

证券代码：600466          证券简称：蓝光发展          公告编号：临 2021-145 号  
债券代码：136700（16 蓝光 01）          债券代码：162696（19 蓝光 08）  
债券代码：163788（20 蓝光 04）          债券代码：155484（19 蓝光 02）  
债券代码：155163（19 蓝光 01）          债券代码：162505（19 蓝光 07）  
债券代码：155592（19 蓝光 04）          债券代码：163275（20 蓝光 02）

## **四川蓝光发展股份有限公司**

### **关于资产出售的公告**

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：**

● 交易简要内容：公司下属全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”）及成都均钰企业管理有限公司（以下简称“成都均钰”）计划将其拟持有的重庆炆玖商贸有限责任公司（以下简称“重庆炆玖”）100%股权转让给重庆悦宁山企业管理有限公司（以下简称“重庆悦宁山”）。

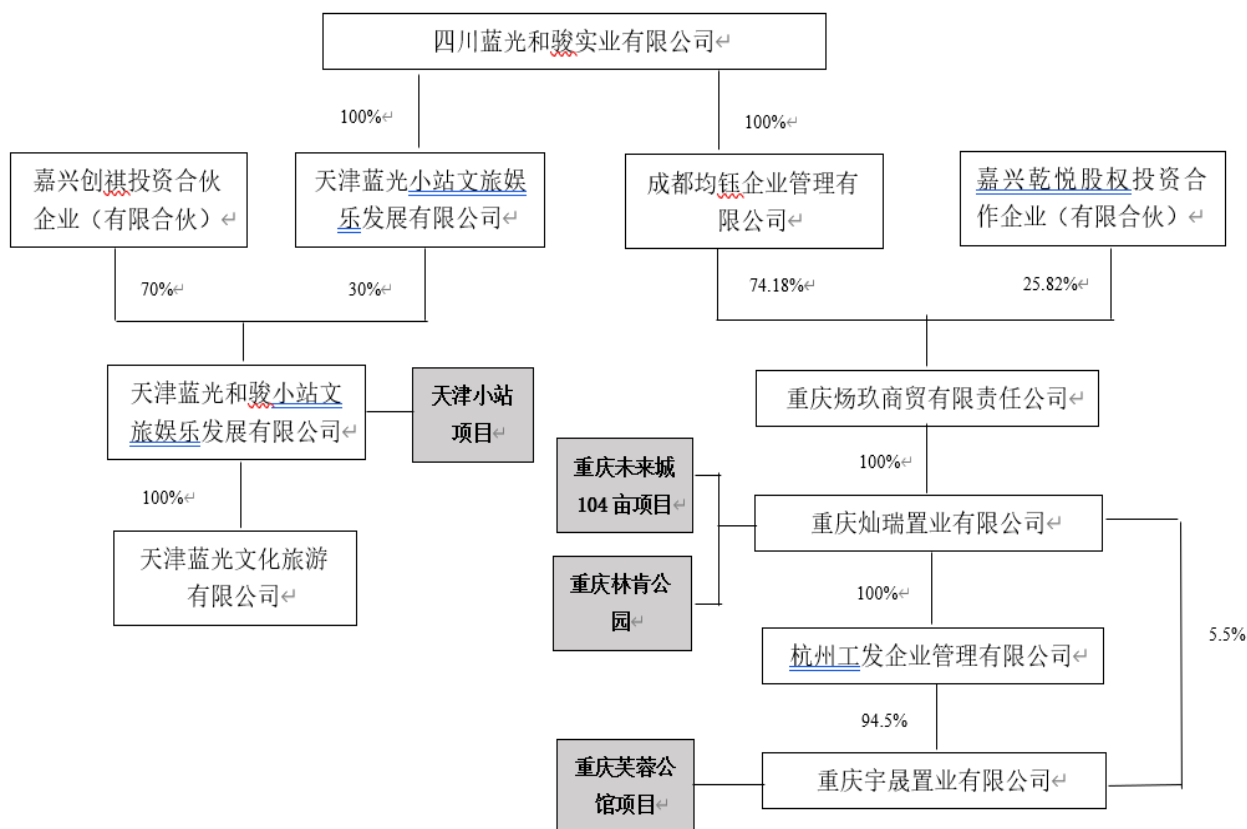
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 本次交易无需提交公司董事会及股东大会批准

