

上海市锦天城律师事务所
关于光明房地产集团股份有限公司
发行 2026 年度第一期超短期融资券之

法律意见书



锦天城律师事务所
ALLBRIGHT LAW OFFICES

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9/11/12 层
电话：021-20511000 传真：021-20511999
邮编：200120

目录

释义.....	1
声明事项.....	3
一、发行主体.....	5
(一) 发行人具有法人资格	5
(二) 发行人为非金融企业	5
(三) 发行人接受交易商协会自律管理	6
(四) 发行人历史沿革合法合规	6
(五) 结论	11
二、发行程序.....	11
(一) 内部决议	11
(二) 注册程序	12
三、发行文件及有关机构.....	13
(一) 募集说明书	13
(二) 法律意见书	13
(三) 审计报告	13
(四) 主承销商	14
(五) 联席主承销商	15
(六) 评级报告	15
四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在风险.....	16
(一) 本次发行募集资金用途	16
(二) 本期发行募集资金用途	17
(三) 治理情况	17
(四) 业务运营情况	18
(五) 受限资产情况	28
(六) 对外担保	29
(七) 重大未决诉讼、仲裁	30
(八) 重大资产重组情况	41
(九) 信用增进情况	42
(十) 存续债券情况	42
五、投资人保护相关内容.....	43
(一) 违约、风险情形及处置	43
(二) 受托管理人	43
(三) 持有人会议	43
(四) 投资人保护条款	43
(五) 主动债务管理	44
六、结论性意见.....	44

释义

为本法律意见书表述方便，在本法律意见书中，除非另有说明，以下左栏所列词汇为该词语相应右栏所作表述的定义：

本所	指	上海市锦天城律师事务所
公司/发行人	指	光明房地产集团股份有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次超短期融资券/本次发行	指	光明房地产集团股份有限公司 2026 年度第一期超短期融资券
本期超短期融资券/本期发行	指	光明房地产集团股份有限公司发行的 2026 年度第一期超短期融资券
公司章程	指	当时有效的《光明房地产集团股份有限公司公司章程》
募集说明书	指	发行人为本次发行而制订的《光明房地产集团股份有限公司 2026 年度第一期超短期融资券募集说明书》
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
主承销商/北京银行/簿记管理人	指	北京银行股份有限公司
联系主承销商/南京银行	指	南京银行股份有限公司
报告期/近三年及一期	指	2023、2024、2025 年度及 2026 年 1-3 月
近三年	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年度
元/万元/亿元	指	人民币元/人民币万元/人民币亿元
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
众华会计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构	指	立信会计师、众华会计师
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
光明集团	指	光明食品(集团)有限公司
海博股份	指	发行人曾用名“上海海博股份有限公司”
农房集团	指	农工商房地产（集团）有限公司
农房置业	指	上海农工商房地产置业有限公司
大都市资产	指	上海大都市资产经营管理有限公司

农工商绿化	指	上海农工商绿化有限公司
海博出租	指	上海海博出租汽车有限公司
上海海博投资	指	上海海博投资有限公司
海博宏通	指	上海海博宏通投资发展有限公司
安吉海博山庄	指	安吉海博山庄酒店有限公司
思乐得	指	上海思乐得不锈钢制品有限公司
光明海博投资	指	光明海博投资发展有限公司
临港奉贤	指	上海临港奉贤经济发展有限公司
《银行法》	指	《中华人民共和国中国人民银行法（2003修正）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法（2023修订）》
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令【2008】第1号）
《业务指引》	指	《银行间债券市场非金融企业超短期融资券业务指引》
《注册发行规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则（2023版）》
《发行注册规程》	指	《非金融企业债务融资工具注册工作规程（2023版）》
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《募集说明书指引》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》

上海市锦天城律师事务所
关于光明房地产集团股份有限公司
发行 2026 年度第一期超短期融资券之
法律意见书

案号：01F20253222

致：光明房地产集团股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受光明房地产集团股份有限公司（以下简称“光明地产”或“发行人”）的委托，作为发行人的特聘专项法律顾问，根据《公司法》《银行法》《管理办法》等法律法规、规范性文件和交易商协会制定的《业务指引》《注册发行规则》《发行注册规程》《表格体系》《信息披露规则》《募集说明书指引》和《中介服务规则》等规则指引的规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，现就发行人本次发行光明房地产集团股份有限公司 2026 年度第一期超短期融资券所涉相关事项，出具本法律意见书。

声明事项

一、本所及经办律师依据《银行法》《公司法》《管理办法》等有关法律法规、规范性文件和交易商协会制定的《业务指引》《注册发行规则》《发行注册规程》《表格体系》《信息披露规则》《募集说明书指引》和《中介服务规则》等规则指引的规定，针对本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、本所及本所经办律师仅就与发行人本次发行有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关

会计报告、审计报告和信用评级报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性及准确性做出任何明示或默示保证，且对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的合法资格。

三、本法律意见书的出具已经得到发行人如下保证：

（一）发行人已经提供了本所为出具本法律意见书所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

（二）发行人提供给本所的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

四、对于本法律意见书至关重要但无法得到独立证据支持的事实，本所及经办律师依据有关政府部门、司法机关、发行人、其他有关单位出具或提供的证明、证言或文件出具法律意见。

五、本法律意见书仅为本次发行之目的使用，非经本所事先书面同意，本法律意见书不得用作其他目的。

六、本所同意发行人在编制本次发行申报材料中部分或全部引用或根据审核部门的要求引用本法律意见书的有关内容。但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，并需经本所律师对其引用的有关内容进行审阅和确认。

七、本所同意将本法律意见书作为发行人发行 2026 年度第一期超短期融资券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，愿意将本法律意见书作为发行文件向投资人披露，并承担相应的法律责任。

一、发行主体

（一）发行人具有法人资格

发行人成立于 1993 年 1 月 4 日，现持有上海市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 9310000132209965Q 的《营业执照》，并经本所律师于 2026 年 6 月 2 日登录国家企业信用信息公示系统查询，公司注册登记信息如下：

公司名称	光明房地产集团股份有限公司
统一社会信用代码	9310000132209965Q
企业类型	其他股份有限公司（上市）
工商注册号	310000000015583
注册资本	222863.6743 万元
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 9 幢 2 层 A—75 室
法定代表人	王伟
经营范围	房地产开发经营、房地产经纪、企业投资、国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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。】
成立日期	1993 年 1 月 4 日
经营期限	自 1993 年 1 月 4 日至无约定期限

根据发行人目前持有的上海市市场监督管理局核发的《营业执照》及现行有效的《公司章程》，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统查询，发行人目前依法有效存续，具有法人资格，不存在法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的公司应当终止的情形。

（二）发行人为非金融企业

根据本次发行的《募集说明书》、发行人最近三年的《审计报告》并经本所律师查询国家金融监督管理总局网站，截至本法律意见书出具之日，发行人的经营范围不包括金融业务，发行人的主营业务为房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。【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】，发行人亦未持有金融监管部门授予的金融业务许可证或被金融监管部门等认定为

金融控股公司，未从事金融业务，不属于金融企业法人。

（三）发行人接受交易商协会自律管理

根据本所律师查询交易商协会网站公布的会员名单，发行人为交易商协会会员。发行人自愿接受交易商协会各项自律规则管理。

（四）发行人历史沿革合法合规

1、发行人的设立

经 1992 年 12 月 24 日上海市经济体制改革办公室和上海市农业委员会以沪体改办(1992)第 125 号和沪农委(1992)第 327 号联合发文批准，上海市东海联合企业公司联合上海市农垦农工商联合企业总公司和上海农口房产总公司发起，以定向募集方式组建为“上海东海联合企业股份有限公司”，注册资本 9682.44 万元。其中上海市东海联合企业公司以其审定资产评估净值 5,482.44 万元折成国家股，占股本总额的 56.5%，上海市农垦农工商联合企业总公司和上海农口房产总公司各以现金 100 万元作股，各占股本总额的 1.1%，其他定向募集社会法人股 3000 万元，占股本总额 31%，内部职工股 1000 万元，占股本总额 10.3%。上海市工商行政管理局于 1993 年 01 月 04 日核准登记并发给企业法人营业执照。

经 1993 年 02 月 16 日上海市农业委员会以沪农委（93）第 32 号批复同意，上海东海联合企业股份有限公司调整定向募集的股本结构为定向募集社会法人股 2200 万元，内部职工股 1800 万元，每股面值 1 元，按每股 2.8 元溢价发行。

1993 年 05 月 07 日经上海市工商行政管理局批准，将“上海东海联合企业股份有限公司”正式更名为“上海东海股份有限公司”。

发行人设立时总股本 9,682.44 万股，经沪农委批准调整股本结构后，股权结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本的比例（%）
国有股	5,482.44	56.62
法人股	2,400.00	24.79
内部职工股	1,800.00	18.59
总股本	9,682.44	100.00

2、历次股本演变

(1) 1996年上市

经中国证监会证监发审字[1996]29号文号文批准，发行人于1996年05月24日首次向社会公开发行2,710万股人民币普通股，每股面值1.00元，按每股5.80元溢价发行。原内部职工股占用额度上市540万股，故股票上市发行内部职工股减少为1,260万股，社会公众股增加至3,250万股。此次发行完成后，2,710万社会公众股及540万内部职工股（共计3250万股）于1996年06月06日在上海证券交易所上市交易，股票代码“600708 东海股份”。此次发行完成后，发行人总股本为123,924,400股，股权结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	占总股本的比例（%）
一、非流通股	9,142.44	73.78
1、国家股	5,482.44	44.24
2、发起人股	200.00	1.62
3、法人股	2,200.00	17.75
4、内部职工股	1,260.00	10.17
二、流通股（社会公众股）	3,250.00	26.22
三、总股本	12,392.44	100.00

(2) 1996年分配股票股利

1996年6月21日，发行人召开第四次股东大会，审议通过《1995年度分配方案》，以总股本123,924,400股为基数，向全体股东以每10股送2股的比例派送红股。本次派送完成后，发行人股本增加至148,709,280股，股本结构、股权比例未发生变化。

(3) 1997年分配股票股利和资本公积金转增股本

1997年12月16日，经发行人股东大会批准，以总股本148,709,280股为基数，向全体股东每10股送2股红股，资本公积金每10股转增4股，两者合计共增加股本89,225,568股，本次分配股票股利和转增股本完成后，发行人的总股本由148,709,280股增加至237,934,848股，股本结构、股权比例未发生变化。

