

# 光明房地产集团股份有限公司

## 2020年第二次临时股东大会会议材料

序号	材料目录	页码
1	会议议程	2
2	会议须知	4
3	会议提案	6
提案一	关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权暨关联交易的提案	6
提案二	关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务暨关联交易的提案	15
提案三	关于公司及下属子公司对外提供财务资助的提案	26

二〇二〇年十月二十九日

# 会 议 程

**会议投票方式：**现场投票和网络投票相结合的方式

**现场会议召开的日期、时间和地点：**

2020年10月29日（周四）13:30

上海市徐汇区漕溪北路595号A座五楼会议中心多功能厅

**网络投票的系统、起止日期和投票时间：**

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

**会议主持人：**沈宏泽 董事长

**会议议程内容：**

一、主持人宣布会议开始，会议登记结束，并宣布现场出席会议的股东和股东代表人数及所持有表决权的股份总数。

二、宣读会议须知。

三、审议会议提案：

1、《关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权暨关联交易的提案》；

2、《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务暨关联交易的提案》；

3、《关于公司及下属子公司对外提供财务资助的提案》。

四、征询出席会议股东对上述提案的意见、股东发言与提问。

五、推荐会议提案投票表决的计票人和监票人（其中两名股东代表和一名监事）。

六、股东对审议事项进行现场投票表决。

七、休会，现场投票表决结果统计，律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票。

八、宣布现场投票表决结果。

九、休会、等待网络投票表决结果。

十、宣布本次股东大会合并表决结果。

十一、宣布本次股东大会决议。

十二、见证律师宣读股东大会的法律意见书。

十三、出席大会的会议主持人、董事、监事、董事会秘书在会议决议和记录上签名。

十四、大会结束。

# 会议须知

## 各位股东、股东代表：

为维护广大股东的合法权益，确保本次股东大会能够依法行使职权，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司股东大会规则》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的规定，特制订本次股东大会会议须知，具体如下：

一、股东大会设大会秘书处，负责大会的程序安排和会务工作。

二、股东大会在召开过程中，应当以维护全体股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

三、根据中国证监会《上市公司股东大会规则》和《关于维护本市上市公司股东大会会议秩序的通知》，为保护所有股东的权益，尤其是维护因故未能出席股东大会股东的权益，本次股东大会不发放任何形式的礼品。

四、股东参加股东大会，依法享有《公司章程》规定各项权利，并认真履行法定义务，不得侵犯其他股东合法权益，不得扰乱大会的正常秩序。

五、股东发言时请到发言席，先报告自己的姓名或者名称、所持的股份数额，每位股东每次发言不超过五分钟，发言主题应与本次大会表决事项相关。

六、本次会议共审议三项提案，采用现场投票与网络投票相结合的表决方式。现场投票采取记名方式投票表决。

七、公司通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络投票平台，公司股东可以在网络投票时间内通过上交所交易系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式。如同一股份通过现场和网络投票系统重复进行表决的，以第一次表决结果为准。

八、与本次大会提案一《关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权暨关联交易的提案》；提案二《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债

务暨关联交易的提案》有利害关系的关联股东光明食品（集团）有限公司、上海大都市资产经营管理有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司、上海农工商绿化有限公司将对该提案回避表决。

九、根据《公司章程》相关规定，本次大会所作出的决议均为普通决议。

1、提案一（涉及关联交易）、提案二（涉及关联交易），所作出的决议均为普通决议，应当由出席大会的非关联股东所持表决权二分之一以上通过。

2、提案三，所作出的决议为普通决议，应当由出席大会的股东所持表决权二分之一以上通过。

十、根据《公司章程》相关规定，本次大会审议全部三项提案，均属于影响中小投资者利益的重大事项，中小投资者对全部三项提案的表决均单独计票，单独计票结果将及时公开披露。本次大会全部三项提案均为非累积投票制，股东应在“同意、反对、弃权”三项中选择一项划√。

十一、大会现场投票前，由公司现场推荐两名股东代表和一名监事作为大会提案投票表决的计票人、监票人。计票人、监票人在现场投票统计时参加清点，并由大会主持人当场公布现场表决结果。待网络投票表决结果产生后，再公布全部表决结果。

