

公司代码：600622

公司简称：光大嘉宝

光大嘉宝股份有限公司 2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人苏扬、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：保证半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

公司无半年度利润分配预案或资本公积转增股本预案。

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半年度报告内容的真实性、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 7

第四节 公司治理、环境和社会22

第五节 重要事项 24

第六节 股份变动及股东情况37

第七节 债券相关情况 40

第八节 财务报告 50

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。
	载有公司负责人签名并盖章的2026年半年度报告全文及摘要。
	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

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
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	2026 年上半年度
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	苏扬

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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14F
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
报告期内变更情况查询索引	/

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报 (www.cnstock.com)
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	/

五、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、公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	582,791,035.20	641,513,564.07	-9.15
利润总额	-295,264,090.89	-324,423,687.33	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-243,767,429.36	-373,302,870.96	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-466,344,917.29	-425,588,345.94	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-18,145,391.45	131,365,451.28	-113.81
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,865,701,257.63	2,110,556,048.22	-11.60
总资产	18,402,342,117.49	19,971,028,700.37	-7.85

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益 (元 / 股)	-0.16	-0.25	不适用
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.16	-0.25	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益 (元 / 股)	-0.31	-0.28	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	-12.26	-11.28	减少0.98个百分 点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率 (%)	-23.46	-12.86	减少10.60个百分 点

七、境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用

八、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	金额	附注（如适用）
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	184,090,497.52	注 1
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		
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	-6,625,078.78	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,999,864.78	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	2,646,771.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	45,420,000.00	注 2
减：所得税影响额	6,171,950.20	
少数股东权益影响额（税后）	5,782,616.71	
合计	222,577,487.93	

注 1：报告期内，公司结转上海市嘉定区嘉罗公路 1385 号物业政府征收补偿收益 14,663.94 万元。

注 2：报告期内，公司收到其他权益工具投资分配的现金股利 4,542.00 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

九、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2026年上半年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国经济顶压前行，新动能加快成长，高质量发展成色进一步彰显。根据国家统计局初步核算，上半年国内生产总值695,704亿元，同比增长4.7%；社会消费品零售总额248,722亿元，同比增长1.3%；全国固定资产投资（不含农户）同比下降5.7%。房地产行业仍处于向发展新模式转型和调整筑底阶段，上半年全国房地产开发投资下降18.0%。总体看，我国经济长期向好的基本面没有改变，扩内需、促消费、培育新质生产力等政策持续形成支撑，同时有效需求不足、市场预期偏弱等问题仍然存在，不动产相关行业供需关系和资产价值修复仍需时间。

不动产运营表现方面，各业态继续呈现需求结构分化、存量竞争加剧特征。其中，商业消费业态在促消费政策、服务消费增长和新消费模式演进带动下保持活力，但居民消费总体仍较为审慎，项目和品牌表现有所分化。消费电子、潮玩杂货、运动户外、平价餐饮、咖啡茶饮等业态拓店相对活跃，消费者对社交体验、情绪价值、品质生活和性价比的多元需求，推动商业空间由传统商品交易场所向消费体验和消费服务空间转变。与此同时，重点城市商业项目仍面临租金调整和品牌结构优化压力。据世邦魏理仕统计，2026年上半年末北京零售物业空置率为7.2%，购物中心首层平均租金下降0.8%；上海零售物业空置率为9.2%，购物中心首层平均租金下降0.7%。写字楼和仓储物流市场仍处于供需再平衡过程。2026年上半年，北京办公楼平均租金累计下降4.4%，上海办公楼平均租金累计下降1.7%。仓储物流市场方面，承租方延续仓配网络整合和成本优化趋势，业主方则普遍采取“以价换量”去化策略，租金及空置率表现呈现明显区域分化，北京、华南等供应集中入市的区域承受较大调整压力，上海等市场租金降幅则有所收窄。

不动产投资市场方面，2026年上半年市场活跃度同比回升。根据高力国际统计，上半年全国不动产大宗交易总额约1,212亿元，同比增长76.2%。零售商业以370.8亿元成交额成为最活跃资产类别。从投资人结构看，保险资金及投资机构、自用型企业和国有或政府平台表现相对活跃，外资参与度较低。商业不动产公募REITs扩容及低利率环境提高了优质商业消费资产的配置吸引力，但交易仍较多集中于一线城市核心资产、具备明确运营提升空间的项目及部分折价机会性交易。

城市更新行业方面，2026年上半年国家进一步强化顶层设计和政策支持力度，国务院印发《城市更新“十五五”规划》，明确高质量推进城市更新、建立可持续的体制机制，并持续推动存量土地和闲置房屋盘活、老旧片区改造、城市功能完善及产业动能转换；中央财政继续支持部分城市开展重点样板片区建设和可持续机制探索。随着房地产行业由增量开发逐步转向存量提质，商业设施改造、老旧街区焕新、产业空间升级和复合功能导入等领域预计将释放新的资产管理需求。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

2026年上半年，公司继续以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届历次全会、中央经济工作会议、中央城市工作会议精神，认真落实上级党委各项工作要求，坚持稳中求进工作总基调，聚焦主业、强化运营、盘活存量、完善治理，持续夯实不动产资产管理核心能力。报告期内，公司主要开展了以下工作：

（一）坚持党建引领，夯实高质量发展基础

公司坚持和加强党的全面领导，把树立和践行正确政绩观学习教育作为加强党的政治建设的重要抓手，不断提升高质量党建引领高质量发展的能力。一是严格落实“第一议题”学习制度，深入学习习近平总书记重要讲话和重要指示批示精神，推动学习成果转化为谋划公司转型发展、提升经营管理

质效的具体举措。二是扎实推进基层党建工作，推动党建工作与项目运营、资产管理、风险防控、组织建设深度融合。三是深化党风廉政建设，持续巩固深入贯彻中央八项规定精神学习教育成果，推动全面从严治党责任向下属平台公司、在管项目和基层一线延伸，为公司稳健经营和规范发展提供坚强政治保障。

（二）坚持聚焦主业，强化不动产资本运作及管理服务能力

公司聚焦不动产资产管理主责主业，主动把握多层次 REITs 市场建设政策机遇，推动公司参与投资的在管基金以上海静安大融城项目和广东江门大融城项目作为底层资产开展商业不动产公募 REITs 申报发行工作。截至报告期末，项目已分别取得上海证券交易所出具的相关无异议函和中国证券监督管理委员会出具的相关批复文件。同时，公司进一步完善基金管理、资产管理、商业运营、开发代建、项目代管、专业咨询、品牌输出、资本市场服务等多元化服务产品矩阵，积极服务金融机构、地方国企、政府平台等多元化需求。报告期内，公司新增中选或签约徐州淮海新天地项目商业咨询业务、上海新江湾酒店招商服务业务、重庆璧山住宅项目开发代建业务、重庆力帆中心监管业务、北京丰台及湖南长沙住宅代管业务等多个项目机会，轻资产业务覆盖范围、客户结构和服务场景进一步优化，“安石建管”等业务品牌影响力持续提升。

（三）坚持精益运营，释放项目资产管理效能

公司积极应对行业周期波动和市场竞争挑战，坚持以提升经营质效、巩固资产价值为导向，强化“一项目一策”精准管理，统筹推进招商运营、租户服务、成本管控和安全生产，不断提升在管项目经营韧性和资产管理效能。一是持续提升商业消费项目运营能力，依托“大融城”系列商业消费项目，围绕首店经济、特色业态、会员运营和绿色低碳等方向优化经营策略，持续推进重点项目品牌调整、场景焕新和服务升级，打造市场标杆项目。二是结合写字楼、仓储物流、酒店及公寓等业态市场变化，动态优化客户结构、招商策略和租约安排，加强重点租户维护和租赁去化。三是统筹推进预算管理、成本控制、资金安排和项目融资置换工作，促进运营提升与财务管理协同增效。四是牢牢守住安全生产底线，督导各项目落实安全生产主体责任，强化重点工程、消防安全、设备设施和极端天气应对等重点领域管理，报告期内在管项目未发生因管理问题导致的重大安全生产事故。

（四）强化财务统筹，提升资金使用效率

公司坚持稳健财务策略，持续加强资金计划管理、融资渠道维护和现金流统筹，提升资金安排的前瞻性、精准性。一是结合公司经营实际推进低效资产盘活和存量资源统筹，通过土地收储回款、参股企业股权处置等方式促进资金回流。二是加强上市公司、下属平台和在管项目资金计划协同，强化预算执行和大额资金收支管理，提高资金统筹效率。三是结合市场环境及项目经营情况，推进项目层面融资置换，持续加强融资成本管理和财务风险管控。

（五）强化内控体系，提升规范运作水平

公司持续完善现代企业治理和内部控制体系，进一步厘清总部、子公司、下属平台及在管项目的管理和授权机制，结合“制度执行年”专项工作和日常管理需要，围绕采购、费用、薪酬、重大事项管控等重点领域优化公司制度及管理流程，强化预算、合同、集采等关键环节的过程管理和监督检查，持续提升规范运作水平和管理质效。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）央企背景与股东协同资源优势

公司作为光大集团实际控制的 A 股上市平台，依托中央金融企业背景、上市平台功能、集团产融协同资源，在信用支撑、资源整合、对外合作和业务联动等方面具备较强优势。公司持续推动光大集团系统资源与“大融城”系列商业消费场景、写字楼办公场景、物业服务场景和不动产资产管理业务深度协同，通过客户导入、驻点服务、专属活动、金融服务、线上线下一体化应用等方式，不断拓展协同合作边界，提升项目经营质效和客户服务能力。

（二）清晰的战略指引

公司深刻洞察不动产行业周期变化和长期发展趋势，坚定以不动产资产管理为核心主业，积极把握民生消费与城市更新领域业务机会。当前，公司一方面坚持盘活存量、精益运营、强化管理，着力稳住在管项目经营基本盘；另一方面主动把握多层次 REITs 市场建设、城市更新、促进消费等政策机遇，扎实推动商业不动产公募 REITs 试点工作，积极落实重点商业项目开业和城市更新项目建设，不断夯实转型发展基础，使公司能够在行业调整过程中更好统筹当前经营和长远发展，持续积蓄转型升级动能。

（三）完善的不动产资产管理体系

公司持续培育和完善不动产“大资管”业务体系，形成了以主动管理及运营提升为核心，兼具募投资资、并购整合、资本运作的全链条运作能力，能够围绕商业消费、写字楼、仓储物流、酒店及公寓等多元业态提供综合资产管理服务，对在管项目预算、经营方案、重大融资、工程改造等事项实施全过程、专业化管理。公司同时建立了科学有效的风险评估与控制体系，通过项目全过程风险监测、风险识别、风险评估和风险应对，持续提升项目管理和客户服务质量。

（四）优秀的人才队伍

公司长期深耕不动产资产管理领域，在基金管理、投资研判、融资统筹、物业管理、招商运营、资本市场运作等细分领域培养形成了一批行业经验丰富、专业能力突出的骨干人才，能够开展基金募集、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，公司坚持党管干部、党管人才原则，持续加强干部队伍建设和人才梯队规划，注重战略性储备、前瞻性培养和规范化选拔，积极完善激励约束机制，不断增强组织活力和专业能力。深厚的专业人才储备和持续优化的人才管理机制，为公司穿越行业周期、推进战略落地提供了重要保障。

（五）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；公司旗下商业消费品牌“大融城”秉承服务人民美好生活的理念，在全国主要一、二线城市及多个消费热点城市打造了具有区域特色的标杆项目，受到消费者、商业品牌、合作伙伴和行业机构的广泛认可。报告期内，公司旗下光大安石连续第十二年蝉联由中指研究院颁布的“2026 中国不动产基金综合能力优秀企业 TOP10”榜首。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报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	58,279.10	64,151.36	-9.15
营业成本	33,154.47	38,229.64	-13.28
销售费用	2,081.23	1,835.34	13.40

管理费用	10,683.61	10,720.40	-0.34
财务费用	21,604.25	21,438.10	0.78
经营活动产生的现金流量净额	-1,814.54	13,136.55	-113.81
投资活动产生的现金流量净额	40,570.04	-41,566.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-107,948.61	-22,547.54	不适用
投资收益	-17,311.63	-13,050.08	不适用
信用减值损失	-12,839.94	-9,513.90	不适用
资产处置收益	639.32	-	不适用
营业外收入	14,934.50	3,428.71	335.57

营业收入变动原因说明：报告期公司营业收入为 58,279.10 万元，与上年同期相比减少 5,872.26 万元，主要原因是报告期不动产租赁业务租金收入同比减少。

营业成本变动原因说明：报告期公司营业成本为 33,154.47 万元，与上年同期相比减少 5,075.17 万元，主要原因是报告期结转房产销售成本减少。

销售费用变动原因说明：报告期公司销售费用为 2,081.23 万元，与上年同期相比增加 245.89 万元，主要原因是报告期不动产资管业务加大销售推广力度。

管理费用变动原因说明：报告期公司管理费用为 10,683.61 万元，与上年同期数基本一致。

财务费用变动原因说明：报告期公司财务费用为 21,604.25 万元，与上年同期数基本一致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期公司经营活动产生的现金流量净额为-1,814.54 万元，与上年同期相比减少 14,951.09 万元，主要原因是报告期公司房地产业务回笼资金减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期公司投资活动产生的现金流量净额为 40,570.04 万元，主要原因是报告期内公司赎回理财产品投资。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为-107,948.61 万，主要原因是报告期内公司偿还到期债券。

投资收益变动原因说明：报告期公司投资收益为-17,311.63 万元，与上年同期相比减少 4,261.55 万元，主要原因是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：报告期公司计提信用减值损失 12,839.94 万元，与上年同期相比增加 3,326.04 万元，主要原因是报告期内计提对外财务资助信用减值损失。

营业外收入变动原因说明：报告期公司营业外收入为 14,934.50 万元，与上年同期相比增加 11,505.79 万元，主要原因是报告期结转上海市嘉定区嘉罗公路 1385 号物业政府征收补偿收益。

2、 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

(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，公司结转上海市嘉定区嘉罗公路 1385 号物业政府征收补偿收益 14,663.94 万元。

2、报告期内，公司计提信用减值损失 12,839.94 万元，其中对向中关村项目提供的财务资助计提信用减值损失 7,670.91 万元。

3、报告期内，公司收到其他权益工具投资分配的现金股利 4,542.00 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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上年期末变 动比例（%）	情况 说明
货币资金	86,619.28	4.71	157,256.37	7.87	-44.92	注 1
交易性金融资 产	114.13	0.01	39,142.32	1.96	-99.71	注 2
长期股权投资	224,138.36	12.18	248,885.05	12.46	-9.94	注 3
应付账款	20,807.62	1.13	14,592.45	0.73	42.59	注 4
合同负债	4,843.40	0.26	11,709.58	0.59	-58.64	注 5
其他应付款	326,685.51	17.75	360,411.41	18.05	-9.36	注 6
一年内到期的 非流动负债	84,239.99	4.58	135,296.60	6.77	-37.74	注 7
长期应付款			10,011.94	0.50	-100.00	注 8

其他说明

注 1：货币资金与上年期末数相比减少 70,637.09 万元，减少比例 44.92%，主要原因是报告期内公司偿还到期中期票据和关联方上海安瑰投资管理有限公司借款。

注 2：交易性金融资产与上年期末数相比减少 39,028.19 万元，减少比例 99.71%，主要原因是报告期内公司赎回理财产品投资。

注 3：长期股权投资与上年期末数相比减少 24,746.69 万元，减少比例 9.94%，主要原因是报告期内权益法核算长期股权投资确认投资亏损。

注 4：应付账款与上年期末数相比增加 6,215.17 万元，增加比例 42.59%，主要原因是报告期内控股子公司上海盛创科技园发展有限公司开发的盛创三期项目完成竣工决算确认的应付项目工程款。

注 5：合同负债与上年期末数相比减少 6,866.18 万元，减少比例 58.64%，主要原因是控股子公司上海盛创科技园发展有限公司盛创三期项目销售款结转营业收入。

注 6：其他应付款与上年期末数相比减少 33,725.90 万元，减少比例 9.36%，主要原因是报告期内偿还关联方上海安瑰投资管理有限公司借款。

注 7：一年内到期的非流动负债与上年期末数相比减少 51,056.61 万元，减少比例 37.74%，主要原因是报告期内偿还到期中期票据。

注 8：长期应付款与上年期末数相比减少 10,011.94 万元，减少比例 100.00%，主要原因是报告期内公司持有的上海市嘉定区嘉罗公路 1385 号物业完成政府征收移交、结转征收补偿收益。

2、 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产6,667.25（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为0.36%。

(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 238,547.59 万元，抵押资产账面价值为 331,081.63 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 287,381.01 万元，抵押资产账面价值为 483,115.79 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 203,369.55 万元，抵押资产账面价值为 320,643.25 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 72,700 万元，抵押资产账面价值为 99,217.13 万元。

