

证券代码：600708 证券简称：光明地产 公告编号：临2017-088

**光明房地产集团股份有限公司**  
**关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司转让**  
**所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产暨关联交易的公告**

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：**

●本次关联交易内容：光明房地产集团股份有限公司全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司通过协议转让方式出售所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产，可出售建筑面积为 13255.70 平方米（最终成交面积以房地产权证记载为准）。

●提交董事会、监事会审议通过后，将提请股东大会授权本次关联交易的成交金额为人民币 988,386,029.40 元（含税，最终成交面积以房地产权证记载为准）。

●本次关联交易的出让方上海农工商华都实业（集团）有限公司，是光明房地产集团股份有限公司全资子公司。受让方上海良友（集团）有限公司，与光明房地产集团股份有限公司为同一控制人光明食品（集团）有限公司下属兄弟企业，互为关联人，本次交易构成关联交易。

●本次关联交易实施尚须履行的审批程序：

本次关联交易事项尚须提交股东大会审议通过后方可生效，在股东大会审议本次关联交易事项时，关联股东须回避表决。

●本次关联交易符合光明房地产集团股份有限公司经营战略发展以及产业结构调整的需要，有利于上市公司快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率。经初步测算，如果交易标的转让的成交价格为人民币 988,386,029.40 元，预计本次关联交易将为光明房地产集团股份有限公司 2017

---

年度增创归母净利润约为人民币 3.45 亿元（含税，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）。

- 本次关联交易不构成重大资产重组。
- 风险提示：本次关联交易本身不存在风险。

## 一、关联交易概述

### 本次关联交易的基本情况

光明房地产集团股份有限公司（下称“本公司”、“公司”、“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“华都实业”）通过协议转让方式出售所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产（下称“丽水路 58-88 号房地产”、“本次交易标的”），可出售建筑面积为 13255.70 平方米（最终成交面积以房地产权证记载为准）。

受让方为上海良友（集团）有限公司（下称“良友集团”）。现提交董事会、监事会审议通过后，并将提请股东大会授权本次关联交易的成交金额为人民币 988,386,029.40 元（含税，最终成交面积以房地产权证记载为准）。

## 二、关联方介绍

### （一）关联方关系介绍

本次交易的受让方是良友集团，与上市公司为同一控制人光明食品（集团）有限公司（下称“光明食品集团”、“光明集团”）下属兄弟企业，交易双方互为关联人，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成了关联交易。根据相关规定，本次关联交易尚须提交股东大会审议。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

### （二）关联人基本情况

#### 1、出让方

##### 1) 出让方基本情况

---

企业名称：上海农工商华都实业（集团）有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座

法定代表人：何为群

注册资本：人民币 26042.1000 万元整

成立日期：1993 年 4 月 5 日

营业期限：1993 年 4 月 5 日至 2026 年 6 月 18 日

经营范围：实业投资，投资管理，国内贸易（除专项审批外），房产经营，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】

主要股东：上市公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司持有华都实业 100%股份。

上市公司持有华都实业 100%股份。

2) 出让方主要业务最近三年发展状况

出让方华都实业主要从事经营租赁，房屋出售业务。

2014 至 2016 三年主要业务收入（合并）分别为 67080.93 万元、69590.05 万元、175483.25 万元；

2014 至 2016 三年主要业务收入（母公司）分别为 0 万元、0 万元、0 万元。

3) 出让方华都实业与上市公司之间不存在债权债务关系。

4) 出让方华都实业 2016 年度及 2017 年上半年的主要财务指标：

（合并）：2016 年度资产总额为 454693.22 万元，资产净额为 107885.38 万元，营业收入为 178521.39 万元，归属于母公司净利润为 13101.46 万元；2017 年上半年资产总额为 423275.39 万元，资产净额为 111227.76 万元，营业收入为 50535.27 万元，归属于母公司净利润为 -275.43 万元。

（母公司）：2016 年度资产总额为 119593.34 万元，资产净额为 43536.77 万元，营业收入为 2365.53 万元，净利润为 2206.19 万元；2017 年上半年资产总额为 119098.61 万元，资产净额为 43856.79 万元，营业收入为 1112.09 万元，净利润为 320.02 万元。

---

## 2、受让方

### 1) 受让方基本情况

企业名称：上海良友（集团）有限公司

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 88 号

法定代表人：张华

注册资本：人民币 157399.0000 万元整

成立日期：1998 年 8 月 8 日

营业期限：1998 年 8 月 8 日至不约定期限

经营范围：资产经营，实业投资，仓储，装卸服务，粮油批发、加工，饲料销售，房地产开发经营及物业管理，科研开发，咨询服务，国内贸易（除国家专项规定外），劳动服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易。【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】

