



光明房地产集团股份有限公司
(600708)

2024 年度企业社会责任报告

2025 年 4 月

前言

关于本报告

报告简介

《光明房地产集团股份有限公司 2024 年度社会责任报告》（以下简称：“报告”或“本报告”）是光明房地产集团股份有限公司自 2015 年重组上市以来发布的第 10 份社会责任报告。本报告本着真实、准确、客观的原则，回顾了光明房地产集团股份有限公司 2024 年度在履行社会责任方面的具体实践情况。

时间范围：2024 年 1 月 1 日~2024 年 12 月 31 日。为增强报告可比性和完整性，部分内容适当溯及以往年份。

发布周期：本报告为年度报告。

组织范围：如无特别说明，本报告范围为光明房地产集团股份有限公司及其下属子公司。

数据说明：本报告的数据与相关内容主要通过光明房地产集团股份有限公司内部相关资料收集统计，如与公司年报有出入，以年报为准。

编制依据：

国际标准化组织《ISO 26000：社会责任指南（2010）》

中国国家标准《社会责任报告编写指南》（GB/T 36001-2015）

中国社会科学院《中国企业社会责任报告编写指南》（CASS-CSR4.0）

国务院国资委《关于国有企业更好履行社会责任的指导意见》

中国证券监督管理委员会《上市公司治理准则》

上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》

称谓说明：为了便于表述和阅读，本报告中“光明房地产集团股份有限公司”以“光明地产”“公司”、“本公司”或“我们”表示。

获取方式：本报告以网络电子版形式发布，可在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）查阅获取。

其他：本报告未尽内容，可参见公司 2024 年年度报告。

目录

前言.....	2
关于本报告.....	2
董事长致辞.....	5
一、公司概况.....	6
1. 公司简介.....	6
2. 企业文化.....	7
3. 年度业绩.....	8
4. 公司业务布局.....	8
5. 年度荣誉.....	8
6. 战略转型.....	9
6.1 总体战略.....	9
6.2 坚定改革转型.....	9
二、公司治理.....	11
1. 治理结构.....	11
2. 三会一层.....	11
2.1 股东大会.....	11
2.2 董事会.....	12
2.3 监事会.....	12
2.4 高级管理层.....	13
3. 内部控制.....	13
4. 信息披露.....	14
4.1 定期报告.....	14
4.2 临时公告.....	14
5. 党建引领.....	14
三、公司社会责任履行情况.....	17
1. 企业责任.....	17
1.1 科学推进产业战略.....	17
1.2 投资拓展优化布局.....	17

1.3 多措并举存量去化.....	17
1.4 运营管控提质增效.....	18
1.5 多元金融保障资金安全.....	18
2.安全环保责任.....	19
2.1 安全责任.....	19
2.2 环保责任.....	22
3.社会责任成效.....	23
3.1 志愿服务.....	23
3.2 扶危济困.....	25
3.3 精准扶贫.....	26
4.利益相关方责任.....	26
4.1 员工责任.....	26
4.2 投资者关系.....	31
结语展望.....	32

董事长致辞

2024 年一路走来，光明地产以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，遵循习近平总书记考察上海重要讲话精神和重要指示，贯彻落实市委书记陈吉宁调研光明食品集团讲话精神，坚持以创新为引领，以改革为动力，以“发展、活力、风险”为工作主线，坚定不移抓经营、控风险、保稳定，持续把改革向纵深推进。

2024 年一路走来，光明地产在重压之下，锚定目标、加压奋进，加速战略回归，深化落实国资国企改革，进一步聚焦主责主业、提升企业核心竞争力。不断优化组织架构和阳光退出、履职考核、竞聘上岗、人才培养等机制路径，进一步提升管理高效化和干部年轻化。努力夯实业绩、稳定资金、压降存货、加速回归，进一步保障企业整体生产经营平稳，向着全年任务目标不断奋进。

2024 年一路走来，光明地产党委扎实开展党纪学习教育，不断夯实党建基础工作，深入推进全面从严治党。在系统内各级党组织和全体党员中开展“关于进一步加强‘四强五优’党建引领，深入开展产业攀升，降风险、保稳定、有作为”党建主题实践活动，着力打造“六大工程”，以高质量党建引领企业高质量发展。

在光明食品集团的战略引领下，公司坚定围绕“稳中求进，高质量发展”的主基调，在国内外宏观形势复杂多变、房地产市场供求关系发生重大变化、房地产发展新模式加快构建、行业持续深度调整、市场竞争日趋激烈的压力与挑战下，坚持以创新为引领，以改革为动力，以“发展、活力、风险”为年度工作主线，贯彻落实“稳目标、稳业务、稳人心、稳基本盘”的工作要求，带领全体干部员工众志成城，砥砺前行，锚定目标，加压奋进，坚持战略深耕上海，整合周边区域，加速战略回归，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，保障了企业全年整体生产经营的总体平稳，努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。

党委书记、董事长： 陆吉敏

一、公司概况

1. 公司简介



光明房地产集团股份有限公司，证券代码:600708，证券简称:“光明地产”。光明地产由原上海海博股份有限公司于 2015 年 7 月与农工商房地产（集团）有限公司通过重大资产重组组建而成，控股股东为光明食品（集团）有限公司。光明地产作为上海国资背景的上市房企，上海上市公司协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业，公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。

公司秉持深耕上海的战略布局，致力建设为具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商。公司主营业务为房地产综合开发经营，是集房产开发、商业运营、物业服务、建筑施工等为一体的大型国有综合集团型公司。目前，公司拥有下属企业一百多家，下属房产开发项目、商业房产经营集团、城市建设集团。光明地产下属全资子公司农工商房地产（集团）有限公司具有房地产开发企业国家一级资质，是上海市房地产行业协会理事单位，上海市五星级诚信创建企业。公司开发的房地产项目曾获得中国土木工程最高奖项-詹天佑土木工程奖；中国建筑工程最高奖-鲁班奖；上海市建筑工程最高奖-白玉兰奖。

