

**光明房地产集团股份有限公司**

**关于授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有  
限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司签署农工商房地产（集团）广西明通  
置业有限公司增资协议的公告**

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责任。

**重要内容提示：**

●合同类型：增资协议。

●本次增资概述：光明房地产集团股份有限公司授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司共同签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增资协议。南宁伊美奇投资管理有限公司将向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司单方增资人民币 64285.71 万元（其中的 4285.71 万元作为农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的注册资本金，余款作为其资本公积金）。最终，项目公司农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司经三家公司非同比例增资后，注册资本将从人民币 10000 万元增加至人民币 14285.71 万元。增资完成后，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的股东结构比例调整为农工商房地产（集团）有限公司占 38.5%股权，上海众裕投资管理有限公司占 10.5%股权，南宁伊美奇投资管理有限公司占 51%股权。

●本次增资实施经审议的程序：本次增资已经董事会审议通过，尚须提交股东大会审议。

●本次增资的目的和意义：光明房地产集团股份有限公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司以及南宁伊美奇投资管理有限公司通过向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司进行非同比例增资，发挥合作开发模式的优势，进一步优化股权结构，符合公司战略发展布局与整体经营需要，对于企业转型升级具有积极的意义。

●本次增资对上市公司的影响：本增资完成后，光明房地产集团股份有限公司将持有项目公司农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 49%股权（农工商房地产（集团）有限公司将持有 38.5%股权、上海众裕投资管理有限公司将持有 10.5%股权），南宁伊美奇投资管理有限公司将持有 51%股权，项目公司农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的财务报告不再纳入光明房地产集团股份有限公司合并报表范围，符合公司未来发展战略。经初步测算，预计本次增资将为光明房地产集团股份有限公司 2020 年度增创归母净利润约为人民币 6.5 亿元（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）。

●本次交易不存在新增的关联交易、同业竞争的情况。

●本次增资未构成关联交易。

●本次增资未构成重大资产重组。

●本次增资不存在重大法律障碍。

●本次增资事项尚须履行的程序及特别风险提示：本次增资事项在经公司董事会审议通过后，尚须提交公司股东大会审议通过，且通过上海联合产权交易所履行协议转让程序，目前存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。上市公司将根据交易进度，及时履行信息披露义务。

## 一、交易概述

### （一）本次增资的基本情况概述

1、经协商，光明房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”）全资子公司农工商房地产（集团）有限公司（下称“农房集团”、“甲方 1”）、上海众裕投资管理有限公司（下称“上海众裕”、“甲方 2”）将与南宁伊美奇投资管理有限公司（下称“南宁伊美奇”、“乙方”）共同签署《增资协议》（下称“本协议”）。南宁伊美奇将向农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（下称“广西明通”、“项目公司”）单方增资人民币 64285.71 万元（其中的 4285.71 万元作为广西明通的注册资本金，余款作为其资本公积金），详见附件。通过上述三

家公司向广西明通进行非同比例增资，最终广西明通的注册资本将从人民币10000万元增加至人民币14285.71万元。增资完成后，广西明通的股东结构比例调整为农房集团占38.5%，上海众裕占10.5%，南宁伊美奇占51%。

2、本次增资已经董事会审议通过，尚须提交股东大会审议。

3、本次交易不存在新增的关联交易、同业竞争的情况。本次增资不构成关联交易。本次增资未构成重大资产重组。本次增资不存在重大法律障碍。

## **(二) 本次增资前已履行的相关程序**

1、开展审计评估。

农房集团委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“立信会计”）、沃克森（北京）国际资产评估有限公司（下称“沃克森评估”），以2020年6月30日为基准日，分别对广西明通进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

立信会计于2020年8月30日出具（信会师报字【2020】第ZA15763号）《农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司审计报告及财务报表2018年1月1日至2020年6月30日》，详见附件。

沃克森评估于2020年10月23日出具（沃克森评报字（2020）第1553号）《农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，详见附件。

2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于2020年11月3日签发了（备案编号：备沪光明食品集团202000025）《国有资产评估项目备案表》，本次评估已履行国资备案程序，详见附件。

## **二、项目公司原股东及本次增资方的情况介绍**

**本次增资方之一（甲方1）：**

1) 公司名称：农工商房地产（集团）有限公司；

- 2) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- 3) 住所：上海市普陀区长寿路 798 号 208 室；
- 4) 成立时间：1988 年 05 月 14 日；
- 5) 法定代表人：沈宏泽；
- 6) 注册资本：112000 万元人民币；
- 7) 主营业务：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。【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】；
- 8) 主要股东：本公司占农房集团 100%的股权。

