

公司代码:600708

公司简称:光明地产

光明房地产集团股份有限公司2026年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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无

(一) 光明地产为下属企业提供担保

1. 光明地产为下列 16 家控股子公司(含全资子公司)提供担保,其中:

被担保人为控股子公司的,资产负债率高于(含)70%的有 13 家,详见下表: (单位:万元/人民币)

第二节 公司治理基本情况				
2.1 公司简介				
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	光明地产	600708	相帮股份、上海地产
2.2 主要财务数据				

单位:元 币种:人民币				
本报告期末比上年末增减(%)				
总资产	51,020,000,328.51	54,309,384,765.83	-6.37	
归属于上市公司股东净资产	5,742,496,264.02	6,197,034,742.89	-4.76	
营业收入	1,630,329,912.89	2,888,412,654.41	-41.94	
利润总额	-432,797,066.83	-371,476,091.94	-16.51	
归属于上市公司股东净利润	-658,389,497.21	-397,796,394.91	-14.48	
归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润	-863,647,244.73	-414,144,696.32	-14.72	
经营活动产生的现金流量净额	37,634,959.44	223,421,642.82	-38.39	
加权平均净资产收益率(%)	-7.93	-4.73	减少 316 个百分点	
每股收益(元/股)	-0.2043	-0.1166	-14.46	
稀释每股收益(元/股)	-0.2043	-0.1176	-14.46	

单位:元 币种:人民币				
截至报告期末股东(户)				
前 10 名股东持股情况				
股东名称	股数	持股比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、冻结或司法冻结的股份数量

光明地产(集团)有限公司	持有法人	36.22	784,575,129	0	无	0
上海大都市投资发展有限公司	持有法人	16.07	336,249,244	0	无	0
上海东兴投资管理有限公司	持有法人	1.72	36,246,438	0	无	0
广西铁路发展投资(有限)公	持有法人	1.71	37,389,000	0	无	0
上海华联实业(集团)有限公司	其他	1.17	25,155,504	0	无	0
陈忠泰	自然人	0.39	17,665,400	0	无	0
文俊松	自然人	0.10	15,569,363	0	无	0
上海联创食品(一)集团(有限公	持有法人	0.09	15,436,341	0	无	0
上海华联实业(集团)有限公司	持有法人	0.09	11,097,798	0	无	0
李耀雄	自然人	0.06	10,309,300	0	无	0

上述股东关联关系或一致行动的说明 光明地产(集团)有限公司与上海大都市投资管理发展有限公司,上海联创食品(一)集团(有限)有限公司存在关联关系,属于一致行动人。

2.4 截至报告期末的优先股股东总数,前 10 名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 报告期内或报告期实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币						
债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 03	248781	2024-03-19	2029-03-21	400,000,000.00	3.60
光明地产集团股份有限公司 2025 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	25 光明 01	260776	2025-11-19	2030-11-21	500,000,000.00	2.35
光明地产集团股份有限公司 2026 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	26 光明 01	260376	2026-01-26	2031-01-28	600,000,000.00	2.34
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 04	248779	2024-03-06	2027-03-08	500,000,000.00	3.60
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 05	248782	2024-04-01	2027-04-03	600,000,000.00	3.57
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 06	248783	2024-04-05	2027-04-07	600,000,000.00	2.36
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 07	248784	2024-04-11	2027-04-13	500,000,000.00	2.35
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 08	248785	2024-10-11	2027-10-14	600,000,000.00	3.30
光明地产集团股份有限公司 2024 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)	24 光明 09	248777	2024-10-28	2027-10-30	600,000,000.00	3.34
光明地产集团股份有限公司 2025 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	25 光明 01	260376	2025-08-27	2029-08-29	400,000,000.00	2.37
光明地产集团股份有限公司 2025 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	25 光明 02	260380	2025-10-27	2030-10-29	600,000,000.00	2.31
光明地产集团股份有限公司 2026 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	26 光明 01	260376	2026-03-23	2029-03-25	600,000,000.00	2.35
光明地产集团股份有限公司 2026 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	26 光明 02	261000	2026-07-07	2029-08-28	700,000,000.00	1.89
光明地产集团股份有限公司 2026 年度面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	26 光明 03	260384	2026-08-21	2029-08-25	700,000,000.00	1.89

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

主要指标	报告期末	上年末
资产负债率	60.23	67.90
经营活动现金流量净额	60,926.49	-100,028

公司应当根据重要性原则,说明报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内的对外公司经营情况发生重大影响但未来会有重大影响的的事项

