证券代码：600708　证券简称：光明地产　公告编号:临2021-030

光明房地产集团股份有限公司
关于全资子公司挂牌转让
柳州同鑫房地产开发有限公司33%股权及债权的公告

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拟授权全资子公司农工商房地产（集团）有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式，转让所持有的柳州同鑫房地产开发有限公司33%股权及相应债权，股权价格按柳州同鑫注册资本19000万元对应33%股权比例的6270万元为依据（高于经国资评估备案的评估价值6237.13177万元），相应债权为9298.198263万元，即按总价15568.198263 万元为底价，进行 33%股权及相应债权的挂牌转让。转让同时受让方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。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。

●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。

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”）全资子公司农工商房地产（集团）有限公司（下称“农房集团”）拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的柳州同鑫

房地产开发有限公司（下称“柳州同鑫”）33%股权及债权，股权价格按柳州同鑫注册资本19000万元对应33%股权比例的6270万元为依据（高于经国资评估备案的评估价值6237.13177万元），相应债权为9298.198263万元，即按总价15568.198263万元为底价，进行33%股权及相应债权的挂牌转让。转让同时受让方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。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。

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。

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”）、上海财瑞资产评估有限公司（下称“财瑞评估”），以2020年6月30日为基准日，分别对柳州同鑫进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

（1）立信会计于2020年10月20日出具（信会师报字[2020]第ZA15862号）《柳州同鑫房地产开发有限公司审计报告及财务报表2019年度-2020年1-6月》，详见附件。

（2）财瑞评估于2020年11月22日出具（沪财瑞评报字（2020）第1182号）《农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告》，详见附件。

2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于2020年12月23日签发（备案编号：备沪光明食品集团202000028）《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一百九十八次会议通知于 2021 年 5 月 20 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2021 年 5 月 31 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农工商房地产（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柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权及债权的议案》，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四十七次会议通知于 2021 年 5 月 20 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2021 年 5 月 31 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农工商房地产（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柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权及债权的议案》，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

农房集团拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的柳州同鑫 33%股权及债权，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：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）本公司持有农房集团 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：柳州同鑫房地产开发有限公司 33%股权及债权；

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：柳州同鑫房地产开发有限公司；

2）统一社会信用代码：91450200MA5NX4075C；

3）企业类型：其他有限责任公司；

4）住所：柳州市东环大道 256 号万达广场 5 栋 2912 室；

5）法定代表人：王大在；

6）注册资本：人民币壹亿玖仟万圆整；

7）成立日期：2019 年 7 月 2 日；

8）营业期限：长期；

9）经营范围：室内外装饰装修工程施工；建筑材料、装饰材料、化工材料（危险化学品除外）、五金机电销售；自有房屋租赁；机电设备安装；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]；

10）主要股东：农房集团持有柳州同鑫 33%的股权、柳州金卓柳房地产开发有限公司持有 33%股份、佛山市高明区美的房地产发展有限公司持有 34%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柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司的全部资产及负债，包括柳州同鑫房地产开发有限公司截止 2020 年 6 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

资 产 类 型	账面金额（元）
流动资产	502,992,274.92
固定资产	88,337.64
长期待摊费用	4,394,930.62
资产合计	507,475,543.18
负债合计	325,069,856.52
净资产	182,405,686.66

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）。

2、本次交易标的主要资产状况：

（1）存货—开发成本，账面价值 450,208,147.15 元，系柳州市“揽山庭”住宅开发项目，目前处于开发阶段，计划于 2021 年 3 月完工，2021 年 12 月交房。

1）权证状况

“揽山庭”住宅项目建设用地系由农工商房地产（集团）有限公司以出让方式取得于 2019 年 6 月 17 日，土地出让金总价 39800 万元，2019 年 7 月 25 日变更至柳州同鑫房地产开发有限公司名下，并于 2019 年 11 月 1 日取得《不动产权证书》（桂（2019）柳州市不动产权第 0161280 号），房地坐落为桂柳路 76 号，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积 36848.64 平方米，使用期限自 2019 年 10 月 29 日起 2089 年 10 月 29 日止，容积率 1.5-1.8。

该项目于 2019 年 7 月 3 日取得《广西壮族自治区投资项目备案证明》，于 2019 年 8 月 6 日取得《建设用地规划许可证》（地字第 450201201900626 号），于 2019 年 11 月 18 日至 2020 年 3 月 2 日分别取得《建设工程规划许可证》（建字第 450201201900387、450201201900412、450201202000037 号），于 2019 年 11 月 25 日至 2020 年 3 月 12 日分别取得《建筑工程施工许可证》（编号 450202201911250101、450202202001030101、450202202003120101 号）。