(4) 1999年内部职工股上市流通

根据 1996 年 04 月 24 日中国证监会《关于上海东海股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发审字(1996)29 号），发行人已托管但未获得发行额度的 1260 万股内部职工股自新股发行之日起期满三年可上市流通。发行人内部职工股 2419.2 万股，于 1999 年 5 月 28 日获准上市流通，发行人流通股增至 86,592,000 股。

2003 年 04 月 18 日，根据公司 2003 年度第一次临时股东大会决议，并经工商管理部门核准，公司正式更名为“上海海博股份有限公司”。经上海证券交易所同意，公司股票简称自 2003 年 04 月 18 日起更名为“海博股份”。

（5）2004 年分配股票股利和资本公积金转增股本

2004 年 05 月 18 日，发行人 2003 年度股东大会批准《公司 2003 年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，决定以发行人 2003 年 12 月 31 日的总股本 237,934,848 股为基数向全体股东每 10 股送 3 股红股，并以资本公积金每 10 股转增 2 股。本次送转股本完成后，发行人总股本增加至 356,902,274 股，股本结构和股权比例未发生变化。

（6）2005 年股权分置改革

2005 年 12 月 02 日，发行人相关股东会议审议通过了《公司股权分置改革方案》。2005 年 12 月 19 日，发行人刊登股权分置改革方案实施公告。2005 年 12 月 20 日为股权登记日，2005 年 12 月 22 日为对价股票上市流通日。股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股获得非流通股股东支付的 3.5 股对价股份。股权分置改革方案实施前后总股本不变，股权结构变化如下：

股份类别		变动前	变动数	变动后
非流通股	1. 国家股	157,894,272	-157,894,272	0
	2. 发起人法人股	5,760,000	-5,760,000	0
	3. 社会法人股	63,360,000	-63,360,000	0
	非流通股合计	227,014,272	-227,014,272	0
有限售条件的 流通股份	国家持有股份	0	124,773,409	124,773,409
	社会法人股	0	56,780,062	56,780,062
	有限售条件的流通股合	0	181,553,471	181,553,471

	计			
无限售条件的 流通股份	A股	129,888,002	45,460,801	175,348,803
	无限售条件的流通股份 合计	129,888,002	45,460,801	175,348,803
股份总额		356,902,274	/	356,902,274

(7) 2007年分配股票股利

2007年4月30日，发行人2006年度股东大会批准《公司2006年度以每10股送3股红股的分配方案》，决定以2006年12月31日的总股本356,902,274股为基数，向全体股东每10股送红股3股，实施完成后，发行人总股本增至463,972,956股。

(8) 2008年至2009年控股股东增持

自2008年9月22日至2009年9月21日，发行人控股股东光明集团通过二级市场买入方式累计增持发行人3,489,609股股份，合计持有发行人166,014,221股股份，占发行人总股本35.78%，该等增持已经中国证监会《关于核准光明食品（集团）有限公司收购上海海博股份有限公司股份义务的批复》（证监许可〔2010〕102号），核准豁免要约收购义务。

(9) 2010年分配股票股利及控股股东增持

2010年4月16日，发行人2009年度股东大会通过《2009年度利润分配预案》，以2009年12月31日总股本463,972,956股为基数，以未分配利润向全体股东每10股送红股1股，实施完成后，发行人总股本增加至510,370,252股。根据发行人2011年年度报告，发行人控股股东在2011年度内增持143,582股，合计持有发行人182,766,404股股份，占发行人总股本的35.81%。

(10) 2015年重大资产重组与募集配套资金

2015年8月29日，经中国证监会《关于核准上海海博股份有限公司重大资产重组及向光明食品（集团）有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2015】1459号）批准，发行人以海博出租100%股权、上海海博投资100%股权、海博宏通80%股权、安吉海博山庄100%股权、思乐得70%股权、光明海博投资100%股权、临港奉贤7.5%股权作为置出资产与光明集团持有的注入资产农房集团72.5455%股权中的等值部分进行置换；注入资产作价高于置

出资产作价的部分，由发行人以非公开发行股份方式向光明集团购买，同时，发行人向除光明集团以外的农房集团其他股东大都市资产、农工商绿化、张智刚、郑建国、沈宏泽和李艳发行股份购买其分别持有的农房集团 23.2145%、0.8109%、2.1672%、0.9514%、0.2499%和 0.0606%的股权，以及发行人向大都市资产发行股份购买其持有的农房集团子公司农房置业 25%股权。同时，为提高重组绩效，增强重组后上市公司持续经营能力，发行人可在本次重大资产重组的同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集本次重组的配套资金，募集资金总额不超过本次交易总金额的 25%，发行人控股股东及其关联方不参与重组配套募集资金。此次重大资产重组完成后，发行人拥有农房集团 100%股权，并直接及间接拥有农房置业 100%股权。发行人的主营业务转变为房地产业务、物流业务两大业务板块。

2015 年 8 月 21 日，经公司 2015 年第一次临时股东大会决议通过，上海海博股份有限公司更名为“光明房地产集团股份有限公司”，公司总股本由 510,370,252 股增至 1,080,699,386 股。2015 年 10 月 28 日，公司完成工商变更登记手续。经上海证券交易所同意，公司股票简称自 2015 年 11 月 12 日起更名为“光明地产”。

2015 年 11 月 5 日，经中国证监会《关于核准上海海博股份有限公司重大资产重组及向光明食品（集团）有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2015】1459 号）核准，作为上述重大资产重组的募集配套资金，发行人向特定投资者发行 238,020,580 股人民币新股，股票面值为 1 元/股，发行价格为 10.96 元/股，申请增加注册资本（股本）238,020,580 元。根据立信会计师出具的信会师报【2015】第 115535 号验资报告，截至 2015 年 11 月 12 日发行人共计募集货币资金 2,608,705,556.80 元，扣除与发行有关的费用人民币 28,025,676.58 元。发行人实际募集资金净额为 2,580,679,880.22 元，其中计入“股本”238,020,580 元，计入“资本公积-股本的溢价”2,342,659,300.22 元。本次发行后，发行人公司股本变更为 1,318,719,966.00 元。股权结构变化如下：

股份类别	本次发行前		本次发行后	
	股份数量（股）	股份比例	股份数量（股）	股份比例
一、有限售条件股份				

有限售条件股份合计	572,316,691	52.96%	810,337,271	61.45%
二、无限售条件股份				
无限售条件股份合计	508,382,695	47.04%	508,382,695	38.55%
三、股份总数	1,080,699,386	100%	1,318,719,966	100%

(11) 2017年利润分配和转增股本

2017年5月26日，发行人2016年年度股东大会批准《关于2016年度利润分配的预案》，决定以发行人总股本1,318,719,966股为基数，每股派发现金红利0.15元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增0.3股，共计派发现金红利197,807,994.90元，转增395,615,990元，本次分配后总股本为1,714,335,956股。

(12) 2018年利润分配和转增股本

2018年5月14日，发行人2017年年度股东大会批准《关于2017年度利润分配的预案》，决定以2017年末总股本1,714,335,956股为基数向全体股东每10股派送现金红利2元（含税），并以资本公积向全体股东每10股转增3股，共计派发现金红利342,867,191.20元，转增514,300,787股。转增完成后，发行人总股本2,228,636,743股，注册资本增加至222,863.6743万元人民币，股本结构和股权比例未发生变化。

综上所述，本所律师经核查后认为，发行人历史沿革合法合规。

(五) 结论

综上所述，本所律师认为，发行人系根据中华人民共和国有关法律法规、规范性文件设立的具有独立法人资格的非金融企业，历史沿革合法合规；发行人接受交易商协会自律管理，符合《管理办法》《业务指引》及交易商协会相关规则关于发行2026年度第一期超短期融资券主体资格的要求。

二、发行程序

(一) 内部决议

1、发行人董事会的批准

2025年4月27日，发行人召开第九届董事会第二十九次会议，本次董事会

审议通过了《关于申请注册发行超短期融资券的议案》，同意发行人向交易商协会申请注册发行不超过 14 亿元（含 14 亿元）的超短期融资券，具体发行规模将以公司在交易商协会注册的金额为准。

2、发行人股东大会的批准

2025 年 6 月 19 日，发行人召开 2024 年年度股东大会，本次股东大会审议通过《关于申请注册发行超短期融资券的提案》，同意发行人申请注册发行总额不超过 14 亿元（含 14 亿元）的超短期融资券，具体发行规模将以公司在交易商协会注册的金额为准。

发行人授权董事会负责本次超短期融资券发行的研究与组织工作，以及由董事会根据进展情况授权公司经营层具体办理本次超短期融资券发行的有关事宜，并全权处理与本次超短期融资券发行有关的一切事宜。

发行人董事会、股东大会已依法定程序审议通过本次发行方案及与本次发行有关的议案，董事会、股东大会的召集、召开、表决程序及表决结果、相关决议的内容合法合规，董事会就本次发行所获授权的范围和程序合法合规。

（二）注册程序

发行人于 2025 年 9 月 29 日已取得交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注（2025）SCP281 号），《接受注册通知书》中明确发行人超短期融资券注册规模为 14 亿，注册额度自 2025 年 9 月 29 日起 2 年内有效，由上海农村商业银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司和厦门国际银行股份有限公司联席主承销。

综上所述，本次发行方案及与本次发行有关的议案已经发行人董事会、股东大会依内部程序批准。董事会、股东大会的召集、召开、表决程序及表决结果、相关决议的内容符合《公司法》《证券法》及《公司章程》的有关规定；本次超短期融资券的注册发行已取得发行人有效批准和授权，已向交易商协会办理发行注册，并取得交易商协会出具的《接受注册通知书》。

三、发行文件及有关机构

（一）募集说明书

发行人已就本次发行编制了《募集说明书》，《募集说明书》主要内容包括：重要提示、释义、投资风险提示及说明、发行条款、本期超短期融资券募集资金用途、发行人的基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信情况、债务融资工具信用增进、税项、信息披露工作安排、持有人会议机制、受托管理人机制、主动债务管理、违约、风险情形及处置、投资人保护条款、本期债务融资工具发行的有关机构、备查文件及查询地址、主要财务指标计算公式等内容。