十二、公司聘请上海市锦天城律师事务所执业律师出席本次股东大会，并出具法律意见书。

十三、在大会过程中若发生意外情况，公司董事会会有权作出应急处理，以保护公司和全体股东利益。

十四、为保持会场安静和整洁，请将手机关闭或调至振动模式，会场内请勿吸烟。

十五、大会结束后，股东如有任何问题，请与大会秘书处联系。

## 光明房地产集团股份有限公司

### 关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权暨关联交易的提案

各位股东、股东代表：

#### 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农工商房地产（集团）有限公司以5955.06万元人民币通过上海联合产权交易所协议收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权（即人民币56986.32万元），本次关联交易的收购总金额为人民币62941.38万元。

●本次交易的出让方是上海飘鹰房地产开发有限公司，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，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。

●本次关联交易的的目的和意义：光明房地产集团股份有限公司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协议收购上海飘鹰房地产开发有限公司所持有桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权，有利于充分发挥上市公司与光明食品（集团）有限公司的资源协同功能，获取复合型资源，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。

●本次关联交易对上市公司的影响：本次关联交易完成后，光明房地产集团股份有限公司将持有桐庐飘鹰置业有限公司100%股权，桐庐飘鹰置业有限公司将纳入光明房地产集团股份有限公司合并报表范围（最终以注册会计师出具的2020年年度审计报告为准），不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次交易对上市公司2020年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。

●本次关联交易不构成重大资产重组。

●本次关联交易不存在重大法律障碍。

●本次关联交易尚须履行的程序及特别风险提示：本次关联交易在提交公司股东大会审议通过后，尚须通过上海联合产权交易所履行协议转让程序，目前存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。上市公司将根据关联交易进度，及时履行信息披露义务。

## 一、关联交易已履行的审批程序

光明房地产集团股份有限公司（下称“本公司”、“公司”、“上市公司”、“光明地产”）第八届董事会第一百九十次会议于2020年10月13日召开，会议以同意6票，反对0票，弃权0票审议通过《关于全资子公司农工商房地产（集团）有限公司收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权暨关联交易的议案》。公司全体独立董事就上述议案作出事前认可，同意提交公司董事会审议表决，并发表明确同意的独立意见：

1、本次关联交易是公司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协议收购上海飘鹰房地产开发有限公司所持有桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权，有利于充分发挥上市公司与光明食品（集团）有限公司的资源协同功能，获取综合型资源，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、对该事项的审议程序符合有关法律、法规及《公司章程》相关规定：（1）在提交公司董事会审议前，公司事前将该事项提交给我们，我们对本次关联交易进行了事前认可，同意将上述议案提交公司董事会审议；（2）公司董事会审议该议案时，关联董事吴通红先生已回避表决。

3、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，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

## 二、关联交易概述

### （一）本次关联交易的基本情况

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”）通过上海联合产权交易所协议收购上海飘鹰房地产开发有限公司（下称“上海飘鹰”）所持有的桐庐飘鹰置业有限公司（下称“桐庐飘鹰置业”、“交易标的”）100%股权且承担相应债权（即人民币56986.32万元），本次关联交易的收购总金额为人民币62941.38万元。

本次受让完成后，农房集团将持有桐庐飘鹰置业100%股权，桐庐飘鹰置业将纳入上市公司合并报表范围（最终以注册会计师出具的2020年年度审计报告为准）。

## （二）本次关联交易已履行的相关程序

### 1、开展审计评估。

农房集团委托上会会计师事务所（特殊普通合伙）、中联资产评估集团有限公司，以2020年4月30日为基准日，分别对桐庐飘鹰置业进行审计、评估，目前审计、评估工作均已全部完成。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年5月28日出具了（上会师报字【2020】第5356号）《桐庐飘鹰置业有限公司审计报告》。

中联资产评估集团有限公司于2020年6月19日出具了（中联评报字【2020】第1291号）《上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告》。

### 2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于2020年7月15日签发了（备沪光明食品集团2020000013）《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。

## 三、关联方介绍

### （一）关联方关系介绍

本次交易的出让方是上海飘鹰房地产开发有限公司，与光明地产为同一控制人光明食品（集团）有限公司下属兄弟企业，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《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、出让方基本情况：

企业名称：上海飘鹰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：9131010963036567XT

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：上海市崇明区长江农场长江大街161号2幢7380室(上海长江经济园区)