(5) 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 9,791.22 万元，抵押资产账面价值为 29,822.19 万元。

(6) 公司以持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）13 亿份有限合伙企业份额（对应实缴出资为 13 亿元）以及对并表企业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，为光大控股（江苏）投资有限公司向公司提供的 9 亿元财务资助提供质押担保。报告期末，该项借款余额为 9 亿元。

(7) 公司以持有的对并表企业瑞诗房地产开发（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，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的合计 6 亿元财务资助提供质押担保。报告期末，该项借款余额为 3.8 亿元。

(8) 公司以持有的上海光野投资中心（有限合伙）97,330.00 万份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）17,500.00 万份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对上海安依投资有限公司的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司以持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的合计 9.9 亿元财务资助提供质押担保。报告期末，该项借款余额为 9.9 亿元。

4、其他说明

√适用 □不适用

A、报告期内房地产开发业务情况

(a) 报告期内房地产储备情况

报告期内公司无房地产开发项目储备。

(b) 报告期内房地产开发投资情况

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	竣工项目	13,534.00	45,259.95	59,200.95	-	59,200.95	40,000.00	4,352.73

(c) 报告期内房地产销售和结转情况

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	38,664.40	378.64	4,774.41	5,981.59	202.86

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（纳入合并报表范围的不动产投资业务所投基金项目情况详见本节“（d）纳入合并报表范围的在管基金及项目情况”）。

(d) 报告期内房地产出租情况

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	45,216.39	1,920.31	93.97	否
2	上海	工业	28,569.93	384.38	100.00	否
3	上海	保障性住宅	16,810.04	482.20	33.15	否

注：报告期内房地产出租情况为公司嘉宝神马平台在管自持物业出租情况，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（纳入合并报表范围的不动产投资业务所投基金项目情况详见本节“（d）纳入合并报表范围的在管基金及项目情况”）。

(e) 报告期内财务融资情况

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, 139, 565. 70	3. 94	—

B、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 48 个，比年初减少 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 219. 69 亿元，比年初减少 0. 02 亿元；在管资产规模 464. 87 亿元，比年初减少 8. 21 亿元；在管面积 235. 30 万平方米，比年初减少 0. 13 万平方米。

受托资产管理类项目 16 个，比年初减少 2 个；在管面积 151. 99 万平方米，较年初减少 30. 67 万平方米。

咨询服务类项目 11 个，较年初不变。2026 年 1-6 月期间咨询服务类项目合计 15 个（去年同期 13 个）。

报告期内，公司不动产资产管理业务营业收入共计 20, 640. 26 万元，其中管理及咨询服务费收入 15, 437. 53 万元，其他收入 5, 202. 73 万元。

(a) 在管资产业态分布情况

单位：万元 币种：人民币

业态分布	管理规模	比例
商业消费项目	2, 712, 897. 60	58. 36%
写字楼	1, 587, 322. 42	34. 15%
酒店及公寓	165, 689. 11	3. 56%
物流基础设施	164, 254. 57	3. 53%
其他	18, 545. 35	0. 40%
合计	4, 648, 709. 05	100. 00%

注：商业消费项目主要指商业地产；物流基础设施主要指工业地产。

(b) 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	3, 136. 90	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	1, 745. 30	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	1, 191. 76	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	6, 073. 96	/	/

(c) 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	在管资产规模	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)
光控安石-中关村私募投资基金	商业消费项目	北京	874, 395	100%	5. 95%	2019	混合
上海钊励/上海晟科	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	北京	837, 346	100%	注 1	2014	混合
上海光野	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	上海	508, 509	100%	60. 47%	2017	混合
光控安石-上海一号私募投资基金	写字楼/商业消费项目	上海	429, 408	100%	42. 00%	2016	权益
上海雷泰投资中心（有限合伙）	商业消费项目/酒店及公寓	重庆	370, 950	100%	30. 55%	2016	混合
合计	/	/	3, 020, 608		/	/	/

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。

(d) 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-上海一号私募基金	光大安石中心	上海	商业消费项目/写字楼	159,014.00	477,400.00	4,092.09	-	94,508.18	69,215.50	6,818.75
2	上海光野投资中心（有限合伙）	光大安石虹桥中心	上海	商业消费项目/酒店及公寓/写字楼	170,025.50	550,000.00	-	-	81,068.03	69,587.48	8,299.26
3	上海雷泰投资中心（有限合伙）	重庆朝天门	重庆	商业消费项目/酒店及公寓	265,582.80	500,000.00	2,163.93	96.58	120,383.76	119,616.44	9,874.28
4	上海嘉宝安石置业有限公司	嘉定大融城	上海	商业消费项目	125,158.66	102,967.33	-	-	45,997.00	43,602.42	3,116.11

(e) 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	29,549.73	34.25%
华东	17,467.32	20.25%
西南	13,193.84	15.30%
其他	26,050.79	30.20%
合计	86,261.68	100.00%

C、报告期公司不动产投资业务情况

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	-	-	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	-	-	72,300	15,875	-	是	宜兴光控	/
光控安石-上海一号私募投资资金	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	-	-	65,076	1,275	-	否	-	/
天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业(有限合伙)	江门项目二期	29.73%	17,840	-	-	17,840	17,840	-	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（原名为黄金广场项目）	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	-	-	93,808	93,808	-	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			646,604	-	-	768,542	496,922	-	/	/	/

（b）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。

（c）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 0.00 亿元。

(四) 投资状况分析

1、 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	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	55,158.40	-3.01			38,821.35		16,127.20
合计	55,158.40	-3.01			38,821.35		16,127.20

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	子公司	房地产投资咨询	10,415.87	193,288.97	156,159.51	10,112.14	-9,888.12	-7,410.34
光大安石（北京）资产管理有限公司	子公司	投资咨询、资产管理咨询	123.11	50,028.24	13,245.23	10,528.13	395.08	261.97
光控安石-上海一号私募投资基金	子公司	房地产开发经营	100,000.00	339,603.69	-55,012.71	7,128.36	-7,552.50	-7,338.09
上海光野投资中心（有限合伙）	子公司	房地产开发经营	注1	503,098.96	-6,576.79	8,340.55	-7,301.30	-6,723.12
上海雷泰投资中心（有限合伙）	子公司	房地产开发经营	注2	353,123.87	-50,823.66	10,597.29	-7,009.31	-6,551.28
上海盛创科技园发展有限公司	子公司	房地产开发经营	8,000.00	35,477.18	16,655.48	6,287.10	1,655.47	1,224.64
上海光渝投资中心（有限合伙）	参股公司	投资管理	47,010.00	83,755.24	75,226.38		-16,106.02	-16,624.33
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	参股公司	投资管理	400,010.00	127,294.04	112,348.86	7,302.90	-35,952.63	-36,944.37

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。

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海联鹏置业有限公司	挂牌转让	无重大影响

(七) 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。

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场及经营风险

不动产资产管理行业与宏观经济、社会消费、企业经营以及资本市场环境密切相关。2026 年上半年社会消费品零售总额增长 1.3%，其中 5 月份社会消费品零售总额增长率-0.6%，国民消费意愿整体处于相对低迷状态。外部环境存在不确定性，国内需求恢复基础仍需巩固，部分城市和业态仍处于供需再平衡阶段。公司不同业态的在管项目可能面临需求不足、租户经营承压、市场租金波动、区域竞争加剧等风险。

面对上述风险挑战，公司将持续强化“一项目一策”管理，动态优化招商运营、租赁服务、成本管控和安全生产措施，完善项目经营指标跟踪和重大事项决策机制，提升在管项目经营韧性和管理质效。

2、财务管理风险

当前，我国房地产行业整体处于向发展新模式转型和调整筑底阶段，资本市场对于涉房企业的信心恢复仍需时间。不动产项目融资安排、资产处置节奏、资金回笼效率等因素可能对公司财务管理提出更高要求，公司在一定时期内仍面临流动性压力。

对此，公司将坚持稳健财务策略，持续加强资金计划统筹和融资渠道维护，积极把握适度宽松货币政策和多层次 REITs 市场建设带来的机会，优化融资结构、压降融资成本、提升资金使用效率；同时，公司将进一步夯实在管资产运营管理，加快成熟资产培育和低效资产盘活，推动资金回流与业务转型形成良性循环。

3、资产减值风险

截至 2026 年 6 月末，公司商誉余额 5.08 亿元，主要系公司受让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。未来，如果公司业务推进不及预期，不排除会出现进一步计提商誉减值的可能性。此外，公司投资的部分在管项目受剩余土地使用年限较短、市场需求减弱、业务增长预期放缓等因素影响，项目估值面临一定的减值压力。

对此，公司将多措并举提升经营质效，改善资产组和项目端的盈利水平，缓释减值压力。一方面，实施成本费用管控，通过加强预算管理、优化组织架构等多种方式压降运营开支，持续降本增效；另一方面，持续提升专业不动产运营管理能力，全力推进商业不动产 REITs 申报发行，稳定并逐步提升经营净利润。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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	变动原因说明
陈宏飞	董事、总裁	离任	换届	公司第十一届董事会任期届满
岳彩轩	董事	离任	换届	公司第十一届董事会任期届满
荣勇	董事	选举	换届	公司2025年年度股东会选举产生第十二届董事会
王凯伦	董事	选举	换届	公司2025年年度股东会选举产生第十二届董事会
孙红良	副总裁	聘任	换届	公司第十二届董事会第一次（临时）会议聘任高级管理人员
荣勇	副总裁	聘任	换届	公司第十二届董事会第二次（临时）会议聘任高级管理人员
苏晓鹏	副董事长	离任	个人原因	因个人工作原因向董事会申请辞去副董事长等相关职务
田其锋	总裁	聘任	换届	公司第十二届董事会第四次会议聘任高级管理人员

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

1、关于公司董事会换届选举之事

报告期内，公司第十一届董事会任期届满，根据《公司法》及《公司章程》等有关规定，公司开展董事会换届选举工作。公司于2026年5月26日召开2025年年度股东会，选举产生了第十二届董事会非独立董事和独立董事。公司于2026年5月26日、7月31日先后召开了第十二届董事会第一次、第二次（临时）会议，聘任了公司高级管理人员。具体内容详见公司临2026-015号、2026-021号、2026-022号、2026-023号、2026-029号公告。

本次换届选举工作完成后，陈宏飞先生因任期届满不再担任公司董事、总裁职务，岳彩轩先生因任期届满不再担任公司董事职务，公司选举荣勇先生、王凯伦先生为新任董事。此外，公司聘任荣勇先生、孙红良先生为新任副总裁。截至2026年8月1日，除上述情况外，公司其余董事、高级管理人员较换届前未发生变动。

2、关于公司副董事长辞职、补选董事及聘任总裁之事

因个人工作原因，苏晓鹏先生向公司董事会提交书面辞职报告，辞去公司副董事长、董事等相关职务。苏晓鹏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。

公司于2026年8月25日召开第十二届董事会第四次会议，审议通过了《关于提名第十二届董事会非独立董事候选人的议案》《关于聘任公司总裁的议案》，同意提名田其锋先生为公司第十二届董事会非独立董事候选人（该事项尚需提交公司股东会审议），并聘任田其锋先生为公司总裁。具体内容详见公司临2026-034号、2026-037号公告。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	不适用
每 10 股派息数(元)（含税）	不适用
每 10 股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
不适用	

三、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）相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

五、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

报告期内，公司系统各企业参与 2026 年“幸福工程——救助困境母亲行动”捐款活动，共筹集善款约 2.94 万元，助力困境母亲提升自我发展能力、缓解经济压力，更好融入社会。

公司平台公司及其在管项目报告期内开展的其他活动的情况如下：（1）参与购买定点帮扶产品及扶贫帮扶物资合计 12.79 万元；（2）北京中关村 ART PARK 大融城项目举办《2026 新春·海淀书香庙会》，以商业空间为载体，融合文旅传播与公益阅读，开展多场免费公益讲座，涵盖科技、文化、影视、民俗等领域；（3）重庆大坪大融城项目联合公益机构，开展“无废生活，共建美好”零废弃主题公益活动，通过零废弃展示、辣椒苗领养、科普小课堂等形式，将绿色生活理念融入家庭日常；（4）重庆解放碑大融城项目联合巫溪县商务委，以“商业+媒体+公益”模式精准帮扶老鹰茶产业，现场认养古树 16 棵（金额约 3 万元），树立商业反哺乡村标杆；（5）成都锦江项目联动成都文殊院非遗文化资源落地商场，在腊八节开展免费腊八粥派发公益活动，面向周边居民及顾客传递暖心民俗温情，搭建商民互动纽带；（6）上海长宁 ART PARK 大融城项目以“闲置物品摆摊义卖”与“爱心图书捐赠”为主线，引导儿童从小培养公益意识，激发社会责任感；（7）上海静安大融城项目推出“花花移栽计划”，鼓励顾客以旧书、旧衣或消费小票兑换多肉盆栽，回收物资统一捐赠至公益机构。

第五节 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、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、半年报审计情况

□适用 √不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

□适用 √不适用

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、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

事项概述及类型	查询索引
北京国澄创伟科技有限公司（以下简称“国澄创伟”）诉称对北京光耀东方商业管理有限公司（以下简称“光耀商管”）享有合法到期债权。国澄创伟主张因上海安依投资有限公司（以下简称“上海安依”）、公司控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）于2019年5月26日与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》，光耀商管享有上述协议中目标权益剩余对价款债权。国澄创伟认为光耀商管怠于向上海安依、光控安石行使其债权从而影响了国澄创伟对光耀商管到期债权的实现，故国澄创伟以债权人代位权纠纷为案由提起诉讼，请求判令上海安依、光控安石在国澄创伟对光耀商管债权范围内，共同代光耀商管向国澄创伟清偿生效法律文书所确认的光耀商管尚未履行的债务，相关诉讼金额暂合计为105,445,617.32元。报告期内，上述诉讼事项已开庭审理，尚未判决。报告期内，本次诉讼事项暂不满足《企业会计准则第13号——或有事项》预计负债确认条件，报告期末公司未对该诉讼事项计提预计负债，本次诉讼事项对公司净利润等财务数据的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。	详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站披露的《关于控股子公司重大诉讼和仲裁的公告》（临2026-013号公告）
公司控股子公司光控安石及其关联方曾于2019年向普洛斯（珠海）股权投资管理有限公司（以下简称“普洛斯”）及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中，光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议（以下简称“《调整协议》”），就部分原定的出售对价列为考核价款的事项进行了约定。同时，光控安石又与上海安岩普石企业咨询有限公司（以下简称“上海安岩”）、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》，就上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款及普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任等有关事项进行了约定。鉴于上述补偿款的支付条件已经触发，且上海安岩未按约定支付补偿款，普洛斯亦未按约定承担担保责任，光控安石就物流资产包补偿事宜纠纷向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁决上海安岩向光控安石支付补偿款及相关违约金等、并请求裁决普洛斯承担连带保证责任等，相关仲裁金额至2026年2月6日暂合计为140,140,000元。截止本报告披露日，上述仲裁事项已开庭审理，尚未裁决。本次仲裁事项不影响报告期公司损益，对公司净利润等财务数据的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。	详见公司于2026年4月23日在上海证券交易所网站披露的《关于控股子公司重大诉讼和仲裁的公告》（临2026-013号公告）

注：截至2026年4月23日，公司及控股子公司连续12个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计约占公司最近一期经审计净资产绝对值13%（含上述诉讼和仲裁事项），公司已于2026年4月23日在上海证券交易所网站披露了《关于控股子公司重大诉讼和仲裁的公告》（临2026-013号公告）。报告期内，公司各项业务经营情况正常，上述诉讼和仲裁不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。公司将依照法律法规的有关规定，根据上述案件进展情况及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

(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	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	已作出仲裁裁决和执行终本裁定。	注 1	终 结 本 次 执 行 程 序
仲裁反请求申请人一为顺成公司； 仲裁反请求申请人二为光石安荣公司	仲裁反请求被申请人 为光控安石商管	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。	约 1,000 万元	不适 用	已作出仲裁裁决和执行终本裁定。	注 2	终 结 本 次 执 行 程 序

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 综合体管理有限公司(以 下简称“益丰廷公司”)	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。	约 2,400 万元	不适 用	一审判决驳回光控安 石商管诉讼请求,判 决已生效。	/	/
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”);被告三 刘林春;被告四顾凯	诉讼	光控安石商管与重庆太平洋森活公司、重庆硕隆签订了《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,然而重庆太平洋森活公司、重庆硕隆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;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;3、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;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、判令被告刘林春、顾凯对重庆硕隆的债务承担连带责任;6、请求法院判令各被告承担本案的全部诉讼费用。	约 4,300 万元	不适 用	一审判决判令重庆太 平洋森活公司向光控 安石商管支付代垫人 力成本 3,179,040.02元、品 牌使用费5,625,000 元、开业筹备期间管 理费8,970,000元。 此外,还应按照日万 分之五支付迟延支付 违约金。重庆硕隆对 上述债务承担连带责 任,刘林春对重庆硕 隆的债务承担连带责 任。该判决现已生效。 因被告重庆太平洋森 活公司申请了破产预 重整,光控安石商管 正在跟进预重整事 宜。同时,对其余被 告已向法院申请强制 执行,因其余被告无 可供执行财产,执行 法院作出了终本裁 定。	注3	终 结 本 次 执 行 程 序