本所律师认为，《募集说明书》已按照相关规则指引的要求编制，内容符合规则指引有关信息披露的规定，本次发行安排等内容合法合规。

（二）法律意见书

发行人聘请本所为本次发行的发行人律师。

本所是中国依法注册的律师事务所，1999年4月开始执业，已取得上海市司法局颁发的证号为23101199920121031号《律师事务所执业许可证》，根据本所律师查询交易商协会网站公布的会员名单，本所为交易商协会会员。

本所为发行人出具法律意见书的经办律师为汪旻铭律师、周俊岭律师、余珉玥律师，分别持有上海市司法局颁发的13101200011449262号、13101200310355897号、13101201911125419号《中华人民共和国律师执业证》，并已通过司法行政机关的历年年检。本所经办律师汪旻铭律师、周俊岭律师、余珉玥律师与发行人不存在关联关系。

本所律师核查后认为，本所及经办律师汪旻铭律师、周俊岭律师、余珉玥律师均具备为本次发行出具法律意见书的必要资质，且与发行人不存在关联关系，不存在被监管部门限制参与非金融企业债务融资工具发行业务活动资格的情形，具备担任本次发行的专项法律顾问的主体资格。

（三）审计报告

立信会计师对发行人2023年度、2024年度合并及公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的信会师报字[2024]第ZA11686号、信会师报字[2025]

第 ZA12588 号审计报告，经办注册会计师为姜丽君、向跃。

立信会计师现持有统一社会信用代码为 91310101568093764U 的营业执照，并持有资格证书号为 31000006 的《会计师事务所执业证书》。根据本所律师查询交易商协会网站公布的会员名单，立信会计师为交易商协会会员。经办注册会计师姜丽君、向跃为中国注册会计师。

众华会计师对发行人 2025 年度合并及公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的众会字（2026）第 07200 号审计报告，经办注册会计师为王颀麟、张妍虹。

众华会计师现持有统一社会信用代码为 91310114084119251J 的营业执照，并持有资格证书号为 31000003 的《会计师事务所执业证书》。根据本所律师查询交易商协会网站公布的会员名单，众华会计师为交易商协会会员。经办注册会计师王颀麟、张妍虹为中国注册会计师。

根据发行人在《募集说明书》中的特别说明及并经本所律师核查发行人、立信会计师、众华会计师工商档案，发行人与立信会计师及其经办注册会计师、众华会计师及其经办注册会计师之间均不存在关联关系。

基于上述，本所律师认为，立信会计师、众华会计师均具备为发行人提供审计服务的资格。立信会计师及其经办注册会计师、众华会计师及其经办注册会计师与发行人之间均不存在关联关系。

（四）主承销商

发行人聘请北京银行担任本次发行的主承销商。

北京银行现持有统一社会信用代码为 91110000101174712L 的营业执照，持有中国银行业监督管理委员会上海监管局颁发的编号为 00854219 号的金融许可证。根据交易商协会 2018 年 2 月 8 日《关于郑州银行等 5 家 B 类主承销商独立开展主承销业务的通知》，同意北京银行在注册地所在的省、直辖市范围内独立开展非金融企业债务融资工具 B 类主承销业务。根据交易商协会发布的《中国银行间市场交易商协会非金融企业债务融资工具承销业务相关会员市场评价规则（2023 版）》及附件 1，北京银行为一般主承销商。

经发行人确认及《募集说明书》披露，并经本所律师核查，发行人与北京银行之间不存在关联关系。

综上所述，本所律师认为，北京银行具备承销发行本期超短期融资券的主承销商的法定资质，且发行人与北京银行之间不存在关联关系，符合《管理办法》第八条的规定。

（五）联席主承销商

发行人聘请南京银行担任本次发行的联席主承销商。

南京银行现持有统一社会信用代码为 913201002496827567 的营业执照，持有中国银行保险监督管理委员会上海监管局颁发的编号为 00852969 号的《金融许可证》。根据中国人民银行“银发【2005】213号”《中国人民银行关于南京银行从事短期融资券主承销业务的通知》，同意南京银行从事短期融资券主承销业务。根据交易商协会发布的《中国银行间市场交易商协会非金融企业债务融资工具承销业务相关会员市场评价规则（2023版）》及附件1，南京银行为一般主承销商。

经发行人确认及《募集说明书》披露，并经本所律师核查，发行人与南京银行之间不存在关联关系。

综上所述，本所律师认为，南京银行具备承销发行本期超短期融资券的联席主承销商的法定资质，且发行人与南京银行之间不存在关联关系，符合《管理办法》第八条的规定。

（六）评级报告

1、评级报告

发行人已聘请上海新世纪为发行人主体进行信用评级。根据上海新世纪于 2025 年 8 月 18 日出具的《光明房地产集团股份有限公司信用评级报告》，发行人主体评级为 AA+，评级展望稳定。

2、评级机构

上海新世纪于 1992 年 7 月 30 日成立，现持有社会统一信用代码为 91310110132206721U 的营业执照，注册资本为 3,000 万元整，法定代表人为朱荣

恩，住所为上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22，经营范围为“资信服务、企业资产委托管理、债券评估，为投资者提供投资咨询及信息服务，为发行者提供投资咨询服务。【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】”。

根据中国人民银行《关于中国诚信证券评估有限公司等机构从事企业债券信用评级业务资格的通知》（银发【1997】547号），上海新世纪具有为本次发行进行信用评级的业务资格，符合《管理办法》第九条的规定。

根据发行人的说明及《评级报告》中的声明，上海新世纪及其评级分析师、评审人员与发行人之间不存在关联关系。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，上海新世纪与发行人不存在关联关系，并作为本次发行的信用评级机构已经为发行人主体长期信用作出评级，符合《管理办法》第九条有关信用评级的规定。

综上，本所律师认为，本期发行的发行文件符合法律法规、规范性文件及交易商协会相关规则指引的规定；发行有关机构均具备相关资质，与发行人不存在影响本期发行的关联关系，符合《管理办法》《业务指引》《中介服务规则》及配套文件的要求。

四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在风险

（一）本次发行募集资金用途

发行人本次超短期融资券注册金额 14 亿元，全部用于偿还或赎回下述债务融资工具本金和利息。具体明细如下：

发行人拟偿还/赎回债务融资工具范围

单位：年、亿元、%

证券简称	起息日	到期日/回售日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	拟支付/赎回利息金额	拟使用募集资金上限	证券类别
22 光明房产 MTN002	2022-11-11	2025-11-11	3	5.50	8.00	8.00	0.00	6.00	中期票据
24 光明房产 MTN002	2024-03-08	2027-03-08	3	3.60	5.00	5.00	0.18	0.18	中期票据

24 光明房产 MTN003	2024-04-03	2027-04-03	3	3.57	8.00	8.00	0.50	0.50	中期 票据
24 光明房产 MTN004	2024-07-10	2027-07-10	2+1	2.53	7.00	7.00	0.17	7.17	中期 票据
24 光明房产 MTN005	2024-08-07	2027-08-07	3	2.55	6.00	6.00	0.15	0.15	中期 票据
合计					34.00	34.00	1.00	14.00	

本所律师核查后认为，本次发行募集资金的用途合法合规、符合国家产业政策，符合《业务指引》第四条、《募集说明书指引》第十九条、第二十条等相关规则指引的规定。

（二）本期发行募集资金用途

发行人本期超短期融资券募集资金发行金额 7 亿元，拟全部用于偿还“24 光明房产 MTN004”本金，具体明细如下：

发行人拟偿还债务融资工具明细

单位：年、亿元、%

证券简称	起息日	到期日/回 售日	发行期限	票面利率	发行金额	债券余额	拟使用募集 资金金额	证券类别
24 光明房产 MTN004	2024-07-10	2027-07-10	2+1 年	2.53	7.00	7.00	7.00	中期票据
合计					7.00	7.00	7.00	

本所律师核查后认为，本次发行募集资金的用途合法合规、符合国家产业政策，符合《业务指引》第四条、《募集说明书指引》第十九条、第二十条等相关规则指引的规定。

（三）治理情况

经本所律师核查发行人《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等议事规则，发行人已建立健全的股东会、董事会等组织结构。发行人《公司章程》对公司组织机构的职权做出明确的划分，并已制订《股东会议事规则》《董事会议事规则》等议事规则，符合相关法律、法规和规范性文件规定。

截至本法律意见书出具之日，发行人现任董事、高级管理人员具体情况如下：

姓名	现任职务	任期
王伟	党委书记、董事长	2025/11/14 至今

季新峰	党委副书记、职工董事、纪委书记、工会主席	2025/09/05 至今
罗锦斐	董事	2024/05/23 至今
张晖明	独立董事、审计委员会委员	2021/09/07 至今
朱洪超	独立董事、审计委员会委员	2021/09/07 至今
王扬	独立董事、审计委员会主任委员	2023/12/15 至今
王伟	总裁	2026/01/28 至今
黄峻	副总裁	2019/03/19 至今
苏朋程	副总裁、董事会秘书	2020/04/28 至今
盛雪群	财务总监	2016/12/29 至今

根据发行人在《募集说明书》中的说明，并经本所律师核查发行人董事会决议文件，2026年1月28日，发行人董事会收到公司董事、总裁、战略委员会委员郭强先生的辞职申请，因个人原因，郭强先生请求辞去公司董事、总裁、战略委员会委员的职务，辞职申请生效后，郭强先生不再担任公司任何职务。

发行人于2026年1月28日召开第九届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于聘任王伟先生为总裁的议案》。本议案在提交董事会审议前，已经公司第九届董事会提名委员会第十次会议审议且全票同意。

发行人将根据相关规定，按照法定程序尽快完成董事的补选相关后续工作。

本次人员变动系公司正常人事变动，不会对企业日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响；不会对董事会或其他内部有权决策机构决策的有效性产生不利影响。上述人事变动后，发行人现任董事和高级管理人员设置符合《公司章程》的规定，相关人员根据《公司法》《公司章程》的规定履行职责，发行人具备健全且运行良好的组织机构。

综上所述，本所律师认为，发行人具有健全的内部管理体系，具有健全的组织机构及议事规则，组织机构的设立及议事规则合法合规，符合《公司章程》《公司法》等相应法律法规及规范性文件的规定。