法定代表人：宋飞

注册资本：人民币2000.0000万元整

经营范围：房地产开发经营(住宅商品房除外)，房地产咨询服务，物业管理，室内装潢，建筑装潢材料，金属材料，木材，卫生洁具，塑钢制品的加工、销售，公共安全防范工程设计、施工(叁级)。【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】

成立日期：1997年01月01日

营业期限：1997年01月01日至不约定期限

### 2、出让方主要股东：

光明食品集团上海跃进有限公司占100%。

### 3、出让方主要业务状况：

出让方上海飘鹰主要从事房地产开发经营、房地产咨询服务、物业管理等业务。经审计，截止2019年12月31日，上海飘鹰总资产401,191,377.18元，净资产78,510,596.17元，2019年1-12月营业收入4,788,029.79元，净利润10,717,551.87元。

未经审计，截止2020年6月30日，上海飘鹰总资产397,523,261.19元，净资产73,163,714.04元，2020年1-6月营业收入1,958,473.30元，净利润3,117.87元。

## 四、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) 标的名称：桐庐飘鹰置业有限公司

统一社会信用代码：9133012208213129XH

注册住所：浙江省杭州市桐庐县桐庐经济开发区梅林路699号B幢517室

法定代表人：宋严妍

注册资本：2450.0000万人民币整

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发经营（凭资质经营）；房产信息咨询服务、物业管理；销售装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品；自有房屋租赁。【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】

成立日期：2013年11月19日

经营期限：2013年11月19日至2033年11月18日

2) 本次关联交易实施前的主要股东：上海飘鹰占100%的股权。

3) 本次交易类别：协议收购股权。

## 2、交易标的权属状况及相关资产运营情况的说明

### (1) 企业历史沿革

桐庐飘鹰置业是由上海飘鹰房地产开发有限公司(曾用名：上海飘鹰房地产开发中心)全额出资组建的国有企业(法人)，于2013年11月19日成立。2015年1月15日经工商变更，股东变更为上海飘鹰房地产开发有限公司(持股49%)、黄英(持股51%)；2018年6月28日经公司股东会决议，股东黄英减资2,550万元，于2018年8月14日完成了工商变更登记，并取得由桐庐县市场监督管理局换发的统一社会信用代码为9133012208213129XH营业执照，上海飘鹰房地产开发有限公司成为公司唯一股东，公司注册资本2,450.00万元，实收资本2,450.00万元。

截止至评估基准日2020年4月30日，桐庐飘鹰置业股权结构为：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海飘鹰房地产开发有限公司	2,450.00	100.00%
	合计	2,450.00	100.00%

### (2) 企业经营概况

桐庐飘鹰置业所在行业类别为房地产开发行业，主要经营范围为房地产开发经营（凭资质经营）；房产信息咨询服务、物业管理；销售装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品；自有房屋租赁。

桐庐飘鹰置业注册地址为浙江省杭州市桐庐县桐庐经济开发区梅林路699号B幢517室。主要办公场所：桐庐开发区2013-32号地块“飘鹰富春江花苑”项目办公地点。

### (3) 企业历史财务数据

桐庐飘鹰置业近两年一期资产、财务状况如下表

金额单位：万元

项 目	2018/12/31	2019/12/31	2020/4/30
总资产	73,993.04	57,157.34	50,608.27
负债	77,713.49	65,556.62	56,986.32
净资产	-3,720.45	-8,399.29	-6,378.05
项 目	2018年度	2019年度	2020年1-4月
营业收入	0.59	46,043.70	6,385.55
利润总额	-6,170.45	-6,292.26	2,695.05
净利润	-6,170.45	-4,678.84	2,021.24
审计机构	上会会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见

### (4) 核心业务状况

桐庐飘鹰置业主要核心业务为房地产开发，主要为“飘鹰富春江花苑”房地产项目，项目位于桐庐县经济开发区柴埠片区地块，项目建设用地面积64,928.00平方米，地上总建筑面积162,309.75平方米。项目分两期建造，一共建造住宅12幢，以及部分商业用房。其中，一期住宅898套(含政府回购项目住宅560套)，商业131套，不可售物业类用房13套；二期住宅524套，商业20套，不可售物业类用房3套；另有规划地下车位863个。至2020年4月30日，项目已全部竣工。除此之外，桐庐飘鹰置业在桐庐或其他区域暂时没有房地产开发项目。