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 2,500 万元，并由各被告承担本案诉讼费用。	2,500 万元	不适用	一审裁定驳回原告起诉。原告提起上诉，二审法院撤销一审裁定，认为一审法院对本案有管辖权，指令一审法院进行实体审理。2026 年 7 月 2 日，一审法院判决驳回原告全部诉讼请求。2026 年 8 月 13 日，根据法院通知，原告已提起上诉。	注 4	
原告为光控安石商管	被告一绿地集团合肥紫峰置业有限公司；被告二绿地集团合肥紫峰置业有限公司绿地中心分公司；被告三合肥融聚商业运营管理有限公司；被告四安徽绿地房地产运营管理有限公司；被告五合肥佳宣股权投资有限公司；被告六绿地地产集团有限公司；被告七上海康畅企业管理有限公司；被告八绿地金创科技集团有限公司；被告九绿地控股集团有限公司；被告十绿地控股集团股份有限公司；被告十一绿地集团合肥鑫峰置业有限公司	诉讼	光控安石商管与绿地集团合肥紫峰置业有限公司（以下简称“紫峰置业”，即被告一）于 2019 年 5 月 1 日订立了《关于绿地中心项目的委托管理合同》（以下简称“委管合同”），约定光控安石商管就合肥绿地中心项目（即绿地大融城，以下简称“标的物业”）为紫峰置业提供管理服务，紫峰置业向光控安石商管支付管理费，并承担现场管理团队的运营成本和员工薪酬、福利等全部费用，固定基本管理费为 40 万元/月。光控安石商管设立包河分公司负责标的物业的具体筹开及运营管理工作，紫峰置业设立绿地集团合肥紫峰置业有限公司绿地中心分公司（以下简称“绿地中心分公司”，即被告二，与紫峰置业合称“业主方”），负责履行委管合同项下业主方的具体权利义务，紫峰置业对其分公司履约承担责任。鉴于业主方已拖欠光控安石商管各项管理费，故以光控安石商管名义起诉业主方。光控安石商管诉请主张如下：1、判令被告一、被告二共同向原告支付自 2022 年 1 月 1 日起至 2025 年 1 月 31 日拖欠的固定管理费本金人民币 14,166,700 元，并支付以该本金为基数、按每日万分之三标准计算的违约金为人民币 4,101,385.05 元（暂计算至 2026 年 3 月 31 日，此后计算至实际清偿之日止），暂合计人民币 18,268,085.05 元；并判令被告三对上述债务承担连带清偿责任；2、判令被告三向原告支付自 2025 年 2 月 1 日起至 2026 年 3 月 31 日期间拖欠的固定管理费人民币 5,000,000 元及 2022 年至 2024 年的奖励管理费人民币 1,166,791.22 元，合计人民币 6,166,791.22 元，并支付以该金额为基数、按每日万分之三标准计算的违约金为人民币 623,692.68 元（暂计算至 2026 年 3 月 31 日，其中固定管理费违约金 349,140.00 元，奖励管理费违约金 274,552.68 元，此后计算至实际清偿之日止），暂合计人民币 6,790,483.90 元；判令被告一、被告二对上述债务承担连带清偿责任；以上两项暂合计为人民币 25,058,568.95 元。3、判令被告四、被告五对被告三履行上述诉请一、二项的全部债务承担连带清偿责任；4、判令被告六、被告七、被告八、被告九、被告十、被告十一对被告一、被告二履行上述诉请一、二项的全部债务承担连带清偿责任；5、判令本案全部诉讼费用（包括但不限于案件受理费、保全费、公告费等）由各被告共同承担。	约 2,500 万元	不适用	法院已正式受理本案，待法院确定承办法官及确定开庭时间。	/	/

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。2026 年 7 月 24 日，佛山市顺德区法院作出（2026）粤 0606 执 8464 号之二执行裁定书，裁定终结本次执行程序。

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 11 月 20 日，一审法院作出民事判决书如下：1、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付项目管理成本费用 3,179,040.02 元，并承担迟延履行违约金。2、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付开业筹备期管理费 8,970,000 元，并承担迟延履行违约金。3、被告重庆太平洋森活公司于本判决发生法律效力之日起三日内向原告光控安石商管支付品牌使用费 5,625,000 元，并承担迟延履行违约金。4、被告重庆硕隆对被告重庆太平洋森活公司上述第 1 至 3 项债务承担连带清偿责任。5、被告刘林春对被告重庆硕隆上述债务承担连带清偿责任。6、驳回原告光控安石商管的其他诉讼请求。2026 年 8 月 12 日，重庆自由贸易试验区人民法院作出（2026）渝 0192 执 5190 号执行裁定书，裁定终结本次执行程序。

注 4：2026 年 7 月 2 日，一审法院作出民事判决书如下：驳回原告郑雪儿的全部诉讼请求。2026 年 8 月 13 日，根据法院通知，原告郑雪儿已向佛山市中级人民法院提起上诉，诉请撤销一审判决关于驳回原告 500 万元赔偿的部分，各被告对原告损失 500 万元承担连带赔偿责任等。后续庭审事项有待法院进一步通知。

八、上市公司及其董事、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

九、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、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

(1) 关于日常关联交易之事

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，推动公司不动产资产管理业务持续、稳定地发展，根据公司 2025 年第八次临时股东会决议精神，公司于 2025 年 12 月 15 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 2027、2028 年度的关联交易金额按照 2026 年度的标准执行，详见公司临 2025-069 号、临 2025-080 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)	
		2026 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2026 年度预计 发生金额	报告期内实际 发生金额	2026 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	-	7,000	1,342	-	-
其他关联人	公司及其下属企业	50,000	-	8,400	591	3,000	-
合计	/	200,000	-	15,400	1,933	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/收益权、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	2026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	100,000	5,851	报告期内没有大额存款存放于光大银行

(2) 关于控股子公司安石珠海关联物业租赁之事

根据公司 2025 年第一次临时股东大会决议精神，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）于 2025 年 4 月 2 日与珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）签署了租赁合同。根据该合同约定，安石珠海向珠海安渊承租其持有的位于珠海市横琴都会道 86 号横琴澳金财富大厦 1 栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为 2,041.66 平方米，租赁期限为 120 个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租。租金收取模式为在安石珠海对外以自身名义出租前述租赁物取得租金后，安石珠海收取约定比例租金分成，剩余部分则作为安石珠海应支付给珠海安渊的租金。报告期内，安石珠海支付给珠海安渊的租金为 59.12 万元。相关内容详见公司临 2025-004 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	关联交易结算方式	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
光大永明人寿保险有限公司上海分公司	集团兄弟公司	租入租出	光大安石中心部分物业出租给光大永明人寿保险有限公司上海分公司	市场价	租赁期为5年，租金及物业费合计约1,679万元	每半年支付	交易价格与市场参考价格一致。
合计				/		/	/
大额销货退回的详细情况					不适用		
关联交易的说明					注1		

注 1：2024 年 12 月 25 日，根据有关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，同意公司并表企业瑞诗公司将持有的光大安石中心部分物业出租给关联方光大永明，租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元。该次交易金额未超过交易发生时公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上，故未达到临时公告披露标准，也无需提交股东大会审议。

(二) 资产收购或股权收购、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

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
上海嘉定新城发展有限公司	其他关联人	股权转让	上海联鹏置业有限公司 60.00%股权	参考资产评估价值公开挂牌交易	5,023.15	8,124.43	8,124.43	转让价款一次付清	3,099.90	无重大影响	不适用

资产收购、出售发生的关联交易说明

2026 年 3 月，公司下属控股子公司上海嘉宝联友房地产有限公司（以下简称“嘉宝联友”）向上海联合产权交易所申请挂牌转让其持有的上海联鹏置业有限公司 60.00%股权（以下简称“转让资产”）。经北京国友大正资产评估有限公司评估并出具资产评估报告（大正评报字(2025)第 287A 号），转让资产评估价值为 8,124.43 万元。转让资产产权交易于 2026 年 3 月 2 日至 2026 年 3 月 30 日经上海联合产权交易所公开挂牌。按照上海联合产权交易所交易规则，上海嘉定新城发展有限公司（以下简称“嘉定新城”）为本次转让资产产权交易受让方，成交价格为 8,124.43 万元。2026 年 4 月，嘉宝联友与嘉定新城签订相关交易合同，嘉定新城按合同约定一次付清转让价款。嘉定新城系公司股东上海嘉定建业投资开发有限公司的股东，间接持有公司 9.28%的股权，公司董事王玉华先生同时担任上海嘉定新城发展有限公司董事长，上海嘉定新城发展有限公司为公司关联方。根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次资产转让属于产权公开挂牌转让导致的关联交易，免于按照关联交易的方式进行审议和披露。

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

事项概述	查询索引
为积极响应国家政策号召,有效盘活存量资产,公司参与投资的在管基金上海光翎投资中心(有限合伙)和天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业(有限合伙)以其分别持有的静安大融城项目和江门大融城项目作为底层资产开展商业不动产公募 REITs 申报发行工作,上述事项已经公司第十一届董事会第三十四次(临时)会议审议通过。 报告期内,光大保德信光大安石封闭式商业不动产基金已取得中国证监会出具的准予注册的相关批复,公司作为主要原始权益人与关联方合计认购上述基金 20%战略配售份额,并已签署相关战略配售协议。	详见公司临 2026-002、2026-019 和 2026-026 号公告
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”)投资光大安石虹桥中心项目的相关事宜签署了《合作协议》。根据《合作协议》约定,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。经友好协商,安石资管拟与恒承实业签署份额转让协议,由安石资管或其指定第三方以人民币 1.3 亿元的交易对价受让恒承实业持有的 1.1 亿元珠海安石基金已实缴份额。本次交易已经公司管理决策委员会审议批准,无需提交公司董事会、股东会批准。2026 年 7 月 20 日,安石资管与恒承实业签署了《珠海安石宜鸿投资中心(有限合伙)有限合伙份额转让协议》。	详见公司临 2023-058、2024-014、2024-032、2024-040、2024-054、2024-055、2025-018、2026-006 和 2026-028 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

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。报告期内，该项借款事宜未发生变化，借款本金余额为 15,976 万元。	临 2022-003 号、2022-007 号、2022-008 号、2022-063 号公告
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 9.3 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企业管理中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石宜达”）、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“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。公司已于 2024 年 12 月 16 日向光控江苏归还 0.3 亿元借款本金及支付其对应利息，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。 根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9 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（五）》，将借款期限延长至 2026 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（四）》《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 9 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。报告期内，该项借款事宜未发生变化，借款本金余额为 9 亿元。	详见公司临 2024-061 号、2024-062 号、2024-064 号和 2024-067 号公告 详见公司临 2025-066 号、2025-067 号公告

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日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司尚未向其归还的2.6亿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（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、瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“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。 根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于2025年10月17日与上海安瑰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2026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（二）》，为上述借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025年10月24日，公司向上海安瑰归还0.6亿元借款本金及支付其对应利息。报告期内，该项借款事宜未发生变化，借款本金余额为2亿元。	详见公司临2024-077号、2024-078号和2025-006号公告 详见公司临2025-066号、2025-067号公告
根据公司第十一届董事会第二十七次会议决议精神，公司于2025年8月29日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，经公司书面申请，上海安瑰可在首笔借款发放日起12个月内向公司分笔发放总额不超过人民币9.9亿元借款（实际借款金额以银行划付凭证记载为准），每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满12个月止，借款的年利率为6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）（以下简称“安石宜昭”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）签署了《应收账款质押协议》，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）与上海安瑰、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《应收账款质押协议》，公司以持有的上海光野973,300,000份优先级有限合伙份额（实缴出资为457,505,000元）、安石宜昭175,000,000份A类有限合伙份额（实缴出资为11,984,195.85元）、对安依投资的4.4亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及安石投顾持有的对光控新业的4.1亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述9.9亿元财务资助向上海安瑰提供质押担保。2025年9月15日，公司2025年第七次临时股东大会审议通过了前述事项。报告期内，该项借款事宜未发生变化，借款本金余额为9.9亿元。	详见公司临2025-053号、2025-058号、2025-062号、2025-063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

根据公司第十一届董事会第二十四次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 5 月 26 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司分笔提供总额不超过人民币 4 亿元借款，每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议》，就以公司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 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025 年 6 月 11 日，公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-029 号、2025-030 号、2025-032 号、2025-043 号公告）。报告期内，公司向上海安瑰偿还 2.2 亿元借款本金及相应利息，报告期末该项借款本金余额为 1.80 亿元。

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

（五）公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

（二）报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

□适用 √不适用

十二、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、关于持股 5%以上股东集中竞价减持股份之事

2026 年 2 月 5 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 9.28%，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 4.80%，以下简称“嘉定科投”）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 2026-003 号公告）。报告期内，本次减持计划时间区间已届满，减持计划已实施完毕。嘉定建业与嘉定科投通过集中竞价交易方式合计减持公司股份 7,498,400 股，合计减持比例占公司总股本的 0.5%（其中嘉定科投减持公司股份 7,498,400 股，减持比例占公司总股本的 0.5%；嘉定建业未减持公司股份，详见公司临 2026-025 号公告）。

2、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所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，公司收到《征收补偿协议》项下第三笔征收补偿款 25,758,095.40 元，以及第四笔征收补偿款 34,344,127.20 元，累计收到征收补偿款为 163,134,604.20 元（详见公司临 2026-024 号公告）。报告期内，公司与嘉定区新成路街道房屋土地征收办公室完成征收物业资产移交工作，公司按照《企业会计准则》相关规定结转嘉罗公路 1385 号物业政府征收补偿收益。

第六节 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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

（一）股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	47,599
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

(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
上海嘉定建业投资开发有限公司	-	139,183,920	9.28	-	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
上海嘉定科技投资（集团）有限公司	-7,498,400	64,555,186	4.30	-	无	-	国有法人
上海南翔资产经营有限公司	-	33,650,298	2.24	-	无	-	境内非 国有法人
上海嘉定缘和贸易有限公司	-	24,609,479	1.64	-	无	-	境内非 国有法人
张素芬	1,500,000	23,700,000	1.58	-	无	-	境内自然 人
周涛	15,700,000	15,700,000	1.05	-	无	-	境内自然 人
上海嘉加（集团）有限公司	-	14,547,418	0.97	-	无	-	境内非 国有法人
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		
上海嘉定建业投资开发有限公司	139,183,920			人民币普通股	139,183,920		
上海安霞投资中心（有限合伙）	77,559,297			人民币普通股	77,559,297		
上海嘉定科技投资（集团）有限公司	64,555,186			人民币普通股	64,555,186		
上海南翔资产经营有限公司	33,650,298			人民币普通股	33,650,298		
上海嘉定缘和贸易有限公司	24,609,479			人民币普通股	24,609,479		
张素芬	23,700,000			人民币普通股	23,700,000		

周涛	15,700,000	人民币普通股	15,700,000
上海嘉加（集团）有限公司	14,547,418	人民币普通股	14,547,418
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）有限公司为一致行动人。2、股东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）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十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

（二）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、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 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

（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

（1）募集资金用于特定项目

☐ 适用 ☒ 不适用

（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：71,786.20万元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1,079.08万元，收回：0.00万元；

注：报告期内非经营性往来占款和资金拆借新增金额为计提应收利息。

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：72,865.28万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00万元。

（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：39.06%
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，该财务资助到期为2027年6月30日。

②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，该笔债权本金为3,153万元，年利率为8%，已于2024年12月31日到期。

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	4,656.72	6.39
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	67,342.50	92.42
尚未到期，且到期日在 1 年后的	866.06	1.19
合计	72,865.28	100%

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/占款及未收回原因	回款安排
上海安依投资有限公司	792.82	60,554.56	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	161.16	6,787.94	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
比中联合（杭州）有限公司	125.10	4,656.72	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。	注 3
香港嘉达利发展有限公司		866.06		

注 1：根据公司 2025 年第五次临时股东大会通过的《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 2027 年 6 月 30 日。

注 2：根据公司 2025 年第五次临时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 2027 年 6 月 30 日。

注 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，该笔债权本金为 3,153 万元，年利率为 8%，已于 2024 年 12 月 31 日到期。

(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 ☒不适用

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445,020.00万元和322,800.00万元，报告期内有息债务余额同比变动-27.46%。