2.企业文化

企业文化是企业的灵魂，是凝聚员工共同奋斗的向心力。经过多年发展，光明地产逐步形成独具特色的企业文化体系，这是全体光明人共同遵守的价值观和行为准则。

企业核心价值观：

[稳健进取 务实果敢 责任创新]

企业精神：

[大地情怀 海派精神]

企业使命：

[筑梦造福 强企富员]

经营理念：

[责任铸品质 品牌创价值]

品牌口号：

[光明地产 筑亮新生活]

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

3.年度业绩

2024 年

公司实现营业收入：55.54 亿元

实现归属于母公司的净利润：-9.48 亿元

年末总资产：595.61 亿元

归属于母公司所有者权益为：98.33 亿元

本报告期内出现亏损，主要系公司房地产开发业务规模及利润下降所致。公司在房地产市场供求关系发生重大变化、行业持续调整、市场竞争日趋激烈的背景下，根据市场情况动态调整经营及销售策略，积极把握政策窗口期，加大推动营销去化力度，加快回笼资金，加速回归上海，保障投融资整体平衡，报告期内结转项目毛利率水平下降。

4.公司业务布局

公司开发足迹已遍布江苏、浙江、山东、安徽、河南、河北、湖北、湖南、广西、四川、云南、江西、上海、重庆等十二省二市，累计开发各类住宅、商业办公面积 6000 多万平方米。

5.年度荣誉

2024 年，光明地产上下满载荣誉：

1. 2024 年 1 月，华都公司光明里公寓（洞泾店）在 2023 上海租赁住房年度峰会上，荣获 2023 年度上海租赁住房优秀社区；

2. 2024 年 1 月，光明房地产集团股份有限公司荣获 2023 年度浦东新区书院镇经济贡献二等奖；

3. 2024 年 2 月，城建集团下属民众公司荣获“2023 年度光明食品集团青年安全生产岗集体”称号；

4. 2024 年 2 月，光明地产第二事业部城市更新青年突击队荣获“2023 年度光明食品集团青年突击队”称号；

5. 2024 年 3 月，光明地产服务集团旺都物业万航苑北块项目荣获“2023 年

度金山区人防工程优秀管理单位”称号，万航苑南块项目荣获“2023 年度山阳镇优胜住宅小区”称号；

6. 2024 年 3 月，光明地产第一事业部所属上海临皓置业有限公司荣获 2023 年度泥城镇“优秀贡献十佳企业奖”；

7. 2024 年 4 月，城建集团承建的泥城项目荣获“临港新片区 2023 年度优质结构”称号；

8. 2024 年 6 月，第一事业部汇慈公司荣获 2023 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀集体；

9. 2024 年 12 月，光明地产荣获光明食品集团首届新媒体创意大赛“优秀组织奖”。

6. 战略转型

6.1 总体战略

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

6.2 坚定改革转型

公司通过积极研究探索保障房开发建设、城市更新、租赁房建设、民生保障、项目代建等业务领域的机遇，把握临港新片区发展、乡村振兴和长三角一体化等契机，进一步加深与城市价值链的关联、与国企改革的契合、与光明食品集团各产业间的资源协同。

● 聚焦“三大工程”建设，加快形成健康运行和稳定发展相结合的新模式。

● 成立保障房事业部，加快浦东川沙六灶 03-04 地块、浦东惠南民乐 L07-02 地块的开发建设，在上海市明确全面提速“两旧一村”改造和城市更新推进的过程中成立政府项目协调工作组，积极对接上海区域政府未来的保障房建设需求。

●公司与上海奉贤、金山等区域政府的不断协调统筹，积极争取公司城中村项目的规划调整、指标平衡与整体开发推进。

●通过公司在已有项目建设中的专业团队与专业能力，积极推进在浦东三林、大团、云南昆明、江苏等地的代建项目拓展，最大化发挥政府沟通和专业背景的优势，探索稳健性代建业务模式的可行性，努力寻求公司在代建领域的业务发展。

商业管理平台



公司商业运营主要包括商业街区、写字楼和酒店等业态的开发和运营。目前公司拥有上海光明地产大厦、上海青浦光明荟、武汉光明中心、武汉光明荟、郑州光明荟等集中型商业、办公、酒店物业。华都集团作为公司旗下独立运作的商业地产投资、开发及运营管理业务平台，通过优化商业、办公、酒店、租赁房等产业运营，推动转型升级和业务融合发展，创造精益高效的资产经营平台，精筑城市价值，促进项目增值。

物业服务平台

公司物业服务集团，以“服务生活，成就美好”为使命，以创造“舒适环境、顾客满意”为己任，多年来提供着优质物业管理服务、资产运营、社区服务等综合服务。公司始终坚持努力成为上海信誉好、专业化程度高、服务能力强的品牌物业企业，力争成为国内物业管理服务行业先进企业。



城市建设平台

公司城建集团，从事房建、市政、水利水电施工总承包；精装修住宅、办公楼宇、装配式、整体定制装饰装修工程；节能门窗、幕墙、家装系统门窗生产制造及安装工程。并以此为基础，主动拓展代建 EPC 业务、城市更新项目、新农村建设、建筑装配式及装修一体化等新业务。



二、公司治理

1.治理结构

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

2.三会一层

2.1 股东大会

2024 年，公司召开临时股东大会 2 次，定期股东大会 1 次，审议议案 24 项。

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

2.2 董事会

2024 年，公司第九届董事会非独立董事吴通红先生因工作原因，不再担任公司董事的职务。经公司控股股东光明食品（集团）有限公司提议，公司董事会提名委员会讨论通过，公司董事会一致同意，补选罗锦斐先生为公司第九届董事会非独立董事，确保公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会，其成员组成结构合理。各专业委员会均严格按照相应工作条例开展工作，在公司的经营管理中充分发挥其专业性作用。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议和审议各项议题。

