

光明房地产集团股份有限公司 关于与南京新城万嘉房地产有限公司等三家公司 签署镇江广丰房地产有限公司增资协议的公告

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：

●合同类型：增资协议。

●合同生效条件：董事会审议通过本次增资事项后当日签署合同即刻生效。

●本次增资概述：光明房地产集团股份有限公司与南京新城万嘉房地产有限公司、江苏南碧房地产开发有限公司、苏州鑫联嘉置业有限公司共同签署镇江广丰房地产有限公司增资协议，光明房地产集团股份有限公司将向镇江广丰房地产有限公司增资人民币 1500 万元，增资后占 25%股份，参与投资开发建设江苏省镇江市润州区 2017-4-5 (R1718) 地块，上述地块土地出让金为人民币 90429.2 万元。本次增资完成后，公司将同比例承担债务。。

●本次增资未构成关联交易。

●本次增资未构成重大资产重组。

●本次增资实施不存在重大法律障碍。

●本次增资的目的：光明房地产集团股份有限公司通过增资项目公司，获得新的综合型资源，进一步加大对全国重点准入城市的土地储备力度，不断提升公司核心竞争力，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。

●本次增资对上市公司的影响：本次增资完成后，光明房地产集团股份有限公司将持有项目公司镇江广丰房地产有限公司 25%股权，镇江广丰房地

产有限公司将纳入上市公司合并报表范围，不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次增资对上市公司 2018 年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对上市公司未来影响尚无法准确预测。

●重大风险提示：本次增资本身不存在风险。

一、交易概述

（一）本次增资的基本情况概述

南京新城万嘉房地产有限公司（下称“南京新城”）于 2017 年 12 月 8 日通过公开出让方式竞得江苏省镇江市润州区 2017-4-5（R1718）地块（下称“目标地块”）的国有建设用地使用权。目标地块的净用地面积 105088 m²（容积率不大于 1.30），合约 157.63 亩，土地用途为居住用地，土地出让金合计为人民币 90429.2 万元。南京新城已与镇江市国土资源局签订《成交确认书》，详见附件（1）；并签订《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》，详见附件（2）。

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”）经协商后，与南京新城、江苏南碧房地产开发有限公司（下称“江苏南碧”）、苏州鑫联嘉置业有限公司（下称“苏州鑫联嘉”）共同签署《镇江广丰房地产有限公司增资协议》（下称“本增资协议”），公司将向镇江广丰房地产有限公司（下称“镇江广丰”）增资人民币 1500 万元，增资后占 25%股份，参与投资开发建设目标地块，详见附件（3）。本次增资完成后，公司将同比例承担债务。

在本公司向镇江广丰增资人民币 1500 万元同时，南京新城、江苏南碧、苏州鑫联嘉向镇江广丰分别增资人民币 500 万元、人民币 1500 万元、人民币 1500 万元。镇江广丰经四家公司增资后，最终将注册资本从人民币 1000 万元增加至人民币 6000 万元。增资完成后，镇江广丰各股东的出资额、出资比例变为本公司、南京新城、江苏南碧、苏州鑫联嘉均出资人民币 1500 万元，均占 25%股权；镇江广丰将纳入本公司合并报表范围。

本次增资未构成关联交易。本次增资未构成重大资产重组。本次增资实施不存在重大法律障碍。

（二）本次增资前已履行的相关程序

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）（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2018年1月31日为基准日，分别对镇江广丰进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

立信会计于2018年3月19日出具（信会师报字【2018】第ZA10682号）《镇江广丰房地产有限公司2017年12月18日至2018年1月31日审计报告及财务报表》，详见附件（4）。

财瑞评估于2018年3月31日出具（沪财瑞评报字【2018】第2003号）《镇江广丰房地产有限公司因增资行为涉及的股东全部权益价值评估报告》，详见附件（5）。

2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司（下称“光明集团”）于2018年5月30日签发（备沪光明食品集团201800027）《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（6）。

二、本次各增资方情况介绍

增资方之一：

企业名称：本公司

增资方之二：

- 1) 公司名称：南京新城万嘉房地产有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91320113698371670N；
- 3) 公司类型：有限责任公司；
- 4) 住所：南京市栖霞区尧化街道尧辰社区尧佳路58-2号；

- 5) 法定代表人：唐云龙；
- 6) 注册资本：人民币 31100 万元；
- 7) 成立日期：2010 年 01 月 13 日；
- 8) 营业期限：自 2010 年 01 月 13 日至 2030 年 01 月 12 日；
- 9) 经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁、经济信息咨询服务。
(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：新城控股集团股份有限公司持股 89.71%；常州新城房产开发有限公司持股 9.97%；上海优郡投资合伙企业（有限合伙）持股 0.32%；
- 11) 南京新城及其股东与光明地产不存在关联关系。