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		60,000.00		60,000.00	18.59
银行贷款					
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		227,000.00	35,800.00	262,800.00	81.41
合计		287,000.00	35,800.00	322,800.00	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额60,000.00万元。

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1,224,317.50万元和1,139,565.70万元，报告期内有息债务余额同比变动-6.92%。

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		60,000.00		60,000.00	5.26
银行贷款		20,405.94	791,383.43	811,789.37	71.24
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		227,000.00	40,776.33	267,776.33	23.50
合计		307,405.94	832,159.76	1,139,565.70	—

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0.00万元，企业债券余额0.00万元，非金融企业债务融资工具余额60,000.00万元。

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。

(2) 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元或者占公司合并报表范围上年末净资产 5% 以上的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

(3) 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
24,800.00	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
238,547.59	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
287,381.01	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
203,369.55	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
72,700.00	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
9,791.22	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。	2028/7/2	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。	2026/12/31	无重大影响
38,000.00	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合计 60,000 万元借款提供质押担保。	注 1	无重大影响
99,000.00	公司以持有的上海光野投资中心（有限合伙）97,330.00 万份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）17,500.00 万份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对上海安依投资有限公司的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司以持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰投资管理有限公司向公司提供的 9.9 亿元财务资助提供质押担保。	注 2	无重大影响

注 1：报告期末公司向上海安瑰投资管理有限公司取得 38,000 万元借款，其中 18,000 万元于 2026 年 9 月 1 日到期、20,000 万元于 2026 年 12 月 31 日到期。

注 2：报告期末公司向上海安瑰投资管理有限公司取得 99,000 万元借款，其中 59,000 万元于 2026 年 9 月 16 日到期、40,000 万元于 2026 年 12 月 3 日到期。

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

(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 1	5.00	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2024 年度第二期中期票据	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	6.00	5.30	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	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 2018 年度	18 光大嘉宝 ABN001	81800151	2018 年 10 月 25 日	2018 年 10 月 30 日	2036 年 7 月 20 日	注 3	5.50	详见非金融企业债务融资工	全国银行间债	详见非金融企	详见非金融企	否

第一期资产 支持票据优 先 A 级	优先 A							具其他情况的 说明 4	券市场	业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况 的 说明 4	业 债 务 融 资 工 具 其 他 情 况 的 说明 4	
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	6.50	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 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 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

注 1：“24 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 13 日完成了本息兑付事项，债券余额由 3.3 亿元调整为 0 亿元。

注 2：“25 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 2 日将票面利率从 5.48%调整至 3%，并于同日完成了全部回售及本息兑付事项，债券余额由 6.7 亿元调整为 0 亿元。

注 3：“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”于 2026 年 7 月 20 日完成部分本金摊还及相应利息兑付事项，债券余额调整为 2.088 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

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

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，“25 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 2026 年 4 月 2 日将“25 光大嘉宝 MTN001”的票面利率从 5.48%下降至 3%，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。2026 年 4 月 2 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 7.07 亿元。

3、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

2026 年 7 月 29 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 2025 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 2026 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。

4、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
“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

5、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

√适用 □不适用

1、“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。

2、“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。

3、“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。

4、“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 A”于 2026 年 1 月 20 日、2026 年 7 月 20 日摊还了部分本金，截至本报告披露日的本金余额为 2.088 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 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-24,376.74 万元，占上年末归属于上市公司股东的净资产比例为-11.55%。
亏损原因	1、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，相关项目财务表现呈亏损状态。 2、受市场环境波动影响，公司部分不动产投资项目资产估值水平下降，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。
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) 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

☐适用 ☒不适用

(八) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减 (%)	变动原因
流动比率	0.54	0.64	-15.63	注 1
速动比率	0.35	0.48	-27.08	注 1
资产负债率 (%)	82.40	82.24	0.19	/
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	-46,634.49	-42,558.83	不适用	/
EBITDA 全部债务比	0.01	0.01	-	/
利息保障倍数	-0.28	-0.39	不适用	/
现金利息保障倍数	1.13	1.92	-41.15	注 2
EBITDA 利息保障倍数	0.52	0.40	30.00	注 3
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	/
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	/

注 1：报告期末公司流动比率和速动比率与上年末相比分别下降 15.63%和 27.08%，主要原因是本期偿还到期债券及偿还关联方上海安瓿投资管理有限公司借款。

注 2：报告期公司现金利息保障倍数与上年同期相比下降 41.15%，主要原因是报告期公司房地产业务回笼资金减少。

注 3：报告期公司 EBITDA 利息保障倍数与上年同期相比增加 30.00%，主要原因是报告期公司结转物业政府征收补偿收益及收到其他权益工具投资股息红利分配，报告期 EBITDA 与上年同期相比增加。

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	866,192,774.83	1,572,563,682.14
交易性金融资产	七、2	1,141,300.00	391,423,157.86
衍生金融资产			
应收票据	七、3	5,452,910.69	3,000,000.00
应收账款	七、4	463,692,526.03	439,024,529.27
应收款项融资			
预付款项	七、5	3,936,004.59	4,529,382.04
其他应收款	七、6	327,615,762.39	360,638,213.23
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	964,643,466.90	960,845,955.87
其中：数据资源			
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	59,362,338.82	68,716,853.50
流动资产合计		2,692,037,084.25	3,800,741,773.91
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	2,241,383,619.65	2,488,850,487.04
其他权益工具投资	七、10	148,104,100.00	148,104,100.00
其他非流动金融资产	七、11	12,026,598.90	12,056,712.88
投资性房地产	七、12	12,262,014,959.84	12,475,160,100.72
固定资产	七、13	118,276,055.77	121,141,928.06
在建工程	七、14	120,267,965.27	118,625,875.88
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、15	21,073,287.07	29,481,068.31
无形资产	七、16	10,466,529.08	11,942,966.11
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	七、17	508,003,022.50	508,003,022.50
长期待摊费用	七、18	20,870,658.69	24,087,089.00
递延所得税资产	七、19	247,818,236.47	232,833,575.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		15,710,305,033.24	16,170,286,926.46
资产总计		18,402,342,117.49	19,971,028,700.37
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、21	208,076,202.85	145,924,475.35
预收款项	七、22	100,781,761.00	122,594,922.32
合同负债	七、23	48,434,042.58	117,095,814.29
应付职工薪酬	七、24	159,186,340.03	166,504,063.30
应交税费	七、25	338,737,024.56	363,202,442.74
其他应付款	七、26	3,266,855,139.39	3,604,114,118.26
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、27	842,399,924.77	1,352,966,028.38
其他流动负债	七、28	1,356,583.86	104,835,743.48
流动负债合计		4,965,827,019.04	5,977,237,608.12
非流动负债：			
长期借款	七、29	7,913,834,254.39	7,985,829,557.37
应付债券	七、30	248,000,000.00	214,200,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、31	12,008,809.37	25,852,499.79
长期应付款	七、32		100,119,382.60
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、19	1,060,864,228.67	1,138,056,833.15
其他非流动负债	七、33	962,559,428.66	983,254,014.88
非流动负债合计		10,197,266,721.09	10,447,312,287.79
负债合计		15,163,093,740.13	16,424,549,895.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、34	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、35	1,417,441,120.60	1,417,441,120.60
减：库存股			
其他综合收益	七、36	28,602,690.50	29,690,051.73
专项储备			
盈余公积	七、37	305,570,286.20	305,570,286.20

一般风险准备			
未分配利润	七、38	-1,385,598,241.67	-1,141,830,812.31
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,865,701,257.63	2,110,556,048.22
少数股东权益		1,373,547,119.73	1,435,922,756.24
所有者权益（或股东权益）合计		3,239,248,377.36	3,546,478,804.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		18,402,342,117.49	19,971,028,700.37

公司负责人：苏扬

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

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		56,666,863.53	45,012,493.81
交易性金融资产		1,141,300.00	1,141,300.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	3,384,390.28	5,523,829.38
应收款项融资			
预付款项		8,000.00	8,000.00
其他应收款	十九、2	1,739,246,439.73	2,681,255,343.70
其中：应收利息			
应收股利			
存货		182,294.84	181,531.13
其中：数据资源			
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		1,800,629,288.38	2,733,122,498.02
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	十九、3	4,123,773,294.91	4,124,212,534.36
其他权益工具投资		147,104,100.00	147,104,100.00
其他非流动金融资产		1,831,942,234.29	1,217,987,548.98
投资性房地产		22,549,288.67	62,661,151.79
固定资产		764,830.95	590,812.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			27,514,247.21
无形资产			

其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			214,926.43
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,126,133,748.82	5,580,285,321.09
资产总计		7,926,763,037.20	8,313,407,819.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		372,491.68	1,034,726.91
合同负债			
应付职工薪酬		29,213,001.26	29,169,585.38
应交税费		9,237,621.19	6,528,067.53
其他应付款		4,748,025,255.44	3,757,253,179.74
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		621,730,521.89	1,656,150,476.40
其他流动负债			
流动负债合计		5,408,578,891.46	5,450,136,035.96
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		358,000,000.00	360,200,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			25,852,499.79
长期应付款			100,119,382.60
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,896,343.71	10,896,343.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		368,896,343.71	497,068,226.10
负债合计		5,777,475,235.17	5,947,204,262.06
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		31,474,402.76	31,474,402.76

专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		-1,147,361,585.57	-930,445,830.55
所有者权益（或股东权益）合计		2,149,287,802.03	2,366,203,557.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,926,763,037.20	8,313,407,819.11

公司负责人：苏扬

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		582,791,035.20	641,513,564.07
其中：营业收入	七、39	582,791,035.20	641,513,564.07
二、营业总成本		727,606,987.65	778,967,184.69
其中：营业成本	七、39	331,544,716.84	382,296,371.27
税金及附加	七、40	52,371,351.66	56,732,374.63
销售费用	七、41	20,812,318.01	18,353,449.33
管理费用	七、42	106,836,106.77	107,204,000.95
研发费用			
财务费用	七、43	216,042,494.37	214,380,988.51
其中：利息费用		230,830,117.06	232,877,496.52
利息收入		15,130,453.68	19,274,118.87
加：其他收益	七、44	2,043,361.89	3,466,501.91
投资收益（损失以“-”号填列）	七、45	-173,116,290.87	-130,500,838.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-247,466,867.39	-139,317,674.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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、46	-6,655,192.76	2,036,685.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、47	-128,399,363.37	-95,138,961.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、48	6,393,214.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-444,550,223.56	-357,590,233.39
加：营业外收入	七、49	149,345,036.77	34,287,111.27
减：营业外支出	七、50	58,904.10	1,120,565.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-295,264,090.89	-324,423,687.33

减：所得税费用	七、51	-54,082,605.33	24,830,150.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-241,181,485.56	-349,253,837.58
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-241,226,624.65	-349,253,837.58
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		45,139.09	
（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）		-243,767,429.36	-373,302,870.96
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,585,943.80	24,049,033.38
六、其他综合收益的税后净额		-2,132,080.84	-286,068.72
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,087,361.23	-145,895.05
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-1,087,361.23	-145,895.05
（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		-1,087,361.23	-145,895.05
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,044,719.61	-140,173.67
七、综合收益总额		-243,313,566.40	-349,539,906.30
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-244,854,790.59	-373,448,766.01
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,541,224.19	23,908,859.71
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.16	-0.25
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.16	-0.25

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：苏扬

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、4	9,318,336.00	16,437,917.30
减：营业成本	十九、4	4,655,200.35	7,179,774.84
税金及附加		1,145,965.18	1,757,510.21
销售费用			
管理费用		13,883,880.07	16,698,317.69
研发费用			
财务费用		71,073,194.74	54,755,550.80
其中：利息费用		124,827,075.50	119,930,030.04
利息收入		53,763,117.31	65,186,069.73
加：其他收益		22,347.99	74,421.31
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	44,980,760.55	10,878,797.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-439,239.45	2,774,699.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-135,045,314.69	-171,135,423.81
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-198,547,242.11	-128,809,393.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		6,425,083.76	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-363,604,268.84	-352,944,834.48
加：营业外收入		146,688,513.82	763,663.94
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-216,915,755.02	-352,181,170.54
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,915,755.02	-352,181,170.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,915,755.02	-352,181,170.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-216,915,755.02	-352,181,170.54

公司负责人：苏扬

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		460,373,748.69	538,676,576.50
收到的税费返还		2,535.64	4,193.38
收到其他与经营活动有关的现金	七、53	93,327,124.65	140,419,939.28
经营活动现金流入小计		553,703,408.98	679,100,709.16
购买商品、接受劳务支付的现金		179,980,319.56	199,079,430.94
支付给职工及为职工支付的现金		114,552,987.33	118,156,056.72
支付的各项税费		142,073,209.34	151,080,537.12
支付其他与经营活动有关的现金	七、53	135,242,284.20	79,419,233.10
经营活动现金流出小计		571,848,800.43	547,735,257.88
经营活动产生的现金流量净额		-18,145,391.45	131,365,451.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		382,009,922.25	80,025,270.08
取得投资收益收到的现金		51,633,465.44	2,282,738.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,115,123.60	6,763.10
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			
投资活动现金流入小计		473,758,511.29	82,314,771.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		606,572.00	29,516,908.16
投资支付的现金			468,460,000.00
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、53	67,451,489.33	
投资活动现金流出小计		68,058,061.33	497,976,908.16

投资活动产生的现金流量净额		405,700,449.96	-415,662,136.59
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		423,006,302.00	1,090,298,661.66
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		423,006,302.00	1,090,298,661.66
偿还债务支付的现金		1,270,524,308.62	1,077,584,898.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,203,494.67	227,375,575.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30,420,000.00	16,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、53	5,764,640.61	10,813,636.20
筹资活动现金流出小计		1,502,492,443.90	1,315,774,110.10
筹资活动产生的现金流量净额		-1,079,486,141.90	-225,475,448.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,540,174.72	-82,812.04
五、现金及现金等价物净增加额		-693,471,258.11	-509,854,945.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
六、期末现金及现金等价物余额		862,792,774.83	1,528,151,663.71

公司负责人：苏扬

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

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		9,213,021.46	12,153,743.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		206,871,479.05	151,050,042.83
经营活动现金流入小计		216,084,500.51	163,203,786.03
购买商品、接受劳务支付的现金		547,894.08	549,694.40
支付给职工及为职工支付的现金		10,778,861.92	11,881,508.86
支付的各项税费		4,238,235.79	6,841,343.05
支付其他与经营活动有关的现金		23,838,974.48	216,161,919.21
经营活动现金流出小计		39,403,966.27	235,434,465.52
经营活动产生的现金流量净额		176,680,534.24	-72,230,679.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			73,172,034.39
取得投资收益收到的现金		45,420,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,111,833.60	
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			
投资活动现金流入小计		85,531,833.60	73,172,034.39

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		329,700.00	20,940.02
投资支付的现金			86,460,000.00
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			
投资活动现金流出小计		329,700.00	86,480,940.02
投资活动产生的现金流量净额		85,202,133.60	-13,308,905.63
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		1,224,000,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,224,000,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,392,200,000.00	1,124,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		79,221,923.12	88,346,516.94
支付其他与筹资活动有关的现金		2,806,375.00	6,429,055.20
筹资活动现金流出小计		1,474,228,298.12	1,219,575,572.14
筹资活动产生的现金流量净额		-250,228,298.12	80,424,427.86
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			
加：期初现金及现金等价物余额		45,012,493.81	193,926,319.18
六、期末现金及现金等价物余额			
		56,666,863.53	188,811,161.92

公司负责人：苏扬

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
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度							
	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、上年期末余额	1,499,685,402.00	1,417,441,120.60	29,690,051.73	305,570,286.20	-1,141,830,812.31	2,110,556,048.22	1,435,922,756.24	3,546,478,804.46
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	1,417,441,120.60	29,690,051.73	305,570,286.20	-1,141,830,812.31	2,110,556,048.22	1,435,922,756.24	3,546,478,804.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,087,361.23		-243,767,429.36	-244,854,790.59	-62,375,636.51	-307,230,427.10
（一）综合收益总额			-1,087,361.23		-243,767,429.36	-244,854,790.59	1,541,224.19	-243,313,566.40
（二）所有者投入和减少资本							-33,496,860.70	-33,496,860.70
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							-33,496,860.70	-33,496,860.70
（三）利润分配							-30,420,000.00	-30,420,000.00

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							-30,420,000.00	-30,420,000.00
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	28,602,690.50	305,570,286.20	-1,385,598,241.67	1,865,701,257.63	1,373,547,119.73	3,239,248,377.36

项目	2025 年半年度							
	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-145,895.05		-373,302,870.96	-373,448,766.01	7,508,859.71	-365,939,906.30
（一）综合收益总额			-145,895.05		-373,302,870.96	-373,448,766.01	23,908,859.71	-349,539,906.30
（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							-16,400,000.00	-16,400,000.00