公司全年召开董事会会议 9 次，审议议案 45 项。年内，董事会下属四个专门委员会全年共召开 16 次会议，其中战略委员会 4 次，提名委员会 1 次，审计委员会 10 次，薪酬与考核委员会 1 次。报告期内，公司制定了《公司独立董事工作制度》、《公司独立董事专门会议议事规则》，进一步完善公司治理结构，规范独立董事行为，保障公司独立董事依法独立行使职权，充分发挥独立董事在公司治理中的作用，提高上市公司质量，独立董事专门会议关于日常关联交易等事项过程中提出了许多宝贵的意见与建议，公司全年召开独立董事专门会议 5 次，审议议案 9 项。

2.3 监事会

公司各监事严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并召开监事会审议相关议案。

2.4 高级管理层

光明房地产集团股份有限公司 第九届董事会董事		光明房地产集团股份有限公司 第九届监事会监事	
董事长：	陆吉敏	监事会主席：	范新
非独立董事：	陆吉敏 郭强 李力敏 罗锦荣	职工代表监事：	李新峰
独立董事：	张晖明 朱洪超 王扬	监事：	范新 陆林同
光明房地产集团股份有限公司 董事会专门委员会组成情况			
战略委员会成员		提名委员会成员	
主任委员：	陆吉敏	主任委员：	张晖明
委员：	陆吉敏 郭强 张晖明	委员：	张晖明 朱洪超 李力敏
审计委员会成员		薪酬与考核委员会成员	
主任委员：	王扬	主任委员：	朱洪超
委员：	王扬 张晖明 朱洪超	委员：	朱洪超 王扬 李力敏
光明房地产集团股份有限公司 高级管理人员		光明房地产集团股份有限公司 党委班子	
总裁：	郭强	党委书记：	陆吉敏
副总裁：	黄松 苏明耀	党委副书记：	郭强 李新峰
监事会秘书：	苏明耀	党委委员：	陆吉敏 郭强 李新峰
财务总监：	盛吉祥		

3.内部控制

公司在规范运作上做到：制度规范，治理规范，披露规范。

公司重组上市以来，10次完成对公司章程的修订，累计完成40余项上市公司规范制度的修订，同时，制订多项企业内部制度，为法人治理的规范运作提供制度支撑，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实完整、经营效率的提升、企业发展战略的实现提供保障。

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

4.信息披露

公司严格按照法律法规，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，切实履行上市公司信息披露的义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，向市场传递更有效的信息，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。

4.1 定期报告

2024 年，公司顺利完成定期报告 4 次，包括 2023 年年度报告和 2024 年一季报、半年报、三季报的编制和发布工作。确保上市公司定期报告及时准确的向资本市场和社会公众发布。

4.2 临时公告

2024 年，公司通过《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站累计发布临时公告 77 次，内容涵盖投融资、定期房地产业务主要经营数据、对外担保、董事人员变动、权益实施分派、重大关联交易等重要内容。在具体编制过程中，公司结合上海证券交易所的各项业务指引和监管要求，本着认真严谨的原则编制披露内容，对于法定披露事项按照相关规定和要求，依法及时进行发布。

5.党建引领

2024 年，公司扎实开展党纪学习教育，认真落实和推进巡视巡察整改工作，不断夯实党建基础工作，强化年轻干部人才的培养使用，深入推进全面从严治党，团结凝聚广大党员干部员工投身企业改革攻坚，开展“降风险、保稳定、有作为”党建主题实践活动，着力打造党建品牌示范工程、保障房堡垒工程、城市更新破冰工程、劳模工匠创新工程，物流产业攀升工程、绩效管理提升工程等“六项工程”，保障了光明地产的总体平稳发展。

5.1 党纪学习教育

一是以“深学”为“出发点”，在“勤于学、善于问”中增强党纪学习“厚度”。第一时间组织制定《光明地产党纪学习教育实施方案》。党纪学习教育期

间，党委理论学习中心组开展专题学习 14 次，各级党组织结合“三会一课”、主题党日专题学习《中国共产党纪律处分条例》74 次。二是以“敬畏”为“关键点”，在“敏于思、贵于悟”中延展党纪学习“深度”。通过参观上海市全面从严治党教育基地等警示教育基地及组织上海区域党组织共 200 余名党员干部观看上海红色舞台作品——歌剧《晨钟》，营造了学纪知纪明纪守纪的浓厚氛围。推出警示微视频《“变质的”品鉴酒》。撰写了《光明房地产集团党员干部警示教育材料——钟声》。召开了全面从严治党专题会议和警示教育大会，制作了警示片《两个房地产“老板”警钟》。签订《党风廉政建设目标责任书》48 份、《廉洁从业承诺书》115 份。各级党组织开展警示教育 64 次，开展党性教育 64 次，开展廉洁教育 62 次，开展纪律专题党课 20 次。三是以“执行”为“落脚点”，在“严于律己、谨于事”中彰显党纪学习“效度”。聚焦“三大工程”建设开展系列工作。

5.2 着力打造“六大工程”

