

证券代码：600708 证券简称：光明地产 公告编号：临2021-052

光明房地产集团股份有限公司
关于全资子公司挂牌转让上海锦如置业有限公司
60%股权及相应债权的公告

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：

●交易内容：光明房地产集团股份有限公司授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式，转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权，股权价格按上海锦如置业有限公司对应60%股权以国资评估备案确认的评估值为依据，不低于人民币69,541,694.64元，截至审计评估基准日的相应债权为93,779,666.62元，合计以不低于总价163,321,361.26元，进行60%股权及相应债权的挂牌转让，最终转让价格取决于受让方在上海联合产权交易所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

●本次交易尚未构成关联交易，本公司未知公司关联人是否会作为本次资产出售在上海联合产权交易所公开转让的受让方，若挂牌出售导致关联交易，公司将依据《上海证券交易所股票上市规则》10.2.15条款执行。

●本次交易未构成重大资产重组。

●交易实施不存在重大法律障碍。

●交易实施尚须履行的审批及其他相关程序：本次交易尚须通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，时间不得少于20个工作日。

●本次交易为公开挂牌转让，存在着交易不成功或撤销挂牌的风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、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”）全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司

（下称“华都集团”）将通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海锦如置业有限公司（下称“锦如置业”）60%股权及相应债权，股权价格按对应60%股权以国资评估备案确认的评估值为依据，不低于人民币69,541,694.64元，截至审计评估基准日的相应债权为93,779,666.62元，合计以不低于总价163,321,361.26元，进行60%股权及相应债权的挂牌转让，最终转让价格取决于受让方在上海联合产权交易所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

本次交易尚未构成关联交易，本公司未知公司关联人是否会作为本次资产出售在上海联合产权交易所公开转让的受让方，若挂牌出售导致关联交易，公司将依据《上海证券交易所股票上市规则》10.2.15条款执行。

本次交易未构成重大资产重组。交易实施不存在重大法律障碍。

（二）本次交易已履行的相关程序

1、开展审计评估。

华都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11月30日为基准日，分别对锦如置业进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

（1）立信会计于2021年1月27日出具（信会师报字[2021]第ZA10085号）《上海锦如置业有限公司审计报告及财务报表2019年12月31日至2020年11月30日》，详见附件。

（2）沃克森评估于2021年4月22日出具（沃克森国际评报字（2021）第0516号）《上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目涉及上海锦如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2021年5月20日签发（备案编号：备沪光明食品集团202100011）《上海市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。

3、经董事会、监事会审议通过。

（1）本公司第八届董事会第二百零四次会议通知于2021年10月12日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于2021年10月19日15:00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。经董事会审议讨论，以记名投票方式审议一致通过了以下决议《关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权的议案》，表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票。

（2）本公司第八届监事会第四十九次会议通知于2021年10月12日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于2021年10月19日16:00以通讯表决方式召开，应参加表决监事3人，实际参加表决监事3人，会议由公司监事会主席黄超主持。本次会议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。经监事会审议讨论，以记名投票方式审议一致通过了以下决议《关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权及相应债权的议案》，表决结果：同意3票，反对0票，弃权0票。

（三）交易实施尚须履行的审批及其他相关程序：

本次交易尚须通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，时间不得少于20个工作日。

二、交易双方情况介绍

（一）受让方基本情况

华都集团将通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的锦如置业60%股权及相应债权，本次交易受让方目前尚无法确定，公司暂时无法对本次交易受让方的基本情况及其交易履约能力进行尽职调查。公司将在交易完成后，及时披露受让方的基本情况。

（二）出让方基本情况

- 1) 公司名称：上海农工商华都实业（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：中国(上海)自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座；
- 4) 成立时间：1993 年 04 月 05 日；
- 5) 法定代表人：虞颂明；
- 6) 注册资本：26042.1 万元人民币；

7) 主营业务：实业投资，投资管理，国内贸易（除专项审批外），房地产开发、经营，物业管理，商务信息咨询，房地产经纪服务，停车场（库）经营，自有房屋租赁，酒店管理，企业管理咨询。【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) 本公司持有华都集团 100%的股权。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的名称和类别