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							-16,400,000.00	-16,400,000.00
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	25,018,170.79	305,570,286.20	-125,897,026.25	3,121,817,953.34	1,476,242,903.40	4,598,060,856.74
----------	------------------	------------------	---------------	----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------

公司负责人：苏扬

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
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度					
	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、上年期末余额	1,499,685,402.00	1,459,919,296.64	31,474,402.76	305,570,286.20	-930,445,830.55	2,366,203,557.05
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	31,474,402.76	305,570,286.20	-930,445,830.55	2,366,203,557.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-216,915,755.02	-216,915,755.02
（一）综合收益总额					-216,915,755.02	-216,915,755.02
（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	31,474,402.76	305,570,286.20	-1,147,361,585.57	2,149,287,802.03

项目	2025 年半年度					
	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
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	30,003,652.76	305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-352,181,170.54	-352,181,170.54
（一）综合收益总额					-352,181,170.54	-352,181,170.54
（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	-442,746,880.84	2,852,431,756.76

公司负责人：苏扬

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2025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14F，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2026年8月25日批准报出。

合并财务报表范围

截至2026年6月30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	CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED
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	上海嘉宏房地产有限责任公司
11	上海嘉宝物业服务有限公司
12	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司
13	上海宝菊房地产开发有限公司
14	上海嘉定颐和电机电脑有限公司
15	上海嘉定颐和苗木有限公司
16	上海嘉宝联友房地产有限公司
17	上海联友置业有限公司
18	云梦泽5号债券投资单一资金信托计划
19	银万永乐债券8号私募证券投资基金

20	上海嘉宝劳动服务有限公司
21	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
22	光控安石（北京）投资管理有限公司
23	安石筑信（上海）建设管理有限公司
24	EBA（Hong Kong）Asset Management Limited
25	EBA Investments Real Estate Partners
26	EBA Prosperous Investment Centre LLC
27	EBA Holdings（Cayman）Limited
28	EBA Overseas Investments NO.1 Limited
29	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）
30	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）
31	光大安石（北京）资产管理有限公司
32	光控安石物业管理（上海）有限公司
33	光控安石（上海）商业管理有限公司
34	重庆市美家德实业发展有限公司
35	上海光融贸易有限公司
36	上海安融贸易中心（有限合伙）
37	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）
38	光控安石（珠海）咨询管理有限公司
39	光控安石上海一号私募投资基金
40	上海安功投资有限公司
41	瑞诗房地产开发（上海）有限公司
42	上海光野投资中心（有限合伙）
43	上海安赆投资有限公司
44	上海泰琳实业有限公司
45	上海光翼商业管理有限公司
46	上海嘉宝安石置业有限公司
47	上海雷泰投资中心（有限合伙）
48	重庆光控新业实业发展有限公司
49	重庆光控兴渝置业有限公司
50	重庆朝天骏博商业管理有限公司
51	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“十、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“九、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 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2026 年上半年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。

c、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。

d、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“七、9 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：

一业务模式是以收取合同现金流量为目标；

一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）：

一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；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续

计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产终止确认和金融资产转移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：

一收取金融资产现金流量的合同权利终止；

一金融资产已转移，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；

一金融资产已转移，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订协议，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	确定依据
应收票据组合 1	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	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	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合 2	账龄组合
应收账款组合 3	其他应收款项组合
其他应收款组合 1	应收代垫款，如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	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、 应收款项融资

√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、 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

16、 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

存货包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料和消耗性生物资产等，按成本与可变现净值孰低列示。

（2）发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算，产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

（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。

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

17、 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。

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、（6）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、（6）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

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、 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公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

③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。

24、 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。

25、 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。

26、 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。

27、 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

28、 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。

29、 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。

30、 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。

31、 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

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。

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：

①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。

②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。

32、 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。

33、 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：

a、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。

b、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。

34、 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。

35、 租赁

√适用 □不适用

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“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“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“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“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”。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”。

36、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 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。

(2) 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。

37、 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

(2) 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3) 2026 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%、11%、13%
土地增值税（注 1）	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税（注 2）	应纳税所得额	25%、20%、16.5%

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进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，“三、对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。”本公司符合小型微利企业条件的子公司，本期企业所得税实际征收率为 5%。

（2）根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，“二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。四、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。”本公司符合小型微利企业条件的子公司，享受上述减半征收优惠政策，实际征收率分别为 3.5%、1.5%和 1%。

（3）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%。

（4）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 2026 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	22,983.03	27,025.53
银行存款	852,405,766.00	1,563,167,138.60
其他货币资金	13,764,025.80	9,369,518.01
存放财务公司存款		
合计	866,192,774.83	1,572,563,682.14
其中：存放在境外的款项总额	47,949,303.41	49,826,489.28

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	3,400,000.00	3,502,282.00
诉讼冻结工程款		12,797,367.20
合计	3,400,000.00	16,299,649.20

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	1,141,300.00	391,423,157.86
其中：		
债务工具投资	1,141,300.00	391,423,157.86
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	1,141,300.00	391,423,157.86

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	5,452,910.69	3,000,000.00
商业承兑票据		
合计	5,452,910.69	3,000,000.00

(2) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

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（含 1 年）	228,423,995.58	210,357,646.99
1 年以内	228,423,995.58	210,357,646.99
1 至 2 年	129,636,314.53	113,117,751.03
2 至 3 年	87,372,060.01	97,260,286.23
3 至 4 年	78,061,668.18	84,349,152.58
4 至 5 年	135,134,224.96	163,408,754.44
5 年以上	247,359,997.75	162,316,345.83
合计	905,988,261.01	830,809,937.10

(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	644,683,042.90	71.16	402,888,505.40	62.49	241,794,537.50	606,447,009.86	72.99	363,927,998.20	60.01	242,519,011.66
按组合计提坏账准备	261,305,218.11	28.84	39,407,229.58	15.08	221,897,988.53	224,362,927.24	27.01	27,857,409.63	12.42	196,505,517.61
其中：										
账龄组合	239,205,183.67	26.40	38,966,062.93	16.29	200,239,120.74	206,192,067.89	24.82	27,549,128.01	13.36	178,642,939.88
其他应收款项组合	22,100,034.44	2.44	441,166.65	2.00	21,658,867.79	18,170,859.35	2.19	308,281.62	1.70	17,862,577.73
合计	905,988,261.01	/	442,295,734.98	/	463,692,526.03	830,809,937.10	/	391,785,407.83	/	439,024,529.27

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	80,762,240.57	58.01	预计可收回性
上海钊励投资中心(有限合伙)	48,026,426.02	48,026,426.02	100.00	预计可收回性
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	46,767,750.78	58.22	预计可收回性
上海晟科投资中心(有限合伙)	231,833,315.08	121,980,077.09	52.62	预计可收回性
上海光魅投资中心(有限合伙)	112,299,938.07	83,466,787.45	74.32	预计可收回性
上海建工安功股权投资基金合伙企业(有限合伙)	11,951,545.51	4,956,536.79	41.47	预计可收回性
北京约客时光商业管理有限公司	8,870,015.95	4,787,809.37	53.98	预计可收回性
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
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	预计可收回性
重庆悦湾商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
吕佳	4,740,877.33	4,740,877.33	100.00	预计可收回性
合计	644,683,042.90	402,888,505.40	62.49	/

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

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 (%)
1 年以内	148,391,912.66	7,878,538.13	5.31
1 至 2 年	51,924,373.60	14,870,324.88	28.64
2 至 3 年	18,930,501.54	3,718,338.54	19.64
3 至 4 年	9,254,812.67	3,213,700.95	34.72
4 至 5 年	4,014,066.13	2,639,844.53	65.76
5 年以上	6,689,517.07	6,645,315.90	99.34
合计	239,205,183.67	38,966,062.93	16.29

组合计提项目：其他应收款项组合

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（%）
重庆英利购物广场管理有限公司	3,456,638.89	190,115.14	5.50
重庆英利卓越购物广场有限公司	4,564,572.96	251,051.51	5.50
珠海安渊投资有限公司	14,078,822.59		
合计	22,100,034.44	441,166.65	2.00

(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	363,927,998.20	38,960,507.20				402,888,505.40
组合计提	27,857,409.63	11,549,819.95				39,407,229.58
合计	391,785,407.83	50,510,327.15				442,295,734.98

(4) 本期实际核销的应收账款情况

□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
上海晟科投资中心（有限合伙）	231,833,315.08		231,833,315.08	25.59	121,980,077.09
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27		139,228,858.27	15.37	80,762,240.57
上海光魅投资中心（有限合伙）	112,299,938.07		112,299,938.07	12.40	83,466,787.45
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67		80,332,066.67	8.87	46,767,750.78
上海钊励投资中心（有限合伙）	48,026,426.02		48,026,426.02	5.30	48,026,426.02
合计	611,720,604.11		611,720,604.11	67.52	381,003,281.91

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	2,992,284.22	76.02	3,765,638.88	83.14
1 至 2 年	656,832.86	16.69	223,498.59	4.93
2 至 3 年	219,636.71	5.58	303,754.72	6.71
3 至 4 年	6,574.80	0.17	173,997.13	3.84
4 至 5 年			56,976.00	1.26
5 年以上	60,676.00	1.54	5,516.72	0.12
合计	3,936,004.59	100.00	4,529,382.04	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(%)
上海国际经济贸易仲裁委员会	975,879.25	24.79
中国人民财产保险股份有限公司上海市分公司	371,685.00	9.44
阿里云计算有限公司	264,715.56	6.73
重庆自由贸易试验区人民法院	261,171.62	6.64
上海市通力律师事务所	188,679.25	4.79
合计	2,062,130.68	52.39

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	327,615,762.39	360,638,213.23
合计	327,615,762.39	360,638,213.23

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（含 1 年）	118,890,511.62	212,093,017.50
1 年以内	118,890,511.62	212,093,017.50
1 至 2 年	141,138,888.90	1,827,726.47
2 至 3 年	1,833,247.43	3,074,199.41
3 年以上	669,123,796.34	669,124,915.53
合计	930,986,444.29	886,119,858.91

(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	245,654.69	492,878.55
保证金	10,428,460.09	7,080,518.49
关联方往来款	700,769,450.21	691,097,180.35
其他非关联方往来款	219,542,879.30	187,449,281.52
合计	930,986,444.29	886,119,858.91

(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)	
2026年1月1日余额		112,454,098.70	413,027,546.98	525,481,645.68
2026年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		1,179,877.95	76,709,158.27	77,889,036.22
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额		113,633,976.65	489,736,705.25	603,370,681.90

(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	
坏账准备	525,481,645.68	77,889,036.22			603,370,681.90
合计	525,481,645.68	77,889,036.22			603,370,681.90

(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	605,545,587.11	65.04	借款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	476,121,212.07
上海安曼投资有限公司	67,879,452.22	7.29	借款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	
比中联合（杭州）有限公司	46,567,205.04	5.00	应收分配 债权款	1 年以内、1-2 年、 2-3 年、3 年以上	9,183,820.33
上海市嘉定房屋征收服务事务有限公司	39,962,419.00	4.29	应收物业 征收补偿 款	1 年以内	
嘉宝国际水陆工程公司	38,023,101.05	4.08	往来款	3 年以上	38,023,101.05
合计	797,977,764.42	85.71	/	/	523,328,133.45

(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	27,055.70		27,055.70	17,340.58		17,340.58
库存商品						
周转材料	1,604,213.34		1,604,213.34	1,599,393.65		1,599,393.65
消耗性生物资产	13,746,609.60	7,579,695.00	6,166,914.60	13,746,609.60	7,579,695.00	6,166,914.60
开发成本				209,864,710.98		209,864,710.98
开发产品	1,075,159,725.42	118,314,442.16	956,845,283.26	861,512,038.22	118,314,442.16	743,197,596.06
合计	1,090,537,604.06	125,894,137.16	964,643,466.90	1,086,740,093.03	125,894,137.16	960,845,955.87

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	209,864,710.98	125,813,333.16	335,678,044.14	
合计	209,864,710.98	125,813,333.16	335,678,044.14	

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	368,469,542.35		81,091,277.82	287,378,264.53
动迁房	54,016,521.22			54,016,521.22
办公楼	14,513,561.10	335,678,044.14	37,456,112.43	312,735,492.81
综合体	424,512,413.55		3,482,966.69	421,029,446.86
合计	861,512,038.22	335,678,044.14	122,030,356.94	1,075,159,725.42

(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	转回或转销	
消耗性生物资产	7,579,695.00			7,579,695.00
开发产品	118,314,442.16			118,314,442.16
合计	125,894,137.16			125,894,137.16

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		
补偿性资产		
预缴税费	21,597,636.76	23,756,603.74
待抵扣进项税	37,764,702.06	44,960,249.76
合计	59,362,338.82	68,716,853.50

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 （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	权益法下确认的投 资损益	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
上海光渝投资中心（有限 合伙）	576,172,723.09				-132,402,412.28			443,770,310.81	
珠海安石宜颖投资中心 （有限合伙）	228,265,433.47							228,265,433.47	
上海光翎投资中心（有限 合伙）	346,360,607.72				6,882,036.31			353,242,644.03	
天津安石锦瑞投资中心 （有限合伙）	199,259,404.34				9,359,588.58			208,618,992.92	
珠海安石宜昭投资中心 （有限合伙）	275,323,779.68				8,220,198.62			283,543,978.30	
珠海安石宜竺投资中心 （有限合伙）	40,816,228.12				939,759.02			41,755,987.14	
上海光魅投资中心（有限 合伙）									
上海光稳投资中心（有限 合伙）	140,451,311.31				1,349,293.78			141,800,605.09	
上海安岩普石企业咨询有 限公司									
上海建嘉皓企业管理有限 公司	11,290,222.07				-299,395.85			10,990,826.22	
昆山安住此间商务信息咨 询有限公司	10,027,576.02				10,517.45			10,038,093.47	
新光大中心项目（注1）									
珠海安石宜灏投资中心 （有限合伙）	24,801,563.54				-423,740.55			24,377,822.99	

中关村私募投资基金									
徐州嘉旭房地产开发有限公司	21,771,631.48				-1,169,773.16			20,601,858.32	
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	574,779,031.20				-142,235,905.94			432,543,125.26	
小计	2,449,319,512.04	5,000,000.00			-249,769,834.02			2,199,549,678.02	5,000,000.00
二、联营企业									
上海格林风范房地产发展有限公司	10,438,427.67				-173,770.12			10,264,657.55	
上海嘉定老庙黄金有限公司	11,704,435.99				-265,469.33			11,438,966.66	
光歆设施管理（上海）有限公司	3,336,354.29				338,060.86			3,674,415.15	
成都城投安石商业管理有限公司	4,685,945.40				2,167,274.69			6,853,220.09	
上海集挚咨询管理有限公司	6,166,881.66				579,786.58			6,746,668.24	
青岛环海湾安石商业管理有限公司	3,198,929.99				-342,916.05			2,856,013.94	
小计	39,530,975.00				2,302,966.63			41,833,941.63	
合计	2,488,850,487.04	5,000,000.00			-247,466,867.39			2,241,383,619.65	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。

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

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	485,700.00					485,700.00		85,700.00		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									10,000,000.00	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	146,618,400.00					146,618,400.00	45,420,000.00	51,880,170.35		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
合计	148,104,100.00					148,104,100.00	45,420,000.00	51,965,870.35	19,529,733.52	/

(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	12,026,598.90	12,056,712.88
合计	12,026,598.90	12,056,712.88

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	11,884,353,167.51	2,714,463,969.49	14,598,817,137.00
2.本期增加金额			
(1) 外购			
3.本期减少金额	76,164,666.30		76,164,666.30
(1) 处置	76,164,666.30		76,164,666.30
4.期末余额	11,808,188,501.21	2,714,463,969.49	14,522,652,470.70
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	1,729,060,292.39	345,135,663.50	2,074,195,955.89
2.本期增加金额	157,691,386.65	17,371,420.92	175,062,807.57
(1) 计提或摊销	157,691,386.65	17,371,420.92	175,062,807.57
3.本期减少金额	38,082,332.98		38,082,332.98
(1) 处置	38,082,332.98		38,082,332.98
4.期末余额	1,848,669,346.06	362,507,084.42	2,211,176,430.48
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	9,910,058,074.77	2,351,956,885.07	12,262,014,959.84
2.期初账面价值	10,105,831,794.74	2,369,328,305.99	12,475,160,100.72

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	118,276,055.77	121,141,928.06
固定资产清理		
合计	118,276,055.77	121,141,928.06