#### **一、交易概述**

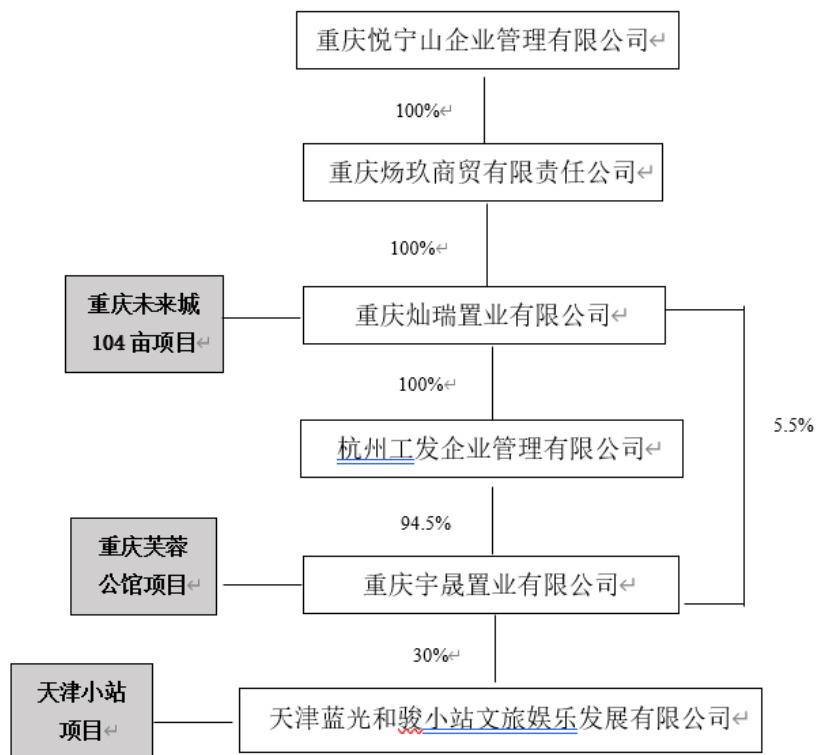
##### **1、交易的基本情况**

2021年12月22日，蓝光和骏、成都均钰与受让方重庆悦宁山签署了《关于重庆炆玖商贸有限责任公司股权及项目转让协议》。重庆悦宁山拟受让公司下属全资子公司重庆炆玖100%股权。双方一致确认，本次交易采用承债式收购的方式进行。以具有证券期货从业资格的评估事务所出具的评估报告为基础，各方达成一致重庆悦宁山收购公司所持重庆炆玖100%股权的对价为1元，并由股权收购完成后的公司继续承担协议约定的标的负债。

本次交易前:



本次交易完成后:



## 2、交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易无需提交公司董事会及股东大会批准。

## 二、交易对方的基本情况

公司名称：重庆悦宁山企业管理有限公司

统一社会信用代码：91500000MA7DE2PX2N

成立日期：2021年12月13日

企业类型：有限责任公司

企业地址：重庆两江新鸳鸯街道湖山路139号3幢2层5-2号

法定代表人：汪宜

注册资本：10万元

经营范围：一般项目：企业管理。（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）

股东情况：重庆天酬企业管理有限公司持有其50%的股权、北京孺子牛管理咨询有限责任公司持有其50%的股权。

最近一年主要财务数据：新成立公司，尚无相关财务数据。

本公司及本公司控股股东与受让方之间不存在关联关系以及其他可能造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