根据土地出让合同、规划许可证记载，“揽山庭”项目拟建住宅楼 10 幢、配套商业楼 1 幢，详情见下：

幢号	用途	总层数	地上建筑面积（平方米）	可售面积（平方米）
1#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5804.03	5340.00
2#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5808.46	5339.04
3#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—11765.51	10676.64
4#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	按测绘报告—5793.41	5339.52
5#	商业	地上 2 层	未测绘，按规划建筑面积—754.56	按规划建筑面积 754.56
6#	住宅	地上 13 层、地下 1 层	未测绘、按规划建筑面积—11433.35	按规划建筑面积 11433.35
7#	住宅	地上 12 层、地下 1 层	按测绘报告—6824.02	6807.12
8#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	未测绘、按规划建筑面积—5130.07	按规划建筑面积 5130.07
9#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	按测绘报告—5142.17	5119.42
10#	住宅	地上 12 层、地下 1 层	按测绘报告—3411.97	3403.32
11#	住宅	地上 9 层、地下 1 层	按测绘报告—5142.17	5119.42
合计			67009.72	64462.46

2）实物状况

项目于 2019 年 11 月开工，计划于 2021 年 3 月完工，在本次评估基准日，1#楼正在进行基础施工、2#楼正在挖基坑、3#楼已建至 13 层、4#楼已结构封

顶、5#楼已完工，目前为售楼处、6#楼正在进行基础施工、7#楼已建至 9 层，8#楼建至±00、9#楼建至±00、10#楼已结构封顶、11#楼基本完工。

“揽山庭”住宅项目位于柳州市鱼峰区，所在位置东至柳州莲花山庄酒店，南至自然山脉，西至“华远岚山”住宅小区，北临桂柳路。项目用地地势基本平坦，形状规则，一面临街，临交通干道桂柳路。项目西侧距离柳州市老城区约 5 公里，距离河东万达广场、五星百货乐和城、柳州市人民医院等项目约 3 公里，距离万象城购物广场约 2 公里，距离在建的轨道交通一号线在上水一号站约 400 米。

在评估基准日，委估项目无抵押等他项权利限制。

3）区域因素

柳州，简称“柳”，别称壶城、龙城，是广西壮族自治区地级市，地处中国华南地区、广西中部偏东北，是沟通西南与中南、华东、华南地区的重要铁路枢纽，素有“桂中商埠”之称，是与东盟双向往来产品加工贸易基地和物流中转基地城市，西南出海大通道集散枢纽城市，“一带一路”有机衔接门户的重要节点和西部大开发战略中西江经济带的龙头城市和核心城市，是广西最大的工业基地，是面向东部、南部沿海和东南亚的区域性制造业城市。

城中区位于柳州市中心，柳江绕城而过，是柳州市商贸、金融、文化、教育、娱乐中心，行政区域辖河北半岛和河东半岛。

根据柳州市“整体向东、重点向南”的发展策略，项目所在的静兰片区以市区山水格局的构建为核心，重点提升“莲花山－静兰－柳江”黄金三角与滨水特色的沿江环境，并最终形成“一条廊道 、两大门户 、三级节点”的格局。借助区位、资源、景观等多优势，未来该片区将成为集休闲旅游、生态保护、居住生活的高品质地带。

4）销售情况

在本次评估基准日，3#、4#、7#、10#、11#楼已取得《商品房预售方案》（备案编号 YS45002FK250106912820、YS45002FK250106912571、

YS45002FK250106913064、YS45002FK250106912568、YS45002FK250106912570），预售情况如下：

幢号	用途	可售面积（平方米）	备案价（元）	备案均价（元/平方米）	已预售面积（平方米）	预售金额（元）	预售均价（元/平方米）
1#	住宅	5340.00					
2#	住宅	5339.04					
3#	住宅	10676.64	126,528,533.76	11851			
4#	住宅	5339.52	61,408,776.00	11501	1557.36	17,364,655.00	11150
5#	商业	754.56					
6#	住宅	11433.35					
7#	住宅	6807.12	101,349,578.48	14889			
8#	住宅	5130.07					
9#	住宅	5119.42					
10#	住宅	3403.32	46,559,774.52	13681	283.62	4,292,415.00	15134
11#	住宅	5119.42	68,502,395.16	13381	2275.34	28,427,133.00	12494
合计		64462.46			4116.32	50,084,203.00	

注：上述金额为截止到现场工作日 2020 年 9 月底的销售情况，截止至评估基准日，签订合同金额为 3368.70 万元。

小区内有地下车位 811 个，尚未预售。

（2）固定资产—电子设备，账面值 88,337.64 元，包括各类办公电器 31 台，均放置在公司办公场所内。

（四）交易标的运营状况的说明

1、交易标的情况概述：

柳州同鑫成立于 2019 年 7 月，注册资本 1000 万元，由农房集团认缴出资 900 万元，唐松认缴出资 100 万元共同投资设立。

2019 年 8 月，根据公司《2019 年第一次临时股东会决议》，公司股东唐松将其持有的 5%公司公开挂牌转让股权给柳州金卓柳房地产开发有限公司；将其持有的 5%公司公开挂牌转让股权给佛山市高明区美的房地产发展有限公司。