实际控制人：光明集团

### 2) 受让方主要业务最近三年发展状况

受让方良友集团的主要业务是粮油储备业务、粮油加工业务、粮油贸易、粮油物流业务、现代农业。

2014 至 2016 三年主要业务收入（合并）分别为 1220857.09 万元、2151939.97 万元、1669955.60 万元；

2014 至 2016 三年主要业务收入（母公司）分别为 531732.07 万元、627122.97 万元、394411.66 万元。

3) 受让方良友集团与上市公司之间自 2016 年 1 月 1 日至今不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

### 4) 受让方良友集团 2016 年度及 2017 年上半年的主要财务指标：

（合并）：2016 年度资产总额为 2010872.87 万元，资产净额为 798339.65 万元，营业收入为 1689899.22 万元，归属于母公司净利润为 29149.92 万元；

2017年上半年资产总额为 2019548.60 万元，资产净额为 815240.56 万元，营业收入为 844518.03 万元，归属于母公司净利润为 12938.18 万元。

(母公司):2016 年度资产总额为 1014950.47 万元，资产净额为 656856.50 万元，营业收入为 402646.37 万元，净利润为 25921.50 万元；2017 年上半年资产总额为 996263.78 万元，资产净额为 660547.21 万元，营业收入为 183126.79 万元，净利润为 3690.71 万元。

### 三、关联交易标的基本情况

#### (一) 交易标的

##### 1、交易标的名称和类别

1) 交易标的名称：上海农工商华都实业（集团）有限公司转让所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产，房屋类型为商场，可出售建筑面积为 13255.70 平方米（最终成交面积以房地产权证记载为准）。

2) 本次交易类别：出售资产。

##### 2、交易标的权属状况及相关资产运营情况的说明

本次交易标的位于上海市丽水路 58-88 号，房屋类型为商场，建筑面积合计 13255.70 平方米及相应的土地使用权（最终成交面积以房地产权证记载为准），房地产价值记账于存货科目，账面原值为 176,980,000.00 元，账面净值为 119,217,350.84 元。

1) 权属状况：丽水路 58-88 号房地产，上海市房地产权证编号为“沪房地黄字（2012）第 003612 号”，权利人为上海农工商华都实业（集团）有限公司，房地坐落于上海市丽水路 58-88 号；土地状况：权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为商业，宗地号为黄浦区豫园街道 550 街坊 7/4 丘，宗地（丘）面积为 2981 平方米，使用期限为 2001 年 5 月 28 日至 2041 年 5 月 27 日止；房屋状况：详见附记

附记						
幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	层数	竣工日期

		(平方米)				
58-88号	-1层	1104.43	其他	特种用途	5	1994
58-88号	1层	2771.65	商场	商业	5	1994
58-88号	2层南首	2245.19	商场	商业	5	1994
58-88号	3层南首	2177.24	商场	商业	5	1994
58-88号	4层	3016.21	商场	商业	5	1994
58-88号	5层	1940.98	商场	商业	5	1994
合计		13255.70				

2) 账面状况:

本次交易标的房地产价值记账于存货科目,账面原值 176,980,000.00 元,账面净值 119,217,350.84 元,该资产账面价值为历史成本计量。

3) 宗地现状:本次交易标的除上海麦当劳有限公司外其余部分均正在装修,实际用途商业,目前全部空间均对外出租经营。

4) 租赁状况:

(1) 出租方为华都实业,承租方为上海农工商房屋置换有限公司,房屋坐落为丽水路 58-88 号,出租面积为 13255.70 平方米,租赁期限 2016.1.1-2028.12.31,租金:每月租金 670,000 元,华都实业同意上海农工商房屋置换有限公司进行转租。

(2) 出租方为上海农工商房屋置换有限公司,承租方为上海城隍珠宝有限公司,房屋坐落为丽水路 58-88 号(部分),出租面积为 12537.7 平方米(不含上海麦当劳有限公司面积 688 平方米,2021 年 8 月上海麦当劳有限公司到期后,该面积由上海城隍珠宝有限公司承租,2021 年 8 月开始上海城隍珠宝有限公司承租 13255.7 平方米),租赁期限 2016.1.1-2028.12.31,租金 3.56 元/平方米\*天(前三年不递增,后面每年递增 5%)。

(3) 出租方为上海农工商房屋置换有限公司,承租方为上海麦当劳有限公司,房屋坐落为黄浦区丽水路 88 号局部 1 层、地下 1 层,出租面积为 688 平方米,租赁期限为自餐厅开业日开始计算,至餐厅经营满二十年,租金为每

年保底租金为人民币 100 万元，或按上海麦当劳有限公司销售总额的 9%计，两者取其高。

5) 他项权利限制情况：截止 2017 年 5 月 31 日，本次交易标的已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司上海市黄浦支行，债权数额为 3 亿元，债务履行期限为从 2010-6-21 至 2025-6-20。