（四）业务运营情况

1、发行人的主营业务

经本所律师核查发行的《募集说明书》、发行人近三年及一期的《审计报告》和未经审计的财务报表，发行人主营业务为房地产综合开发经营，是集房产开发、商业运营、物业服务、建筑施工等为一体的大型国有综合集团型公司；发行人及其合并财务报表范围内子公司的经营范围已经工商行政管理部门登记，所从事的业务均已取得相应资质证明或核准。发行人及其合并报表范围内子公司的经营范围和业务经营符合国家产业政策和相关法律法规的规定。

2、房地产开发资质

经本所律师核查发行人提供的《房地产开发企业资质证书》，截止 2025 年 12 月 31 日，发行人从事房地产开发业务的子公司农房集团以及农房集团内从事房地产开发业务的控股子公司具有所需的《房地产开发企业资质证书》，具备相应的房地产开发资质，房地产开发项目开发主体具备相应资质。具体资质情况如下：

发行人主要房地产业务资质

序号	子公司名称	证书名称	资质等级	发证日期	有效期
1.	农工商房地产（集团）有限公司	《房地产开发企业资质证书》（建开企【2001】100号）	壹级	2025/2/6	2027/12/31
2.	农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（沪房管开第 04133 号）	贰级	2026/1/16	2029/1/16
3.	光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（沪房管开第 04164 号）	贰级	2026/2/13	2029/2/13
4.	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》（无锡 KF14932）	贰级	2025/5/28	2028/5/27
5.	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（浙开二 0501-2019-2022-0203 号）	贰级	2025/12/15	2028/12/15
6.	农工商房地产集团申阳（上海）置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（沪房管（金山）第 0000449 号）	贰级	2025/8/14	2028/8/14
7.	郑州农工商华臻置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》（410138532）	贰级	2025/5/15	2028/5/8

序号	子公司名称	证书名称	资质等级	发证日期	有效期
8.	山东菏泽平土房地产有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (160220065)	贰级	2025/5/7	2028/6/1
9.	常州天宸房地产开发有限公司①	《房地产开发企业资质证书》(常州 KF14717)	贰级	2022/7/8	2025/7/7
10.	重庆明渝实房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (10210041)	贰级	2024/9/2	2027/9/3
11.	光明房地产集团上海汇兆置业有限公司②	《房地产开发企业资质证书》(沪房管开 第02833号)	贰级	2023/1/18	2026/1/18
12.	宜兴鸿海置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(无锡 KF14934)	贰级	2025/4/2	2028/4/1
13.	上海汇琪置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沪房管开 第03172号)	贰级	2023/5/22	2026/5/22
14.	烟台平土房地产有限公司	《房地产开发企业资质证书》 (060120023)	贰级	2025/4/3	2028/5/18
15.	上海临皓置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沪房管开 第03274号)	贰级	2023/7/12	2026/7/12
16.	农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司③	《房地产开发企业暂定资质证书》(沪房管 (杨浦)0000450号)	/	2012/9/26	2025/12/31
17.	上海汇郡置业有限公司	《房地产开发企业资质证书》(沪房管开 第03624号)	贰级	2024/1/16	2027/1/16

根据发行人在《募集说明书》中的说明，截至2025年12月31日：①常州天宸房地产开发有限公司项目已竣工交付，且无其他开发项目，资质证照到期后，不再办理相关资质证明延期手续。②光明房地产集团上海汇兆置业有限公司项目已竣工交付，且无其它开发项目，资质证照到期后，不再办理相关资质证明延期手续。③农工商房地产集团万阳(上海)置业有限公司项目已完工，且无其他开发项目，资质证照到期后，不再办理相关资质证明延期手续。

3、重大行政处罚

根据发行人出具的承诺并经本所律师查询信用中国网站、发行人及其合并财务报表范围内主要子公司所在地的应急管理局网站、税务局网站、市场监督管理

局网站、生态环境局网站、住房和城乡建设管理委员会网站、规划和自然资源局网站，发行人及其合并财务报表范围内主要子公司报告期内没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等方面存在重大违法、违规行为而受到重大处罚。

4、发行人房地产开发合规经营情况

(1) 根据发行人提供的资料、出具的承诺：

① 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在不遵守国土资源部、国家发展和改革委员会的相关供地政策，不存在单方面违背《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》等重大违法违规情形；

② 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在违法取得项目开发用地土地使用权，不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、违法分割拿地等重大违法违规情形。

③ 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在违规拖欠地价款、未按合同定时缴纳且数额较大、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但违规取得土地证等重大违法违规情形；

④ 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司不存在违法拥有拟建和在建项目的土地所有权，不存在土地权属存在争议等重大违法违规情形；

⑤ 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司竣工的项目不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划等重大违法违规情形；

⑥ 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在被土地主管部门认定为闲置用地的情形，包括项目超过出让合同约定动工不满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 等情况，亦不存在因土地闲置而被处以行政处罚等重大违法违规情形；

⑦ 在报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司的房地产开发项目，不存在未按开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工/文件，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等重大违法违

规情形。

经本所律师核查发行人主要在建项目的各项证书，截至2025年12月31日，发行人及其合并报表范围内子公司的在建房地产开发项目合规情况如下：

发行人主要房地产业务在建项目合规情况

序号	项目主体、项目名称	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
1	郑州农工商华臻置业有限公司 农房-索河湾三期项目	荥环建(2013)044号	豫(2017)荥阳市不动产权第0000483号、豫(2017)荥阳市不动产权第0000485号、豫(2017)荥阳市不动产权第0000487号、豫(2017)荥阳市不动产权第0000488号	荥规地字第410182201616005号、荥规地字第410182201216048号、荥规地字第410182201216049号、荥规地字第410182201216050号	荥规建字第410182201726052号	410182201712290201、410182201712290204、410182201712290208
2	烟台平土房地产有限公司 烟台项目	烟牟环发[2011]33号	烟国用(2012)第41170号，烟国用(2012)第42072号	地字第370612201100079号、地字第370612201100070号	建字第370612201200228号、建字第370612201200227号、建字第370612201200333号、建字第370612201200334号、建字第370612201200335号、建字第370612201200211号、建字第370612201200210号、建字第370612201200212号	牟建施字[2014]第030号、牟建施字[2011]第070号、牟建施字[2012]第052号、牟建施字[2012]第052A号、牟建施字[2011]第069号、牟建施字[2011]第009号
3	农工商房地产集团申阳(上海)置业有限公司	20183101160001810	沪(2018)金字不动产权第018263号	沪金地(2018)EA31011620185971号	沪金建(2018)FA31011620187836号、沪金建(2018)FA31011620187835	1802JS0164D01、1802JS0164D02

序号	项目主体、项目名称	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
	金山海光项目					
4	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司 竹海岭上 F、L 号地块	无需编制环评文件	宜国用(2013)第 36600650 号、苏(2018)宜兴不动产权第 0022429 号	地字第 320282202200039 号、地字第 320282202200040 号	建字第 320282202200312 号、建字第 320282202200313 号	320282202209190301
5	山东菏泽平土房地产有限公司 菏泽三期	荷环审[2010]468号	荷国用(2011)第 14916 号	地字第 371700201100002 号	建字第 371700201200021-3 号、建字第 371700201200021-2 (变更)号	371700202105240101
6	上海临皓置业有限公司 上海市自贸区临港新片区重装备产业区 04PD-0303 单元 H04-02 地块 (芦潮港农场环境整治配套项目)	环评文件无编号	沪(2021)市字不动产权第 000583 号	沪临港地(2021)EA310035202100455	沪临港建(2021)FA310035202101374	310115202112210301
7	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司 竹海岭上 G 号地块	无需编制环评文件	苏(2020)宜兴不动产权第 0035274 号	地字第 320282202100104 号	建字第 320282202100333 号	320282202108050101
8	上海汇郡置业有限公司 惠南 L07-02	无需编制环评文件	沪(2024)浦字不动产权第 042826 号	沪浦地(2024)EA310115202400265	沪浦建(2024)FA310115202400737	2402PD0200D01(桩基) 2402PD0200D02

⑧ 在报告期内,发行人及其合并报表范围内子公司在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等方面不存在重大违法违规情形,不存在其他被监管部门处以人民币 100 万元以上的重大行政处罚。

(2) 土地储备及 2025 年取得土地情况

截止 2025 年 12 月末，发行人房地产板块土地储备情况如下表：

序号	项目主体	地块	所在地	项目类型	土地证
1	扬州华利置业有限公司	扬州华利项目 A 地块	江苏省扬州市	商业	扬邗国用（2013）第 2013071 号
2	宁波嘉佳置业有限公司	杭州湾项目	浙江省杭州市	商住	慈国用（2011）第 240073 号
3	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 E 地块	江苏省宜兴市	住宅	宜国用（2012）第 36600994 号
4	宜兴鸿达置业有限公司	竹海岭上 J 地块	江苏省宜兴市	住宅	苏（2018）宜兴不动产权第 0024171 号
5	宜兴鸿达置业有限公司	竹海岭上 MK 号地块	江苏省宜兴市	住宅	苏（2019）宜兴不动产权第 0006439 号
6	云南光明紫博置业有限公司	云南昆明呈贡 KCC2011-63-A1 地块	云南昆明	住宅	云（2021）呈贡区不动产权第 0285854 号
7	邯郸市望源房地产开发有限公司	邯郸项目	河北省邯郸市	住宅	冀（2018）邯郸市不动产权第 0118727 号 冀（2018）邯郸市不动产权第 0118733 号
8	宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	竹海岭上 B 号地块	江苏省宜兴市	住宅	宜国用（2013）第 36600649 号
9	光明房地产集团浙江明玖置业有限公司	湖州图影 12 号地块	浙江省湖州市	住宅	浙（2020）长兴县不动产权第 0006789 号

发行人 2023 年度共成交 1 宗土地，2024 年度无土地成交，2025 年度无土地成交。截至本法律意见书出具之日，发行人 2026 年起无新增拿地情况。经本所律师查询上海市规划和自然资源局、浙江省、江苏省、云南省、湖北省自然资源厅、上海市住房和城乡建设管理委员会、浙江省、江苏省、云南省、湖北省住房和城乡建设厅网站信息，发行人不存在违规拿地行为或因拿地接受主管部门处罚的情况，发行人不存在涉及“地王”等对房地产市场有重大负面影响的情况。