## 三、交易标的基本情况

**交易标的：成都均钰企业管理有限公司拟持有的重庆炆玖商贸有限责任公司100%股权。**

### （一）基本情况：

公司名称：重庆炆玖商贸有限责任公司

统一社会信用代码：91500000345954715H

成立日期：2015年7月1日

企业类型：有限责任公司

企业地址：重庆市渝北区青枫路10号3幢5楼

法定代表人：汤贤兰

注册资本：117255 万元人民币

经营范围：一般项目：销售：建材（不含危险化学品）、五金交电、金属材料、装饰材料（不含危险化学品）；仓储服务（不含危险品）；企业管理咨询。

股东情况：

股东姓名或名称	认缴出资额(万元)	出资方式	出资比例
成都均钰企业管理有限公司	86979.71	货币	74.18%
嘉兴乾悦股权投资合伙企业（有限合伙）	30275.29	货币	25.82%
合计	117255.00	货币	100%

本次交易实施前，公司将回购嘉兴乾悦股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴乾悦”）25.82%的股权，回购完成后，成都均钰将持有重庆炆玖 100%的股权。

## （二）交易标的下属项目基本情况：

### 1、重庆炆玖全资子公司重庆灿瑞置业有限公司（以下简称“重庆灿瑞”）所属项目：

重庆灿瑞股东情况：重庆炆玖持有其 100%的股权。

#### （1）重庆未来城 104 亩项目：

重庆灿瑞于 2019 年 4 月通过招拍挂方式取得位于重庆渝北区两路组团的 104.35 亩土地的国有土地使用权。该项目在建工程面积 147850 m<sup>2</sup>，现状处于停工状态，未开发土地 0 m<sup>2</sup>。

证号	地号	用途	面积（平方米）	面积（亩）	终止日期	取得方式
渝（2019）渝北区不动产权第 000691572 号	500112007013GB00005	城镇住宅用地	69563.4	104.35	2069 年 5 月 8 日止（住宅） 2059 年 5 月 8 日止（商业）	招拍挂

#### （2）重庆林肯公园项目：

重庆灿瑞于 2016 年 1 月通过招拍挂方式取得位于重庆巴南区李家沱组团的 242.31 亩土地的国有土地使用权。该项目在建工程 11173 m<sup>2</sup>，现状处于停工状态，未开发土地 0 m<sup>2</sup>。

证号	地号	用途	面积（平方米）	面积（亩）	终止日期	取得方式
渝（2017）巴南区不动产权第000679262	500113006005GB00357	二类居住用地、商业用地	161541	242.31	2066年3月30日止（住宅）2056年3月30日止（商业）	招拍挂

公司按协议约定完成重庆炆玖 100%股权转让后，双方将共同配合通过对重庆灿瑞分立的方式，将重庆灿瑞名下除重庆未来城 104 亩项目资产与负债以外的其他资产与负债进行剥离。

## 2、重庆灿瑞全资子公司重庆宇晟置业有限公司（以下简称“重庆宇晟”）所属项目：

重庆宇晟股东情况：重庆灿瑞全资子公司杭州工发企业管理有限公司（以下简称“杭州工发”）持有其 94.5% 的股权，重庆灿瑞持有其 5.50% 的股权。

重庆芙蓉公馆项目：重庆宇晟系公司于 2018 年通过收购取得。重庆宇晟于 2017 年 6 月通过招拍挂方式取得位于重庆两江新区两路组团的 274.21 亩土地的国有土地使用权。该项目在建工程面积 599048 m<sup>2</sup>，现状属于停工状态，未开发土地为 18400 m<sup>2</sup>。