#### **本次增资方之二（甲方 2）：**

- 1) 公司名称：上海众裕投资管理有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：913101150820139395；
- 3) 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；
- 4) 住所：上海市金山区朱泾镇临仓街 600、612 号 15 幢一楼 2819 室；
- 5) 成立时间：2013 年 10 月 30 日；
- 6) 法定代表人：黄蕴华；
- 7) 注册资本：5000 万元人民币；
- 8) 营业期限：2013 年 10 月 30 日至 2033 年 10 月 29 日；
- 9) 主营业务：实业投资，投资管理，投资咨询、企业管理咨询、商务信息咨询（以上咨询除经纪外）。【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】；
- 10) 股东结构：农房集团占 100%股权；

#### **本次增资方之三（乙方）：**

- 1) 公司名称：南宁伊美奇投资管理有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91450103574585407Y；

- 3) 公司类型：其他有限责任公司；
- 4) 住所：南宁市青秀区祥宾路 63 号南宁旅游大厦 1306 号房；
- 5) 法定代表人：黄小达；
- 6) 注册资本：10000 万元人民币；
- 7) 成立日期：2011 年 5 月 24 日；
- 8) 营业期限：长期；
- 9) 经营范围：对房地产业的投资，房地产投资咨询服务，企业管理及咨询服务，商务信息咨询服务，房地产商品信息咨询，对餐饮业、娱乐、环保科技的投资，销售：建筑材料（除危险化学品及木材）、消防工程设备及材料、农副土特产品（仅限初级农产品）、矿产品（除国家专控产品）（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）；
- 10) 股东结构：阳光城集团广西有限公司占 90%、广西赛林投资有限公司占 6%、南宁特尚建材有限公司占 1.5%、南宁九天众合财务管理有限公司占 1.5%、广西中置信诚投资有限公司占 0.5%、广西润淇投资有限公司占 0.5%；
- 11) 南宁伊美奇及其股东与本公司不存在关联关系。

### 三、本次增资标的基本情况

#### （一）本次增资标的企业在增资前的基本情况

- 1) 企业名称：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：914500000865222201；
- 3) 企业类型：其他有限责任公司；
- 4) 住所：南宁市良庆区五象大道 668 号 9 栋 108 号铺；
- 5) 法定代表人：唐松；
- 6) 注册资本：人民币 10000 万；
- 7) 成立日期：2013 年 12 月 17 日；
- 8) 营业期限：2013 年 12 月 17 日至 2028 年 12 月 16 日；
- 9) 经营范围：房地产开发；对房地产开发的投资；建筑装饰装修工程。  
（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。）

10) 主要股东：原股东农房集团出资人民币 5500 万元，占 55%、上海众裕出资人民币 1500 万元，占 15%、南宁伊美奇出资人民币 3000 万元，占 30%。

本次南宁伊美奇将向广西明通单方增资人民币 64285.71 万元（其中 4285.71 万元作为项目公司广西明通的注册资本金，余款作为其资本公积金），增资后南宁伊美奇将持有 51% 股权。

## （二）增资标的权属状况

### 1、本次增资标的财务数据具体为：

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为-1,258.53 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项 目	2020 年 6 月 30 日
流动资产	381,820.29
非流动资产	5,952.89
固定资产净额	50.78
长期待摊费用	77.52
递延所得税资产	5,824.59
<b>资产总计</b>	<b>387,773.18</b>
流动负债	316,139.70
非流动负债	72,892.01
<b>负债合计</b>	<b>389,031.71</b>
<b>所有者权益</b>	<b>-1,258.53</b>

注：上表财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

## （三）增资标的运营状况的说明

### 1、增资标的情况概述

#### （1）股权结构及企业历史沿革

广西明通系 2013 年 12 月 17 日由农房集团、上海众裕、南宁伊美奇以及自然人黄文杰以货币出资共同设立。注册资本为 1000 万元人民币。此次出资已由广西金恒信会计师事务所审验，并出具金验字（2013）022 号验资报告。

广西明通设立时股东及持股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
农工商房地产(集团)有限公司	550	55%
上海众裕投资管理有限公司	150	15%

南宁伊美奇投资管理有限公司	200	20%
黄文杰	100	10%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

### (2) 第一次股权转让

2014年6月根据股东会决议决定，同意股东黄文杰将其持有的广西明通2.5%的股权作价转让给自然人刘浩；将其所持有的广西明通2.5%的股权作价转让给自然人钱可明；将其所持有的广西明通1%的股权作价转让给自然人杨隆华；将其持有的广西明通0.8%的股权作价转让给自然人张国安；将其所持有的广西明通0.8%的股权作价转让给自然人徐佳；将其所持有的广西明通0.8%的股权作价转让给自然人郑斌；将其所持有的广西明通0.8%的股权作价转让给自然人施志军。

