

光明房地产集团股份有限公司 关于收购烟台平土房地产有限公司 72%股权且承担相应债务的公告

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以人民币 0.432 亿元通过协议转让方式收购烟台平土房地产有限公司 72%股权，并且承担相应债务（即人民币 4 亿元），收购总金额为人民币 4.432 亿元。

- 本次交易未构成关联交易。
- 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。

●本次交易的目的以及对上市公司的影响：本次交易是公司通过发挥传统收购兼并优势方式，进一步加大对全国重点准入城市的土地储备力度，扩大企业品牌影响力，增强公司市场竞争力，进而提升公司盈利能力，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。本次交易对公司 2017 年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，本次交易完成后烟台平土房地产有限公司将纳入公司合并报表范围。

●其它需要提醒投资者重点关注的风险事项：本次交易标的权属状况存在一定瑕疵，公司在收购过程中采取一系列有效措施加强风险防控措施，确保本次收购顺利完成且风险可控。公司将根据解决交易标的权属瑕疵的进展情况及时履行信息披露义务，请投资者及时关注公司公告，并注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

光明房地产集团股份有限公司（下称“公司”、“本公司”、“上市公司”）于 2017 年 12 月 29 日以通讯表决方式召开第八届董事会第九十一次会议，审议通过《关于收购烟台平土房地产有限公司 72%股权且承担相应债务的议案》，董事会同意公司以人民币 0.432 亿元通过协议转让方式收购烟台平土房地产有限公司（下称“烟台房地产”）72%股权，并且承担相应债务（即人民币 4 亿元），收购总金额为人民币 4.432 亿元。

根据相关转让协议，公司收购烟台房地产 72%股权中，包括公司分别以人民币 0.168 亿元、人民币 0.264 亿元，向上海久平投资有限公司（下称“久平投资”）受让烟台房地产 28%股权、向上海恒疆实业有限公司（下称“恒疆实业”）受让烟台房地产 44%股权。

本次交易未构成关联交易。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。

本公司委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海申威资产评估有限公司，以 2017 年 6 月 30 日为基准日，分别对烟台房地产进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 10 月 30 日出具（信会师报字【2017】第 ZA51935 号）《烟台平土房地产有限公司 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日审计报告及财务报表》，详见附件（一）。

上海申威资产评估有限公司于 2017 年 11 月 6 日出具（沪申威评报字【2017】第 0377 号）《光明房地产集团股份有限公司拟股权收购涉及的烟台平土房地产有限公司股东全部权益价值评估报告》，详见附件（二）。

2、履行国资备案。

光明集团于 2017 年 12 月 25 日签发（备沪光明食品集团 201700062）《光明集团接受非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（三）。

二、交易双方情况介绍

（一）受让方基本情况

本公司。

（二）出让方基本情况

1、出让方之一

- 1) 公司名称：上海久平投资有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91310120674553461L；
- 3) 公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）；
- 4) 住所：上海市奉贤区四团镇新桥村 655 号；
- 5) 法定代表人：李彦斌；
- 6) 注册资本：人民币 1000 万元；
- 7) 成立日期：2008 年 04 月 16 日；
- 8) 经营期限：2008年04月16日至2028年04月14日；
- 9) 经营范围：实业投资，投资信息咨询（除经纪），投资管理，企业管理，物业管理，自有设备租赁（不得从事金融租赁）。【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：上海柏蓬投资有限公司持股 100%。
- 11) 该企业及其主要股东与本公司不存在关联关系。

2、出让方之二

- 1) 公司名称：上海恒疆实业有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91310120132115598T；
- 3) 公司类型：有限责任公司（自然人独资）；

- 4) 住所：上海市奉贤区南桥镇西渡南渡村 125 号 7 幢 122 室；
- 5) 法定代表人：李彦文；
- 6) 注册资本：人民币 5000 万元；
- 7) 成立日期：2000 年 09 月 25 日；
- 8) 经营期限：2000年09月25日至2020年09月24日；
- 9) 经营范围：建筑装饰装修建设工程设计与施工，园林绿化工程施工，绿化养护，商务信息咨询，实业投资，投资管理，物业管理，会务服务，展览展示服务，保洁服务，货物运输代理，计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，建筑装潢材料、制冷设备、卫生洁具、金属制品、金属材料、机电产品、家用电器、文化用品、办公用品、计算机、软件及辅助设备（除计算机信息系统安全专用产品）批发、零售。
【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：李智贵持股 100%。
- 11) 该企业及其主要股东与本公司不存在关联关系。

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：烟台平土房地产有限公司 72%股权且承担相应债务；
- 2、本次交易类别：承债式收购股权。