### (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、期货业务资格的中联资产评估集团有限公司，基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对桐庐飘鹰置业股东全部权益在评估基准日2020年4月30日的价值进行了评估出具了（中联评报字【2020】第1291号）

《上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权所涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告》。

**资产基础法评估结果：**桐庐飘鹰置业总资产账面值50,608.27万元，评估值62,941.38万元，评估增值12,333.11万元，增值率24.37%。负债账面值56,986.32万元，评估值56,986.32万元，无增减变动。净资产账面值-6,378.05万元，评估值5,955.06万元，评估增值12,333.11万元，增值率193.37%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：桐庐飘鹰置业有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	49,651.60	61,974.21	12,322.61	24.82
2 非流动资产	956.67	967.17	10.50	1.10
3 固定资产	14.06	24.56	10.50	74.66
4 设备	14.06	24.56	10.50	74.66
5 资产总计	50,608.27	62,941.38	12,333.11	24.37
6 流动负债	56,986.32	56,986.32	-	-
7 负债总计	56,986.32	56,986.32	-	-
8 净资产(所有者权益)	-6,378.05	5,955.06	12,333.11	193.37

**评估结果分析：**桐庐飘鹰置业股东全部权益(净资产价值)为-6,378.05万元，评估值5,955.06万元，评估增值12,333.11万元，增值率193.37%。

评估增值的主要原因是存货-产成品增值，因为企业对存货-产成品采用成本核算，账面价值未包括相应的房地产开发利润，而评估值测算得到的是该项资产的市场价值，市场价值中包含了该项资产的市场利润；且房地产市场价格增长，导致评估增值。

## 五、本次关联交易的主要内容和履约安排

### (一) 交易双方：

出让方为上海飘鹰房地产开发有限公司（甲方）；受让方为农房集团（乙方）。

### (二) 交易标的：

甲方所持有的桐庐飘鹰置业100%股权。

### (三) 交易价格：

本次交易价款将以人民币5955.06万元通过上海联合产权交易所协议收购桐庐飘鹰置业有限公司100%股权且承担相应债权（即人民币56986.32万元），收购总金额为人民币62941.38万元。

#### （四）协议签署与生效时间与条件：

合同项下产权交易经光明食品（集团）有限公司批准，甲方同意在上海联合产权交易所有限公司内采取协议转让方式，将合同项下产权交易标的依法转让给乙方。

#### （五）交易约定

##### 1、付款方式

乙方应在本合同生效次日起5个工作日内，将产权交易价款一次性支付至甲方指定银行账户。

##### 2、产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法

乙方受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由本次产权交易后的新股东按股权比例继续享有和承担。

##### 3、产权交易的税赋和费用

产权交易中涉及的税赋，按照国家有关规定缴纳。

合同项下产权交易标的在交易过程中所产生的产权交易费用，双方约定由各自承担支付。

### 六、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

光明地产全资子公司农房集团通过上海联合产权交易所协议收购上海飘鹰所持有桐庐飘鹰置业100%股权且承担相应债权，有利于充分发挥上市公司与光明食品（集团）有限公司的资源协同功能，获取复合型资源，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。

本次关联交易完成后，光明地产将持有桐庐飘鹰置业100%股权，桐庐飘鹰置业将纳入光明地产合并报表范围（最终以注册会计师出具的2020年年度审计报告为准），不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次交易对上市公司2020年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。

上述提案已经公司第八届董事会第一百九十次会议审议通过，现提请本次大会审议。

本提案涉及关联交易，关联股东应当回避表决。

请各位股东、股东代表审议。

## 光明房地产集团股份有限公司

### 关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 30%股权且承担相应债务暨关联交易的提案

各位股东、股东代表：

#### 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以人民币2614.53万元通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务（即人民币2911.701万元），本次关联交易的收购总金额为人民币5526.231万元。

●本次关联交易的出让方为光明食品集团上海崇明农场有限公司，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。

●本次关联交易的目的是意义：光明房地产集团股份有限公司通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务，有利于充分发挥上市公司与光明食品集团有限公司的资源协同功能，获取复合型资源，加快东平特色产业小镇的开发建设运营，打造产业加地产新模式，培育新的经济增长点，提升核心竞争力，厚植持续发展潜力，对于企业转型升级具有长远积极的意义。

●本次关联交易对上市公司的影响：本次关联交易完成后，光明房地产集团股份有限公司将持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司100%股权，不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次交易对上市公司2020年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。