上述股权变更后，广西明通股权结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
农工商房地产(集团)有限公司	550	55%
上海众裕投资管理有限公司	150	15%
南宁伊美奇投资管理有限公司	200	20%
刘浩	25	2.5%
钱可明	25	2.5%
杨隆华	10	1%
张国安	8	0.8%
黄文杰	8	0.8%
徐佳	8	0.8%
郑斌	8	0.8%
施志军	8	0.8%
<b>合计</b>	<b>1000</b>	<b>100%</b>

### (3) 第一次增资

2018年7月，广西明通增加注册资本9000万元人民币。即注册资本由1000万元人民币增加至10000万元人民币。

此次增资后，截止评估基准日股权结构如下：

投资方名称	出资额（万元）	持股比例
农工商房地产(集团)有限公司	5500	55%
上海众裕投资管理有限公司	1500	15%
南宁伊美奇投资管理有限公司	2000	20%
刘浩	250	2.5%
钱可明	250	2.5%
杨隆华	100	1%
张国安	80	0.8%

黄文杰	80	0.8%
徐佳	80	0.8%
郑斌	80	0.8%
施志军	80	0.8%
合计	10000	100%

## 2、增资标的近年资产及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	381,820.29	447,766.57	404,514.49	247,498.40
非流动资产	5,952.89	6,828.09	6,341.96	603.60
固定资产净额	50.78	61.88	68.21	82.21
长期待摊费用	77.52	100.65	317.80	521.38
递延所得税资产	5,824.59	6,665.56	5,955.95	0.02
<b>资产总计</b>	<b>387,773.18</b>	<b>454,594.66</b>	<b>410,856.45</b>	<b>248,102.00</b>
流动负债	316,139.70	391,233.67	216,099.73	334,462.50
非流动负债	72,892.01	72,500.00	37,000.00	110,000.00
<b>负债合计</b>	<b>389,031.71</b>	<b>463,733.67</b>	<b>253,099.73</b>	<b>444,462.50</b>
<b>所有者权益</b>	<b>-1,258.53</b>	<b>-9,139.01</b>	<b>-4,997.72</b>	<b>-33,606.05</b>

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	59,942.36	148,337.48	42,639.55	
减：营业成本	46,994.26	99,024.01	57,199.86	
税金及附加	1,303.43	2,780.51	817.65	28.31
销售费用	308.03	3,232.95	2,281.06	1,287.99
管理费用	1,013.99	3,281.04	1,705.66	90.95
研发费用				
财务费用	28.16	718.10	429.50	4,165.56
资产减值损失		-12,718.33	23,823.75	0.06
加：其他收益	0.44	0.60		
信用减值损失	-225.45	-77.51		
资产处置收益		0.53		
三、营业利润	10,069.48	26,506.17	-43,617.93	-5,572.86
加：营业外收入	16.80	6.41	64.00	
减：营业外支出	8.21	1,628.29	10.33	3.00
四、利润总额	10,078.07	24,884.29	-43,564.26	-5,575.86
减：所得税费用	2,197.60	417.25	-5,955.94	-0.02
五、净利润	7,880.47	24,467.04	-37,608.32	-5,575.85

注：以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字【2020】第 ZA15763 号标准无保留的审计报告。

### （四）本次增资标的评估情况

经具有从事证券、期货业务资格的沃克森评估，结合增资标的实际，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法进行评估，对广西明通股东全部权益在评估基准日为2020年6月30日的市场价值进行了整体评估，最终确认评估值。

1、沃克森评估于2020年10月23日出具沃克森评报字（2020）第1553号《农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，评估结论如下：

截至评估基准日2020年6月30日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为387,773.18万元，评估值537,779.27万元，增值额为150,006.09万元，增值率为38.68%；负债账面价值为389,031.71万元，评估值389,162.12万元，评估增值130.41万元，增值率为0.03%；所有者权益账面值为-1,258.53万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为148,617.15万元，增值额为149,875.68万元，增值率为11,908.77%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	381,820.29	537,514.85	155,694.56	40.78
非流动资产	5,952.89	264.42	-5,688.47	-95.56
固定资产	50.78	50.43	-0.36	-0.70
长期待摊费用	77.52	131.94	54.42	70.20
递延所得税资产	5,824.59	82.05	-5,742.53	-98.59
<b>资产总计</b>	<b>387,773.18</b>	<b>537,779.27</b>	<b>150,006.09</b>	<b>38.68</b>
流动负债	316,139.70	316,165.35	25.65	0.01
长期负债	72,892.01	72,996.76	104.76	0.14
<b>负债总计</b>	<b>389,031.71</b>	<b>389,162.12</b>	<b>130.41</b>	<b>0.03</b>
<b>所有者权益</b>	<b>-1,258.53</b>	<b>148,617.15</b>	<b>149,875.68</b>	<b>11,908.77</b>

