

光明房地产集团股份有限公司
2024 年度“提质增效重回报”行动方案
年度评估报告

光明房地产集团股份有限公司(以下简称:“光明地产”、“公司”)为响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》,践行“以投资者为本”的上市公司发展理念,进一步提高上市公司质量,维护全体股东利益,于 2024 年 6 月制定了《2024 年度“提质增效重回报”行动方案》。2024 年全年,行动方案的落实进展及成效情况具体如下:

一、聚焦主责主业,注重稳定发展

2024 年,房地产总体仍处于下行周期,自 9 月中央政治局会议首次提出止跌回稳以来,房地产新政密集出台,销售在年末出现了回暖反弹的信号,但购房信心修复滞后、需求不足等问题仍需进一步化解。面对内外部环境的冲击、市场下行的压力、行业发展的变革,公司始终围绕“稳中求进,高质量发展”的主基调,促销售、抓回笼、精管理、控风险,保障现金流安全稳健,进一步聚焦主责主业,去化存货、加速回归、压降成本、精简架构,在逆境中攻坚克难,保障了企业全年整体生产经营的总体平稳。

在营销去化上,紧抓政策窗口期机遇,利用总部“三部两中心”存量去化机制协同各区域、各项目,“一盘一策”灵活制订并实施营销方案,年内,公司下属上海临港光明星城、江苏宜兴光明小镇、武汉印湖云著等数个项目在整体市场下行的背景下,签约销售在区域板

块中名列前茅。在创新营销方面，通过全员营销、新媒体营销、联合物业营销、争取区域房票客群、利用阿里平台整体挂牌出让、灵活制定交易方案、租售并举等各类措施，积极把握年内宝贵的市场窗口期，积极推动了上海临港、金山、浙江湖州、江苏宜兴等重点项目的阶段性集中快速去化。

在投资发展中，公司坚定围绕回归战略，聚焦“深耕上海”的投资布局导向，积极响应国家关于保障性住房等“三大工程”建设导向，上半年第二季度办理获取了上海市浦东新区民乐大型居住社区（PDS3-0201 单元）L07-02 地块的土地权证，同时加快理性收缩非战略重点区域，逐步清理退出低效率、非深耕区域，进一步优化投资结构和区域布局。年内公司新增房地产储备面积为 3.12 万平方米。

在管理革新中，结合上海等战略深耕区域的工作推进，以及部分战略回归的区域收缩，进一步对下属事业部、区域公司、城市公司和子公司的组织架构和人员进行整合，成立了保障房事业部，重点对接上海区域的保障房建设开发，将原川渝区域公司、华中区域公司合并成立中西部区域公司，原广西区域公司、昆明城市公司合并成立南部区域公司，在行业形势复杂变化的背景下，持续优化管控界面，缩短管理半径，提升管控效率，更好的适应当前企业发展的新趋势。

在运营管控中，围绕全面预算管理，结合项目目标计划，通过内部 ERP、成本控制、集约招采、质量管控等信息化系统，对成本控制严格动态跟踪，对年内各开竣工项目的重要指标、重要节点逐一梳理，严格落实各个重要环节的品质管控与提升，确保年内各项

目的高品质交付圆满完成，并积极通过统一招采平台的建设与合规运行，进一步形成信息化、流程化、表单化、数字化，提升动态管控能力与降本控费增效的能力。全年实现新开工面积为 8.08 万平方米，竣工面积为 61.96 万平方米。

在资金管理中，公司坚定围绕降负债导向，在加快自身资金销售回笼的同时，积极拓宽融资渠道，合理降低负债率和融资成本，通过推进长短期债务调整、高低息成本置换、把握窗口期发行中期票据、公司债等产品，在持续降低融资规模的基础上，加强了现金流管理，提高了融资效能，尤其是通过 7 月初成功发行的 7 亿元中期票据，合规申购金额 24.3 亿元，票面利率 2.53%，为历年债券发行价格新低，8 月初成功发行的三年期 6 亿元中期票据同样获得市场普遍认可，合规申购金额 22 亿元，票面利率 2.55%。持续降低企业融资成本，稳健保障资金整体平衡与现金流平稳。

二、聚焦利润分配，注重股东回报

公司始终高度重视对广大投资者的合理投资回报，牢固树立了回报股东的意识，坚持实行持续、稳定的利润分配政策，并兼顾公司的可持续发展。

根据相关法律法规的要求，综合考虑了公司发展战略规划、行业发展趋势、股东回报、社会资金成本以及外部融资环境等因素，公司于 2024 年 4 月，制订了公司《未来三年（2024-2026）年度股东回报规划》，如实现盈利，公司将采用现金方式、股票、现金与股票或者

法律、法规允许的其他方式分配利润，并优先采用现金股利分配方式。

公司 2023 年年度利润分配方案经 2024 年 5 月召开的 2023 年年度股东大会审议通过，以方案实施前的公司总股本 2,228,636,743 股为基数，每股派发现金红利 0.005 元（含税），共计派发现金红利 11,143,183.72 元，并于 2024 年 7 月实施完成了权益分派，年度现金分红利润分配占公司当年实现的归属母公司净利润的约 33%，与全体股东共享公司发展成果。同时，公司还将根据市场环境等因素，综合研究好相关资本市场工具，进一步稳定市场预期，提高投资者信心。

三、聚焦信息披露，注重信息透明

公司始终严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地通过《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站等披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，年内，公司合规披露了 2023 年年报、2024 年第一季度报告、2024 年半年报、2024 年第三季度报告，共计四期定期报告及 77 项临时公告，连续第九年披露企业社会责任报告等工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正。

在市值管理上，积极通过现场股东大会、年度网上业绩说明会、投资者热线等各类形式，通过年度利润分配的权益分派实施、制订未来三年股东回报规划、年度“提质增效重回报”方案并全面推进落实等举措，多渠道充分进行投资者互动沟通，积极维护投资者权益与股东投资回报，争取投资者与市场的理解与支持。

四、聚焦公司治理，注重规范运作

公司董事会坚持对宏观趋势的研究分析，在公司治理上坚持战略领航、规范运作、高效有序的原则，全年公司召开董事会 9 次，审议议案 45 项，召开股东大会 3 次，顺利通过定期报告、关联交易、年度投资融、借款担保、董事补选、股权转让等重要事项。通过年度利润分配的权益分派实施、制订未来三年股东回报规划、年度“提质增效重回报”行动方案并全面推进落实等举措，不断提升法人治理水平的完善提升。

2024 年 4 月，通过完成了《独立董事工作制度》、《独立董事专门会议议事规则》等重要治理制度的建立，进一步强化公司治理能力建设，提升经营决策的科学性和有效性。同时，公司持续高度重视对董监高“关键少数”的规范培训与学习，助力董监高人员等不断提升合规意识，多形式积极开展公司内外部的各类学习培训分享活动，不断增强企业经营管理层、各专业职能条线等人员对最新监管动态的理解，助力董事会在决策管理中科学合规性。

以上内容是基于“提质增效重回报”行动方案的实施情况而做出的判断和评估，由于生产经营中各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据仅供投资者参考。本报告如有涉及公司规划、发展战略及相关预测等系前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

光明房地产集团股份有限公司董事会

2025 年 4 月 27 日