党建品牌示范工程。已形成了 13 个党建品牌。5 个党建品牌成功入围新申报光明党建品牌。保障房堡垒工程。第一事业部党支部以党员积分管理手册为载体，践行“五大先锋岗”建设。保障房事业部在川沙 03-04 地块节省施工成本约 250 万元。在惠南 07-02 地块项目，第一次设计使用了附框安装技术，为节能环保和居住品质提升建立了施工标准。城市更新破冰工程。第二事业部研究制定解决方案，制定动迁居民“房票购房”政策，加速存量去化。上海市首张“房票”落户金山项目。物流产业攀升工程。完成西郊二期工程竣备，与益民食品签订仓储服务协议，并于年底货物入库。劳模工匠创新工程。创建郗继良安全生产管理创新工作室。服务集团直管项目事业部总经理李闯荣获上海市五一劳动奖章。绩效管理提升工程。出台了《领导干部阳光退出管理机制》《领导干部竞聘上岗制度》等制度。19 名领导干部阳光退出。9 位优秀年轻干部见习锻炼，5 位已转正。

5.3 党风廉政监督执纪问责

落实主体责任，明确工作目标。制定《2024 年光明房地产集团党委落实全面从严治党主体责任工作方案》。签订《廉洁从业承诺书》115 份、签订《2024

年度党风廉政建设目标责任书》48份。《落实党风廉政建设责任制纪委监督责任清单》共28项内容。严格执纪问责，认真践行“四种形态”。抓好专项治理监督检查，强化权力运行监督。开展“小金库”问题专项治理、违规吃喝、违反中央八项规定精神突出问题专项治理自查自纠等工作。签订《抵制违规吃喝问题承诺书》。开展工程成本计量专项治理工作以及营销费用专项治理监督检查工作。完善项目投资、工程建设、营销管理、选人用人等“三重一大”事项决策和监督机制。

5.4 加强理论武装，传播光明文化

在加强理论武装上做到凝心铸魂。两项课题获光明食品集团党委“企业思想政治工作优秀调研成果”入围奖。制定了《光明房地产集团党委会议“第一议题”制度实施办法》。2024年，集团党委理论学习中心组共开展学习18次。在聚焦主责主业上把握宣传节点做好宣传。学习贯彻党的二十届三中全会精神和市委书记陈吉宁调研光明食品集团讲话精神，围绕落实光明食品集团党委“产业攀升、利润倍增”五年计划等做好宣传；围绕集团重点项目推进、重要生产经营活动开展情况进行报道。三家单位获光明食品集团首届新媒体创意大赛三等奖。开展第七届进博会“讲好光明品牌故事、讲好战略协同故事、讲好光明城市服务故事”主题党日活动。在宣传阵地上建强基层传播渠道，在意识形态上突出责任落实。制定并贯彻落实《光明房地产集团股份有限公司声誉管理办法》。加强舆情信息和监测研判工作。

5.5 引领员工攻坚克难

召开了第十三次和第十四次职代会，通过了《光明房地产集团股份有限公司2024年度薪酬结构与绩效考核调整方案》等并签订了工资专项合同。围绕中心工作，开展评优选树和劳动竞赛工作。组织开展2024年度“推动产业攀升重改革，实现利润倍增有作为”劳动竞赛。慰问困难职工179人，慰问金额17.75万元。提前6个月完成十万职工赠书大家访活动，共对2441名员工进行了家访。组织开展“乐享上海 福满四季”主题活动，共对1428名员工进行慰问，慰问金额85.42万元。去年完成9家基层工会换届、改选和增补工作。深入开展团员和

青年主题教育，集团 590 多名团员青年参加活动。第二事业部城市更新青年突击队荣获光明食品集团第一届“奋进杯”潜力奖。举办了光明地产第四届青年创新论坛大赛。开展了 2024 年度光明地产职业青年岗位建功行动。

三、公司社会责任履行情况

1. 企业责任

1.1 科学推进产业战略

公司董事会坚持深入研究宏观形势和房地产市场变化对公司的长远影响，结合公司发展阶段、企业特点和资源布局，始终坚定实施回归战略，始终坚持“建设好房子”的一贯理念，继续加快推进回归上海，围绕项目精致化、管理精细化、组织精简化、人员精英化，加速去化低效无效存量资产，确保重点项目高品质交付，不断优化融资结构和成本，在本轮行业调整中，主动积极降本增效，不断提升在行业寒潮中承压抗压的能力。

1.2 投资拓展优化布局

公司作为兼具国企与市场基因的企业，长期耕耘开发建设领域，特别在上海区域保障房、城中村建设中累积了丰富的经验，形成了各方认可的品质口碑。2024 年，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，上年同期为 3.65 万平方米，同比下降 14.36%。

1.3 多措并举存量去化

在市场竞争激烈、需求持续低温、观望情绪浓重的整体环境下，结合公司不同区域、不同市场、不同阶段、不同项目的实际情况，深化“三部两中心”存量

去化工作机制，2024 年内，通过加强资源统筹、决策提速，加强“一盘一策”多措并举，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。全年，公司实现签约面积为 58.45 万平方米，签约金额为 55.47 亿元。

1.4 运营管控提质增效

公司围绕全面预算管理，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，运营管理重视控本增效，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。2024 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。

1.5 多元金融保障资金安全

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

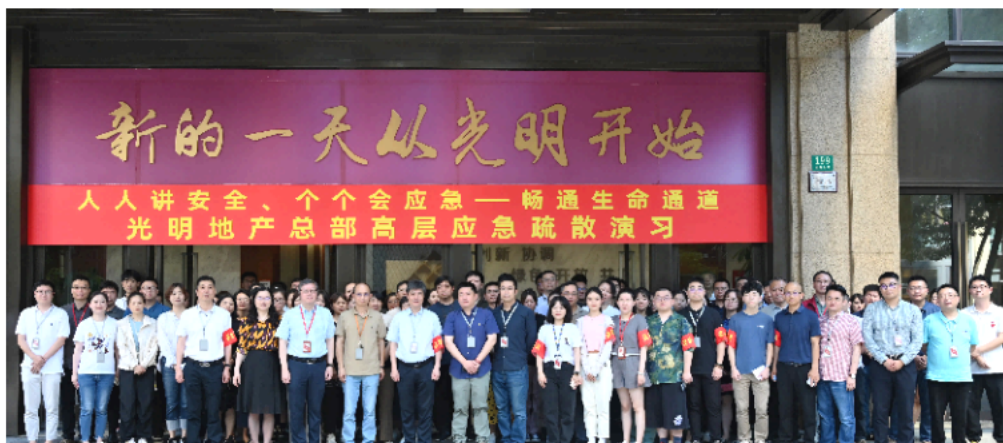
2. 安全环保责任

2.1 安全责任

2024 年，公司整体安全目标是无重大安全事故、无重大信访事件、无重大舆情事件。为此集团上下压实责任，全覆盖隐患排查并实行销号管理，杜绝安全事故和极端事件发生，增强信访源头预防和前端化解。