- 1、交易标的名称：上海锦如置业有限公司 60%股权及相应债权；
- 2、本次交易类别：出售资产。

（二）交易标的涉及企业基本情况

- 1) 企业名称：上海锦如置业有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91310114694184165J；
- 3) 企业类型：其他有限责任公司；

- 4) 住所：上海市嘉定区天祝路 377 弄 2 号 401 室；
- 5) 法定代表人：李明；
- 6) 注册资本：3000 万元人民币；
- 7) 成立日期：2009 年 9 月 7 日；
- 8) 营业期限：2009 年 9 月 7 日至 2021 年 12 月 31 日；
- 9) 经营范围：房地产开发经营，物业管理。【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】；
- 10) 主要股东：华都集团持有锦如置业 60%的股份、上海欣影置业有限公司持有锦如置业 40%股份。

(三) 交易标的权属状况

1、本次交易标的财务数据具体为：

本次资产评估对象是为华都集团拟转让持有的锦如置业 60%股权涉及的锦如置业股东全部权益。截止评估基准日 2020 年 11 月 30 日，锦如置业纳入评估范围的所有者权益账面价值为 2,099.36 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

资产	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年11月30日
流动资产	141,188.60	111,296.90	109,949.90	27,761.44
非流动资产	7.74	7.01	6.00	5.95
固定资产净额	6.76	5.02	5.18	5.07
递延所得税资产	0.98	1.99	0.82	0.89
资产总计	141,196.34	111,303.91	109,955.89	27,767.39
流动负债	39,186.91	25,039.97	106,695.67	25,400.96
非流动负债	87,500.00	79,008.11	267.07	267.07
负债合计	126,686.91	104,048.08	106,962.74	25,668.03
所有者权益	14,509.43	7,255.83	2,993.16	2,099.36

以上 2017-2020 年 11 月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【2018】第 ZA13659 号；信会师报字【2019】第 ZA14512 号；信会师报字【2020】第 ZA14665 号审计报告、信会师报字【2021】第 ZA10085 号审计报告。

2、本次交易标的历史沿革：

上海锦如置业有限公司（以下简称“锦如置业”），于2009年9月7日由上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司出资人民币3000万元设立。设立时股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司	100.00%	3000.00
合计	100.00%	3000.00

2010年12月31日，上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司将其持有的锦如置业100%股权转让给上海平土实业（集团）有限公司，此次股权转让后，注册资本不变，锦如置业成为上海平土实业（集团）有限公司的全资子公司，股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海平土实业（集团）有限公司	100.00%	3000.00
合计	100.00%	3000.00

2013年公司原控股股东上海平土实业（集团）有限公司将锦如置业60%股权转让给上海农工商华都实业（集团）有限公司。此次变更后股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海平土实业（集团）有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00
合计	100.00%	3000.00

2015年8月，由于上海平土实业（集团）有限公司与上海欣影置业有限公司对锦如置业的股权转让存在纠纷，经（2015）沪二中民四（商）终字第894号上海市第二中级人民法院判决，上海平土实业（集团）有限公司应协助上海欣影置业有限公司将其持有锦如置业40%的股权变更登记至上海欣影置业有限公司，本公司工商信息已于2015年12月变更完成。此次判决后股东及股权结构如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海欣影置业有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00
合计	100.00%	3000.00

截至评估基准日，股东及股权结构情况如下：

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
上海欣影置业有限公司	40.00%	1200.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	60.00%	1800.00

股东名称	持股比例	实缴出资额（万元）
合 计	100.00%	3000.00

（四）交易标的评估情况

经具有从事证券、期货业务资格的沃克森评估，本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，锦如置业纳入评估范围内的总资产账面价值为 27,767.39 万元，评估值 37,258.31 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 34.18%；负债账面价值为 25,668.03 万元，评估值 25,668.03 万元，无增减值；所有者权益账面值为 2,099.36 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 11,590.28 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 452.09%。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	27,761.44	37,172.28	9,410.85	33.90
非流动资产	5.95	86.03	80.08	1,345.34
固定资产	5.07	85.14	80.08	1,580.86
递延所得税资产	0.89	0.89	-	-
资产总计	27,767.39	37,258.31	9,490.92	34.18
流动负债	25,400.96	25,400.96	-	-
长期负债	267.07	267.07	-	-
负债总计	25,668.03	25,668.03		
所有者权益	2,099.36	11,590.28	9,490.92	452.09