（3）保障房项目和城中村项目

① 在建保障房项目

截至 2025 年末发行人在建保障房项目

序号	项目名称	环评	土地证	用地规划	建设规划	施工许可证
----	------	----	-----	------	------	-------

1	惠南 L07-02	环评文件无编号	沪（2024）浦字不动产权第 042826 号	沪浦地（2024）EA31011520 2400265	沪浦建（2024）FA3101152 02400737	2402PD02 00D01（桩基） 2402PD02 00D02
---	-----------	---------	-------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------------

根据发行人提供的相关材料及本所律师核查，发行人该等在建的保障房项目不存在所涉及的土地非招拍挂形式取得，且已取得相应的项目证照，不存在违规开发的情形。就该等在建的保障房，发行人已经与相关政府部门签订了大部分回购协议，由发行人将已完工的保障房项目中的动迁房、廉租房供应给相关政府部门，并由相关政府部门及其指定的国有资产管理委员会投资的公司按照约定支付价款，且该等住房保障项目不存在不属于应纳入政府购买服务指导性目录之情形。

综上所述，发行人上述在建保障房项目不存在违反《住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综【2016】11号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号）相关规定的重大违法违规行为，发行人上述在建保障房项目政府购买程序不存在不符合《政府购买服务管理办法（暂行）》相关规定的重大违法违规行为。

② 城中村项目

根据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人在建的城中村项目情况如下：

a. 奉贤泰日地区“城中村”改造项目

上海市奉贤区人民政府取得了上海市城乡建设和管理委员会出具的《关于确认奉贤区金汇镇泰日“城中村”改造地块实施方案的函》，上海市城乡建设和管理委员会按照《上海市人民政府批转市建设管理委等十一部门〈关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见〉的通知》（沪府[2014]24号）的规定，经市建设管理委、市发展改革委、市农委、市财政局、市规划国土资源局、市住房保障房屋管理局、市人力资源社会保障局、市绿化市容局确认，原则上同意奉贤区金汇镇泰日“城中村”地块实施改造。

2016年9月22日，公司公告称上海市奉贤区金汇镇人民政府（甲方）与农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司（乙方）签署《奉贤区泰日“城中村”

改造合作协议》。根据协议，甲方全面负责项目约 459 亩改造工作，乙方负责建设动迁安置房、开发商品房及公建配套设施。乙方通过定向挂牌方式获得改造地块。在项目地块定向出让至乙方名下前，甲方对项目改造设置专户，乙方以借款名义根据双方确定的资金计划拨付，双方核算土地整理必要费用，并分摊计入各个出让地块，作为土地定向出让挂牌价的依据。乙方承担改造地块范围内公共服务配套设施建设，竣工验收通过后无偿移交甲方。

泰日城中村改造范围总面积 598.80 亩，共 10 个地块。其中 06-02、07-08、06-04 号、11-03 为安置房建设用地，占地面积 177 亩，计容建筑面积 23 万平米。02C-04、02A-03、02B-03、01B-02 地块为商品房建设用地，占地面积 215 亩，计容建筑面积 23 万平米。02D-04 地块为商业地块，占地面积 16 亩，计容建筑面积 2.4 万平米。04-02~04-06 地块为公建配套建设用地，占地面积 37 亩。整个城中村改造总建筑面积约 70 万平米（含地下），开发周期 5-7 年。

b. 金山区金山卫镇及山阳镇“城中村”地块改造项目

上海市金山区人民政府向上海市住房和城乡建设管理委员会上报了《关于报送“城中村”地块改造方案的函》（金府[2016]75 号）。上海市住房和城乡建设管理委员会按照《上海市人民政府批转市建设管理委等十一部门〈关于本市开展“城中村”地块改造的实施意见〉的通知》（沪府[2014]24 号）的规定，经市住房城乡建设管理委、市发展改革委、市农委、市财政局、市规划国土资源局、市人力资源社会保障局、市绿化市容局确认，于 2016 年 7 月 27 日出具了《关于确认金山区金山卫镇金卫村 2 组、农建村 7 组和山阳镇杨家村 1 组“城中村”改造地块实施方案的函》（沪建旧改[2016]587 号），原则上同意金山区金山卫镇金卫村 2 组、农建村 7 组和山阳镇杨家村 1 组“城中村”地块实施改造。

2017 年 1 月 25 日，公司公告称金山区“城中村”改造工作领导小组办公室与光明房地产集团上海金山卫置业有限公司签署了《金山区金山卫镇“城中村”地块改造大包干协议》。协议约定，光明房地产集团上海金山卫置业有限公司与金山区“城中村”改造工作领导小组办公室合作对金卫村 2 组、农建村 7 组和山阳镇杨家村 1 组“城中村”地块进行改造。项目拆迁费由光明房地产集团上海金山卫置业有限公司根据有关协议和凭据分批拨入负责征地和房屋征收的政府指

定公司，即上海金山卫资产经营有限公司和上海山阳镇资产经营有限公司。政府对上海金山卫置业有限公司成功定向招拍挂后，政府将按银行同期贷款基准利率计息归还上海金山卫置业有限公司支付的拆迁费。

发行人的“城中村”项目均已取得市住房城乡建设管理委、市发展改革委等主管部门的批准，相关法律法规及规范性文件的规定。

对于发行人的“城中村”项目，发行人不存在与政府部门的该等合作方式涉及政府债务与政府回购，因此不适用《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号）及《住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（财综【2016】11号文）。

发行人前期土地整理费用及垫付的动拆迁款均系严格按照合同约定计算，并于数额确定后由政府清算后返还或作为土地定向出让挂牌价的依据，不存在与土地使用权出让收入挂钩的情形，不存在以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资等情形。发行人城中村项目不存在不符合《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综（2016）4号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43号）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题意见的通知》（国办发（2015）40号）等的相关规定的重大违法违规情形。

根据发行人说明，除上述项目外，发行人其他在建项目不涉及政府回购，截至本法律意见书出具之日，不存在PPP及BT方式投资建设项目。

（4） 发行人承诺

根据发行人出具的《承诺函》，发行人就业务合规经营情况承诺如下：

- ① 发行人及发行人下属项目开发主体已经具备相应资质；
- ② 发行人及发行人下属项目开发主体在信息披露中不存在未披露或者失实披露的违法违规行为；
- ③ 报告期内，发行人不存在重大违法行为受到行政处罚金额为100万元以上或受到刑事处罚情况；
- ④ 发行人及发行人下属项目开发主体诚信合法经营，不存在以下情况：包

括但不限于：违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；拖欠土地款，包括未按合同约定按时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴纳地价款但取得土地证；土地权属存在问题；未经国土部门同意且未补缴出让金而改容积率和规划的情形；项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目的不符合合法合规的要求，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件。

本所律师核查后认为，发行人及其合并财务报表范围内子公司的经营范围已经工商部门核准，经营范围、业务均合法合规、符合国家相关政策；报告期内，发行人重大在建工程项目和重大拟建工程项目不存在重大违法违规行为，不存在其他被监管部门处以人民币 100 万元以上的重大行政处罚；发行人近三年及一期内未因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。本次发行不会因上述业务运营情况或其他原因受到限制。

（五）受限资产情况

根据《审计报告》《募集说明书》，截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值合计为 141.52 亿元，受限资产具体项目及账面价值如下：

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	21,055.48	用于售房款监管及按揭贷款担保
存货	1,333,170.98	用于借款抵押
固定资产	48,495.10	用于借款抵押
无形资产	12,461.57	用于借款抵押
合计	1,415,183.12	

根据发行人提供的《审计报告》《募集说明书》，并经发行人说明，发行人受限资产以存货、固定资产、货币资金为主，货币资金受限原因主要是用于售房

款监管及按揭贷款担保，其他资产受限原因主要是在土地开发过程中，用于开发贷款中土地和在建工程等阶段性抵押。

经本所律师核查发行人提供的资料，发行人子公司农工商房地产集团湖北置业投资有限公司（简称“湖北置业”）于2023年2月23日与中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部（简称“质权人”）签署了编号为HTZ420170000CNZJ2023N001的人民币资金借款合同，约定借款用途为置换用于农房城市花苑项目建设的股东借款等负债性资金需要，2023年3月16日，双方签署了编号为HTC420170000YSZK2023N001的应收账款质押合同，将湖北置业持有武汉市江岸区华盛路98号农房城市花苑物业未来10年的租金收入质押给质权人，质押租金评估金额为21,963.29万元。截至2025年末，除已披露的受限资产情况外，发行人合并报表范围内子公司不存在其他重大资产抵押、质押、留置和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

基于上述，发行人及其合并报表范围内子公司资产受限系因正常经营需要产生，不存在资产抵押违法违规，不会对本次发行构成重大不利影响。

（六）对外担保

根据《募集说明书》及发行人提供的担保协议等相关材料，截至2025年12月末，发行人及其合并范围内子公司的对外担保余额为13,092.23万元，占当期末净资产的比例为1.99%，具体明细如下表所示：

担保方	担保方与发行人关系	被担保方	担保金额（万元）	担保类型
农工商房地产（集团）有限公司	全资子公司	农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	13,092.23	抵押加保证
合计			13,092.23	

经本所律师核查发行人董事会决议文件，发行人于2023年6月27日召开第九届董事会第八次会议审议通过有关在对外担保总额范围内调整部分担保人与被担保人之间担保额度的议案，经调整对上述被担保方担保额度总额为27,500万元，上述对外担保已经履行了必要的审议程序。经发行人说明，上述对外担保占当期末净资产的比例较低，不会对本期发行造成重大不利影响。

（七）重大未决诉讼、仲裁

截至 2026 年 3 月末，发行人重大未决诉讼、仲裁事项如下：

1、木兰溪国际广场项目建设工程施工合同纠纷

原告农工商建设与被告莲花木兰溪财富中心（莆田）有限公司（下称“木兰溪公司”）就“木兰溪国际广场项目”分别签订 2 份施工合同，约定由农工商建设公司承建“木兰溪国际广场一期续建工程”和“木兰溪国际广场二三期项目”工程。合同签署后，原告农工商建设按约进场施工，但因被告木兰溪公司资金问题造成 2019 年 6 月开始停工至今。为此，农工商建设于 2020 年 9 月向福建省莆田市中级人民法院提起诉讼，诉请法院判决被告木兰溪公司支付工程款人民币 235,595,121.75 元（具体金额以司法鉴定结果为准）及利息 936,490.61 元（暂计至 2020 年 8 月 31 日），并要求享有建设工程优先受偿权。

