

债券代码：240336.SH

债券简称：23 明债 01

债券代码：240586.SH

债券简称：24 明债 01

债券代码：240781.SH

债券简称：24 明债 03

国泰君安证券股份有限公司
关于光明房地产集团股份有限公司转让全
资子公司上海海博供应链管理有限公司
100%股权及债权暨关联交易之
临时受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 7 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息依据公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》《光明房地产集团股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》《光明房地产集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

一、公司债券的核准情况	1
二、债券的主要条款	1
三、本次重大事项	3
四、受托管理意见	7
五、受托管理人的联系方式	7

一、公司债券的核准情况

本次债券于 2022 年 9 月 29 日经发行人董事会会议审议通过，于 2022 年 10 月 25 日经发行人股东大会审议通过，于 2023 年 9 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的证监许可【2023】2245 号文件批复同意，发行人获准向专业投资者发行面值总额不超过 15 亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式：

2023 年 11 月 28 日，光明房地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“光明地产”）成功发行 5 亿元光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“23 明债 01”）。

2024 年 1 月 31 日，发行人成功发行 6 亿元光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“24 明债 01”）。

2024 年 3 月 19 日，发行人成功发行 4 亿元光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（以下简称“24 明债 03”）。

二、债券的主要条款

（一）23 明债 01

1、债券名称：光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、发行总额：5 亿元

3、债券品种和期限：本期债券期限为 3 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。本期债券前 2 年的票面利率为 4.30%。

5、担保情况：本期债券无增信措施。

6、起息日：2023 年 11 月 28 日

7、到期日：2026年11月28日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

(二) 24明债01

1、债券名称：光明房地产集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、发行总额：6亿元

3、债券品种和期限：本期债券期限为3年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第2年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第2年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。本期债券前2年的票面利率为3.20%。

5、担保情况：本期债券无增信措施。

6、起息日：2024年2月1日

7、到期日：2027年2月1日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

(三) 24明债03

1、债券名称：光明房地产集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）

2、发行总额：4亿元

3、债券品种和期限：本期债券期限为5年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第3年末决定是否调整本期债券

后续计息期间的票面利率。本期债券前 3 年的票面利率为 3.60%。

5、担保情况：本期债券无增信措施。

6、起息日：2024 年 3 月 21 日

7、到期日：2029 年 3 月 21 日

7、信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

三、本次重大事项

国泰君安作为光明房地产集团股份有限公司公开发行公司债券的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法（2023 年修订）》《公司债券受托管理人执业行为准则》《光明房地产集团股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》《光明房地产集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》等的规定及约定，现就本次债券重大事项报告如下。

（一）交易概述

1、本次交易的基本情况

考虑到上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，发行人将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方上海市糖业烟酒（集团）有限公司（下称“糖酒集团”）转让公司下属全资子公司海博供应链 100% 股权。另约定于海博供应链股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款，本次交易涉及合计金额为人民币 295,081,369.61 元。经初步测算，如本次交易完成，预计将实现归属母公司的净利润约为人民币 2,600 万元（上述数据未经审计，对公司净利润影响额以注册会计师年度审计数据为准）。

2、本次交易不构成重大资产重组

本次交易标的资产总价值占公司 2023 年末资产总额的比例未超过 50%，标的资产 2023 年度实现的营业收入占公司同期营业收入的比例未超过 50%，标的资产净额占发行人 2023 年末净资产的比例未超过 50%。根据《上海证券交易所债券自律监管规则使用指引第 1 号》，本次交易不构成公司重大资产重组事项。

（二）交易对方情况

1、基本情况

受让方企业名称：上海市糖业烟酒（集团）有限公司

成立日期：1992年8月14日

营业期限：1992年8月14日至无固定期限

公司住所：上海市黄浦区南京东路720号702室

注册资本：55,400万元

法定代表人：陆骏飞

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：批发非实物方式：预包装食品(含熟食卤味、冷冻冷藏)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)，食品机械，化工化学品(除危险品)，马口铁，文化日用品，自营和代理上述商品及纺织丝绸、服装、工艺品、轻工、机电产品进出口，进料加工“三来一补”，对销和转口贸易，实业投资，食品添加剂的销售。【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】

2、与发行人关系

受让方糖酒集团，与发行人为同一控制人光明食品（集团）有限公司下属兄弟企业，与发行人互为关联人。本次交易构成关联交易。

（三）交易标的的情况

1、交易标的的名称和类别

标的名称：上海海博供应链管理有限公司

注册住所：中国（上海）自由贸易试验区业盛路218号1幢

法定代表人：厉家明

注册资本：10000万人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；国内货物运输代理；国际货物运输代理；装卸搬运；国内贸易代理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；货物进出口；技术进出口；会议及展览服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；市场营销策划；食用农产品批发；采购代理服务进出口代理。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目：食品销售；酒类经营；道路货物运输(不含危险货物)。【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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准】

成立日期：2010年7月13日

经营期限：2010年7月13日至2030年7月12日

本次关联交易实施前的主要股东：发行人占100%的股权。

本次交易类别：协议转让。

2、主要业务及其最近一年开展情况

上海海博供应链管理有限公司成立于2010年，是一家专业从事酒水进口、销售、贸易的企业。海博供应链公司网络来自日本等国外的高端、优质酒水，充分利用光明食品集团的产业平台，与多家国内外知名酒类龙头企业保持着良好的战略合作关系。公司围绕进口酒水贸易代理主业，打造“光明玖壹玖”酒水品鉴中心B2C商业服务平台，打造具有光明产业基因的品牌运营商。2023年度，海博供应链公司合并范围内营业总收入为47,857.30万元，净利润590.77万元。