证号	地号	用途	面积	面积	终止日期	取得方式
渝（2018）两江新区不动产权第000630566号	500112315004GB00002	城镇住宅用地、批发零售用地、商务金融用地	44324平方米	66.49亩	2067年6月30日止（住宅）、2057年6月30日止（商业）	招拍挂
渝（2018）两江新区不动产权第000630599号	500112315004GB00004	城镇住宅用地、批发零售用地、商务金融用地	16389平方米	24.58亩	2067年6月30日止（住宅）、2057年6月30日止（商业）	
渝（2018）两江新区不动产权第000630610号	500112315004GB00005	城镇住宅用地、批发零售用地、商务金融用地	8723平方米	13.08亩	2067年6月30日止（住宅）、2057年6月30日止（商业）	
渝（2018）两江新区不动产权第000630623号	500112315004GB00006	城镇住宅用地、批发零售用地、商务金融用地	59483平方米	89.22亩	2067年6月30日止（住宅）、2057年6月30日止（商业）	
渝（2018）两江新区不动产权第000630548号	500112315004GB00001	城镇住宅用地、批发零售用地、商务金融用地	34552平方米	51.83亩	2067年6月30日止（住宅）、2057年6月30日止（商业）	

渝(2018)两江新区不动产权第000630576号	500112315 004GB0000 3	城镇住宅用地、 批发零售用地、 商务金融用地	19338 平方米	29.01 亩	2067年6月30日止 (住宅)、2057年6 月30日止(商业)	
----------------------------	-----------------------------	------------------------------	--------------	------------	---	--

### 3、天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司（以下简称“天津小站”）所属项目：

天津小站股东情况：公司全资子公司天津蓝光小站文旅娱乐发展有限公司持有天津小站 30%的股权，嘉兴创祺投资合伙企业(有限合伙)持有其 70%的股权。在本次交易实施前，天津蓝光小站文旅娱乐发展有限公司拟将持有的天津小站 30%的股权受让至重庆宇晟名下。上述股权转让完成后，重庆宇晟将持有天津小站 30%的股权。天津小站系公司合并报表范围内的控股子公司。

天津小站项目：该项目于 2019 年 3 月通过招拍挂方式取得天津市津南区 665 亩土地的国有土地使用权。该项目在建工程 551888.48 m<sup>2</sup>，现状处于施工过程中；目前西地块主体封顶，二次结构施工中；中地块主体封顶，二次结构完成；东地块已取得施工证，未打桩；未开发土地 60740.1 m<sup>2</sup>。

证号	地号	用途	面积	面积	终止日期	取得方式
			(m <sup>2</sup> )	(亩)		
津(2019)津南区不动产权第 1041636 号	1201121020272 510000	教育用地(西地块)	6001.5	9.0	2069年7月 24日	招拍挂
津(2019)津南区不动产权第 1074359 号	1201121020272 480000	商业用地(西地块)	32204.4	48.4	2059年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1041635 号	1201121020272 540000	体育用地(西地块)	11145.2	16.7	2069年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1041634 号	1201121020272 570000	交通服务场站用地(西地块)	8424.7	12.6	2069年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1074353 号	1201121020272 490000	城市住宅用地 (西地块)	102983. 2	154.6	2089年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1039038 号	1201121020272 500000	商服用地(中地块)	10406.3	15.6	2059年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1038512 号	1201121020272 520000	城市住宅用地 (中地块)	54257.8	81.5	2089年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1039034 号	1201121020272 550000	科教用地(东地块)	4703.4	7.1	2069年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1039035 号	1201121020272 530000	商服用地(东地块)	18129.4	27.2	2059年7月 24日	
津(2019)津南区不动产权第 1039031 号	1201121020272 560000	城镇住宅用地 (东地块)	91710.6	137.7	2089年7月 24日	

津（2019）津南区不动产权第 1077334 号	1201121020272 350000	商服用地（创展中心）	22787.3	34.2	2059年7月 24日
津（2019）津南区不动产权第 1077327 号	1201121020272 360000	商服用地（国际广场）	42216.6	63.4	2059年7月 24日
津（2019）津南区不动产权第 1077330 号	1201121020272 370000	商服用地（文创中心）	38229	57.4	2059年7月 24日