2023 年 2 月 22 日，一审判决：一、木兰溪公司应自判决生效之日起十日内支付农工商建设工程款 172,958,832 元，及以该款项为基数自 2020 年 9 月 21 日起按年利率 15% 计算至付清之日止的逾期付款利息；二、农工商建设就其承建的木兰溪国际广场一期续建工程的折价或者拍卖的价款在 83,441,640 元工程款范围内、木兰溪国际广场二、三期建设工程的折价或者拍卖的价款在 89,517,192 元工程款范围内享有优先受偿权；三、驳回农工商建设的其他诉讼请求。

2024 年 2 月 1 日，二审判决：驳回木兰溪公司上诉，维持原判。

截至 2026 年 3 月末，原告已申请强制执行，此案尚在执行过程中。

2、吴江明乐环湖花园、明丰花园、湖滨花园项目建设工程施工合同纠纷

原告吴江市中泰建筑工程有限公司（下称“原告”或“中泰建筑”）称被告吴江明乐房地产开发有限公司（下称“被告”或“吴江明乐”）开发的环湖花园项目、明丰花园项目、湖滨花园项目均由原告中泰建筑公司承建，上述三项工程均经过工程审价；另 2008 年 3 月，农工商房地产（集团）有限公司（下称“第三人二”或“农房集团”）与吴江明圆投资发展有限公司（下称“第三人一”或“吴江明圆”）就吴江明乐公司 51% 股权转让达成协议，现原告中泰建筑公司认为吴江明乐公司支付前述项目的工程款中涉及到前述股权转让的溢价款，且吴江明乐公司起诉中泰建

筑公司要求返还超付工程款与事实不符，遂起诉吴江明乐公司要求支付拖欠的工程款人民币 169,960,435.31 元及逾期付款利息（以 169,960,435.31 元为基数，自 2020 年 9 月 28 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际清偿之日止，暂计算至 2021 年 10 月 31 日为 7,234,177.09 元）。后原告调整诉讼请求金额为 195,153,686.71 元。

2025 年 9 月 28 日，法院作出民事裁定书，裁定本案按撤诉处理。

3、金顺新光明城（一期）项目建设工程施工合同纠纷

2017 年 7 月 3 日，原告上海农工商建设发展有限公司（下称“原告”或“农工商建设”）与被告金顺新开发（平潭）有限公司（下称“被告”或“金顺新开发”）签订《金顺新光明城（一期）施工合同》合同对工程名称、地点、工程承包范围、合同工期总日历天数、合同价款工程进度款支付、工程延误、合同价款及调整、工程量计量原则等进行了约定；2020 年 2 月 25 日，因疫情原因，原、被告双方签署编号为[2020]-0225《补充协议》，对合同工期进行了修改；2020 年 3 月 3 日，原、被告双方签署《补充协议》，对金顺新光明城（一期）项目（以下简称“案涉项目”）施工工期和工程款付款安排进行了补充约定；施工合同签署后，原告于 2017 年 9 月 12 日进场施工，后因被告资金问题，未按照《补充协议》约定支付工程款，导致案涉项目停工；2022 年 8 月 25 日，原、被告在平潭综合实验区交通与建设局的见证下签署了《施工总承包合同补充协议》（以下简称“该补充协议”），该补充协议作为原、被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司在内的各方就案涉项目后续复工事宜于 2022 年 7 月 7 日、2022 年 8 月 19 日在平潭综合实验区交通与建设局主持下形成的会议纪要的具体落实，该补充协议中被告对原告截止 2022 年 7 月 18 日建部分已完工产值造价金额和已付款金额进行了确认，同时约定被告应向原告支付人民币 3900 万元作为案涉项目的启动资金，然而被告及案外人中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司均未按照两份会议纪要的精神及内容执行导致原告合同目的落空，至原告起诉之日，被告仍未按照该补充协议履行相关义务，原告认为，双方签署的《金顺新光明城（一期）施工合同》及后续的《补充协议》系各方真实意思表示，各方均应切实履行，原告已按约施工案涉工程进行了分项验收，原告有权要求被告支付工程进度款及利

息和承担停窝工损失,并要求享有建设工程优先受偿权,因此特向法院提起诉讼向被告主张全部权利,以维护原告合法权益。诉讼(仲裁)涉及金额171,704,726.07元(暂计算截止日至2023年4月3日)。

2023年12月25日,一审判决:一、被告金顺新开发应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款87383370元及逾期付款利息(以87383370元为基数,按日万分之三标准,自2022年9月25日起计算至实际付清之日止);二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付停工损失费用950万元;三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城(一期)”工程的拍卖、变卖所得款项,有权在96883370元范围内享有优先受偿权;四、驳回原告的其他诉讼请求。

2024年6月3日,法院裁定将本案并入(2023)闽01执798号案件执行,终结本案执行。

4、联炬大厦、幼儿园、地库项目建设工程施工合同纠纷

2018年1月10日,原告上海农工商建设发展有限公司与被告江苏联炬高新技术创业服务中心有限公司签署《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》(以下简称“《补充合同1》”),约定由原告承建被告江苏联炬智慧城项目(以下简称“案涉工程”)。2019年7月29日,双方签订了《联炬大厦孵化器大楼、配套住宅项目补充合同》(以下简称“《补充合同2》”),对于停工补偿、欠款支付、结算依据调整等问题作出约定。但由于被告违反《补充合同2》关于欠款偿还的承诺,而且经营状况不断恶化,原告于2020年9月1日向法院提起诉讼,后经法院调解,双方于2021年5月10日签订《泗阳联炬智慧城项目孵化器大楼、住宅1号楼和解协议》(以下简称“《和解协议》”),法院出具(2020)苏13民初556号民事调解书。2021年6月、2022年10月,原告按照《和解协议》约定向被告上报孵化器大楼、1号楼等结算材料,被告在结算过程中未按照合同约定计价结算,导致双方对于结算金额未能达成一致,且被告未按照《和解协议》约定履行相应付款义务。综上,被告拖延结算及拒绝支付工程款的行为严重侵害了原告的合法权益,原告特向法院提起诉讼,以维护原告的合法权益,并要求享有建设工程优先受偿权。诉讼(仲裁)涉及金额102,712,187元(暂计算截止日至2023年

4月10日)。

2024年6月28日,一审判决:一、双方当事人2018年1月10日签订的《联炬大厦、幼儿园、地库项目补充合同》于2023年6月6日解除;二、被告于本判决生效后十日内支付原告孵化器大楼工程款6025498.10元以及截至2024年1月18日的利息1523371.90元,并自2024年1月19日起至付清款之日止,以6025498.10元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.95倍计付利息;三、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅1号楼、地下车库、配电房、临时室外配电房工程款61255381.71元,并自2023年7月1日起至付清款之日止,以52859974.06元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.95倍计付利息;四、被告于本判决生效后十日内支付原告配套住宅2号楼、联炬大厦、幼儿园已施工部分以及室外附属工程的工程款6112633元;五、确认原告在6025498.10元范围内对联炬智慧城孵化器大楼工程折价拍卖价款享有优先受偿权;六、驳回原告其他诉讼请求;七、驳回江苏联炬的反诉请求。原告与被告不服上述判决,均向江苏省高级人民法院提起上诉。

2025年12月30日,二审判决:一、维持一审判决第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第七项以及案件受理费部分;二、撤销一审判决第六项;三、确认原告在62188204.78元范围内对联炬智慧城配套住宅1号楼、地下车库、配电房、临时室外配电房工程折价或者拍卖价款享有优先受偿权;四、确认原告在6112633元范围内对联炬智慧城配套住宅2号楼、联炬大厦、幼儿园已施工部分以及室外附属工程折价或者拍卖价款享有优先受偿权;五、驳回原告的其他诉讼请求。

截至2026年3月末,原告已申请强制执行,此案尚在执行过程中。

5、嘉善宾馆迁建项目建设工程施工合同纠纷

2018年10月25日,就嘉善宾馆迁建项目(以下简称“案涉项目”),嘉善明达置业有限公司(下称“被告”或“嘉善明达”)作为发包人与上海农工商建设发展有限公司(下称“原告”或“农工商建设”)签订《建设工程施工合同》,将案涉项目发包给原告负责施工总承包,并对计价方式、付款时间等作出了约定。

后被告将案涉项目的消防暖通、智能化等分部分项工程支解发包给第三方进行施工。2018年11月9日，案涉项目正式开工。因被告支解发包项目迟延且资料不全，以及对在施工中要求的设计变更没有及时完成出图和审图，导致现场和过审图纸存在差异，未能及时完成验收备案，但案涉项目已经被被告投入实际使用，结算款支付条件已经成就。

2023年4月3日，原告向被告提交了嘉善宾馆迁建项目（南区）的结算材料，但被告至本案起诉之日仍未完成审核及付款。有鉴于此，原告认为被告已经欠付原告工程款及逾期付款利息和违约金。为此向法院诉请：判令被告立即支付工程款112,648,204.3元及逾期支付工程结算款的利息；判令被告立即支付逾期支付工程进度款的利息；确认原告就其承建的案涉工程折价或者拍卖的价款在被告欠付的工程款范围内享有优先受偿权；判令本案案件受理费、保全费、保全担保费、鉴定费等由被告承担。

截至2026年3月末，此案尚在一审审理中，诉讼（仲裁）涉及金额暂合计121,778,667.57元。

6、北部新城颐养园项目建设工程施工合同纠纷

2017年4月26日，原告上海农工商建设发展有限公司与被告连城建铭房地产开发有限公司就“北部新城颐养园3-11#公寓及1-6#住宅”建设事宜（以下简称“本项目”）签署了《连城北部新城颐养园项目施工总承包合同》（以下简称“总承包合同”）。之后，原被告双方又就本项目签署了关于新增公寓1#、2#楼（原商业用地）的补充协议。

2019年9月，原告与被告就本项目的停工事宜签署了《停工补偿协议》，根据该《停工补偿协议》第三条所示：经双方协商补偿费用最终确定为2000万元，补偿费用计算至2019年9月30日止。后期因被告原因导致工期延误按照《总承包合同》执行。

2021年，原告与被告就本项目签署了《施工总承包合同补充协议》，根据该《施工总承包合同补充协议》，原告应不迟于2021年10月15日前着手安排本项目一期部分进场恢复施工；原告不再对本项目一期以外部分（二期、三期）进