（二）交易标的涉及企业基本情况

- 1、公司名称：烟台平土房地产有限公司；
- 2、统一社会信用代码：913706125522391166；
- 3、公司类型：其他有限责任公司；
- 4、住 所：牟平区鱼鸟河街道办事处于家庄村；
- 5、法定代表人：李凤琴；
- 6、注册资本：人民币 6000 万元；
- 7、成立日期：2010 年 03 月 23 日；

8、经营期限：2010年03月23日至2040年03月23日；

9、经营范围：房地产开发、经营，房地产投资与咨询(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：上海久平投资有限公司持股 52%；上海恒疆实业有限公司持股 48%；

11、该企业及其股东与本公司不存在关联关系。

(三) 交易标的权属状况

1、本次交易标的涉及抵押、质押及其他任何限制转让的情况。

(1) 根据《最高额抵押合同》(编号：2012 最高额抵字 1 号)，烟台平土房地产有限公司将烟国用(2012)第 42072 号总计 63468.9 平方米的土地使用权和 29174.54 平方米的在建工程抵押给中国建设银行股份有限公司烟台牟平支行，抵押期限为 2012 年 11 月 15 日至 2015 年 11 月 25 日。因借款合同签订了《人民币贷款期限调整协议》，截止评估基准日，借款仍未还清，故抵押期限虽已到期，但抵押依然有效。

(2) 本此交易标的共预售房源 616 套，已实际网签套数 323 套，其中实际对外销售网签套数 83 套；关联方上海银星环境科技有限公司和威海万平农业科技发展有限公司网签套数 240 套。剩余未网签套数 293 套(除一套外)均已被关联方上海银星环境科技有限公司申请查封。关联方上海银星环境科技有限公司和威海万平农业科技发展有限公司网签套数 240 套，系因解决资金紧张问题而采取的措施；两关联方承诺，待解决债务问题后，会将这些房产撤销抵押和网签。本次对网签给关联方上海银星环境科技有限公司和威海万平农业科技发展有限公司的房屋按市场价进行评估。

(3) 上海银星环境科技有限公司以上述 240 套房产中的部分房产(C 地块 C4-C6、C10、C11、C13、C14 等 80 套房产)为本次交易标的向烟台市鑫鼎融资担保有限公司的 4,200 万短期借款提供抵押担保。

(4) 本次交易标的为关联公司威海太平房地产开发有限公司向中国

信达资产管理股份有限公司山东省分公司 2 亿元借款提供保证，该担保目前尚未解除。

2、本次交易标的涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

2017 年 2 月 21 日，上海银星环境科技有限公司向上海市第一中级人民法院提出民事诉讼，要求烟台平土房地产有限公司及自然人李懿偿付借款本金人民币 295,720,000.00 元，并支付以人民币 295,720,000.00 元为本金，按照年利率 10%，自该案受理之日起至该判决生效之日止计算的利息。目前该案尚未开庭审理。2017 年 3 月 2 日，上海市第一中级人民法院根据原告上海银星环境科技有限公司提出的财产保全申请，查封了烟台平土房地产有限公司的部分资产。截至 2017 年 6 月 30 日，烟台平土房地产有限公司开发的原生海 292 套商品房被查封，权证号为烟国用（2012）第 42072 号和烟国用（2012）第 41170 号的土地使用权被查封。

3、本次交易标的无涉及妨碍权属转移的其他情况。

（四）交易标的运营状况的说明

1、交易标的情况概述

（1）企业历史沿革

烟台平土房地产有限公司成立于 2010 年 3 月，根据公司章程显示，公司是由上海久平投资有限公司和上海恒疆实业有限公司共同投资设立的，注册资本为人民币 6000 万元，实缴资本为人民币 6000 万元。其中上海久平投资有限公司出资人民币 3120 万元，占注册资本的 52%；上海恒疆实业有限公司出资人民币 2880 万元，占注册资本的 48%。截止评估报告出具日，具体股权结构如下：

股东或发起人姓名或名称	注册资本（万人民币）	实收资本（万人民币）	股权比例（%）
上海久平投资有限公司	3120	3120	52
上海恒疆实业有限公司	2880	2880	48
合计	6000	6000	100

2、交易标的近三年一期主要财务状况及经营业绩

(1) 近三年一期财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年末	2015 年末	2016 年末	2017 年 6 月 30 日
流动资产	66,391.64	82,480.45	81,878.29	63,752.06
固定资产净额	48.79	32.92	24.30	7.39
资产合计	66,440.43	82,513.37	81,902.59	63,759.45
流动负债	47,219.06	69,310.00	75,995.59	58,529.33
非流动负债	15,000.00	11,700.00	5,624.79	5,741.59
负债合计	62,219.06	81,010.00	81,620.38	64,270.93
净资产	4,221.38	1,503.37	282.21	-511.48

公司近三年加一期的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1—6 月
营业总收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业总成本	1,246.74	1,095.77	971.72	596.65
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-1,246.74	-1,095.77	-971.72	-596.65
营业外收入		9.18	0.00	8.19
营业外支出		81.45	249.43	205.23
利润总额	-1,246.86	-1,168.03	-1,221.15	-793.69
所得税	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-1,246.86	-1,168.03	-1,221.15	-793.69