3、主要财务情况

上海海博供应链管理有限公司2022年度及2023年度财务报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具报告（信会师报字【2024】第ZA10118号），其中按规定披露的2023年合并范围内主要财务指标如下：

单位：万元

科目	数额
资产总额	40,916.12
货币资金	9,627.75
负债总额	30,455.93
营业收入	47,857.30
净利润	590.77
经营活动现金流量净额	1,173.75
投资活动现金流量净额	-37.39
筹资活动现金流量净额	-485.89

4、交易标的的评估情况及定价原则方法

本次关联交易的定价依据，除实行政府确定指导价之外，还优先参考了独立第三方资产评估机构作出的评估价格，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

本次评估基准日为2023年12月31日，采用收益法评估结果，海博供应链

公司股东全部权益价值评估值为人民币 12,520.00 万元,较单体报表所有者权益,评估增值 209.64 万元,增值率 1.70%;较合并报表归属母公司所有者权益,评估增值 2,602.88 万元,增值率 26.25%。本次评估增值主要原因:海博供应链公司是一家专业从事酒水进口、销售、贸易的轻资产企业,其所拥有的品牌、客户资源、供应商渠道、项目团队、经营模式等相对稳定,结合当前的经营情况和业务规模,公司具有一定的收益前景,通过收益法可以更合理的体现资产的价值,资产基础法则无法完整反映这些不可确指的资产价值。综上所述,本次评估增值的部分涵盖了以上内容。

本次经具有从事证券、期货业务资格的上海申威资产评估有限公司,根据法律、行政法规和资产评估准则的规定,采用收益法,按照必要的评估程序,对海博供应链公司全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的价值进行了评估出具了(沪申威评报字【2024】第 0100 号)《光明房地产集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的上海海博供应链管理有限公司的股东全部权益价值评估报告》。

(四) 交易合同的主要内容及履约安排

发行人将通过上海联合产权交易所协议转让方式,向关联方糖酒集团转让公司下属全资子公司海博供应链 100%股权。另约定于海博供应链股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款,本次交易涉及合计金额为人民币 295,081,369.61 元,交易合同尚未签署,交易双方拟作如下约定

1、海博供应链 100%股权通过上海联合产权交易所进场协议转让方式,股权价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币 125,200,000.00 元,由糖酒集团于产权交易合同生效次日起 5 个工作日内一次性付款;

2、截至审计评估基准日的相应股东借款人民币 169,881,369.61 元(最终以股权转让交易日的实际股东借款全部本息为准),在海博供应链股权工商变更登记完成之前,由糖酒集团出借资金至海博供应链,由海博供应链归还本公司;

3、海博供应链于 2024 年 1 月,与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订了《流动资金借款合同》(合同编号 01231001805),同时,光明地产作为上述借款保证人,于 2024 年 1 月与中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部签订了《最高额保证合同》(合同编号:0100100013- 2024 年一营(保)字 0002 号)。上述借款合同总金额为人民币 3,500 万元合同借款期限为 6 个月,自借款合

同项下首次提款日起算，截止至本公告日，海博供应链在借款合同项下，已累计提款 3,200 万元，将由借款人海博供应链公司，于本次交易完成工商变更登记前将全部借款本息归还至银行，并予以结清，以解除光明地产的全部相应保证责任；

4、海博供应链在审计评估基准日至工商变更完成期间所产生的盈利或亏损由糖酒集团享有和承担。

糖酒集团为光明食品集团下属全资子公司，糖酒集团和光明食品集团的主要财务指标详见“（二）交易对方情况”之“1、基本情况”，发行人董事会对受让方糖酒集团的付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，认为糖酒集团具有支付本次交易款项的能力，董事会同意该交易事项。

（五）相关决策情况

发行人于 2024 年 6 月 21 日先后召开第九届董事会第三次独立董事专门会议、第九届董事会第二十一次会议及第九届监事会第十三次会议，均审议通过《关于转让全资子公司上海海博供应链管理有限公司 100%股权及债权暨关联交易的议案》。

（六）影响分析和应对措施

经初步测算，如本次交易完成，发行人预计将实现归属母公司的净利润约为人民币 2,600 万元（上述数据未经审计，对公司净利润影响额以注册会计师年度审计数据为准）。本次交易完成后，发行人将不再持有海博供应链及其下属全资子公司上海明悦全胜酒业发展有限公司、上海明悦全胜企业发展有限公司和控股子公司上海西郊福斯特国际贸易有限公司的股权。上市公司将不存在为海博供应链及其下属公司提供担保、委托海博供应链及其下属公司的理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

四、受托管理意见

根据发行人《光明房地产集团股份有限公司关于转让全资子公司上海海博供应链管理有限公司 100%股权及债权暨关联交易的公告》，发行人本次交易不会对公司利润、偿债能力等产生不利影响。

作为受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度规定对公司重大事项予以披露，特此提醒投资者关注发行人相关风险。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：顾轶甫

联系电话：021-38032456

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于光明房地产集团股份有限公司转让全资子公司上海海博供应链管理有限公司 100%股权及债权暨关联交易的临时受托管理事务报告》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2024年7月1日