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	124,038,375.77	2,184,293.50	332,605.11	23,506,837.94	218,500.00	150,280,612.32
2. 本期增加金额				436,749.80		436,749.80
(1) 购置				436,749.80		436,749.80
3. 本期减少金额				1,873,543.87		1,873,543.87
(1) 处置或报废				1,809,014.75		1,809,014.75
(2) 并表范围减少				64,529.12		64,529.12
4. 期末余额	124,038,375.77	2,184,293.50	332,605.11	22,070,043.87	218,500.00	148,843,818.25
二、累计折旧						
1. 期初余额	7,749,738.11	2,156,095.10	239,964.78	18,713,854.82	209,760.00	29,069,412.81
2. 本期增加金额	1,569,197.16		31,972.98	1,590,758.49		3,191,928.63
(1) 计提	1,569,197.16		31,972.98	1,590,758.49		3,191,928.63
3. 本期减少金额				1,762,850.41		1,762,850.41
(1) 处置或报废				1,729,717.67		1,729,717.67
(2) 并表范围减少				33,132.74		33,132.74
4. 期末余额	9,318,935.27	2,156,095.10	271,937.76	18,541,762.90	209,760.00	30,498,491.03
三、减值准备						
1. 期初余额	69,271.45					69,271.45
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额	69,271.45					69,271.45
四、账面价值						
1. 期末账面价值	114,650,169.05	28,198.40	60,667.35	3,528,280.97	8,740.00	118,276,055.77
2. 期初账面价值	116,219,366.21	28,198.40	92,640.33	4,792,983.12	8,740.00	121,141,928.06

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

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	120,267,965.27	118,625,875.88
工程物资		
合计	120,267,965.27	118,625,875.88

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
梦之缘长租公寓装修	111,138,104.05		111,138,104.05	111,138,104.05		111,138,104.05
嘉定大融城改造	9,129,861.22		9,129,861.22	7,487,771.83		7,487,771.83
合计	120,267,965.27		120,267,965.27	118,625,875.88		118,625,875.88

(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	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
梦之缘长租公寓装修	131,613,804.05	111,138,104.05			111,138,104.05	84.44	装修施工中				自筹
嘉定大融城改造	13,475,266.05	7,487,771.83	1,642,089.39		9,129,861.22	67.75	改造施工中				自筹
合计	145,089,070.10	118,625,875.88	1,642,089.39		120,267,965.27	/	/			/	/

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

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	物业租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	93,445,711.63	93,445,711.63
2. 本期增加金额	22,717,501.80	22,717,501.80
(1) 本期租入	22,717,501.80	22,717,501.80
3. 本期减少金额	93,445,711.63	93,445,711.63
(2) 本期处置	93,445,711.63	93,445,711.63
4. 期末余额	22,717,501.80	22,717,501.80
二、累计折旧		
1. 期初余额	63,964,643.32	63,964,643.32
2. 本期增加金额	5,727,516.38	5,727,516.38
(1) 计提	5,727,516.38	5,727,516.38
3. 本期减少金额	68,047,944.97	68,047,944.97
(1) 处置	68,047,944.97	68,047,944.97
4. 期末余额	1,644,214.73	1,644,214.73
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	21,073,287.07	21,073,287.07
2. 期初账面价值	29,481,068.31	29,481,068.31

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	23,304,694.76	1,348,801.06	24,653,495.82
2. 本期增加金额	5,463.32		5,463.32
(1) 购置	5,463.32		5,463.32
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	14,443.28		14,443.28

(1)处置	14,443.28		14,443.28
4. 期末余额	23,295,714.80	1,348,801.06	24,644,515.86
二、累计摊销			
1. 期初余额	12,181,994.15	528,535.56	12,710,529.71
2. 本期增加金额	1,343,506.67	124,672.56	1,468,179.23
(1) 计提	1,343,506.67	124,672.56	1,468,179.23
3. 本期减少金额	722.16		722.16
(1) 处置	722.16		722.16
4. 期末余额	13,524,778.66	653,208.12	14,177,986.78
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	9,770,936.14	695,592.94	10,466,529.08
2. 期初账面价值	11,122,700.61	820,265.50	11,942,966.11

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

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	752,906,720.06			752,906,720.06
合计	752,906,720.06			752,906,720.06

(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的部分，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

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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。报告期内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

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

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	14,894,067.54	1,240,138.11	3,404,341.90		12,729,863.75
外部服务费	9,193,021.46	1,213,092.60	2,265,319.12		8,140,794.94
合计	24,087,089.00	2,453,230.71	5,669,661.02		20,870,658.69

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	627,738,410.44	156,934,602.61	577,599,620.55	144,271,137.68
内部交易未实现利润	9,971,289.52	2,492,822.38	9,971,289.52	2,492,822.38
可抵扣亏损	8,672,878.68	2,168,219.67	12,685,574.58	3,153,293.79
预提费用	344,890,367.24	86,222,591.81	331,665,288.43	82,916,322.11
合计	991,272,945.88	247,818,236.47	931,921,773.08	232,833,575.96

(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	3,877,824,214.97	969,456,053.74	3,925,991,093.65	981,497,773.40
公允价值变动产生的暂时性差异	79,335,028.44	19,833,757.11	79,767,348.14	19,941,837.03
超额收益产生的暂时性差异	266,530,504.52	66,632,626.13	330,698,063.58	82,674,515.90
企业投资产生的暂时性差异	17,431,795.00	4,357,948.75	212,184,501.64	53,046,125.42
股权投资贷方差额	1,619,504.48	404,876.12	1,619,504.47	404,876.12
新租赁准则差额	715,867.28	178,966.82	1,966,821.10	491,705.28
合计	4,243,456,914.69	1,060,864,228.67	4,552,227,332.58	1,138,056,833.15

(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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产		247,818,236.47		232,833,575.96
递延所得税负债		1,060,864,228.67		1,138,056,833.15

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	3,400,000.00	3,400,000.00	冻结	履约保证金	16,299,649.20	16,299,649.20	冻结	履约保证金、诉讼冻结工程款
存货	720,695,613.99	603,594,564.04	抵押	抵押借款	635,821,359.95	518,720,309.99	抵押	抵押借款
固定资产	6,108,539.33	4,297,181.79	抵押	抵押借款	6,108,539.33	4,410,940.46	抵押	抵押借款
长期股权投资	538,948,597.42	538,948,597.42	质押	质押借款	650,797,670.04	650,797,670.04	质押	质押借款
投资性房地产	14,506,434,164.74	12,068,869,941.49	抵押	抵押借款	14,506,434,164.73	12,238,763,376.66	抵押	抵押借款
其他应收款	605,545,587.11	129,424,375.04	质押	质押借款	597,617,374.29	198,205,320.49	质押	质押借款
合计	16,381,132,502.59	13,348,534,659.78	/	/	16,413,078,757.54	13,627,197,266.84	/	/

其他说明：

注 1：公司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 32.50%）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 9.00 亿元借款提供质押担保。截至本期末，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 2：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，为公司向上海安瓿投资管理有限公司不超过 6.60 亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对瑞诗房地产开发（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。

注 3：公司以持有的子公司上海光野投资中心（有限合伙）973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、持有的珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对上海安依投资有限公司的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司持有的对重庆光控新业实业发展有限公司的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瓿投资管理有限公司不超过 9.9 亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对持有的上海光野投资中心（有限合伙）优先级份额，以及对重庆光控新业实业发展有限公司提供的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、 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	112,928,671.54	26,941,650.88
1 至 2 年	18,960,151.42	33,344,926.98
2 至 3 年	1,450,779.52	16,284,807.84
3 至 4 年	21,171,771.59	15,696,487.03
4 至 5 年	9,772,351.85	9,341,253.63
5 年以上	43,792,476.93	44,315,348.99
合计	208,076,202.85	145,924,475.35

(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
上海隆愿建设工程有限公司	4,154,257.00	未结算工程款
北京华恒业房地产开发有限公司	2,396,460.96	外派员工结算款
上海绿地建设（集团）有限公司	1,717,943.00	未结算工程款
上海嘉定联谊建筑装潢工程有限公司	1,450,066.00	未结算工程款
北京市建筑设计研究院有限公司	797,424.00	未结算工程款
合计	10,516,150.96	/

22、 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	98,658,291.75	119,451,858.88
1 至 2 年	624,598.66	1,507,105.58
2 至 3 年	216,219.63	248,115.39
3 至 4 年	1,059,236.69	1,138,084.19
4 至 5 年	158,169.02	156,979.20
5 年以上	65,245.25	92,779.08
合计	100,781,761.00	122,594,922.32

(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
万林硕	1,000,000.00	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
吴华英	79,219.90	未达到结转收入条件
倍乐生商贸（中国）有限公司	53,930.73	未达到结转收入条件
尹龙艳	53,218.78	未达到结转收入条件
合计	1,302,811.71	/

23、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	36,466,668.77	94,630,541.15
1 至 2 年	7,035,571.99	10,376,924.11
2 至 3 年	5,113.21	10,226,002.51
3 至 4 年	4,097,650.76	8,743.14
4 至 5 年	63,997.72	339,227.06
5 年以上	765,040.13	1,514,376.32
合计	48,434,042.58	117,095,814.29

(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
上海融光寰芑企业管理有限公司	4,241,312.60	未达到结转收入条件
吴晗	2,333,780.73	未达到结转收入条件
王忍夫	1,751,744.04	未达到结转收入条件
常文君	1,751,195.41	未达到结转收入条件
冯发	743,361.47	未达到结转收入条件
合计	10,821,394.25	/

24、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	165,654,533.64	94,860,817.84	102,095,258.25	158,420,093.23
二、离职后福利-设定提存计划	817,679.66	11,179,210.43	11,230,643.29	766,246.80
三、辞退福利	31,850.00	156,562.48	188,412.48	
四、一年内到期的其他福利				
合计	166,504,063.30	106,196,590.75	113,514,314.02	159,186,340.03

(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	164,161,417.97	80,967,227.75	88,271,553.18	156,857,092.54
二、职工福利费		129,969.41	125,204.55	4,764.86
三、社会保险费	509,733.02	6,378,274.31	6,406,386.15	481,621.18
其中：医疗保险费	472,399.56	6,006,264.51	6,032,866.87	445,797.20

工伤保险费	17,105.11	264,140.53	264,989.80	16,255.84
生育保险费	20,228.35	107,869.27	108,529.48	19,568.14
四、住房公积金	274,726.98	6,400,166.69	6,496,734.27	178,159.40
五、工会经费和职工教育经费	708,655.67	985,179.68	795,380.10	898,455.25
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	165,654,533.64	94,860,817.84	102,095,258.25	158,420,093.23

(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	792,901.26	10,844,312.63	10,894,185.32	743,028.57
2、失业保险费	24,778.40	334,897.80	336,457.97	23,218.23
3、企业年金缴费				
合计	817,679.66	11,179,210.43	11,230,643.29	766,246.80

25、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	53,664,663.75	58,527,537.96
企业所得税	166,768,358.86	187,022,584.14
个人所得税	945,187.37	1,423,906.51
城市维护建设税	3,759,725.83	3,987,182.18
土地增值税	94,133,637.22	90,226,160.58
房产税	16,660,992.44	18,783,773.36
教育费附加	1,611,574.92	1,713,826.27
地方教育费附加	943,090.93	1,010,865.60
其他税费	249,793.24	506,606.14
合计	338,737,024.56	363,202,442.74

26、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	3,250,919,400.19	3,588,178,379.06
合计	3,266,855,139.39	3,604,114,118.26

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√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
合计	15,935,739.20	15,935,739.20

(4) 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	175,602,245.01	166,942,997.18
暂收款	50,682,756.04	50,292,326.63
借款往来款等	3,024,634,399.14	3,370,943,055.25
合计	3,250,919,400.19	3,588,178,379.06

账龄超过1年或逾期的其他重要应付款

√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	900,000,000.00	未到结算期
宜兴光控投资有限公司	224,515,534.14	未到结算期
上海安瑰投资管理有限公司	200,000,000.00	未到结算期
北京华恒兴业房地产开发有限公司	60,546,612.34	应付份额转让款
中踞置业发展有限公司	45,500,000.00	应付股权转让款
合计	1,430,562,146.48	/

27、一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
一年内到期的长期借款	216,586,346.96	179,113,990.34
一年内到期的应付债券	616,697,434.52	1,164,558,249.57
一年内到期的租赁负债	9,116,143.29	9,293,788.47
合计	842,399,924.77	1,352,966,028.38

28、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债券质押借款		100,164,035.50
待转销项税	1,356,583.86	4,671,707.98
合计	1,356,583.86	104,835,743.48

29、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
质押借款		
抵押借款	7,913,834,254.39	7,985,829,557.37
保证借款		
信用借款		
合计	7,913,834,254.39	7,985,829,557.37

30、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	248,000,000.00	214,200,000.00
合计	248,000,000.00	214,200,000.00

(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	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	214,200,000	36,000,000	7,002,032.84	9,320,765.69	-1,399,261.33	248,000,000	否
24 光大嘉宝 MTN001	100	5.00	2024/4/11	2 年	1,000,000,000	173,000,000		2,417,260.27	181,650,000.00			否
24 光大嘉宝 MTN002	100	5.30	2024/9/3	2 年	600,000,000	290,000,000	310,000,000	13,502,778.04		618,096,695.85		否
25 光大嘉宝 MTN001	100	5.48	2025/4/1	2 年	670,000,000	670,000,000		14,703,879.49	706,716,000.00			否
合计	/	/	/	/	2,921,000,000	1,347,200,000	346,000,000	37,625,950.64	897,686,765.69	616,697,434.52	248,000,000	/

注 1：期初余额包括重分类到一年内到期的非流动负债的应付债券本金余额。

注 2：“24 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 13 日完成全部本息兑付事项。

注 3：“25 光大嘉宝 MTN001”于 2026 年 4 月 2 日完成全部本息兑付事项。

注 4：报告期末一年内到期的应付债券及计提的债券利息合计 616,697,434.52 元转入一年内到期的非流动负债列示。

31、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	12,008,809.37	25,852,499.79
合计	12,008,809.37	25,852,499.79

32、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		100,119,382.60
合计		100,119,382.60

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
嘉罗公路 1385 号征收补偿款	100,119,382.60	60,102,222.60	160,221,605.20		物业征收补偿
合计	100,119,382.60	60,102,222.60	160,221,605.20		/

33、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
有限合伙人投资	738,334,880.71	772,254,545.71
远期合同衍生金融工具	224,224,547.95	210,999,469.17
合计	962,559,428.66	983,254,014.88

34、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	小计	
股份总数	1,499,685,402.00					1,499,685,402.00

35、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	61,703,931.25			61,703,931.25
合计	1,417,441,120.60			1,417,441,120.60

36、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	27,734,924.32							27,734,924.32
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	27,734,924.32							27,734,924.32
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	1,955,127.41	-2,842,774.45			-710,693.61	-1,087,361.23	-1,044,719.61	867,766.18
其中：权益法 下可转损益的 其他综合收益								
外币财务报 表折算差额	1,955,127.41	-2,842,774.45			-710,693.61	-1,087,361.23	-1,044,719.61	867,766.18
其他综合收益 合计	29,690,051.73	-2,842,774.45			-710,693.61	-1,087,361.23	-1,044,719.61	28,602,690.50

37、 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

38、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-1,141,830,812.31	247,405,844.71
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-1,141,830,812.31	247,405,844.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-243,767,429.36	-1,391,052,518.68
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		
加：其他综合收益结转留存收益		1,815,861.66
期末未分配利润	-1,385,598,241.67	-1,141,830,812.31

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0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0.00 元。

39、 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	575,467,445.39	328,865,882.67	626,728,928.26	376,720,152.21
其他业务	7,323,589.81	2,678,834.17	14,784,635.81	5,576,219.06
合计	582,791,035.20	331,544,716.84	641,513,564.07	382,296,371.27

(2) 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	70,867,733.99	42,757,333.62	70,867,733.99	42,757,333.62
不动产租赁	295,694,896.66	209,109,776.07	295,694,896.66	209,109,776.07
不动产资管	165,379,572.77	44,238,272.42	165,379,572.77	44,238,272.42
其他	43,525,241.97	32,760,500.56	43,525,241.97	32,760,500.56
按经营地区分类				
华东地区	328,068,047.40	224,041,694.92	328,068,047.40	224,041,694.92
华西地区	167,748,292.91	80,845,081.24	167,748,292.91	80,845,081.24
其他	79,651,105.08	23,979,106.52	79,651,105.08	23,979,106.52
市场或客户类型				
房地产业务	366,562,630.65	251,867,109.69	366,562,630.65	251,867,109.69
不动产资管	165,379,572.77	44,238,272.42	165,379,572.77	44,238,272.42
其他	43,525,241.97	32,760,500.56	43,525,241.97	32,760,500.56

40、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	2,219,601.42	2,250,502.49
教育费附加	1,100,203.28	1,035,514.93
房产税	41,326,967.48	44,066,818.53
土地使用税	829,851.36	864,711.52
印花税	507,910.75	306,828.78
土地增值税	5,687,733.62	7,513,509.03
其他	699,083.75	694,489.35
合计	52,371,351.66	56,732,374.63