光明房地产集团股份有限公司关于核定 2026 年度对外担保额度的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

重要内容提示

- 2026 年度年度的对外担保总额:人民币 233 亿元。
- 担保期限使用期限:自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止,鉴于审议光明地产年度对外担保总额的股东会一般在每年年中召开,为有效防范自核定年度与股东会之间的时间差异,在下一年度审议当年对外担保总额的股东会未召开期间,发生的对外担保授权公司总裁可在 2026 年度总额内核准。
- 对外担保总额的累计数:无。

一、公司核定 2026 年度对外担保额度概述

鉴于光明地产(集团)股份有限公司(下称“公司”“本公司”“光明地产”“上市公司”)2026 年度生产经营及业务发展需要,根据《公司法》《证券法》《民法典》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 8 号——规范运作》《上市公司监管指引第 8 号——上市公司募集资金使用、对外担保的相关规定》《证监会公告(2022)126 号》、《关于上市公司内部控制配套指引的通知》(财办(2010)11 号)、《中国上市公司协会企业融资及资金管理实务手册》《光明食品(集团)有限公司企业融资及资金管理暂行办法(修订)》(光明(2023)243 号)、《光明地产章程》《光明地产对外担保管理制度》等相关法律法规、规章,核定 2026 年度对外担保额度。

1. 光明地产 2026 年度对外担保事项,均由光明地产及其子公司为下属公司及合营企业提供担保,主要用于新增借款本息归还,担保额度核定为人民币 233 亿元,担保额度使用期限为 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

鉴于审议光明地产年度对外担保额度的股东会一般在每年年中召开,为了有效防范自核定年度与股东会之间的时间差异,在下一年度审议当年对外担保总额的股东会未召开期间,发生的对外担保授权公司总裁可在 2026 年度总额内核准。

2. 在 233 亿元担保额度中,共有 26 家被担保人,其中:

(1) 12 家被担保人为控股子公司(含全资子公司,下同),涉及担保额度为 204.7 亿元,其中,被担保人为资产负债率高于(含)70%的控股子公司,涉及担保额度为 136.48 亿元,担保人为资产负债率低于 70%的控股子公司,涉及担保额度为 8.22 亿元。

(2) 12 家被担保人为合营、联营公司,涉及担保额度为 8.3 亿元。

3. 在 8.3 亿元担保额度中,被担保人为光明地产子公司,必须是控股子公司,合营、联营公司不可作为担保人。

4. 在特殊发生上述担保时,被担保人为光明地产的控股子公司以及合营、联营公司,其中,控股子公司包含持股比例低于 50%且上市公司拥有实际控制权的子公司。

5. 被担保人为控股子公司,均应承担提供反担保或“同股同权”进行担保。被担保人为合营、联营公司,原则上则按“同股同权”的原则,依据股东所占出资比例承担担保义务。被担保人为全资子公司,无须提供反担保。

二、公司核定 2026 年度对外担保额度与 2025 年度的变化情况说明

1. 公司 2026 年度对外担保总额核定为 233 亿元,比 2025 年度 236 亿元减少 3 亿元,同比下降 1.27%。

2. 公司 2026 年度担保总额核定 26 家(详见下表),与 2025 年度总数 26 家相同,担保被担保人发生变化:新增 2 家(详见表一),减少 1 家(详见表二)。

三、公司核定 2026 年度对外担保明细情况

表一:2026 年度担保被担保人总数 26 家,新增 2 家。(单位:币种:万元人民币)

二、公司核定 2026 年度对外担保额度与 2025 年度的同比变化说明

1. 公司 2026 年度对外担保额度为 233 亿元,比 2025 年度 236 亿元减少 3 亿元,同比下降 1.27%。

2. 公司 2026 年度被担保人总数 26 家(详见表一),与 2025 年度总数 25 家相比,被担保人发生变化:新增 2 家(详见表一),减少 1 家(详见表二)。

三、公司核定 2026 年度对外担保明细情况

表一:2026 年度被担保人总数 26 家,新增 2 家。(单位、币种:万元人民币)