2024 年，公司及各下属各单位全年共组织安全质量检查 2200 余次，落实隐患整改 3600 余条，涉及项目、场所近 230 余个，高度贯彻落实公司安全质量检查要求，以有力的安全保障为项目建设保驾护航。

【报道动态】光明地产开展高层应急疏散演练，筑牢安全防线



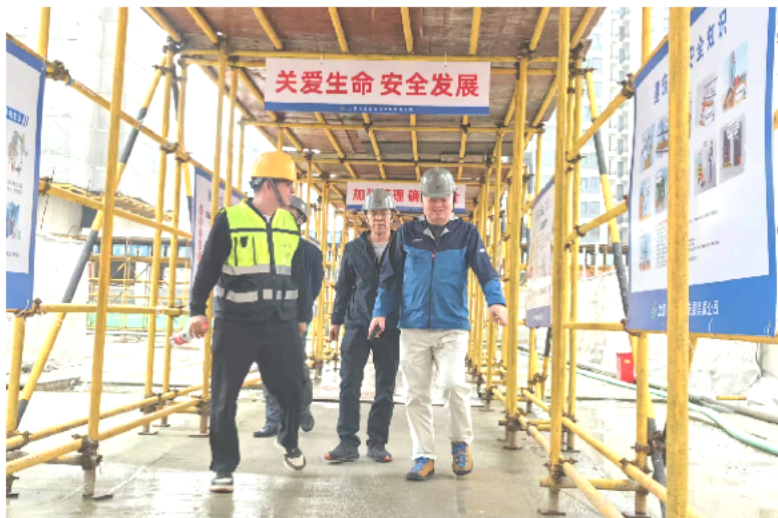
为提升应急处置能力，光明地产在光明地产大厦组织“人人讲安全、个个会应急—畅通生命通道”高层应急疏散演习。集团党委书记、董事长陆吉敏任总指挥，领导班子成员现场参与，安全质量监督办公室主任贺孝廉担任现场指挥。

此次演练模拟某楼层突发火情，消控室发现后立即上报并启动应急预案。随着警报响起，办公人员在引导下捂住口鼻、有序撤离至安全区域，灭火救援组同步开展初期扑救。演练涵盖火情响应、疏散逃生、灭火实操等环节，近百家人员参与，流程紧凑高效，应急预案得到有效检验。

演习结束后，陆吉敏肯定员工表现，强调需强化应急意识与技能，并提出优化建议。现场还开展灭火器使用教学及燃烧桶实操训练，提升初期火灾扑救能力。

本次演练由办公室、安全质量办公室等多部门协同筹备，通过预演细化方案、明确分工，并发动团员青年担任楼层引导员。活动强化了“人人讲安全、个个会应急”的安全理念，为筑牢楼宇安全防线积累实战经验。

【报道动态】迎进博、抓细节、保安全，农工商建设深入开展领导带班安全检查工作



为迎接2024年中国国际进口博览会顺利召开，营造良好的安全生产环境，确保在建项目有序推进无隐患。10月28日，农工商建设总经理沈卫荣率队赴浦东新区川沙新镇六灶社区03-04地块项目开展领导带班安全检查工作。检查组便深入施工现场，从细节入手，围绕临边洞口、盘扣式脚手架、大型机械设备、临时用电、消防安全、环境保护等方面进行细致检查。现场发现问题，就地落实整改方案、责任人员和时间节点，确保及时消除一切安全隐患。现场检查完毕后，

检查组立即对安全生产日志、专项施工方案、大型机械设备维保记录以及现场应急处置预案等安全资料进行查看，对项目的资料收集、整理和归档工作给予了充分肯定。安全检查结束后，沈卫荣围绕项目的各项检查情况召开了分析总结会议，就“进博会”期间的安全生产和安全保卫工作提出了三点要求：一是要提高站位、坚守岗位，认真落实“进博会”期间的安全生产工作；二是要提前做好全国消防宣传月活动的各项准备工作，尤其是预防在前、教育在先，以全国之前发生的灾害事故为例，做好全员宣教工作，深刻汲取火灾事故教训，以案为鉴、举一反三，压紧压实消防安全责任。三是随着施工进度调整每日安全巡查工作，落实到点、责任到人，发现安全隐患立即整改，将安全隐患掐灭于萌芽状态。

【报道动态】服务集团开展有限空间作业安全专项培训



为强化安全生产意识，提升有限空间作业安全管理能力，服务集团邀请安全生产协会专家何志强开展“有限空间辨识及作业专项安全培训”。集团及下属单位安全分管领导、管理人员、相关部门负责人线下参会，其他人员通过钉钉直播线上参与。

培训聚焦有限空间作业法规标准、重大事故隐患判定、违章作业防范、盲目施救规避及应急救援装备应用，结合多地典型事故案例，深入剖析作业风险、防护要点及科学救援措施，兼具针对性与实用性。参训人员就实际问题展开讨论，何志强现场答疑，强化了培训效果。