**（三）重庆炆玖最近一年又一期的主要财务数据情况如下：**

1、重庆炆玖母公司最近一年又一期的主要财务数据情况如下：

单位：万元

财务指标	2020年12月31日 (经审计)	2021年8月31日 (未经审计)
资产总计	130,371.52	133,513.81
负债合计	40,178.06	44,328.08
净资产	90,193.46	89,185.73
	2020年1-12月	2021年1-8月
营业收入	0.00	0.00
净利润	0.29	-1,005.65

2、重庆炆玖模拟交易后的全部资产和负债的主要财务数据情况如下：

单位：万元

财务指标	2021年8月31日 (未经审计)
资产总计	1,067,460.92
负债合计	919,091.29
净资产	148,369.64
	2021年1-8月
营业收入	0
净利润	-4,686.55

上述数据包含模拟了重庆炆玖下属公司重庆灿瑞置业有限公司（除未来城 104 亩项目资产与负债以外的其他资产与负债进行剥离）、杭州工发企业管理有限公司、重庆宇晟置业有限公司、天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司。

**（四）交易标的审计或资产评估情况：**

本次交易标的经具有证券期货从业资格的资产评估机构评估并出具了关于重庆炆玖商贸有限责任公司股东全部权益价值的资产评估报告。

1、评估对象和范围：评估对象为重庆炆玖商贸有限责任公司股东全部权益价

值。评估范围为重庆炆玖商贸有限责任公司申报的模拟重组完成后的全部资产及负债（包含模拟重组后的子公司重庆灿瑞置业有限公司、杭州工发企业管理有限公司、重庆宇晟置业有限公司、天津蓝光和骏小站文旅娱乐发展有限公司）。

2、评估基准日：2021年8月31日

3、评估方法：由于评估对象各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法。资产基础法具体模型如下： 股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各项资产评估值 -  $\Sigma$  各项负债评估值。

4、评估结论：截至评估基准日，重庆炆玖商贸有限责任公司资产总额为 133,513.81 万元，负债总额为 44,328.08 万元，所有者权益为 89,185.73 万元（重庆炆玖模拟重组完成后的资产总额为 1,067,460.92 万元，负债总额为 919,091.29 万元，所有者权益为 148,369.64 万元）。根据本次评估目的，评估人员对重庆炆玖商贸有限责任公司股东全部权益价值选用资产基础法进行评估。经评估人员综合评定估算，重庆炆玖商贸有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的价值为 228.46 万元。

**（五）交易标的账面净资产和评估值差异较大的原因说明：**

交易标的账面净资产和评估值差异较大的主要原因在于在建开发产品按照假设开发法评估减值，其他科目评估结果与账面差异不大。减值情况具体如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	存货/在建工程 账面成本	存货/在建工程 评估值	增减值
重庆灿瑞置业有限公司	重庆未来城 104 亩项目	92,159.18	76,307.75	-15,851.43
天津蓝光和骏小站文 旅娱乐发展有限公司	天津小站项目	355,002.82	230,219.40	-124,783.42
小计		447,162.00	306,527.15	-140,634.85

资产减值的具体原因如下：

1、受疫情、行业政策调控和市场下行的多重影响，土地市场降温，交易标的项目近期周边土地出让价格低于公司前期拿地成本。

2、受大宗材料和人工价格上涨影响，项目成本增加，加之公司债务风险导致开发周期延长，进一步推高了项目财务成本和建设成本。



3、受国家金融政策及公司债务风险影响，项目销售去化和回款难度增大，且部分交易标的项目周边配套远低于预期，导致销售价格不如预期。

受上述因素综合影响，项目净利润下降幅度较大，在基于“保交付”的前提下，进行项目模拟持续开发的亏损金额较大。

#### **(六) 标的公司股权质押及其他任何限制转让的情况：**

1、股权质押情况：重庆灿瑞持有杭州工发 100%的股权，杭州工发持有重庆宇晟 94.5%的股权和重庆灿瑞持有重庆宇晟 5.50%的股权，均已按融资配套合同要求，质押给中国民生银行股份有限公司重庆分行。天津蓝光小站文旅娱乐发展有限公司持有天津小站 30%的股权已按协议要求质押给中国民生银行股份有限公司天津分行。