## 2、评估结论与账面价值比较变动情况：

截至评估基准日2020年6月30日，广西明通纳入评估范围内的所有者权益账面值为-1,258.53万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为148,617.15万元，增值额为149,875.68万元，增值率为11,908.77%。

#### 四、本次增资标的定价情况及公允性分析

本次进行增资前，按照国资要求对增资标的广西明通全部股权价值进行审计、评估、国资评估备案，现以人民币 150,000 万元的价格（高于已经国资备案的评估值人民币 148,617.15 万元）为对价依据进行相应增资。本次增资严格遵循公开、公平、公正的市场原则，参考独立第三方资产评估机构作出的评估价格，并将履行国资备案程序，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

#### 五、本次增资协议的主要内容

##### （一）合同名称

合同名称为《增资协议》。

##### （二）原股东及本次增资方

项目公司广西明通的原股东为本公司全资子公司农房集团（甲方1）与上海众裕（甲方2）、南宁伊美奇（乙方）。“甲方1”与“甲方2”（以下合称“甲方”）。经甲方、乙方、项目公司一致同意，乙方将对项目公司进行单方增资。

##### （三）增资标的

本次增资标的为广西明通（项目公司）。

##### （四）增资情况

各方一致同意，以项目公司 2020 年 6 月 30 日为基准日的净资产价值 15 亿元为增资计价依据，乙方对项目公司单方增资总额为 64285.71 万元，增资款项中的 4285.71 万元作为项目公司的注册资本金，余款作为其资本公积金。

乙方增资完成后，项目公司注册资本增至 14285.71 万元，各股东认缴出资情况及股权比例等信息如下表所示：

股东名称	原出资金额及比例	本次增资金额	增资后股东认缴出资金额及比例
农房集团（甲方1）	5500 万元、55%	0 万元	5500 万元、38.5%

上海众裕（甲方2）	1500 万元、15%	0 万元	1500 万元、10.5%
南宁伊美奇（乙方）	3000 万元、30%	4285.71 万元	7285.71 万元、51%
合计	10000 万元、100%	4285.71 万元	14285.71 万元、100%

### （五）增资款的支付

乙方的增资款应在增资事项办理工商变更登记之日前付清，乙方可以其所持有的对项目公司的债权进行增资。增资事项完成工商变更登记之日起，甲乙双方按照增资后所持有项目公司的股权比例享有和承担股东权利和义务，另有约定的除外。

### （六）增资并表情况

本次增资完成后，项目公司不再纳入公司合并报表范围。

## 六、本次增资实施经审议的程序情况

本公司第八届董事会第一百九十二次会议通知于 2020 年 11 月 13 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2020 年 11 月 20 日下午 14:00 以通讯表决方式召开，应参加表决董事 7 人，实际参加表决董事 7 人，会议由公司董事长沈宏泽主持。本次会议的召集召开及程序符合《公司法》、《证券法》及《公司章程》的相关规定，会议合法有效。

经会议审议讨论，以记名投票方式审议一致通过了以下决议：

审议通过《关于授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司、上海众裕投资管理有限公司与南宁伊美奇投资管理有限公司签署农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增资协议的议案》。

**表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。**

本次增资事项尚须提交公司股东大会审议。

## 七、本次增资的目的和意义

光明地产全资子公司农房集团、上海众裕以及南宁伊美奇通过向广西明通进行非同比例增资，发挥合作开发模式的优势，进一步优化股权结构，符合公司战略发展布局与整体经营需要，对于企业转型升级具有积极的意义。

## 八、本次增资对上市公司的影响

本增资完成后，上市公司将持有项目公司广西明通 49%股权（农房集团将持有 38.5%股权、上海众裕将持有 10.5%股权），南宁伊美奇将持有 51%股权，项目公司广西明通的财务报告不再纳入光明房地产集团股份有限公司合并报表范围，符合上市公司未来发展战略。经初步测算，预计本次增资将为上市公司 2020 年度增创归母净利润约为人民币 6.5 亿元（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）。

## 九、本次增资事项尚须履行的程序及特别风险提示

本次增资事项在经公司董事会审议通过后，尚须提交公司股东大会审议通过，且通过上海联合产权交易所履行协议转让程序，目前存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。上市公司将根据交易进度，及时履行信息披露义务。

## 十、附件

（1）立信会计出具（信会师报字【2020】第 ZA15763 号）《农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司审计报告及财务报表 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日》；

（2）沃克森评估出具（沃克森评报字（2020）第 1553 号）《农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

（3）光明食品（集团）有限公司签发（备案编号：备沪光明食品集团 202000025）《国有资产评估项目备案表》；

（4）农房集团的营业执照；

（5）上海众裕的营业执照；

（6）南宁伊美奇的营业执照；

（7）广西明通的营业执照；

(8) 《广西明通增资协议》。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇二〇年十一月二十一日