396.87	1,377,858.91	-986,517.73	2,194,482.14
负债总额	122,680.03	70,641.40	779,508.59	1,389,402.73	-664,150.68	1,698,082.07

(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

7、其他

☒适用 ☐不适用

根据内部授权，公司于2018年11月9日向中国光大银行股份有限公司(代理理财产品投资者，以下简称“光大银行”)、中国光大银行股份有限公司北京分行(以下简称“光大北分”)出具了一份流动性支持函，主要内容为：在符合法律法规规定的前提下并在履行公司内部必要的审批程序后，公司为新光大中心项目提供流动性支持。后续公司又对新光大中心项目借款到期展期之事出具了相关说明。

2025年4月28日，公司向光大银行及光大北分重新出具《承诺函》提供流动性支持。该函不构成担保或债务加入。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

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	2, 170, 755. 00	26, 400. 00
1 年以内小计	2, 170, 755. 00	26, 400. 00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	2, 170, 755. 00	26, 400. 00

(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										
按组合计提坏账准备	2, 170, 755. 00				2, 170, 755. 00	26, 400. 00				26, 400. 00
其中：										
账龄	2, 170, 755. 00				2, 170, 755. 00	26, 400. 00				26, 400. 00
合计	2, 170, 755. 00	/		/	2, 170, 755. 00	26, 400. 00	/		/	26, 400. 00

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海众馨投资有限公司	2, 155, 000. 00	-	-	
上海熙地建筑设计事务所	15, 755. 00	-	-	
合计	2, 170, 755. 00	-	-	/

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄

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 (%)
1 年以内	2, 170, 755. 00	-	-
合计	2, 170, 755. 00	-	-

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

(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
上海众馨投资有限公司	2, 155, 000. 00		2, 155, 000. 00	99. 27	
上海熙地建筑设计事务所	15, 755. 00		15, 755. 00	0. 73	
合计	2, 170, 755. 00		2, 170, 755. 00	100. 00	

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	2,949,412,949.46	3,702,119,554.80
合计	2,949,412,949.46	3,702,119,554.80

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	286,511,580.14	194,976,525.36
1年以内小计	286,511,580.14	194,976,525.36
1至2年	154,130,702.34	922,151,276.00
2至3年	553,451,276.00	965,469,086.66
3年以上	2,441,145,125.58	1,776,468,684.40
合计	3,435,238,684.06	3,859,065,572.42

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
关联方往来	3,348,454,890.34	3,721,288,653.63
其他非关联方往来	84,783,793.72	135,776,918.79
合计	3,435,238,684.06	3,859,065,572.42

(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)	
2024年1月1日余额		143,330,524.44	13,615,493.18	156,946,017.62
2024年1月1日余额在本期		-30,986,605.21	30,986,605.21	156,946,017.62
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-30,986,605.21	30,986,605.21	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		97,821,485.45	231,058,231.53	328,879,716.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额		210,165,404.68	275,660,329.92	485,825,734.60

(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	
坏账准备	156,946,017.62	328,879,716.98				485,825,734.60
合计	156,946,017.62	328,879,716.98				485,825,734.60

(5). 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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	1,121,363,827.67	32.64	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	46,078,459.29
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	961,594,334.07	27.99	往来款	1年以内、2-3年、3-4年	
上海安依投资有限公司	572,760,149.29	16.67	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	262,044,836.74
重庆光控兴渝置业有限公司	595,731,756.89	17.34	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	66,133,784.96
上海安曼投资有限公司	63,017,808.34	1.83	借款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	
合计	3,314,467,876.26	96.47	/	/	374,257,080.99

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,889,005,094.81	202,568,000.00	4,686,437,094.81	4,889,005,094.81	202,568,000.00	4,686,437,094.81
对联营、合营企业投资	157,001,739.60	5,000,000.00	152,001,739.60	181,311,298.25	5,000,000.00	176,311,298.25
合计	5,046,006,834.41	207,568,000.00	4,838,438,834.41	5,070,316,393.06	207,568,000.00	4,862,748,393.06

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备		
上海嘉宝神马房地产有限公司	1,838,194,355.81					1,838,194,355.81	
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00					300,000.00	
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00					1,542,608,322.00	
光大安石（北京）资产管理有限公司	1,270,359.00					1,270,359.00	
CEL JIABAO (HONG KONG) LIMITED	64,058.00					64,058.00	
上海光野投资中心（有限合伙）	1,233,000,000.00					1,233,000,000.00	
上海嘉宝安石置业有限公司	16,000,000.00					16,000,000.00	
上海雷泰投资中心（有限合伙）		202,568,000.00					202,568,000.00
合计	4,686,437,094.81	202,568,000.00				4,686,437,094.81	202,568,000.00

(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										
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00								5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业										
中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	43,189,895.77			7,469,040.69					50,658,936.46	
上海格林风范房地产发展有限公司	122,035,931.16			-878,586.88			-30,000,000.00		91,157,344.28	
上海嘉定老庙黄金有限公司	11,085,471.32			4,325,192.41			-5,225,204.87		10,185,458.86	
小计	176,311,298.25			10,915,646.22			-35,225,204.87		152,001,739.60	
合计	181,311,298.25			10,915,646.22			-35,225,204.87		157,001,739.60	5,000,000.00

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,873,772.76	5,964,123.99	24,607,372.88	7,514,599.12
其他业务	27,309,972.74	8,559,455.10	34,600,645.90	9,220,625.58
合计	48,183,745.50	14,523,579.09	59,208,018.78	16,735,224.70

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,560,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	10,915,646.22	13,034,686.38
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	8,472,105.08	14,998,299.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		7,570,000.00
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	-23,822,996.77	273,833.99
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		
合计	2,555,564,754.53	35,876,819.37

6、其他

√适用 □不适用

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	-895,971,514.40	-1,113,279,368.39
其他非流动金融资产		
合计	-895,971,514.40	-1,113,279,368.39

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	301,833.59	
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	3,615,839.13	
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	-13,138,162.41	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,848,838.89	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	174,132,976.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	42,690,331.41	
少数股东权益影响额（税后）	11,306,082.58	
合计	116,764,911.53	

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

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益 率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-33.32	-0.93	-0.93
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-36.12	-1.01	-1.01

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

4、 其他

□适用 √不适用

副董事长（代行董事长职责）：苏晓鹏

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 28 日

修订信息

☐ 适用 ☒ 不适用