41、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	6,213,536.46	6,165,278.53
销售佣金	1,444,811.40	2,062,834.72
广告费	9,583,922.64	6,001,790.51
咨询及中介服务费	2,014,548.91	1,695,666.93
其他	1,555,498.60	2,427,878.64
合计	20,812,318.01	18,353,449.33

42、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	80,854,253.93	79,766,039.26
办公费	3,727,371.48	3,313,007.24
差旅费	1,318,085.55	1,603,539.77
业务招待费	85,568.27	186,888.36
中介服务费	8,675,920.54	6,510,109.07
折旧及摊销	6,742,179.08	9,049,173.62
咨询顾问费	2,660,811.90	3,318,341.93
其他	2,771,916.02	3,456,901.70
合计	106,836,106.77	107,204,000.95

43、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
利息支出	230,830,117.06	232,877,496.52
利息收入	-15,130,453.68	-19,274,118.87
汇兑净损益	1,432.24	1,077.94
银行手续费等	341,398.75	776,532.92
合计	216,042,494.37	214,380,988.51

44、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
代扣代缴税金手续费	149,955.49	203,093.94
其他	1,893,406.40	3,263,407.97
合计	2,043,361.89	3,466,501.91

45、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	-247,466,867.39	-139,317,674.82
处置长期股权投资产生的投资收益	30,998,968.96	7,541,063.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益		712,738.39
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	45,420,000.00	
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	-2,068,392.44	563,034.39
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
合计	-173,116,290.87	-130,500,838.50

46、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	-30,113.98	6,362,169.36
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	-6,625,078.78	-4,325,483.61
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-6,655,192.76	2,036,685.75

47、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	-50,510,327.15	-33,793,417.14
其他应收款坏账损失	-77,889,036.22	-61,345,544.79
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		
合计	-128,399,363.37	-95,138,961.93

48、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
使用权资产处置	6,425,083.76	
固定资产处置	-31,869.76	
合计	6,393,214.00	

49、营业外收入

√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	146,639,361.35	484.36	146,639,361.35
其中：固定资产处置利得		484.36	
投资性房地产政府征收补偿	146,639,361.35		146,639,361.35
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
其他	2,705,675.42	34,286,626.91	2,705,675.42
合计	149,345,036.77	34,287,111.27	149,345,036.77

50、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	34,530.19	16,124.30	34,530.19
其中：固定资产处置损失	34,530.19	16,124.30	34,530.19
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		26,733.33	
其他	24,373.91	1,077,707.58	24,373.91
合计	58,904.10	1,120,565.21	58,904.10

51、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	47,192,301.85	33,006,874.60
递延所得税费用	-101,274,907.18	-8,176,724.35
合计	-54,082,605.33	24,830,150.25

(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	-295,264,090.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	-73,816,022.72
子公司适用不同税率的影响	1,464,993.40
调整以前期间所得税的影响	159,837.52
非应税收入的影响	-11,566,078.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	501,076.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-295,102.05
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	29,468,690.72
所得税费用	-54,082,605.33

52、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

53、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	4,950,392.98	14,252,672.52
保证金往来款等	88,376,731.67	126,167,266.76
合计	93,327,124.65	140,419,939.28

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	41,812,758.39	52,452,992.84
保证金往来款等	93,429,525.81	26,966,240.26
合计	135,242,284.20	79,419,233.10

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合并报表范围变更减少	67,451,489.33	
合计	67,451,489.33	

(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

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
租赁负债	5,764,640.61	10,813,636.20
合计	5,764,640.61	10,813,636.20

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

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	
其他应付款	2,773,368,179.86	50,000,000.00	114,518,510.68	314,587,884.89		2,623,298,805.65
长期借款	8,164,887,772.99	27,006,302.00	107,455,957.73	193,627,313.24		8,105,722,719.48
租赁负债	35,146,288.26		22,887,236.01	5,764,640.61	31,143,931.00	21,124,952.66
应付债券	1,378,758,249.57	346,000,000.00	28,287,754.61	888,348,569.66		864,697,434.52
其他流动负债	100,164,035.50			100,164,035.50		
合计	12,452,324,526.18	423,006,302.00	273,149,459.03	1,502,492,443.90	31,143,931.00	11,614,843,912.31

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。

54、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	-241,181,485.56	-349,253,837.58
加：资产减值准备		
信用减值损失	128,399,363.37	95,138,961.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,191,928.63	3,627,071.61
使用权资产摊销	5,727,516.38	9,931,319.32
无形资产摊销	1,468,179.23	1,183,348.38
长期待摊费用摊销	5,669,661.02	5,713,814.88
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）	-153,032,575.35	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	31,869.76	15,639.94
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,655,192.76	-2,036,685.75
财务费用（收益以“-”号填列）	230,830,117.06	232,878,574.46
投资损失（收益以“-”号填列）	173,116,290.87	130,500,838.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,984,660.51	-10,877,437.98
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-77,192,604.48	1,518,054.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	-83,306,155.64	40,144,137.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-62,804,636.32	37,123,626.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-115,796,200.24	-239,836,782.83
其他	175,062,807.57	175,594,808.04
经营活动产生的现金流量净额	-18,145,391.45	131,365,451.28
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	862,792,774.83	1,528,151,663.71
减：现金的期初余额	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
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	-693,471,258.11	-509,854,945.79

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	81,244,260.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	148,695,749.33
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-67,451,489.33

(3) 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	862,792,774.83	1,556,264,032.94
其中：库存现金	22,983.03	34,132,078.98
可随时用于支付的银行存款	852,405,766.00	1,512,762,435.95
可随时用于支付的其他货币资金	10,364,025.80	9,369,518.01
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	862,792,774.83	1,556,264,032.94

(4) 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	期末余额	期初余额	理由
受限货币资金	3,400,000.00	3,502,282.00	履约保证金
受限货币资金		12,797,367.20	诉讼冻结工程款
合计	3,400,000.00	16,299,649.20	/

55、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

56、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	-	-	47,949,303.41
其中：美元	7,038,782.42	6.8109	47,940,443.18
港币	10,191.59	0.8694	8,860.23
预付账款	-	-	53,713.69
其中：美元	7,886.43	6.8109	53,713.69
其他应收款	-	-	17,714,231.43
其中：美元	2,600,865.00	6.8109	17,714,231.43
其他应付款	-	-	274,521.57
其中：美元	40,306.21	6.8109	274,521.57

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

57、租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

与租赁相关的现金流出总额5,764,640.61(单位: 元 币种: 人民币)

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）
上海联鹏置业有限公司	2026 年 4 月 1 日	8,124.43	60.00	挂牌转让	签订转让协议，转让价款全额收到，完成相关企业资产移交。	3,099.90	0.00

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

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

十、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	5,000.00	上海	房地产开发经营	100		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	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	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	非同一控制合并
上海嘉宝物业服务服务有限公司	上海	300.00	上海	物业管理、五金交电、建材等		94	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	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	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	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	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	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	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	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	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		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		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		投资设立
CEL JIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	1 万美元	香港	贸易	100		投资设立
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	北京	1,600.00 万美元	北京	投资咨询	51		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	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	投资设立
EBA (HongKong) Asset Management Limited	香港	100.00 万美元	香港	投资咨询		51	投资设立
EBA Investments Real Estate Partners	开曼	5.00 万美元	开曼	投资管理		51	投资设立
EBA Prosperous Investment Centre LLC	美国	865.00 万美元	美国	投资管理		51	投资设立
EBA Holdings (Cayman) Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资咨询		51	投资设立
EBA Overseas Investments NO.1 Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资管理		51	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	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	非同一控制合并
光大安石（北京）资产管理有限公司	北京	20.00 万美元	北京	投资咨询	51		非同一控制合并
光控安石物业管理（上海）有限公司	上海	300	上海	物业管理		51	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	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	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	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	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	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	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
上海安赆投资有限公司	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	47	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	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	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；

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：
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
光控安石-上海一号私募投资基金	58.00	不适用	不适用	不适用
上海光野投资中心（有限合伙）	39.55	不适用	不适用	不适用
上海雷泰投资中心（有限合伙）	65.31	不适用	不适用	不适用
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00	-36,310,681.38	-	765,181,585.52
光大安石（北京）资产管理有限公司	49.00	1,531,267.39	-	94,011,678.52
上海盛创科技园发展有限公司	49.00	6,000,713.61	-	81,611,872.83

其他说明：

√适用 □不适用

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）为公司纳入合并报表范围的结构化主体，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
光控安石-上海一号私募投资基金	35,557.99	304,045.70	339,603.69	58,040.59	336,575.80	394,616.39	36,180.37	308,362.92	344,543.29	51,452.54	340,765.37	392,217.91
上海光野投资中心（有限合伙）	18,240.93	484,858.03	503,098.96	30,454.83	479,225.60	509,680.43	19,678.80	491,223.85	510,902.65	28,547.74	482,213.26	510,761.00
上海雷泰投资中心（有限合伙）	35,434.01	317,689.86	353,123.87	188,296.50	215,650.65	403,947.15	37,644.20	322,546.98	360,191.18	187,381.24	217,081.94	404,463.18
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	140,902.02	52,386.95	193,288.97	28,255.61	8,873.86	37,129.47	142,378.48	54,646.59	197,025.07	23,557.37	9,684.64	33,242.01
光大安石（北京）资产管理有限公司	21,508.06	28,520.18	50,028.24	6,880.44	26,991.56	33,872.00	20,557.49	27,746.88	48,304.37	7,077.70	25,357.16	32,434.86
上海盛创科技园发展有限公司	34,924.01	553.17	35,477.18	9,030.48	9,791.21	18,821.69	27,784.21	585.92	28,370.13	4,788.70	8,150.58	12,939.28

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
光控安石-上海一号私募投资基金	7,128.36	-7,338.09	-7,338.09	4,519.29	8,355.12	-4,617.32	-4,617.32	5,340.95
上海光野投资中心（有限合伙）	8,340.55	-6,723.12	-6,723.12	5,908.47	9,578.88	-10,528.93	-10,528.93	7,707.36
上海雷泰投资中心（有限合伙）	10,597.29	-6,551.28	-6,551.28	-12,268.79	18,376.99	-5,946.61	-5,946.61	-8,406.80
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	10,112.14	-7,410.34	-7,623.55	492.61	9,913.98	2,652.12	2,623.51	-4,274.54
光大安石（北京）资产管理有限公司	10,528.13	261.97	261.97	-5,190.30	10,425.10	599.41	599.41	2,714.56
上海盛创科技园发展有限公司	6,287.10	1,224.64	1,224.64	-3,382.10	64.18	-68.64	-68.64	-2,457.38

(4) 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)有限公司提供借款本金余额为 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本金余额为 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本金余额为 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

单位:元 币种:人民币

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	49.99	0.01	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	49.99	0.01	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	37.50	0.51	按权益法核算
珠海安石宜昭投资中心(有限合伙)	珠海市横琴新区	广东省	租赁和商务服务业	29.16	0.01	按权益法核算

(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)	上海光渝投资中心(有限合伙)
流动资产	905,843,344.24	837,552,444.64	471,938,751.54	985,561,481.77
其中:现金和现金等价物	33,284.72	13,221,260.04	159,219.91	172,847.46
非流动资产				
资产合计	905,843,344.24	837,552,444.64	471,938,751.54	985,561,481.77
流动负债	427,766,522.46	85,288,671.23	11,393,139.72	67,054,437.40
非流动负债				
负债合计	427,766,522.46	85,288,671.23	11,393,139.72	67,054,437.40
少数股东权益				

归属于母公司股东权益	478,076,821.78	752,263,773.41	460,545,611.82	918,507,044.37
按持股比例计算的净资产份额	353,242,644.03	443,770,310.81	346,360,607.72	576,172,723.07
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	353,242,644.03	443,770,310.81	346,360,607.72	576,172,723.07
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	2,442,347.87	521,731.53	-91.46	515,908.88
所得税费用				
净利润	17,531,209.96	-166,243,270.96	25,531,723.75	36,244,135.15
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	17,531,209.96	-166,243,270.96	25,531,723.75	36,244,135.15
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	
	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）
流动资产	543,058,924.56	1,196,899,686.71	628,135,136.12	1,159,217,378.00
其中：现金和现金等价物	3,149,436.67	5,328,830.04	486,055.93	6,157,742.89
非流动资产	729,881,439.34		999,687,943.15	
资产合计	1,272,940,363.90	1,196,899,686.71	1,627,823,079.27	1,159,217,378.00
流动负债	149,451,726.84	394,551,285.76	134,890,700.72	391,423,014.40
非流动负债				
负债合计	149,451,726.84	394,551,285.76	134,890,700.72	391,423,014.40
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,123,488,637.06	802,348,400.95	1,492,932,378.55	767,794,363.60

按持股比例计算的净资产份额	432,543,125.26	283,543,978.30	574,779,031.2	275,323,779.68
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	432,543,125.26	283,543,978.30	574,779,031.2	275,323,779.68
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	73,028,980.58		70,164,118.36	
财务费用	-380.74	4,207,054.04	-68,846.20	4,205,710.58
所得税费用				
净利润	-369,443,741.49	34,554,037.35	-251,161,515.88	31,486,717.80
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-369,443,741.49	34,554,037.35	-251,161,515.88	31,486,717.80
本年度收到的来自合营企业的股利				

(3) 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	686,449,619.61	676,683,370.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	9,766,249.26	-84,250,525.71
--其他综合收益		
--综合收益总额	9,766,249.26	-84,250,525.71
联营企业：		
投资账面价值合计	41,833,941.63	39,530,975.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,302,966.63	4,929,392.99
--其他综合收益		
--综合收益总额	2,302,966.63	4,929,392.99

十一、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	1,783,500.01	2,957,792.62
合计	1,783,500.01	2,957,792.62

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、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、其他应收款等，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。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

十三、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		1,141,300.00	12,026,598.90	13,167,898.90
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		1,141,300.00	12,026,598.90	13,167,898.90
（1）债务工具投资		1,141,300.00		1,141,300.00
（2）权益工具投资			12,026,598.90	12,026,598.90
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			148,104,100.00	148,104,100.00
（四）投资性房地产				
持续以公允价值计量的资产总额		1,141,300.00	160,130,698.90	161,271,998.90
（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

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

单位：元 币种：人民币

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数
权益工具投资	160,130,698.90	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

单位：元 币种：人民币

项目	2025 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			2026 年 6 月 30 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变动
					计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	结算		
交易性金融资产	12,056,712.88				-30,113.98					12,026,598.90	
其他权益工具投资	148,104,100.00									148,104,100.00	
合计	160,160,812.88				-30,113.98					160,130,698.90	

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

十四、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。

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

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
上海安岩普石企业咨询有限公司	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
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	合营企业
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

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	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
重庆英利卓越购物广场有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股（江苏）投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
CEL Focus Multi-Strategy Fund	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
上海安瑰投资管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股创业投资（深圳）有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大永明人寿保险有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
珠海安溯投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业

上海嘉定新城发展有限公司	其他
北京华富新业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒兴业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒业房地产开发有限公司	合营企业子公司
西安光石正尚商业运营管理有限公司	合营企业子公司
北京汇众智达投资管理有限公司	合营企业子公司
北京天盛智达投资管理有限公司	合营企业子公司
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
重庆大融城实业发展有限公司	合营企业子公司
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	获批的交易额度 (如适用)	上期发生额
上海安瑰投资管理有限公司	资金占用费	50,505,890.40	不适用	8,968,219.20
光大控股(江苏)投资有限公司	资金占用费	26,778,082.18	不适用	26,778,082.18
宜兴光控投资有限公司	资金占用费	6,789,940.88	不适用	6,789,940.88

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	7,479,446.06	9,007,342.26
上海安曼投资有限公司	资金占用费	1,520,418.73	1,520,418.73
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	39,311,084.90	29,196,460.26
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	42,823,858.32	55,027,144.87
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	199,550.10	199,550.10

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
光大永明人寿保险有限公司上海分公司	不动产租赁	1, 176, 994. 91	994, 434. 05

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海安渊投资有限公司	办公楼		427, 585. 82	591, 166. 70				176, 491. 41	192, 375. 64		

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

（1）根据公司 2025 年第一次临时股东大会决议精神，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）于 2025 年 4 月 2 日与珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）签署了租赁合同。根据该合同约定，安石珠海向珠海安渊承租其持有的位于珠海市横琴都会道 86 号横琴澳金财富大厦 1 栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为 2,041.66 平方米，租赁期限为 120 个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租。租金收取模式为在安石珠海对外以自身名义出租前述租赁物取得租金后，安石珠海收取约定比例租金分成，剩余部分则作为安石珠海应支付给珠海安渊的租金。相关内容详见公司临 2025-004 号和 2025-006 号公告。

（2）2024 年 12 月 25 日，根据相关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，同意公司并表子公司瑞诗公司将持有的光大安石中心部分物业出租给关联方光大永明，租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元。因该次交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%，前期未达到披露标准，亦无需提交股东大会审议。2025 年 2 月 5 日，瑞诗公司与光大永明正式签署了租赁合同。