此次培训进一步压实安全生产责任，树牢底线思维与红线意识。下一步，服务集团将持续加强安全专项培训与部门联动，提升全员安全文化素养，筑牢安全生产防线，切实做到“管住有限空间，守护无限安全”。

2.2 环保责任

公司秉持绿色发展理念，立足自身专业优势，考虑建筑与人、与自然的和谐之道，不断推动绿色建筑节能技术及应用，加强植被保育，践行绿色运营，为创造健康生活环境，提升绿色生活品质贡献力量。

➤ 可持续建筑理念

公司紧跟国家绿色发展工作步伐，树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚持节约资源和保护环境的基本国策，为人民创造更加美好的生态环境。公司推进科技创新，运用节能材料。公司投资建设的项目符合国家和地方的环境质量控制标准和污染物排放标准，在设计和竣工时通过了相关专业部门的审核和验收。公司建设项目均符合国家和地方的建筑节能设计标准，所涉及的节能设计、能耗检测都满足要求。公司鼓励各项目技术人员积极探索新型节能材料的运用，推动低碳环保。

➤ 绿色设计

随着城市化进程的加快，建筑日趋拥挤，高楼大厦林立，城市逐步演变成钢筋水泥的混凝土森林。在城市热岛效应与温室效应不断加剧，空气污染肆虐蔓延的今天，民众迫切呼唤绿色森林的回归。公司致力于创建绿色城市和宜居空间的美好愿景，在既有条件下，通过科技创新和绿色研究不断开拓城市生命的张力。公司将“绿色设计”理念融于楼宇开发，在设计过程中强调建筑与周边环境的和谐与融合，同时考虑资源的合理使用和处置，在满足环境目标要求的同时，保证楼宇应有的功能，力求各项资源的可再生循环利用。

➤ 环保建设

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

3. 社会责任成效

公司一直以来高度重视自身的社会责任建设，致力于维护和提升社会公益，传播正能量，为构建和谐社会添砖加瓦。通过定期发布《年度社会责任报告》，与企业短中长期战略布局相融合，不断提升管理层对企业社会责任的认识和重视程度。一是将光明地产社会责任上升为企业战略和行业导向。二是加强公司上下对社会责任认知及履行能力，让全体员工认识到，履行好社会责任，有助于提升企业品牌形象。三是推动内部探索社会责任的机制，使之成为推动企业履行社会责任的重要力量。

3.1 志愿服务

光明地产坚守公益初心，加强公益管理，创新公益模式，发挥企业的资源优势和社会影响力，在社会公益以及社区共建等领域开展规范化、系统化、持久化的公益行动，塑造更加负责任的公司名片。公司建立志愿服务组织，完善志愿服务机制，鼓励员工积极参与社会志愿服务，以开展学雷锋、扶贫、敬老、爱心公益、环境保护等多个领域的志愿服务活动，为需要帮助的人送去温情与关爱。

【报道动态】服务集团开展“迎新春 物业便民服务周”活动



新春期间，服务集团在万盛金邸、光明邻里市集开展“迎新春”物业便民服务周活动。活动现场设置三大主题板块：书法志愿者现场挥毫泼墨，送出百余副春联与福字，居民们手捧“福”字喜笑颜开；理发区开设银发专场，志愿者为老年居民精心理发，获得“手艺精湛”赞誉；年货节专区联合光明食品集团，推出

鲜蛋、新米、汤圆等民生商品及礼盒套装，居民采购热情高涨，现场成交额超万元。

此次活动通过“文化惠民+生活服务+品质年货”组合模式，既传承了传统年俗，又切实解决居民实际需求。据统计，两场活动累计服务 800 余人次，惠及超 300 户家庭。服务集团表示，将延续“有温度的服务”理念，在元宵节前持续开展家电检修、送福上门等系列便民活动，以多元化服务提升社区生活品质，增强居民幸福感。

【报道动态】光明地产集团总部团支部开展学雷锋文明实践活动



光明地产总部团支部联合海博供应链团支部参与静安寺街道“青春志愿点亮千亿商圈”学雷锋主题活动，以“早C晚A 啡凡光明”爱心义卖践行雷锋精神。活动结合曙度咖啡及供应链 919 品牌特色，推出关注光明地产抖音号免费试饮、赠送咖啡豆手工艺品等互动环节，并联动光明乳业、光明财务公司等兄弟单位，促进青年交流合作。

团员青年化身销售员、收银员，通过特色咖啡品鉴、手工文创展示吸引市民参与。现场 919 酒精软饮与定制咖啡豆手工艺品广受好评，累计筹集善款 400 余元。活动不仅实现品牌营销与公益实践双促进，更深化了与兄弟单位团员青年的协作纽带。此次志愿服务以创新形式传承雷锋精神，彰显光明地产青年责任担当。

【报道动态】第二事业部团支部赴复旦大学附属儿科医院学雷锋志愿服务



第二事业部团支部组织志愿服务先锋队前往定点志愿服务单位—复旦大学附属儿科医院与“笑笑志愿服务团队”共同开展“爱心小屋陪伴”学雷锋志愿服务活动。活动开始前，志愿者们在爱心小屋一起布置桌椅，准备了各类游戏、玩具和书籍迎接住院部小朋友们的到来。活动中，志愿者们陪伴住院部小朋友们一起玩五彩跳跳棋、飞行棋、芭比娃娃、小火车等游戏，为住院部的小朋友们送去欢乐和温暖。志愿者们的关心与陪伴让孩子们忘却疼痛，脸上洋溢着灿烂的笑容，让病区的氛围变得开心活跃。此次志愿服务活动的开展，让志愿者精神在团员青年中得到进一步弘扬，大家纷纷表示，将深刻把握雷锋精神的时代内涵，彰显光明地产团员青年良好的精神面貌和青春风采，让雷锋精神代代相传。