### 3、交易标的最近一年又一期财务报表的账面价值 单位：万元

(合并)	2016 年末	2017 年 5 月末
账面原值	17698.00	17698.00
账面净值	12089.05	11921.74
(数据是否经审计)	是	否

(母公司)	2016 年末	2017 年 5 月末
账面原值	17698.00	17698.00
账面净值	12089.05	11921.74
(数据是否经审计)	是	否

#### (二)本次关联交易价格确定的原则和方法

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，定价原则上不低于第三方评估价格，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

经具有从事证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司，遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据本次交易标的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，对本次交易标的进行评估，并于 2017 年 9 月 12 日出具（东洲评报字【2017】第 1037 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告》，详见附件。

上海东洲资产评估有限公司主要采用市场比较法和收益法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取市场比较法的评估结论。经评估，本次交易标的在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的（不含增值税）市场价格为人民币 941,320,028.00 元。本次评估结论主要采用市场比较法。增值原因：一是由于本次交易标的因多年折旧账面净值较低；二是上海近年来房地产市场呈不断上涨趋势，本次评估结论主要采用市场比较法故形成增值。评估结论详见下表：

评估结果汇总表

（金额单位：万元）

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58
其中：存货	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58
本次交易标的资产合计	11,921.74	94,132.00	82,210.26	689.58

#### 四、本次关联交易的主要内容和履约安排

##### （一）交易双方：

出让方为华都实业；受让方为良友集团。

##### （二）交易标的：

华都实业所持有的丽水路 58-88 号房地产，房屋类型为商场，可出售建筑面积为 13255.70 平方米（最终成交面积以房地产权证记载为准）。

##### （三）交易价格：

本次交易标的定价遵循公平、公正、公开原则，定价原则上不低于第三方资产评估机构在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的（不含增值税）市场价格，即人民币 941,320,028.00 元，确定成交金额为人民币 988,386,029.40 元（含税，最终成交面积以房地产权证记载为准）。

##### （四）协议签署与生效时间与条件：

交易双方计划于本次董事会审议通过本次关联交易事项后签订《丽水路房屋销售协议》，该协议生效的时间与条件为经股东大会审议通过之日起生效。



---

### **（五）交易约定**

1、交易双方确认自公司召开股东大会审议通过本次交易事项之日起至2017年11月15日前办理网签手续；

2、受让方良友集团自公司召开股东大会审议通过本次交易事项之日起至2017年12月15日前，将前述购房款支付至出让方华都实业指定银行账户；

3、本次交易标的过户时间另行协商。

### **（六）受让方支付款项：**

上市公司董事会将对受让方良友集团付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，当认为良友集团具有支付本次交易款项的能力，且本次交易不存在风险的情况下，董事会将同意该交易事项。

## **五、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响**

本次关联交易符合上市公司经营战略发展以及产业结构调整的需要，有利于上市公司快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率。经初步测算，如果交易标的转让的成交价格为人民币988,386,029.40元，预计本次关联交易将为光明房地产集团股份有限公司2017年度增创归母净利润约为人民币3.45亿元（含税，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，华都实业仍为上市公司合并报表范围内的企业。

## **六、本次关联交易已履行的审批程序：**

1、在提交本次董事会审议之前，已事先提交独立董事审议，独立董事对本次关联交易进行了事前认可，并出具独立董事事前认可的声明，同意本次关联交易事项提交董事会审议。

2、公司第八届董事会第七十四次会议通知于2017年10月2日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于2017年10月9日9:30采取通讯表决方式召开，应参加表决董事8人，实际参加表决董事8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。董事会审议通过了《关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司转让所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产暨关联交易的议案》。独立董事在本次董事会上发表了同意的独立意见。

3、公司第八届监事会第二十次会议通知于 2017 年 10 月 2 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2017 年 10 月 9 日 10:30 采取通讯表决方式召开，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韩新胜主持。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。监事会审议通过了《关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司转让所持有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产暨关联交易的议案》。

4、本次交易在董事会上审议时，关联董事季旅青先生回避了表决。

5、在董事会审议本次关联交易事项时，独立董事须发表独立意见。

6、本次交易将提交股东大会审议，届时关联股东将回避表决。

## 七、独立董事意见

公司独立董事张晖明、周国良、杨国平、史剑梅就本次关联交易事项出具了书面意见，主要内容为：

1、董事会审议本次关联交易时，关联董事回避了表决，董事会的决策程序符合有关法律法规和公司章程的规定；

2、本次关联交易有助于上市公司进一步快速回笼资金，提高净利润，降低资产负债率，未发现其中存在损害中小股东和本公司利益的情形。

八、附件：（东洲评报字【2017】第 1037 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海农工商华都实业（集团）有限公司拥有的上海市丽水路 58-88 号商业房地产评估报告》。

九、备案文件：《丽水路房屋销售协议》。

---

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇一七年十月十一日