增资方之三：

- 1) 公司名称：江苏南碧房地产开发有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：91320115MA1MK2P454；
- 3) 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- 4) 住所：南京市江宁区谷里街道庆兴路 8 号；
- 5) 法定代表人：刘森峰；
- 6) 注册资本：人民币 1000 万元；
- 7) 成立日期：2016 年 04 月 27 日；
- 8) 营业期限：自 2016 年 04 月 27 日至不约定期限；
- 9) 经营范围：房地产开发、销售；环保工程、装饰装潢工程施工；房屋租赁；展览展示服务。（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：碧桂园地产集团有限公司持股 100%；
- 11) 江苏南碧及其股东与光明地产不存在关联关系。

增资方之四：

- 1) 公司名称：苏州鑫联嘉置业有限公司；
- 2) 统一社会信用代码：913205073237886646；

- 3) 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- 4) 住所：苏州市相城区渭塘镇爱格豪路 19 号 8 层；
- 5) 法定代表人：张建勇；
- 6) 注册资本：人民币 32000 元；
- 7) 成立日期：2014 年 11 月 26 日；
- 8) 营业期限：自 2014 年 11 月 26 日至无固定期限；
- 9) 经营范围：房地产开发经营；项目投资与管理；自有房屋租赁；资产管理；物业管理；停车场管理服务；工程项目管理与咨询；房产信息咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询；承接室内外装饰装潢工程、园林绿化工程；销售：建筑材料、五金、机电设备。（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：鑫控集团有限公司持股 100%；
- 11) 苏州鑫联嘉及其股东与光明地产不存在关联关系。

三、本次增资标的基本情况

（一）增资标的涉及企业基本情况

- 1) 企业名称：镇江广丰房地产有限公司。
- 2) 统一社会信用代码：91321111MA1UQQ308F。
- 3) 企业类型：有限责任公司（法人独资）。
- 4) 住所：镇江市润州区百花路 7—1 号。
- 5) 法定代表人：王亚国。
- 6) 注册资本：1000 万元人民币。
- 7) 成立日期：2017 年 12 月 18 日。
- 8) 营业期限：自 2017 年 12 月 18 日至不约定期限。
- 9) 经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；场地租赁。（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) 本次增资前的主要股东及股东出资情况：南京新城出资人民币 1000 万元，占 100% 股份。

11) 镇江广丰及其股东与本公司不存在关联关系。

本公司对镇江广丰增资人民币 1500 万元后，本公司将持 25%股份。

(二) 增资标的权属状况

1、本次增资标的所涉目标地块，位于江苏省镇江市润州区，长江路以北、金山湖路以西，净用地面积 105088 m²(容积率不大于 1.30)，合约 157.63 亩，土地用途为居住用地，土地出让金合计为人民币 90429.2 万元。南京新城已与镇江市国土资源局签订《成交确认书》，并签订《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》。

2、本次增资标的主要资产状况为存货。存货为开发成本，是支付镇江市 2017-4-5 (R1718) 地块首笔土地款、保证金等，账面值 452,313,630.00 元，其中首笔土地款 274,146,000.00 元、土地保证金 178,000,000.00 元、交易服务费 157,630.00 元、公证费 10,000.00 元。已支付首笔土地款 274,146,000 元，截止评估基准日尚有土地款 630,146,000.00 元未支付。

3、截止本次评估基准日，目标地块的土地出让金未全部付清，尚未办理土地使用权证。公司尚未投入正式经营，项目公司无专职工作人员，办公场所在镇江市润州区百花路 7—1 号，由股东南京新城无偿提供使用。

4、本次增资标的不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 增资标的运营状况的说明

1、增资标的情况概述

(1) 企业历史沿革

镇江广丰是由南京新城 100%投资设立，成立于 2017 年 12 月 18 日，注册资本人民币 1000 万元。已经江苏苏税迅通会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(苏税迅通会验字[2018]第 N001 号)验证。

截至评估基准日，镇江广丰的股权结构为：南京新城持股比例 100%。

（2）增资标的运营状况

镇江广丰是为开发江苏省镇江市润州区 2017-4-5（R1718）地块而成立的项目公司。2017 年 12 月 12 日出让人镇江市国土资源局与受让人南京新城签订《国有建设用地使用权出让合同》及补充协议取得镇江市 2017-4-5

（R1718）地块。2017 年 12 月 29 日出让人镇江市国土资源局与受让人南京新城、镇江广丰签订《国有建设用地使用权出让合同》补充协议，南京新城成立全资子公司镇江广丰，承担目标地块的各项权利和义务。

截止本次评估基准日，该地块土地出让金未全部付清，尚未办理土地使用权证。公司尚未投入正式经营，项目公司无专职工作人员，办公场所在镇江市润州区百花路 7—1 号，由股东南京新城无偿提供使用。

2、增资标的近年一期主要财务状况及经营业绩

近年一期财务状况

金额单位：元

项目	2018 年 1 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	455,323,470.00	178,167,630.00
负债总额	445,323,700.00	178,167,630.00
净资产	9,999,770.00	0.00

项目	2018 年 1 月	2017 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-230.00	0.00
净利润	-230.00	0.00

注：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（2018）第 ZA10682 号）。

（四）增资标的评估情况

经具有从事证券、期货业务资格的财瑞评估，以持续使用和公开市场为前提，结合增资标的实际，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法，对镇