●本次关联交易不构成重大资产重组。

●本次关联交易不存在重大法律障碍。

●本次关联交易尚须履行的程序及特别风险提示：本次关联交易尚须通过上海联合产权交易所履行协议转让程序，目前存在不确定性，请广大投资者注意投资风险。上市公司将根据关联交易进度，及时履行信息披露义务。

## 一、关联交易已履行的审批程序

光明房地产集团股份有限公司（下称“本公司”、“公司”、“上市公司”、“光明地产”）第八届董事会第一百九十次会议于2020年10月13日召开，会议以同意6票，反对0票，弃权0票审议通过《关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务暨关联交易的议案》。公司全体独立董事就上述议案作出事前认可，同意提交公司董事会审议表决，并发表明确同意的独立意见：

1、本次关联交易是公司通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海崇明农场有限公司所持有光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权，受让完成后光明房地产集团股份有限公司将持有东平小镇公司100%股权，光明食品集团上海东平小镇农场有限公司成为光明房地产集团股份有限公司的全资子公司，有利于充分发挥上市公司与光明食品集团有限公司的资源协同功能，获取复合型资源，加快东平特色产业小镇的开发建设运营，打造产业加地产新模式，培育新的经济增长点，提升核心竞争力，厚植持续发展潜力，对于公司转型升级具有长远积极的意义。

2、对该事项的审议程序符合有关法律、法规及《公司章程》相关规定：

（1）在提交公司董事会审议前，公司事前将该事项提交给我们，我们对本次关联交易进行了事前认可，同意将上述议案提交公司董事会审议；（2）公司董事会审议该议案时，关联董事吴通红先生已回避表决。

3、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，定价公允、合理，不存在损害中小股东和公司利益情形。

## 二、关联交易概述



### **（一）本次关联交易的基本情况**

公司通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海崇明农场有限公司（下称“崇明农场”）所持有的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司（下称“东平小镇公司”、“交易标的”）30%股权且承担相应债务，协议成交金额为人民币5526.231万元。

本次受让完成后，光明地产将持有东平小镇公司100%股权。

### **（二）本次关联交易已履行的相关程序**

#### **1、开展审计评估。**

光明地产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2020年4月30日为基准日，分别对东平小镇公司进行审计、评估，目前审计、评估工作均已全部完成。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2020年7月18日出具了（立会师报字【2020】ZA23124号）《光明食品集团上海东平小镇农场有限公司审计报告及财务报表2018年1月1日至2020年4月30日止》。

上海申威资产评估有限公司于2020年7月16日出具了（沪申威评报字（2020）第0245号）《光明房地产集团股份有限公司拟协议收购股权涉及的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

#### **2、履行国资备案。**

光明食品（集团）有限公司于2020年8月10日签发（备沪光明食品集团202000016）《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。

## **三、关联方介绍**

### **（一）关联方关系介绍**

本次交易的出让方是光明食品集团上海崇明农场有限公司，与光明地产为同一控制人光明食品（集团）有限公司下属兄弟企业，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《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、出让方基本情况

企业名称：光明食品集团上海崇明农场有限公司

统一社会信用代码：9131023013440406X6

类型：其他有限责任公司

住所：上海市崇明区前进农场

法定代表人：张国江

注册资本：375863.2万元人民币

经营范围：农、工、商业,建筑、运输业,房地产开发。【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】

成立日期：1989年10月13日

营业期限：1989年10月13日至无固定期限

### 2、出让方主要股东：

光明食品（集团）有限公司占100%。

### 3、出让方主要业务状况：

出让方崇明农场主要从事农、工、商业,建筑、运输业,房地产开发。

经审计，截止2019年12月31日，崇明农场总资产5727620557.69元，净资产2976201318.76元，2019年1-12月营业收入1816941559.20元，净利润10748443.40元。

未经审计，截止2020年6月30日，崇明农场总资产6359565464.35元，净资产3111544344.98元，2020年1-6月营业收入442626127.34元，净利润47329871.25元。

