

# 光明房地产集团股份有限公司

## 2025 年度估值提升计划

### 暨提质增效重回报行动方案年度评估报告

根据中国证监会《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》和上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》相关规定，为切实推动光明房地产集团股份有限公司（以下简称“公司”“光明地产”“上市公司”）投资价值提升，维护公司、股东及其他利益相关者的合法权益，公司积极响应并落实监管要求，结合公司实际情况，于 2025 年 4 月 29 日发布了《光明地产估值提升计划暨提质增效重回报行动方案的公告》（以下简称“《行动方案》”）。2025 年公司认真组织落实《行动方案》，现将落实进展及年度评估情况报告如下：

#### 一、坚持战略定力，统筹平稳安全发展

2025 年，房地产行业总体仍处于“止跌回稳”的过程中，市场需求分化加剧、客户信心修复滞后、行业公司出清加速等问题仍制约行业的恢复进程。面对内外部环境的冲击、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，公司上下凝心聚力，在逆境中攻坚克难，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，统筹了公司全年整体发展和稳定。

在存量去化方面，公司结合各区域、各项目所在市场实际，紧抓政策窗口期，积极应对市场变化，全面实施“一盘一策”差异化营销策略，探索全民营销、企业团购、人才社区赋能和政企合作购房等多维方式，全力攻坚存量去化。年内，上海浦东临港光明星城项目创新营销方式，通过政企单位党建联建等方式，第四季度中自访到访量提升约 20%，全年签约量位列区域板块第二；此外，江苏常州荷樾府项目、重庆市时光里项目、云南昆明光明璟宸项目、山东菏泽御河丹城项目等数个项目把握市场窗口期，积极调整营销策略，实现了较好的去化效果；大宗资产处置方面，完成上海嘉定锦如置业项目的 60%股权公开挂牌转让。

在投资发展方面，公司响应国家号召，积极参加“三大工程”中的保障房开发、城中村建设，深度参与上海临港新片区建设，把握乡村振兴和长三角一体化

等契机，进一步强化公司与城市建设运营的关联。年内，公司加快推进了浦东川沙六灶 03-04 地块、浦东惠南民乐 L07-02 地块等现有项目的开发建设。

在管理革新方面，公司进一步推进回归战略，落实组织精简化、人员精英化的要求，根据实际经营管理需要，自上而下对总部部室、下属子公司、事业部、区域公司的组织框架和人员进行整合和优化。年内，公司对总部部室进行优化调整，科学划分各部室管理职责，实现总部部室数量减少 1 个；整合商管与物管平台组建新华都实业，发挥其在尾盘去化与资产处置中的关键作用，二级管理层级减少 1 个。通过深化组织架构改革，强化集团上下资源配置与风控职能，推动管理下沉与决策前移，更好适应当前企业经营发展新需求。

在运营管控方面，公司以全面预算管理为核心，在保障项目高品质交付的前提下，对年内竣工项目的关键指标与重要节点进行梳理跟踪，严格落实成本管控要求。年内，公司结合总部部门调整，强化全过程监督，紧盯设计、施工、采购等关键环节，围绕程序合规、评标公正开展专项督查整改，积极通过统一招采平台的完善与合规运行，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的能力，进一步规范各类招采行为，强化招采全流程管理。

## **二、重视股东回报，共享发展成果**

公司始终高度重视对广大投资者的合理投资回报，牢固树立回报股东的意识。公司严格遵循 2024 年 4 月制定的《未来三年（2024-2026 年度）股东回报规划》，在统筹本期业绩发展与长远战略布局的基础上，合规实施持续、稳定的利润分配政策。年内，公司还制定了《市值管理制度》并推进落实，公司根据实际经营情况和市场环境等因素，综合研究资本市场工具，进一步稳定市场预期，努力提高投资者信心。

光明地产 2025 年 12 月 31 日股票收盘价 3.89 元/股，较 2024 年 12 月 31 日股票收盘价 3.72 元/股，增幅 4.57%。2025 年 10 月 22 日，公司股票收盘价 4.48 元/股，高于 2024 年未经审计的每股归属于公司普通股股东的净资产 4.41 元/股，公司已不属于长期破净公司。

## **三、投资者需求导向，提升信息披露**

公司严格遵循《上市公司信息披露管理办法》等法律法规的规定，认真贯彻落实“真实、完整、准确、及时、公平”的信息披露原则，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。年内，公司合规披露了包括 2024 年年报、2025 年第一季度报告、2025 年上半年度报告、2025 年第三季度报告在内的 4 期定期报告及 78 项临时公告，连续第 10 年披露企业社会责任报告，切实履行了上市公司信息披露义务。

市值管理方面，年内公司积极采用包括股东（大）会现场交流、增加网上定期业绩说明会的频次，包括首次召开了三季度报告集体业绩说明会、投资者热线交流、上证 E 互动平台沟通在内的各种途径，通过制定《市值管理制度》等并推进落实等举措，推动公司与资本市场相互信任，共同成长。

#### 四、完善治理机制、夯实规范运作

公司高度重视法人治理制度和机制的完善，在提升公司治理效率的同时，提高公司运营的规范性和决策的科学性，全面保障股东的合法权益。年内，公司全面落实《中华人民共和国公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引》等相关法律法规要求，确保公司治理与监管规定保持同步，进一步规范公司运作机制，提升公司治理水平，结合公司实际情况，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使，并对《公司章程》及《股东会议事规则》《董事会议事规则》等多个公司重要治理制度进行了修订。同时，公司组织董高等“关键少数”人员参与了证监会、交易所等组织的各类外部学习培训，增强公司管理层对最新监管动态的理解，助力董事会决策科学合规。

公司将结合本次评估情况，持续优化相关工作举措，努力实现公司估值与内在价值相匹配，保障公司合规稳健运营。以上内容是基于《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

二〇二六年四月二十七日