2、土地抵押情况：重庆灿瑞名下未来城 104 亩土地已按融资协议要求抵押给中信信托有限责任公司。重庆宇晟名下芙蓉公馆项目的土地已按融资协议要求抵押给中国民生银行股份有限公司重庆分行。天津小站名下项目土地已按合同要求抵押给中国民生银行股份有限公司天津分行。

#### **(七) 标的公司资产涉及诉讼、冻结等司法措施及其他妨碍权属转让的情况：**

1、因投资合同纠纷，嘉兴乾悦于 2021 年 7 月向蓝光和骏、成都均钰、重庆炆玖和重庆灿瑞提起了诉讼，诉讼金额约为 22324.11 万元，具体详见公司《关于涉及诉讼和仲裁的公告》(2021-090 号)。嘉兴乾悦已对重庆灿瑞名下的未来城 104 亩土地提起轮侯查封，重庆华力建设有限公司对该地块是首封。

2、因建设工程合同纠纷，重庆华力建设有限公司向重庆宇晟置提起了诉讼，诉讼金额累计约为 35969.18 万元，具体详见公司《关于涉及重大诉讼的公告》(2021-116、133 号)。重庆华力建设有限公司已对重庆宇晟名下芙蓉公馆项目的土地进行查封冻结。

3、因建设工程合同纠纷，重庆华力建设有限公司向重庆灿瑞提起了诉讼，诉讼金额约为 5889.56 万元，具体详见公司《关于涉及重大诉讼的公告》(2021-133 号)。重庆华力建设有限公司已对重庆灿瑞名下的未来城 104 亩土地进行查封冻结。

4、因借款纠纷，根据北京方圆公证处出具的执行证书，中信信托有限责任公司向北京市第三中级人民法院申请对重庆灿瑞进行强制执行，执行总标的为

13673.45 万元。北京市第三中级人民法院已对重庆灿瑞名下未来城项目 104 亩土地进行轮候查封。

#### **四、协议主要内容**

##### **《关于重庆炆玖商贸有限责任公司股权及项目转让协议》**

#### **1、合同主体：**

甲方 1：四川蓝光和骏实业有限公司

甲方 2：成都均钰企业管理有限公司

乙方：重庆悦宁山企业管理有限公司

丙方：重庆炆玖商贸有限责任公司

甲方 1 和甲方 2 统称为甲方。

#### **2、协议主要内容**

##### **(1) 交易标的：**

成都均钰企业管理有限公司拟持有的重庆炆玖商贸有限责任公司 100% 股权。

##### **(2) 交易对价及支付安排：**

各方一致确认，本次交易采用承债式收购的方式进行。以具有证券期货从业资格的评估事务所出具的评估报告为基础，各方达成一致乙方收购甲方所持重庆炆玖 100% 股权的对价为 1 元，并由股权收购完成后的公司继续承担协议约定的标的负债。

##### **(3) 交易主要前提：**

①甲方负责将天津小站的全资子公司天津蓝光文化旅游有限公司 100% 股权转让至甲方指定主体，并确保天津小站名下无任何分公司、子公司及其他任何股权投资。

②甲方及甲方关联方将其与重庆炆玖、重庆灿瑞、重庆宇晟、天津小站的全部往来款债权债务（甲方及甲方关联方的经营性债权除外）完成梳理并经乙方确认，确认后，首先甲方负责将全部往来款债权债务都依法归集至成都均钰，然后由成都均钰进行债权债务冲抵，冲抵后，再由重庆宇晟与各公司进行债权债务归集。若甲方及甲方关联方与各公司的部分债权债务因公司印章监管、无法就归集文件盖章等客观原因无法及时完成归集的，则甲乙双方同意：就各公司欠付甲方或关联方的债务，各公司若需清偿的，在清偿完成后可向甲方追偿，甲方应于各