上述 2014 年度财务数据摘自企业未经审计的财务报表；2015 年、2016 年度及评估基准日会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2017]第 ZA51935 号）。

（五）交易标的评估情况

经具有从事证券、期货业务资格的上海申威资产评估有限公司，以持续使用和公开市场为前提，结合交易标的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法，对烟台房地产的股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了整体评估。

1、上海申威资产评估有限公司于 2017 年 11 月 6 日出具了编号为“沪申威评报字【2017】第 0377 号”的资产评估报告书，评估结论如下：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日 2017 年 6 月 30 日的市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币 78,445,941.82 元，其中：

（1）总资产账面值 637,594,509.01 元，评估值 721,306,169.38 元，增值率 13.13%；

（2）总负债账面值 642,709,265.92 元，评估值 642,860,227.56 元，增值率 0.02%；

（3）净资产账面值-5,114,756.91 元，评估值 78,445,941.82 元，增值额 83,560,698.73 元，增值率 1,633.72%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	63,752.06	72,089.23	8,337.17	13.08
非流动资产	7.39	41.39	34.00	460.08
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	7.39	41.39	34.00	460.08
在建工程净额				
工程物质净额				

固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	63,759.45	72,130.62	8,371.17	13.13
流动负债	58,529.33	58,535.84	6.51	0.01
非流动负债	5,741.59	5,750.18	8.59	0.15
负债总计	64,270.92	64,286.02	15.1	0.02
净资产（所有者权益）	-511.48	7,844.59	8,356.07	1,633.70

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

烟台房地产净资产，评估结果与账面值比较，账面值-5,114,756.91元，评估值 78,445,941.82 元，增值额 83,560,698.73 元，增值率 1,633.72%。存货增值 83,371,612.38 元，增值率为 17.35%，主要原因为存货的市场销售价格较高，故引起评估增值。固定资产增值 336,320.04 元，增值率为 496.98%，主要原因是会计折旧年限与评估所应用的使用年限不一致，故引起固定资产评估增值。

（六）本次交易标的定价情况及公允性分析

本次收购烟台房地产 72%股权且承担相应债务的收购总金额为人民币 4.432 亿元。本次交易标的定价是以国资评估备案确认的评估值和评估报告的负债总额为依据。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。

四、本次交易合同的主要内容

（一）合同之一

- 1、合同名称：《股权转让协议(久平投资与光明地产)》，详见附件(四)。
- 2、签订日期：合同已于 2017 年 12 月 29 日召开董事会审议通过本次收购事项后当日签署即刻生效。
- 3、转让对价：久平投资转让烟台房地产 28%股权作价为人民币 0.168 亿元。

（二）合同之二

- 1、合同名称：《股权转让协议(恒疆实业与光明地产)》，详见附件(五)。
- 2、签订日期：合同已于 2017 年 12 月 29 日召开董事会审议通过本次收购事项后当日签署即刻生效。
- 3、转让对价：恒疆实业转让烟台房地产 44%股权作价为人民币 0.264 亿元。

五、本次收购经审议的程序情况

本公司第八届董事会第九十一次会议通知于 2017 年 12 月 22 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2017 年 12 月 29 日上午 8:30 以通讯表决方式召开，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。

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《关于收购烟台平土房地产有限公司 72%股权且承担相应债务的议案》

表决结果：同意 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。

六、本次交易的目的以及对上市公司的影响

1、本次交易是公司通过发挥传统收购兼并优势方式，进一步加大对全国重点准入城市的土地储备力度，扩大企业品牌影响力，增强公司市场竞争力，进而提升公司盈利能力，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。

2、本次交易对公司 2017 年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，本次交易完成后烟台房地产将纳入公司合并报表范围。

七、其它需要提醒投资者重点关注的风险事项

本次交易标的权属状况存在一定瑕疵，公司在收购过程中采取一系列有效措施加强风险防控措施，确保本次收购顺利完成且风险可控。

本公司将根据解决交易标的权属瑕疵的进展情况及时履行信息披露义务，请投资者及时关注公司公告，并注意投资风险。

八、备案附件：

（一）（信会师报字【2017】第 ZA51935 号）《烟台平土房地产有限公司 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日审计报告及财务报表》；

（二）（沪申威评报字【2017】第 0377 号）《光明房地产集团股份有限公司拟股权收购涉及的烟台平土房地产有限公司股东全部权益价值评估报告》；

（三）（备沪光明食品集团 201700062）《光明集团接受非国有资产评估项目备案表》；

（四）《股权转让协议（久平投资与光明地产）》；

（五）《股权转让协议（恒疆实业与光明地产）》。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇一八年一月三日