2019 年 12 月，根据公司《2019 年第四次临时股东会决议》，公司注册资本增加至 19000 万元，其中农房集团追加认缴资本至 6270 万元，占注册资本 33%；柳州金卓柳房地产开发有限公司追加认缴资本至 6270 万元，占注册

资本 33%；佛山市高明区美的房地产开发有限公司追加认缴注册资本至 6460 万元，占注册资本 34%。

至评估基准日，上述股权比例未发生变化，各股东对应认缴出资资本已实缴。

2、交易标的经营业务范围及主要经营业绩

柳州同鑫主营业务为开发柳州桂柳陆南侧地块，宗地面积 36848.64 平方米，对应《国有建设用地使用权出让合同》（柳土出字 2019049 号）。截止至评估基准日，土地价款已支付完毕并办理土地权证，公司已取得开发项目的《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、所开发楼盘——揽山庭 3#、4#、7#、10#、11#楼预售许可证。截止至评估基准日，已完成 21 套住宅预售，签订合同共计 3369 万元（含税）。

3、成立至评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

交易标的成立至评估基准日资产、负债、所有者权益情况如下表：

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	507,475,543.18	459,262,515.58
负债总额	325,069,856.52	461,949,702.24
所有者权益	182,405,686.66	-2,687,186.66

评估基准日关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2020.06.30	2019.12.31
其他应付款	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	93,027,720.17	147,427,720.17
	农工商房地产（集团）有限公司	90,291,610.75	143,091,610.75
	柳州金卓柳房地产开发有限公司	90,291,610.75	143,091,610.75
应付利息	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	2,751,121.32	717,611.70
	农工商房地产（集团）有限公司	2,690,371.88	716,671.38
	柳州金卓柳房地产开发有限公司	2,662,478.16	692,776.19

本次债权挂牌转让价 9298.198263 万元，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，由上述其他应付款 9029.161075 万元和应付利息 269.037188 万元组成。并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）。

公司成立至评估基准日经营情况为：

单位：元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-4,027,345.27	-3,567,017.61
净利润	-4,907,126.68	-2,687,186.66

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2020]第 ZA15862 号）。

（五）交易标的评估情况

经具有从事证券、期货业务资格的财瑞评估，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对农房集团拟实施公开挂牌转让股权行为涉及的柳州同鑫的股东全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

财瑞评估于 2020 年 11 月 20 日出具（沪财瑞评报字（2020）第 1182 号）《农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告》，评估结论如下：

运用资产基础法评估，柳州同鑫在评估基准日 2020 年 6 月 30 日资产总额账面价值为 507,475,543.18 元，评估价值为 514,073,849.79 元，增值率为 1.30%，负债总额账面价值为 325,069,856.52 元，评估价值为 325,069,856.52 元，无增减值，股东全部权益账面价值 182,405,686.66 元，评估价值为 189,003,993.27 元，增值率为 3.62%。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

单位：万元

项目	**账面价值**	**评估价值**	**增值额**	**增值率%**
	A	**B**	**C=B-A**	**D=（B-A）/|A|**
流动资产	50,299.23	50,958.85	659.62	1.31
非流动资产	448.32	448.53	0.21	0.05
固定资产	8.83	9.04	0.21	2.38

长期待摊费用	439.49	439.49		
资产总计	50,747.55	51,407.38	659.83	1.30
流动负债	32,506.98	32,506.98	--	--
负债总计	32,506.98	32,506.98	--	--
净资产	18,240.57	18,900.40	659.83	3.62

（六）本次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农房集团转让的所持有的柳州同鑫 33%股权及债权，股权价格按柳州同鑫注册资本 19000 万元对应 33%股权比例的 6270 万元为依据（高于经国资评估备案的评估价值 6237.13177 万元），相应债权为 9298.198263 万元，即按总价 15568.198263 万元为底价，进行挂牌转让。转让同时受让方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，预计本次交易对上市公司 2021 年度归属母公司的净利润无重大影响（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，公司将不再持有柳州同鑫股权。上市公司将不存在为柳州同鑫提供担保、委托柳州同鑫理财、及其占用上市公司资金等方面的情

况。

六、备案附件

（一）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字[2020]第ZA15862号）《柳州同鑫房地产开发有限公司审计报告及财务报表2019年度-2020年1-6月》；

（二）财瑞评估出具（沪财瑞评报字（2020）第1182号）《农工商房地产（集团）有限公司因公开挂牌转让股权行为涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告》；

（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202000028）《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

二〇二一年六月一日