截至评估基准日 2020 年 11 月 30 日，锦如置业纳入评估范围内的所有者权益账面值为 2,099.36 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 11,590.28 万元，增值额为 9,490.92 万元，增值率为 452.09%。

（五）交易标的涉及房地产项目情况

锦如置业涉及开发的房地产项目为“嘉定新城 D9 地块商业项目”，嘉定新城 D9 地块项目分为一期及二期，位于马陆镇 10 街坊 15/11 丘：东至裕民南路、西至赵泾河、南至宝塔路、北至天祝路，项目宗地面积 45925 平方米，规划用途商业、办公用地，规划地上总建筑面积 137775 平方米，其中一期建

筑面积为 97,120.61 平方米，其中二期建筑面积 40,313.00 平方米。地下总建筑面积 40590 平方米。项目一期已于 2014 年 4 月 1 日开工建设，2015 年 07 月取得《上海市商品房预售许可证》，项目案名“嘉定新城 D9 地块商业项目”，截至评估基准日销售情况为：尚余未售商业建筑面积 13918.32 平方米，写字楼未售建筑面积 170.41 平方米，未售普通产权车位 493 个。2020 年项目一期未售商业办公持有面积为 14088.73 平方米，出租面积为 13982.19 平方米，出租率为 99.24%，2020 年度租金总收入为 127.33 万元（含部分车位）。

项目二期尚未投入建设。

截至评估基准日，锦如置业存货评估基本情况如下表：

序号	名称	土地面积㎡	建筑面积㎡	账面价值（元）	评估价值（元）	增减值（元）	增值率%	备注
1	一期商业	—	14,088.73	156,836,033.56	230,944,200.00	74,108,166.44	47.25	已完工
2	二期土地	45,925.00	—	101,083,299.25	121,083,583.50	20,000,284.25	19.79	未开发
	合计	45,925.00	14,088.73	257,919,332.81	352,027,783.50	94,108,450.69	36.49	

（六）交易标的定价情况及公允性分析

本次公司拟授权全资子公司华都集团转让的所持有的锦如置业 60% 股权及债权，股权价格按锦如置业对应 60% 股权以国资评估备案确认的评估值为依据，不低于人民币 69,541,694.64 元，截至审计评估基准日的相应债权为 93,779,666.62 元，合计以不低于总价 163,321,361.26 元，进行 60% 股权及相应债权的挂牌转让，最终转让价格取决于受让方在上海联合产权交易所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

本次交易严格遵循公开、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，并已履行国资备案程序，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

四、本次交易合同的主要内容

本次交易拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，交易合同尚未签署。

五、本次交易的目的以及对上市公司的影响

本次交易符合上市公司自身战略定位及当前房地产市场状况，优化区域布局、控制项目风险以及提前收回投资目的。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 5000 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）。最终转让收益主要由成交价格决定，而该价格取决于受让方在上海联合产权交易所的摘牌价格。

本次交易完成后，公司下属全资子公司华都集团将不再持有锦如置业股权。上市公司将不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

六、风险揭示

本次交易为公开挂牌转让，存在着交易不成功或撤销挂牌的风险。

七、备案附件

（一）立信会计出具（信会师报字[2021]第 ZA10085 号）《上海锦如置业有限公司审计报告及财务报表 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 11 月 30 日》；

（二）沃克森评估出具（沃克森国际评报字（2021）第 0516 号）《上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让所持有的上海锦如置业有限公司 60% 股权项目涉及上海锦如置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

（三）光明食品（集团）有限公司签发（备案编号：备沪光明食品集团 202100011）《上海市国有资产评估项目备案表》。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇二一年十月二十一日