行任何施工及投入。同年，原告与被告签署了《抵押合同》，被告将本项目 3#、7#、10#号抵押给了原告，并做了相应的抵押权登记。

2023 年 12 月 29 日，原告与被告共同委托的福建省建审工程项目管理咨询有限公司就本项目出具《项目审定结算书》，根据该《项目审定结算书》显示：原告承建的本项目土建、消防、安装合计为人民币：181,916,974.40 元。需要说明的是，该《项目审定结算书》中对于①停工补偿问题、复工费用问题未计入本工程；②施工电梯、塔吊、外脚手架仅计取设备基础、外脚手架场地硬化部分，其余内容均不计入本工程；③防尘监控措施费、远程监控服务费及材料检测费因相关资料不齐全，故不计入《项目审定结算书》，但相关费用均实际发生，原告有权向被告主张。

2024 年 1 月 9 日，本项目住宅部分 1#-6#楼取得竣工备案证明。原告认为，双方签署的《总承包合同》及后续的停工补偿协议及补充协议系各方真实意思表示，各方均应切实履行。原告已按照约定进场施工，并开展了合同范围内的施工，案涉工程于 2024 年 1 月 9 日取得竣备。原告有权依据合同约定要求被告支付工程款，由于被告一直拖延支付工程款，故应对案涉工程数次产生停工窝工损失承担全部责任，现因双方协商无果，为维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张。

一审判决：一、被告应于本判决生效后十五日内向原告支付工程款 129,102,948.05 元；二、原告就其承建的“北部新城颐养园项目”住宅（1#-6#楼）及 2021 年 11 月 15 日前由其承建的公寓 1#-10#楼部分主体结构和基础、部分外立面装饰以及公寓 11#楼基础部分的折价或者拍卖的价款在 129,102,948.05 元工程款范围内享有优先受偿权；三、被告应于本判决生效后十五日内向原告支付以 129,102,948.05 元为基数自 2024 年 9 月 4 日起按年利率 3.85%计算至款清之日止的违约金（含逾期付款利息）；四、被告应于本判决生效后十五日内向原告支付停工、窝工损失 21,500,000 元；五、被告应于本判决生效后十五日内向原告支付因本案支出的诉讼保全费 5000 元；六、驳回原告其他诉讼请求。

截至 2026 年 3 月末，原告已申请强制执行，此案尚在执行过程中。

7、借款合同纠纷

原告蔡培瑾等共计 104 人诉称：2017 年 7 月 6 日、2017 年 10 月 10 日被告杭州千岛湖立元置业有限公司与上海传斯祁雅投资中心（有限合伙）（以下简称“传斯祁雅”）分别签订两份《借款合同》，约定传斯祁雅向被告出借资金，借款期间自本金支付至指定账户之日起 3 年，《借款合同》签订后，传斯祁雅向被告出借资金。2021 年 4 月 22 日，传斯祁雅与案外人韩宝军签署《债权转让协议》，将传斯祁雅出借给被告的借款债权中的一千万元借款本金的债权及其附属的一切权利、利益全部转让给韩宝军。2023 年 4 月 24 日，原告与传斯祁雅、案外人上海景时胜彤投资中心（有限合伙）、案外人上海传斯投资管理有限公司签订《债权转让协议》，约定传斯祁雅将其对被告享有的 2.044 亿元债权中的约 1.63 亿元的借款本金对应的所有权利、权益转让给原告。2023 年 4 月 27 日，传斯祁雅通过快递方式向被告发出《债权转让通知书》，要求被告立即向原告履行还款义务。因被告未履行还款义务，原告诉至法院，要求归还本金 163,064,680 元，及自实际出借之日起至 2023 年 5 月 12 日止的利息 78,698,742.73 元（自 2023 年 5 月 13 日起至实际支付之日止，以上述本金为基数，按年利率 8.58% 计算的利息）。

截至 2026 年 3 月末，此案尚在一审审理中。

8、金顺新光明城（一期）项目建设工程合同纠纷

2023 年 4 月 6 日，因被告金顺新开发（平潭）有限公司拖欠原告上海农工商建设发展有限公司工程款的违约情形，原告向福建省福州市中级人民法院提起诉讼，福建省福州市中级人民法院做出（2023）闽 01 民初 528 号民事判决书，该份判决书指出，对于 2022 年 8 月 25 日《施工总承包合同补充协议》签署时尚未完工且双方并未结算的其他工程款，可待双方正式结算后另行主张权利。

原告于 2024 年 1 月 18 日完成了预验收项目的整改，并于 2024 年 2 月 1 日及 2 月 27 日分两次向被告邮寄了竣工结算申请书，但均被拒收；2024 年 4 月 1 日，原告向被告寄出了《申请竣工验收报告》，该份申请报告被告仍拒收。

被告多次拒收原告竣工结算申请书及申请竣工验收报告的行为系表明其以实际行动拒绝履行相应的结算义务，为了维护原告的合法权益，原告只能通过诉讼的方式主张权利，并在诉讼过程中，一并提出优先受偿权的主张，即工程款 6000 万元及逾期付款利息（以欠付工程款金额为基数，自 2024 年 2 月 1 日至实际

付清之日为止，按照 0.03%/日计算，暂计为人民币 138600 元）。

2025 年 4 月 11 日，一审判决：一、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付工程价款 59213585.98 元及逾期付款利息（以 59213585.98 元为基数，按日万分之三标准，自 2024 年 9 月 15 日起计算至实际付清之日止）；二、被告应于本判决生效之日起十日内向原告支付其因实现本案债权支出的保全申请费 5000 元；三、原告对其承包施工的位于福建省平潭综合实验区金井二路东侧、平岚岭路南侧、天大北路北侧的“金顺新光明城（一期）”工程的拍卖、变卖所得款项，有权在 59213585.98 元范围内享有优先受偿权；四、驳回原告的其他诉讼请求。被告不服上述判决，向福建省福州市中级人民法院提起上诉。

2025 年 6 月 9 日，二审裁定：本案按上诉人金顺新开发（平潭）有限公司自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力。

截至 2026 年 3 月末，原告已申请强制执行，此案尚在执行过程中。

9、债权人代位权纠纷

原告诉称：关于原告云南丰乐建筑工程有限公司与第三人云南骐辉投资有限公司建设工程施工合同纠纷一案，2023 年 1 月 17 日昆明市呈贡区人民法院做出（2023）云 0114 民初 4269 号民事判决书，确定原告对第三人享有相关债权。后原告上诉，昆明市中级人民法院于 2024 年 3 月 28 日做出（2024）云 01 民终 1196 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。现原告对第三人的债权已经生效且已经过履行期。

2017 年 12 月，第三人与被告一光明房地产集团股份有限公司签署了《昆明雨花 2 号二期地块项目合作框架协议书》，2018 年 5 月 18 日，呈贡区人民政府、第三人、被告一签署了《呈贡区失地农民安置住房雨花 2 号地块二期建设项目合作协议》，2019 年 1 月 9 日，被告二云南光明紫博置业有限公司与呈贡区人民政府签订了《呈贡区失地农民安置住房雨花 2 号地块二期建设项目交付协议》，2019 年 1 月 31 日被告二与第三人签订《呈贡区雨花 2 号地块二期项目一期集中安置房购买协议》，2021 年 2 月 6 日被告二与第三人签订《呈贡区雨花 2 号地块二期项目二期集中安置房购买协议》。原告认为，按照第三人与被告一、被告二

的上述协议约定，被告一、被告二至少应当向第三人支付 12 亿元的款项，同时原告对第三人的债权，属于二被告应当向第三人直接履行的确定债权（前期投入成本），但是第三人一直怠于向二被告主张已经到期的债权，为了维护原告的合法权益，特依法起诉，主张债权 72,104,107.59 元以及利息（以应付未付工程款数额 52,408,852.4 元为依据，自 2024 年 8 月 1 日起至款清之日止，按年利率 3.45% 计算）。

2025 年 5 月 16 日，一审判决：一、由被告二于本判决生效之日起十日内向原告支付工程款本息及资金占用费 72104107.59 元，并支付以 52408852.4 元为基数，自 2024 年 8 月 1 日起按照年利率 3.45% 计算至实际清偿之日止的利息。上述给付义务履行完毕后，第三人与被告二对应数额的债权债务关系即告消灭；二、驳回原告的其他诉讼请求。被告二不服上述判决，向云南省昆明市中级人民法院提起上诉。

2025 年 11 月 4 日，二审判决：驳回上诉，维持原判。

截至 2026 年 3 月末，原告已申请强制执行，此案尚在执行过程中。

10、债权人代位权纠纷

原告诉称：关于原告江南云、被告云南光明紫博置业有限公司与第三人云南骐辉投资有限公司借款合同纠纷一案，经民事一审、二审程序，于 2021 年 2 月 2 日，云南省高级人民法院作出（2020）云民终 1401 号民事判决书，判决第三人向原告归还借款本金及利息。后原告向云南省昆明市中级人民法院申请执行，执行案号为（2021）云 01 执 326 号，但第三人至今未履行债务。在前述案件执行过程中原告获悉，由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2024]第 ZA13704 号《审计报告》2023 年度云南光明紫博置业有限公司财务报表附注中，“关联方应收应付等未结算项目”部分披露了被告对第三人负有债务；另第三人已通过《请尽快兑付投资款资金占用费（利息）的工作联系函之二》向被告催收应付第三人股东借款的资金占用费（利息）1.18 亿元。原告认为，原告合法债权经生效法律文书确认并已进入执行阶段，第三人未履行对原告的债务，亦怠于行使其对被告的债权，已经严重影响了原告债权的实现，原告为保障自身合法权益，依照《中华人民共和国民法典》第五百三十五条及《最高人民法院关于适

用《中华人民共和国民法典》合同编通则若干问题的解释》第三十三条，特向法院提起诉讼，望判如所请。

本案诉讼涉及金额为支付款项 118,883,066.66 元，支付律师费 300,000 元、保全费 5,000 元、保全保险费 98,673 元。

2025 年 12 月 17 日，一审裁定：驳回原告江南云的起诉。

2026 年 2 月 13 日，二审裁定：一、撤销云南省昆明市呈贡区人民法院（2025）云 0114 民初 14112 号民事裁定；二、本案指令云南省昆明市呈贡区人民法院审理。本裁定为终审裁定。