表二:2026 年度担保被担保人减少 1 家。

1. 农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	70000	控股子公司	125.51%	
2. 农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	40000	控股子公司	57.07%	
3. 光明地产(集团)上海金山置业有限公司	15000	控股子公司	11.51%	
4. 上海虹口置业有限公司	22500	控股子公司	38.24%	
5. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	114800	控股子公司	86.64%	
6. 上海虹口置业有限公司	40000	控股子公司	58.24%	
7. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	40000	控股子公司	126.14%	
8. 上海虹口置业有限公司	11500	控股子公司	107.73%	
9. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	216000	控股子公司	190.81%	
10. 上海虹口置业有限公司	150000	控股子公司	107.17%	
11. 上海虹口置业有限公司物业管理有限公司	40000	控股子公司	91.58%	
12. 上海虹口置业发展有限公司	76000	控股子公司	73.88%	
13. 上海虹口地产开发有限公司	50000	控股子公司	58.78%	
14. 汇置地产(上海)集团有限公司	47200	控股子公司	51.67%	
15. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	30000	合营、联营	19.87%	
16. 上海虹口置业代理有限公司	5000	控股子公司	0.52%	
17. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	20000	控股子公司	76.65%	
18. 汇置地产(集团)上海汇置置业有限公司	20000	控股子公司	90.67%	
19. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	20000	控股子公司	185.84%	
20. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	4000	控股子公司	126.22%	
21. 上海虹口置业有限公司	50000	控股子公司	89.02%	
22. 光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	20000	控股子公司	71.20%	
23. 汇置地产(上海)汇置(集团)置业有限公司	53000	合营、联营	63.41%	
24. 上海虹口置业发展有限公司(集团)有限公司	20000	新增 1	控股子公司	10.32%
25. 上海虹口置业发展有限公司(集团)有限公司	30000	新增 2	控股子公司	12.68%
光明地产(集团)上海汇置置业有限公司	200000	不适用		
合计	2330000			

表 2-2: 2026 年度被担保人减少 1 家。

被担保人
光明地产(集团)上海汇置置业有限公司

四、被担保人具体情况

四、被担保单位具体情况

截至 2026 年 3 月 31 日主要财务数据									
被担保人名称	公司注册地址	法定代表人	主营业务	资产总额	负债总额	银行借款总额	流动负债总额	净资产	营业收入
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	1,040,590,741	1,306,530,600	68,000,000	1,266,436,362	11,669,000	-4,483.44
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	418,286,393	496,046,511	284,970,000	411,093,032	12,353.42	-297.16
光明房产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	41,654,479	46,474,138	3,875,000	42,598,138	-4,810.39	-177.75
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	58,307,320	50,491,358	26,463,211	34,067,000	8,446.85	-538.96
光明房产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	156,482,372	173,464,844	773,000,000	139,304,000	22,227.48	72,000.00
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	31,075,281	33,463,019	11,000,000	22,133,019	-2,470.78	81.49
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	224,693,032	262,460,136	175,126,000	134,897,658	-7,265.58	-2,843
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	174,031,131	386,490,805	103,700,000	65,440,227	-12,693.73	21.18
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	47,892,962	44,025,051	30,310,000	38,376,059	3,884.40	9,123.24
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	644,493,363	653,175,655	227,177,000	45,897,711	11,317.75	4,536,701
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	31,075,281	33,463,019	11,000,000	22,133,019	-2,470.78	81.49
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	224,693,032	262,460,136	175,126,000	134,897,658	-7,265.58	-2,843
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	174,031,131	386,490,805	103,700,000	65,440,227	-12,693.73	21.18
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	47,892,962	44,025,051	30,310,000	38,376,059	3,884.40	9,123.24
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	644,493,363	653,175,655	227,177,000	45,897,711	11,317.75	4,536,701
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	31,075,281	33,463,019	11,000,000	22,133,019	-2,470.78	81.49
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	224,693,032	262,460,136	175,126,000	134,897,658	-7,265.58	-2,843
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	174,031,131	386,490,805	103,700,000	65,440,227	-12,693.73	21.18
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	47,892,962	44,025,051	30,310,000	38,376,059	3,884.40	9,123.24
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	644,493,363	653,175,655	227,177,000	45,897,711	11,317.75	4,536,701
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	116,382,162	146,790,039	-	146,790,039	-30,621.11	-29,048
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	31,075,281	33,463,019	11,000,000	22,133,019	-2,470.78	81.49
农工商地产(集团)有限公司(上海)置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	224,693,032	262,460,136	175,126,000	134,897,658	-7,265.58	-2,843
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	174,031,131	386,490,805	103,700,000	65,440,227	-12,693.73	21.18
上海虹口置业有限公司	上海市静安区	马朝晖	房地产开发经营	47,892,962	44,025,051	30,310,000	38,376,059	3,884.40	9,12