3.2 扶危济困

【报道动态】光明地产各级工会开展“爱心一日捐”活动



为弘扬中华民族行善积德、扶危济困的传统美德，进一步加大对困难职工的帮扶力度。光明地产工会组织 15 家基层工会纷纷组织广大干部员工开展“爱心一日捐”活动，为困难员工伸出援助之手，以绵薄之力，汇聚磅礴力量。

在“爱心一日捐”活动现场，全体干部员工踊跃参与，一笔笔善款争相涌入捐款箱中，汇聚成爱心暖流。据统计，本次活动共筹集善款人民币 337865.5 元。光明地产工会将严格遵循规范流程，对本次活动募集的善款做好登记、统计和汇总工作，所有募集的善款依据有关规定统一上缴至工会帮困基金账户，专款专用，用于帮助困难职工。此次活动以实际行动传递暖心善行，汇聚向善力量，积极践行“因为光明 所以温暖”。

3.3 精准扶贫

2024 年光明地产与云南剑川县象图乡丰登村继续开展精准扶贫行动，结合象图乡丰登村的实际情况，对云南省大理州剑川县象图乡丰登村人居环境提升及产业配套设施建设，拨付帮扶资金 50 万元。主要用于实施丰登村村内主干道绿化美化 1000 m²和太阳能路灯亮化 20 盏，建设垃圾收集储运点一个，修补村内主干道损毁 50 米（宽 4.5 米）；提升改造丰登村委会、为民服务中心 100 m²，并设党建宣传栏 4 块；完善村内产业配套设施和农产品生产加工、储运及销售产业链。

4.利益相关方责任

光明地产怀揣感恩之心，关注利益相关方发展与权力行使，使他们不只是公司成长道路上的助推者，更是成功果实的分享者。

4.1 员工责任

4.1.1 职业发展

➤ 发展平台

光明地产与员工是命运共同体，帮助员工实现人生的价值并提供成功的平台。公司秉持量才适用、绩效为先、公平竞争、长效激励的人力资源管理理念，公平透明的晋升制度，为员工提供多路径的职业发展平台，培养青年人才，挖掘优质人才，盘活人才资源，根据岗位要求及个人职业生涯规划，平等参与竞争。

【报道动态】光明地产 2024 年新入职大学生见面会并举行拜师学艺仪式

光明地产于 11 月 15 日举办“追光起航新征程·启明筑梦向未来”2024 年新员工见面会，集团党委书记、董事长陆吉敏等领导出席。会议通过座谈、拜师仪式、实地参观等环节助力新人融入。

陆吉敏提出四点成长建议：提升战略思维、创造岗位价值、坚持反思精进、把握职场边界。郭强强调将个人发展与企业战略融合，保持积极心态。季新峰要求青年员工上好文化实践课，永葆忠心、恒心、责任心。新员工通过视频+现场形式展示自我，参与“企业战略”等主题互动，领导现场答疑解惑。

活动现场举行传统拜师仪式，师徒互赠信物传承光明精神。下午参观临港光明星城项目，破冰游戏促进团队融合。此次见面会强化了新人对企业文化的认知，通过导师制加速职业成长，彰显光明地产重视人才培养的战略导向，为高质量发展注入青春动能。

【报道动态】光明地产举办第四届青年创新论坛

光明地产党委于8月12日举办第四届青年创新论坛，主题为“让想法落地，让创新启航”。光明食品集团党委副书记万黎峻肯定13支参赛团队聚焦企业转型痛点，围绕人才留存、业务优化等议题展开创新构想，并强调集团将全力支持地产改革。光明地产党委书记陆吉敏总结论坛三大特点：突出实战导向，紧扣企业现实问题；采用团队制加速人才培养；倡导立足现状的优化式创新。总裁郭强寄语青年员工发扬“闯”与“干”的精神，以创新驱动发展。

活动首创“1分钟视频+10分钟汇报+导师拉票+互动答辩”模式，13支团队通过视频展示成果，现场阐述创新思路，导师助威与评委提问环节凸显专业深度。论坛围绕营销策略、人才培养、产品创新等方向，激发青年员工使命感，为集团选拔储备人才提供参考。此次论坛通过创新形式与务实内容，深化青年对转型战略的认知，营造全员创新氛围，助力光明地产在改革攻坚中激发青春动能。

► 培训机制

公司致力于为员工提供全方位的培训发展机会，通过组织内部培训师系列培训活动，加强员工条线知识学习，满足条线业务发展需求，建立标准化的内部培训体系，为公司战略目标的实现服务。

【报道动态】华都公司开展“商业经营法律风险与防范”培训交流会



华都公司组织开展以“商业经营法律风险与防范”为主题的培训交流会，党支部书记、副总经理贺欣参加会议。此次培训特色亮点是结合了华都公司重大历史应用问题进行深度剖析讲解，详细分析问题产生的原因，结合相应法律条款给出正确的应对措施，最重要的是举一反三地提出未来在商业运营活动中可能产生

的问题及如何防范类似问题的再次发生。培训交流会讲解深入浅出，紧密结合了华都目前商业运营碰到的难点和问题，会后仍有疑问的员工继续向秦律师咨询和征求意见建议。“这次培训交流会很有指导意义，不仅提高法律意识，还让我们了解到处理复杂问题时各部门协同作战的重要性。”培训结束后员工纷纷发表感悟。华都公司将紧密结合业务，开展更多专业培训，进一步提升员工综合素质和公司的整体竞争力，为华都公司打造精细化资产管理平台落地见效保驾护航。