(4) 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

(5) 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	2023/1/19	2026/12/31	注 1
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020/11/ 11		注 2
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019/11/15		注 2
上海安瑰投资管理有限公司	200,000,000.00	2024/4/2	2026/12/31	注 3
上海安瑰投资管理有限公司	220,000,000.00	2025/6/16	2026/6/12	注 4
上海安瑰投资管理有限公司	180,000,000.00	2025/9/2	2026/9/1	注 4
上海安瑰投资管理有限公司	590,000,000.00	2025/9/17	2026/9/16	注 5
上海安瑰投资管理有限公司	400,000,000.00	2025/12/4	2026/12/3	注 5

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	2020/3/20	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	50,000,000.00	2020/4/2	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	100,000,000.00	2020/4/28	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	60,000,000.00	2020/5/13	2027/6/30	注 6
上海安依投资有限公司	90,000,000.00	2020/12/18	2027/6/30	注 6
上海安曼投资有限公司	50,000,000.00	2020/12/31	2027/6/30	注 7

注 1：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 9.3 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企业管理中心（有限合伙）（以下简称“珠海安石宜达”）、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“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。公司已于 2024 年 12 月 16 日向光控江苏归还 0.3 亿元借款本金及支付其对应利息，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。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9 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

（五）》，将借款期限延长至 2026 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（四）》《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 9 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。报告期末，该项借款本金余额为 9 亿元。

注 2：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 15,976.33 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 15,976.33 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。报告期末，该项借款本金余额为 15,976.33 万元。

注 3：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 日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司尚未向其归还的 2.6 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（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、瑞诗房地产开发（上海）有限公司（以下简称“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。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与上海安瑰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 2026 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（二）》，为上述借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025 年 10 月 24 日，公司向上海安瑰归还 0.6 亿元借款本金及支付其对应利息。报告期内，该项借款事宜未发生变化，借款本金余额为 2 亿元。

注 4：根据公司第十一届董事会第二十四次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 5 月 26 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司分笔提供总额不超过人民币 4 亿元借款，每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议》，就以公司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 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025 年 6 月 11 日，公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过了前述事项。报告期内公司向上海安瑰偿还 2.2 亿元借款本金及相应利息，报告期末该项借款本金余额为 1.80 亿元。

注 5：根据公司第十一届董事会第二十七次会议决议精神，公司于 2025 年 8 月 29 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，经公司书面申请，上海安瑰可在首笔借款发放日起 12 个月内向公司分笔发放总额不超过人民币 9.9 亿元借款（实际借款金额以银行划付凭证记载为准），每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）（以下简称“安石宜昭”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）签署了《应收账款质押协议》，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）与上海安瑰、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《应收账

款质押协议》，公司以持有的上海光野 973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、安石宜昭 175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对安依投资的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及安石投顾持有的对光控新业的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 9.9 亿元财务资助向上海安瑰提供质押担保。2025 年 9 月 15 日，公司 2025 年第七次临时股东大会审议通过了前述事项。报告期末，该项借款本金余额为 9.9 亿元。

注 6：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》，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%。根据 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与上海安依投资有限公司签署《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 44,000 万元，借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日，展期期间的借款年利率为 8%。

注 7：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》，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。根据公司 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与上海安曼签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 5,000 万元，借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日，展期期间的借款年利率为 6.5%。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海嘉定新城发展有限公司	上海联鹏置业有限公司 60.00%股权	8,124.43	-

注：2026 年 3 月，公司下属控股子公司上海嘉宝联友房地产有限公司（以下简称“嘉宝联友”）向上海联合产权交易所申请挂牌转让其持有的上海联鹏置业有限公司 60.00%股权（以下简称“转让资产”）。经北京国友大正资产评估有限公司评估并出具资产评估报告（大正评报字(2025)第 287A 号），转让资产评估价值为 8,124.43 万元。转让资产产权交易于 2026 年 3 月 2 日至 2026 年 3 月 30 日经上海联合产权交易所公开挂牌。按照上海联合产权交易所交易规则，上海嘉定新城发展有限公司（以下简称“嘉定新城”）为本次转让资产产权交易受让方，成交价格为 8,124.43 万元。2026 年 4 月，嘉宝联友与嘉定新城签订相关交易合同，嘉定新城按合同约定一次付清转让价款。嘉定新城系公司股东上海嘉定建业投资开发有限公司的股东，间接持有公司 9.28%的股权，公司董事王玉华先生同时担任嘉定新城董事长，嘉定新城为公司关联方。

(7) 关键管理人员报酬

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	349.33	342.19

(8) 其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司参与投资的在管基金上海光翎投资中心（有限合伙）和天津安石锦瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）以其分别持有的静安大融城项目和江门大融城项目作为底层资产申报发行商业不动产公募 REITs，公司作为主要原始权益人与公司关联方光大控股（江苏）投资有限公司、CEL Focus Multi-Strategy Fund 拟合计认购 20%战略配售份额，其中公司认购金额不超过 7 亿元。

2026 年 6 月 23 日，公司与光大保德信基金（即基金管理人）签署了《光大保德信光大安石封闭式商业不动产证券投资基金战略投资者配售协议》，承诺认购的基金份额数量为 106,671,963 份，占本次基金募集注册总份额数的约 10.67%，且最终获得配售的基金份额对应的实际出资认购金额上限不超过 7 亿元。报告期内，公司未完成对上述配售基金份额的实际出资。

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	448,173,310.00	280,138,024.24	403,459,763.20	237,718,591.88
应收账款	契约式基金汇总	235,632.77	75,548.31	450,661.82	88,341.52
应收账款	西安光石正尚商业运营管理有限公司	1,935,026.21	103,500.44		
应收账款	珠海安渊投资有限公司	14,078,822.59		12,565,395.59	
应收账款	重庆英利购物广场管理有限公司	3,456,638.89	190,115.14	2,399,252.10	131,958.87
应收账款	重庆英利卓越购物广场有限公司	4,564,572.96	251,051.51	3,206,211.66	176,341.64
应收账款	北京汇众智达投资管理有限公司	28,145,533.02	1,490,700.48	16,899,006.19	929,445.34
应收账款	北京华信恒盛投资管理有限公司	12,290,341.82	675,968.80	10,534,487.97	579,396.84
应收账款	北京天盛智达投资管理有限公司	2,985,071.56	164,178.93	2,524,393.86	138,841.66
应收账款	北京华恒业房地产开发有限公司	141,175,270.99	80,762,240.57	141,175,270.99	78,049,154.08
应收账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	2,131,682.01		2,610,699.32	
应收账款	北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	46,767,750.78	80,332,066.67	45,109,150.79
应收账款	江门市国翔企业发展有限公司	3,376,186.88	185,690.28	3,479,406.73	188,892.37
应收账款	重庆维碚仓储服务有限公司	4,236,683.63		3,734,054.01	205,372.97
应收账款	上海融光寰玆企业管理有限公司	4,318,783.56	222,757.99	338,337.85	
其他应收款	有限合伙企业汇总	18,192,840.00		18,531,380.00	
其他应收款	契约式基金汇总	461,652.05		20,000.00	
其他应收款	西安光石正尚商业运营管理有限公司	29,301.14			
其他应收款	上海安依投资有限公司	605,545,587.11	476,121,212.07	597,617,374.29	399,412,053.80
其他应收款	上海安曼投资有限公司	67,879,452.22		66,267,808.37	
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
预收账款	重庆大融城实业发展有限公司		160,730.38
应付账款	光歆设施管理（上海）有限公司	967,276.97	2,094,837.07
应付账款	北京汇众智达投资管理有限公司	57,509.25	426,677.34
合同负债	上海融光寰玆企业管理有限公司	4,241,312.60	5,901,313.24
合同负债	重庆大融城实业发展有限公司		6,534.70
合同负债	成都城投安石商业管理有限公司	41,400.00	
合同负债	江门市国翔企业发展有限公司	132,075.47	
合同负债	重庆英利购物广场管理有限公司	117,850.37	
合同负债	重庆英利卓越购物广场有限公司	372,018.51	
其他流动负债	上海融光寰玆企业管理有限公司	254,478.76	354,438.80
其他流动负债	重庆大融城实业发展有限公司		60.09
其他流动负债	重庆英利购物广场管理有限公司	7,071.02	
其他流动负债	重庆英利卓越购物广场有限公司	22,321.11	
其他应付款	上海建嘉皓企业管理有限公司	10,361,989.96	10,361,989.96
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	993,608.91	993,608.91
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	166,700.00	166,700.00
其他应付款	上海安瑰投资管理有限公司	1,431,205,068.51	1,614,842,465.78
其他应付款	光大控股创业投资（深圳）有限公司	12,672.00	
其他应付款	北京华恒业房地产开发有限公司	1,032,622.42	1,032,622.42
其他应付款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	61,546,612.34	61,546,612.34
其他应付款	昆山安住此间商务信息咨询有限公司	387,813.26	387,813.26
其他应付款	重庆大融城实业发展有限公司	850,170.00	955,605.03
应付账款	北京华恒业房地产开发有限公司	3,775,606.11	3,094,398.89
应付账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	64,438.63	64,438.63
其他应付款	上海安岩普石企业咨询有限公司	16,442,504.65	16,812,442.04
其他应付款	徐州光鑫房地产开发有限公司	383,561.17	383,561.17

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	光歆设施管理（上海）有限公司		1,192,194.49
其他应付款	光大控股（江苏）投资有限公司	937,873,972.57	911,095,890.39
其他应付款	宜兴光控投资有限公司	238,284,025.37	231,494,084.49

(3) 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

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

①公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）及其关联方曾于 2019 年向普洛斯（珠海）股权投资管理有限公司（以下简称“普洛斯”）及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中，光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议（以下简称“《调整协议》”），就部分原定的出售对价列为考核价款的事项进行了约定。同时，光控安石又与上海安岩普石企业咨询有限公司（以下简称“上海安岩”）、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》，就上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款及普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任等有关事项进行了约定。鉴于上述补偿款的支付条件已经触发，且上海安岩未按约定支付补偿款，普洛斯亦未按约定承担担保责任，光控安石就物流资产包补偿事宜纠纷向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁决上海安岩向光控安石支付补偿款及相关违约金等、并请求裁决普洛斯承担连带保证责任等，相关仲裁金额至 2026 年 2 月 6 日暂合计为 140,140,000 元。报告期内，上述诉讼事项已开庭审理，尚未判决。本次仲裁事项不影响报告期公司损益，对公司净利润等财务数据的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。

②北京国澄创伟科技有限公司（以下简称“国澄创伟”）诉称对北京光耀东方商业管理有限公司（以下简称“光耀商管”）享有合法到期债权。国澄创伟主张因上海安依投资有限公司（以下简称“上海安依”）、公司控股子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（以下简称“光控安石”）于2019年5月26日与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》，光耀商管享有上述协议中目标权益剩余对价款债权。国澄创伟认为光耀商管怠于向上海安依、光控安石行使其债权从而影响了国澄创伟对光耀商管到期债权的实现，故国澄创伟以债权人代位权纠纷为案由提起诉讼，请求判令上海安依、光控安石在国澄创伟对光耀商管债权范围内，共同代光耀商管向国澄创伟清偿生效法律文书所确认的光耀商管尚未履行的债务，相关诉讼金额暂合计为105,445,617.32元。报告期内，上述诉讼事项已开庭审理，尚未判决。报告期内，本次诉讼事项暂不满足《企业会计准则第13号——或有事项》预计负债确认条件，报告期末公司未对该诉讼事项计提预计负债，本次诉讼事项对公司净利润等财务数据的影响将根据后续生效的法律文书、按照企业会计准则进行相应会计处理。

(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

十七、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

报告期内，根据有关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，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”）签署份额转让协议，由安石资管或其指定第三方以人民币1.3亿元的交易对价受让恒承实业持有的1.1亿元珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）已实缴份额。

2026年7月20日，安石资管与恒承实业签署了《珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）有限合伙份额转让协议》。在受让基金份额后，因公司母公司宜兴光控投资有限公司也为珠海安石宜鸿投资中心（有限合伙）的有限合伙人，故该笔交易亦构成与关联人的共同投资行为。

十八、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

(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

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	11,514.33	20,640.26	931.83	29,196.54	4,003.86	58,279.10
营业成本	6,664.47	5,062.56	465.52	21,733.65	771.73	33,154.47
资产总额	313,483.31	237,741.32	792,732.43	1,307,444.58	811,167.43	1,840,234.21
负债总额	59,783.13	64,649.64	598,857.04	1,392,356.53	599,336.97	1,516,309.37

(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、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

十九、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（含 1 年）	2,425,130.28	4,564,569.38
1 年以内	2,425,130.28	4,564,569.38
1 至 2 年	959,260.00	959,260.00
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	3,384,390.28	5,523,829.38

(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	3,384,390.28	100.00	0.00		3,384,390.28	5,523,829.38	100.00	0.00		5,523,829.38
其中：										
账 龄 组 合	3,384,390.28	100.00	0.00		3,384,390.28	5,523,829.38	100.00	0.00		5,523,829.38
合计	3,384,390.28	/	0.00	/	3,384,390.28	5,523,829.38	/	0.00	/	5,523,829.38

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	1,739,246,439.73	2,681,255,343.70
合计	1,739,246,439.73	2,681,255,343.70

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（含 1 年）	164,575,561.58	134,029,412.05
1 年以内	164,575,561.58	134,029,412.05
1 至 2 年	142,795,332.13	286,288,187.43
2 至 3 年	283,841,526.54	154,130,702.34
3 年以上	2,234,370,621.29	2,994,596,401.58
合计	2,825,583,041.54	3,569,044,703.40

(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	2,667,925,596.68	3,451,275,091.65
其他非关联方往来	155,657,444.86	115,769,611.75
合计	2,825,583,041.54	3,569,044,703.40

(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)	
2026年1月1日余额		474,761,812.72	413,027,546.98	887,789,359.70
2026年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		121,838,083.84	76,709,158.27	198,547,242.11
本期转回				
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额		596,599,896.56	489,736,705.25	1,086,336,601.81

(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	
坏账准备	887,789,359.70	198,547,242.11			1,086,336,601.81
合计	887,789,359.70	198,547,242.11			1,086,336,601.81

(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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	1,220,073,122.09	43.18	借款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	331,596,173.21
上海安依投资有限公司	605,545,587.11	21.43	借款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	476,121,212.07
重庆光控新业实业发展有限公司	554,355,999.91	19.62	借款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	167,049,604.78
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	211,094,334.07	7.47	往来款	3 年以上	
上海安曼投资有限公司	67,879,452.22	2.40	借款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	
合计	2,658,948,495.40	94.10	/	/	974,766,990.06

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	4,439,005,094.81	336,935,424.11	4,102,069,670.70	4,439,005,094.81	336,935,424.11	4,102,069,670.70
对联营、合营企业投资	26,703,624.21	5,000,000.00	21,703,624.21	27,142,863.66	5,000,000.00	22,142,863.66
合计	4,465,708,719.02	341,935,424.11	4,123,773,294.91	4,466,147,958.47	341,935,424.11	4,124,212,534.36

(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	1,388,194,355.81					1,388,194,355.81	
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	1,408,240,897.89	134,367,424.11				1,408,240,897.89	134,367,424.11
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	4,102,069,670.70	336,935,424.11				4,102,069,670.70	336,935,424.11

(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（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	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	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
小计		5,000,000.00							5,000,000.00
二、联营企业									
上海格林风范房地产发展有限公司	10,438,427.67				-173,770.12			10,264,657.55	
上海嘉定老庙黄金有限公司	11,704,435.99				-265,469.33			11,438,966.66	
小计	22,142,863.66				-439,239.45			21,703,624.21	
合计	22,142,863.66	5,000,000.00			-439,239.45			21,703,624.21	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	6,939,053.62	2,533,440.88	7,125,101.18	2,929,750.71
其他业务	2,379,282.38	2,121,759.47	9,312,816.12	4,250,024.13
合计	9,318,336.00	4,655,200.35	16,437,917.30	7,179,774.84

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		
权益法核算的长期股权投资收益	-439,239.45	2,774,699.82
处置长期股权投资产生的投资收益		7,541,063.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	45,420,000.00	
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		563,034.39
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	44,980,760.55	10,878,797.75

二十、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	184,090,497.52	
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		
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	-6,625,078.78	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,999,864.78	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	2,646,771.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	45,420,000.00	
减：所得税影响额	6,171,950.20	
少数股东权益影响额（税后）	5,782,616.71	
合计	222,577,487.93	

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	-12.26	-0.16	-0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-23.46	-0.31	-0.31

3、 境内外会计准则下会计数据差异

□ 适用 √ 不适用

法定代表人：苏扬

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 25 日