公司清偿完毕后 3 个工作日内支付偿还。

③甲方负责结清嘉兴乾悦的全部债务，并取得嘉兴乾悦诉蓝光和骏、成都均钰、重庆炆玖、重庆灿瑞股权转让纠纷诉讼案件的上海市第一中级人民法院出具的撤诉裁定，且重庆炆玖变更为成都均钰持有 100% 股权的公司。

④甲乙双方自本协议签订之日起实现对重庆炆玖、重庆灿瑞、重庆宇晟、天津小站、杭州工发公司所有印章及证照的共管。乙方委派的管理团队进入公司实施共管后，并未发现存在除本协议披露之外的对本次交易有实质性影响的重大事实（或发现该等重大事实但经双方友好协商得以妥善解决）。本协议签署后没有发生对公司产生重大不利影响的任何行为、事件或情况，因基于甲方在本协议中已披露的内容所引发的行为、事件或情况除外。

⑤重庆炆玖、重庆灿瑞、重庆宇晟、天津小站、杭州工发董事会中应由甲方辞任的董事、监事、高级管理人员的辞任文件均已合法签署。

#### **（4）工商变更及交割安排：**

过渡期内由甲方和乙方共同管理。各方于本协议生效且满足本协议约定的上述股权转让前提条件后 1 个工作日内，向重庆炆玖所在地工商行政管理部门递交股权转让相关申请手续。甲方或甲方应促使其他方于交割日，将协议约定的各项文件、资料以及实物移交给乙方指定的人员进行核验并保管。

#### **（5）违约责任：**

如任何一方（或称“违约方”）违反本协议中所作的陈述、保证、承诺及其它义务（包括但不限于向守约方提供的信息虚假构成误导），除由违约方负责处理并达到所保证的要求外，违约方还应承担由此产生的责任、费用及损失。如违约方违反本协议项下陈述、保证、承诺及其它义务（包括但不限于向守约方提供的信息虚假构成误导），经守约方书面通知后 30 日内仍未作出有效补救未达到所保证的要求，每出现一次，守约方有权要求违约方支付违约金 500 万元，如守约方损失超过违约金的，违约方还应赔偿损失。

#### **（6）协议生效：**

本协议自各方盖章之日起生效。本协议其他未尽事宜当事人可另行签订补充协议。

### **五、涉及收购、出售资产的其他安排：**

出售资产所涉及的人员安置：出让方向受让方提供重庆炆玖、重庆灿瑞、重庆宇晟、天津小站的人员清单，对于其中需要留用的人员，由重庆炆玖、重庆灿瑞、重庆宇晟、天津小站继续聘用，其余人员由出让方负责解决。

## 六、本次交易的目的及对公司的影响

1、本次交易有利于公司推进交易标相关项目的建设及交付，减少公司负债，促进公司解决目前的债务问题。

2、本次交易预计减少公司当期利润约 14.88 亿元，最终以公司年审会计师事务所审计结果为准。

3、本次股权转让完成后，交易标的将不再纳入上市公司合并报表范围。截止 2021 年 11 月 30 日，公司为交易标的提供的融资担保余额 23.40 亿及相关股权回购义务 14.20 亿元，由受让方负责按协议约定协调解除公司的担保义务 20.40 亿元及回购义务 14.20 亿元，另外 3 亿元担保义务根据交易推进情况由双方另行协商后解除。公司未委托标的公司进行理财。

特此公告。

四川蓝光发展股份有限公司

董 事 会

2021年12月24日