截止 2026 年 3 月末，此案尚在一审审理中。

11、建设工程施工合同纠纷

原告诉称：关于原告（反诉被告）屠关全、被告一（反诉原告）上海农工商建设发展有限公司与被告二农工商房地产（集团）有限公司建设工程施工合同纠纷一案，原告与被告一于 2018 年 10 月 10 日签订《内部承包协议》，约定由原告以内部承包方式承建被告一总包的“福建建瓯明城花苑项目”（A9 地块 1-11 楼及部分地下车库、商铺）。协议明确约定了工程范围、计价方式、管理费、付款节点及利息计算方式等。2022 年 9 月，因项目停工及工程款支付争议，在“建瓯市明城花苑项目问题处置工作专班”协调下，原告、被告一与开发商建瓯市明城房地产开发有限公司、工作专班共同签订《明城花苑项目复工协议》。该协议第一条明确约定：被告一应在 2024 年 3 月 30 日前支付完毕全部欠款本金（除质保金外）及相应利息，利息按年利率 12% 自审价报告确认之日起计算。原告已完成绝大部分工程量，并于 2022 年 12 月向被告一报送停工前已完成工程量结算资料，金额为 109,375,974 元。被告一未在约定时间内提出异议，依约应视为认可。截至起诉日，被告一仅支付部分工程款，尚欠 73,313,136.63 元未付，且未按《复工协议》约定支付利息。被告二系被告一的唯一股东，依法应对被告一的债务承担连带责任。为维护自身合法权益，原告特依法提起诉讼，请求法院支持原告全部诉请。

被告一反诉：1、确认反诉原告与反诉被告于 2018 年 10 月 10 日签订的《内

部承包协议》无效，并终止双方基于该协议的剩余权利义务关系；2、判令反诉被告向反诉原告返还代垫的费用人民币 2503 万元并支付资金占用利息（以反诉原告实际垫付款项 2503 万元为基数，按反诉被告书面出具的承诺书承诺的年利率自垫付之日起计算至实际清偿之日止，暂计至 2025 年 11 月 30 日为人民币 4,662,132 元）；3、判令反诉被告赔偿因未完工造成的损失人民币 4,749,628 元；4、判令反诉被告赔偿因工期延误造成的损失人民币 8,000,000 元；5、本案诉讼费用及保全费由反诉被告承担。

本诉：被告一向原告支付工程款人民币 73,313,136.63 元及自 2020 年 1 月 1 日起至实际支付之日止的利息（计算基数分阶段按照应付款金额为准，按年利率 12% 计算，截至 2025 年 10 月的利息为 36,133,182 元，暂按 24,633,213.90 元），合计 97,946,350.53 元。

反诉：反诉被告向反诉原告返还代垫的费用人民币 2503 万元并支付资金占用利息（暂计至 2025 年 11 月 30 日为人民币 4,662,132 元），反诉被告赔偿反诉原告因未完工造成的损失人民币 4,749,628 元，反诉被告赔偿反诉原告因工期延误造成的损失人民币 8,000,000 元。

截至 2026 年 3 月末，此案尚在一审审理中。

12、借款合同纠纷

原告诉称：关于原告上海久平投资有限公司与被告烟台平土房地产有限公司借款合同纠纷一案，上海恒疆实业有限公司（以下简称“恒疆公司”）为被告经营提供借款。2017 年 11 月，原告、被告与恒疆公司签订《债权转让合同》，合同明确截至 2017 年 6 月 30 日，被告拖欠恒疆公司债务人民币 52,782,700.55 元，三方约定恒疆公司将对被告的 35,182,700.55 元债权转让给原告。被告至今未偿还任何借款本金和利息，为维护原告的合法权益，特向法院提起诉讼，恳请法院依法支持原告的全部诉讼请求。

本案诉讼涉及金额为借款 35,182,700.55 元，暂计至 2025 年 11 月 1 日的利息为 17,792,875.04 元，应计至实际清偿之日止。

截至 2026 年 3 月末，此案尚在一审审理中。

13、借款合同纠纷

原告诉称：关于原告上海久平投资有限公司与被告烟台平土房地产有限公司借款合同纠纷一案，威海爱立诚物业管理有限公司烟台分公司（以下简称“爱立诚公司”）为被告经营提供借款。2017年11月，原告、被告与爱立诚公司签订《债权转让合同》，合同明确截至2017年6月30日，被告拖欠爱立诚公司债务人民币35,164,640.77元，三方约定爱立诚公司将该笔债权转让给原告。被告至今未偿还任何借款本金及利息，为维护原告的合法权益，特向法院提起诉讼，恳请法院依法支持原告的全部诉讼请求。

本案诉讼涉及金额为借款35,164,640.77元，暂计至2025年12月15日的利息为17,783,741.71元，应计至实际清偿之日止。

截至2026年3月末，此案尚在一审审理中。

综上所述，本所律师认为，部分上述案件尚在审理或执行中，已有生效裁判文书的案件未实质性影响发行人及其合并报表范围内的子公司的财务、经营及资产状况。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在其他尚未了结的或可合理预见的对发行人的持续生产经营产生重大影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（八）重大资产重组情况

经本所律师核查发行人提供的资料及公告，发行人全资子公司上海申宏冷藏储运有限公司（以下简称“申宏公司”）将与上海市宝山区土地储备中心（以下简称“宝山土储中心”）、上海吴淞开发建设有限公司（以下简称“吴淞开发公司”）、上海市宝山房屋征收服务事务所有限有限公司（以下简称“宝山房屋征收公司”）签署《国有土地收购补偿协议书》，将其位于鹤岗路301号、安达路101号范围内国有土地及地上建筑物等进行收购储备。本次收储土地面积合计34,681平方米，地块内建有有证建筑面积31,165平方米、未见证建筑面积1,203.55平方米，补偿金额为人民币23,000.9801万元（该补偿价格包括但不限于土地使用权、建（构）筑物含装饰装修、附属物、机器设备、搬迁费、停产停业损失、奖励费等与本次收储相关的全部费用）。本次交易不构成关联交易，不构成重大资

产重组。

截至本法律意见书出具日，申宏公司与宝山土储中心、吴淞开发公司、宝山房屋征收公司签署《国有土地收购补偿协议书》已生效；申宏公司已完成交地相关工作，并签署《交地验收确认书》；申宏公司已收到土地收购补偿款人民币21,850.9311万元。

经本所律师核查，发行人及合并范围内子公司报告期内无重大资产重组情形。

根据发行人出具的声明和承诺，发行人亦不存在近期进行重大资产重组的计划。

（九）信用增进情况

经本所律师核查本次发行的《募集说明书》，本次发行无增信措施。

（十）存续债券情况

截至本法律意见书出具之日，发行人存续期内债券情况如下：

证券简称	起息日	到期日	发行期限 (年)	票面利率 (%)	当前余额 (亿元)	证券类别
26 光明房产 MTN001	2026-03-25	2029-03-25	2+1	2.65	6.00	中期票据
26 明债 01	2026-01-28	2031-01-28	3+2	2.34	6.00	公司债
25 明债 01	2025-11-21	2030-11-21	3+2	2.35	5.00	公司债
25 光明房产 MTN002	2025-10-29	2028-10-29	3	2.77	8.00	中期票据
25 光明房产 MTN001	2025-08-29	2028-08-29	3	2.81	4.00	中期票据
24 光明房产 MTN008	2024-10-30	2027-10-30	3	3.84	6.00	中期票据
24 光明房产 MTN007	2024-10-14	2027-10-14	3	3.80	8.00	中期票据
24 光明房产 MTN006	2024-09-13	2027-09-13	3	2.86	5.00	中期票据
24 光明房产	2024-08-07	2027-08-07	3	2.55	6.00	中期票据

MTN005						
24 光明房 产 MTN004	2024-07-10	2027-07-10	2+1	2.53	7.00	中期票据
24 光明房 产 MTN003	2024-04-03	2027-04-03	3	3.57	8.00	中期票据
24 明债 03	2024-03-21	2029-03-21	3+2	3.60	4.00	公司债
24 光明房 产 MTN002	2024-03-08	2027-03-08	3	3.60	5.00	中期票据
合计					78.00	

根据本次发行的《募集说明书》、发行人提供的相关材料并经本所律师查询交易商协会网站公告，发行人已发行的债务融资工具或其他债务不存在违约或者延迟支付本息的事实且仍处于继续状态的情形。

五、投资人保护相关内容

（一）违约、风险情形及处置

经本所律师核查《募集说明书》，本期超短期融资券的《募集说明书》已经包含了违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力及应对措施、争议解决机制、弃权等内容，符合相关法律法规、规范性文件及交易商协会有关自律规则的规定，合法有效。

（二）受托管理人

经本所律师核查《募集说明书》，本期超短期融资券不涉及受托管理人机制。

（三）持有人会议

经本所律师核查《募集说明书》，本期超短期融资券的《募集说明书》已经包含了对持有人会议机制、持有人会议目的与效力、持有人会议的召开情形、持有人会议的召集、持有人会议参会机构、持有人会议的表决和决议等内容，符合相关法律法规、规范性文件及交易商协会有关自律规则的规定，合法有效。

（四）投资人保护条款



经本所律师核查《募集说明书》，本期超短期融资券不涉及投资人保护条款。

（五）主动债务管理

经本所律师核查《募集说明书》，本期超短期融资券的《募集说明书》已经包含了置换程序、同意征集的事项、程序、表决、结果披露与见证、效力、与持有人会议机制的衔接及其他条款等内容，符合相关法律法规、规范性文件及交易商协会有关自律规则的规定，合法有效。

六、结论性意见

本所律师认为：

- 1、发行人本次发行的主体资格、发行程序符合《管理办法》及交易商协会相关规则指引的规定和要求。
- 2、本次发行的《募集说明书》等发行文件符合交易商协会相关规则指引中有关信息披露及编制的要求，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。
- 3、参与本次发行的中介机构均具备相应的资质，与发行人不存在影响本次发行的关联关系。
- 4、发行人本次发行合法合规，符合交易商协会相关规则指引，不存在潜在法律风险。

（以下无正文，次页为签署页）

（本页无正文，为上海市锦天城律师事务所《关于光明房地产集团股份有限公司发行 2026 年度第一期超短期融资券之法律意见书》之签署页）

上海市锦天城律师事务所

负责人：_____

沈国权

经办律师：_____

汪旻铭

汪旻铭

经办律师：_____

周俊岭

周俊岭

经办律师：_____

余珺玥

余珺玥

2026 年 7 月 2 日