【报道动态】集团第一期 2024 年质量管理提升培训班在南部区域公司举办



5月23日-25日，集团在南部区域公司成功举办2024年第一批质量管理提升培训班。本次培训班由集团人力资源部负责组织，集团安全质量监督办公室、运营管理部、总工程师室、成本管理部协办，南部区域公司负责承办，来自集团各二级单位近20名工程管理负责人参加培训。与会人员经过现场观摩、真实案例分析、开展沉浸式讨论，进一步强化认识、找准定位、找到差距，对设计、成本、招采、施工的全面融合、前瞻介入、细节深化等有着更深层的认识，进一步提升工程条线管理人员的安全质量、用材成本管理意识，增强防范化解安全、质量隐患与风险，推进成本精细化管理和用材创新。同时，大家对集团内部先进管理经验归纳整理和推广，促进作业指导书等管理体系文件的编写必要性、紧迫性也有进一步的认识，达成许多共识。

4.1.2 凝聚员工

【动态报道】光明地产召开 2024 年度老干部通报会



光明地产召开 2024 年度老干部通报会，集团领导层与 12 名离退休老干部共商发展。党委书记陆吉敏重点通报深化改革举措：以“专业化与适配性”为原则推进组织架构与人员优化，通过中高层精简、管理集约化及人才蓄水池建设，激发团队活力；强调面对行业挑战需强化风险意识，坚持战略定力，发扬斗争精神。总裁郭强通报上半年运营情况，指出集团在压力下实现稳健发展，下半年将锚定“发展、活力、风险”主线，推进战略回归与存量去化，统筹推进“改革年、攻坚年、稳定年”建设。会议组织观看廉洁警示片，老干部对集团改革成效表示认可，肯定领导班子在行业困境中的担当，同时建议班子凝心聚力、共克时艰。活动彰显企业尊重历史、凝聚共识的担当，为转型发展凝聚银发智慧。

4.1.3 文体活动

【动态报道】直属事业部工会开展首届趣味运动会



直属事业部工会举办“凝心聚力、勇攀高峰”趣味运动会，通过特色团队项目提升凝聚力与协作精神。活动设置毛毛虫竞速、飞盘竞技、挑战 150 和通天塔搭建四大项目：毛毛虫项目以整齐划一的团队步伐展现协作默契；飞盘赛考验策略与技巧平衡；挑战 150 通过多环节衔接检验综合配合能力；通天塔搭建则将团队分工与信任推向高潮。运动会以趣味竞技为载体，在欢声笑语中强化了跨部门交流，塑造了事业部团结奋进、积极进取的形象。活动不仅成为团队建设的催化剂，更激发员工以昂扬斗志投入企业高质量发展，为光明地产持续发展注入活力。

【动态报道】江苏区域公司工会组织开展“三八”妇女节系列活动



光明地产江苏区域公司工会于3月7日开展“花漾年华 魅力巾帼”庆三八主题活动，30余名女员工走进常州青果巷史良故居，学习人民司法开拓者史良的法治精神，感悟红色传统。在永生花小夜灯制作活动中，手工艺人现场教学美学设计与手工技法，女职工们创作出独具匠心的花艺作品。同步开展的商务礼仪培训通过案例解析与实操演练，助力员工掌握职业形象塑造技巧，提升职场沟通能力。系列活动将节日庆祝与思想教育、技能提升相结合，女职工们表示将以更饱满的热情投身岗位，以巾帼力量助推企业高质量发展。

4.2 投资者关系

在投资者关系工作中，公司牢固树立讲求融合和共赢的理念，努力营造上市公司与资本市场的相互尊重、相互信任、相互依存、共同成长的健康氛围。

4.2.1 积极分红回馈股东

公司自重组上市以来，不断完善分红政策及决策机制，在拟订利润分配预案

时，严格按照利润分配政策和决策程序执行，进一步增强公司利润分配透明度，更好地维护广大投资者的利益，切实将经营成果向投资者回馈分享。2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年公司现金分红的数额（含税）分别为人民币445,727,348.60元、222,863,674.30元、44,572,734.86元、33,429,551.15元、22,286,367.43元、11,143,183.72元，公司前四年（2020-2023年）的每年度利润分配合计分红金额（含税）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例分别为41.72%、47.70%、43.52%、32.93%。保持了分红政策的持续性与稳定性，持续回报公司股东。

4.2.2 投资者互动交流

为了使投资者便捷高效地与公司沟通交流，公司运用了多渠道的沟通方式。线上的业绩说明会、上证e互动平台、投资者热线及邮件交流；线下的现场接待投资者调研及股东大会提问，很好的满足了各类投资者的需求。报告期内，公司召开临时股东大会2次，定期股东大会1次，审议议案24项，与投资者就公司业绩、公司经营、利润分配、市值管理等问题进行现场沟通交流。

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。

结语展望

2025年，是“十四五”规划收官之年，也是光明食品集团产业攀升五年行动计划重要的决胜之年。年初的中央经济工作会议强调要稳住楼市，全国两会首次将“稳住楼市股市”和“建设好房子”写入总体要求，通过供需两端协同管理、产品品质升级、金融支持与风险防控并重、住房保障体系完善等多维发力，不断巩固政策“组合拳”效果，加速构建房地产发展新模式。宏观政策取向更加积极有为，持续用力推动房地产市场止跌回稳。

光明地产将紧密围绕光明食品集团“保持定力、激发活力、专注主业、审慎投资、优化管理”年度工作总基调，进一步落实“发展、活力、风险”要求，牢牢守住基本盘、稳住方向盘、扛住风险盘，通过稳业绩、稳资金、保稳定，统筹

兼顾、瘦身健体、协同配合，守好生存线，提升经营线，拓展业务线，统筹高质量发展和高水平安全，加快推进存量去化和战略回归，加快构筑安全屏障、有效防范化解重大风险、强化上市公司治理、持续优化组织架构，优化人才结构，以努力打造具有光明食品产业基因的城市建设运营集成服务商为目标，稳中求进，坚持推动企业高质量发展，为光明地产的持续发展找准方向，带领广大干部职工为开创光明地产新篇章而努力奋斗！