江广丰的股东全部权益在评估基准日 2018 年 1 月 31 日的市场价值进行了整体评估。

1、财瑞评估于 2018 年 3 月 31 日出具了编号为“沪财瑞评报字【2018】第 2003 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 2018 年 1 月 31 日的市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币 10,515,450 元，其中：

(1) 总资产账面值 455,323,470 元，评估值 455,839,150 元，增值额 515,680 元，增值率 0.11%；

(2) 总负债账面值 445,323,700 元，评估值 445,323,700 元，无评估增减值；

(3) 净资产账面值 9,999,770 元，评估值 10,515,450 元，增值额 515,680 元，增值率 5.16%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018 年 1 月 31 日

金额单位：人民币万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	45,532.35	45,583.92	51.57	0.11
资产合计	45,532.35	45,583.92	51.57	0.11
流动负债	44,532.37	44,532.37		
负债合计	44,532.37	44,532.37		
股东全部权益	999.98	1,051.55	51.57	5.16

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

镇江广丰的净资产，评估结果与账面值比较，账面值 9,999,770 元，评估值 10,515,450 元，增值 515,680 元，增值率 5.16%，增值主要原因系：

存货—开发成本评估增值 515,680.00 元，主要原因是评估基准日当地类似土地的市场价格相对评估对象取得时略有上涨，故致使评估增值。

四、本次增资标的全部股权价值的定价情况及公允性分析

本次公司向镇江广丰进行增资前，按照国资要求对增资标的镇江广丰全部股权价值进行审计、评估、国资评估备案，以国资确认的评估值与原始出资额作比较，增资价格将取两者间相对低值为对价依据进行相应增资。本次增资严格遵循公开、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。

五、本次合同的主要内容

（一）合同名称

合同名称为《镇江广丰房地产有限公司增资协议》。

（二）增资各方

本次增资方为本公司、南京新城、江苏南碧、苏州鑫联嘉四家公司。

（三）增资标的

本次增资标的为镇江广丰。

（四）增资金额

经增资各方同意，以现金方式认缴人民币 5000 万元对项目公司镇江广丰进行增资，镇江广丰的注册资本将从人民币 1000 万元增加至人民币 6000 万元。增资完成后，项目公司注册资本及各股东出资额、出资比例变更为：

股东名称	原出资金额及比例	增资金额	增资后出资金额及比例
光明地产	0 万元、0%	1500 万	1500 万元、25%
南京新城	1000 万元、100%	500 万	1500 万元、25%
江苏南碧	0 万元、0%	1500 万	1500 万元、25%
苏州鑫联嘉	0 万元、0%	1500 万	1500 万元、25%
合计	1000 万元、100%	5000 万	6000 万元、100%

（五）增资款出资方式和时间

增资时间均为本协议签署后两日内，各方增资款缴纳至镇江广丰指定账户。

（六）增资后的公司治理架构

增资扩股后，各方同意增资后的项目公司依据《公司法》规定，设股东会、董事会、监事会和经营管理机构。股东会、董事会、监事会和经营管理机构的组成、职权、任期、议事方式按《公司法》有关规定在公司章程中明确规定。

（七）违约责任

任何一方不履行本协议约定义务，即构成违约，应以支付违约金的方式向守约方承担违约责任；给守约方造成损失的，违约方有义务向守约方做出足额赔偿。

（八）其他约定

本协议自各增资方签字盖章之日起生效。

六、本次增资实施经审议的程序情况

本公司第八届董事会第一百二十二次会议通知于2018年5月30日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于2018年6月6日下午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《关于与南京新城万嘉房地产有限公司等三家公司签署镇江广丰房地产有限公司增资协议的议案》。

表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票。

本次增资无须提交公司股东大会审议。

七、本次增资的目的：

本公司通过增资项目公司，获得新的综合型资源，进一步加大对全国重点准入城市的土地储备力度，不断提升公司核心竞争力，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。

八、本次增资对上市公司的影响：

本次增资完成后，本公司将持有项目公司镇江广丰 25%股权，镇江广丰将纳入上市公司合并报表范围，不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次增资对上市公司 2018 年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对上市公司未来影响尚无法准确预测。

九、重大风险提示

本次增资本身不存在风险。

备案附件：

- (1) 南京新城与镇江市国土资源局签订《成交确认书》；
- (2) 南京新城与镇江市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》及《补充协议》；
- (3) 本公司与南京新城万嘉房地产有限公司等三家公司签署《镇江广丰房地产有限公司增资协议》；
- (4) 立信会计出具（信会师报字【2018】第 ZA10682 号）《镇江广丰房地产有限公司 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 1 月 31 日审计报告及财务报表》；
- (5) 财瑞评估出具（沪财瑞评报字【2018】第 2003 号）《镇江广丰房地产有限公司因增资行为涉及的股东全部权益价值评估报告》；
- (6) 光明集团签发（备沪光明食品集团 201800027）《光明集团接受非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

二〇一八年六月八日