## 四、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) 标的名称：光明食品集团上海东平小镇农场有限公司

统一社会信用代码：91310230MA1K0XXN5B

注册住所：上海市崇明区林风公路451号1幢

法定代表人：潘洪

注册资本：人民币10000.0000万元整

经济性质：其他有限责任公司

经营范围：花卉、苗木、果蔬、谷物的种植，农业科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务，食用农产品的销售，农业休闲观光旅游，水产养殖，建筑装修装饰工程专业承包施工，房地产开发经营，房地产信息咨询，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，文化艺术交流与策划，物业管理，通信器材、建材的销售。【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】

成立日期：2018年5月22日

经营期限：2018年5月22日至2048年5月21日

2) 本次关联交易实施前的主要股东：光明地产占东平小镇公司70%的股权、崇明农场占东平小镇公司30%的股权。

3) 本次交易类别：协议收购股权。

## 2、交易标的权属状况及相关资产运营情况的说明

### (1) 企业历史沿革

东平小镇成立于2018年5月22日，注册资本为10000万元整，由光明食品（集团）有限公司和光明食品集团上海崇明农场有限公司共同出资组建的。根据东平小镇《章程》，股东的出资方式、出资额和出资时间如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴资本额（万元）	占认缴注册资本比例	出资方式	出资时间
1	光明食品（集团）有限公司	5000	50%	货币	2035年12月31日
2	光明食品集团上海崇明农场有限公司	5000	50%	货币	2035年12月31日
总计		10000	100.00%		

2018年8月1日，光明食品（集团）有限公司实缴出资5000万元，2019年1月23日，光明食品集团上海崇明农场有限公司实缴出资5000万元。出资实缴到位后的股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴资本 额（万 元）	占认缴注 册资本比 例	实缴资本 额（万 元）	占注册资 本比例
1	光明食品（集团）有限公司	5000	50%	5000	50%
2	光明食品集团上海崇明农场有限公司	5000	50%	5000	50%
总计		10000	100.00%	10000	100.00%

根据《股东会决议》，光明食品（集团）有限公司将50%的股权转让给光明房地产集团股份有限公司，光明食品集团上海崇明农场有限公司将20%的股权转让给光明房地产集团股份有限公司，股权转让后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴资本 额（万 元）	占认缴注 册资本比 例	实缴资本 额（万 元）	占注册资 本比例
1	光明房地产集团股份有限公司	7000	70%	7000	70%
2	光明食品集团上海崇明农场有限公司	3000	30%	3000	30%
总计		10000	100.00%	10000	100.00%

截至评估基准日，各股东的股权比例如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴资本 额（万 元）	占认缴注 册资本比 例	实缴资本 额（万 元）	占注册资 本比例
1	光明房地产集团股份有限公司	7000	70%	7000	70%
2	光明食品集团上海崇明农场有限公司	3000	30%	3000	30%
总计		10000	100.00%	10000	100.00%

## （2）企业经营概况

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司成立以来，主要承担崇明东平光明小镇的开发与经营。上海市崇明区东平镇坐落在崇明岛北沿中部，现域范围包括原市属的四个国营农场（东风农场、长江农场、前进农场和前哨农场），总面积119.7平方公里。东平镇得名于东平林场，东平林场则是现在的东平国家森林公园，是国家4A级旅游景区。2017年，国家住建部公布了全国第二批276个特色小镇名单，东平镇和上海的其他5个乡镇一起，荣登榜单。为确保东平特色小镇建设的顺利推进，光明集团成立“光明东平特色小镇筹备组”，旨在把小镇打造成为集食品产业和花卉产业为一体的高度融合的特

色小镇，成为宜产、宜旅、宜商、宜居的产城融合之地，成为政企合作建设小镇的经典之作，成为崇明世界级生态岛建设的又一个亮点。

2018年4月，崇明区成功申办第十届花博会，东平光明小镇作为花博会启动区的重点项目具有重要的示范意义。东平光明小镇核心区，北至东风公路、南至中心小横河、西至沪崇高速（规划）、东至林风公路，总规划面积1.74平方公里。2020年3月被评估单位光明食品集团上海东平小镇农场有限公司以65980万元竞得上海市崇明区花博园配套东平小镇02-01、05-01、05-05、06-01、07-05地块，属于光明东平特色小镇一期开发项目。

### (3) 企业历史财务数据以及财务核算体系

1) 企业近年资产及财务状况：

金额单位：人民币元

项 目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
货币资金	41,713,290.14	61,400,148.89	16,193,165.75
预付账款			
其他应收款	1,062.00	152,927.53	390,867.02
存货			118,585,512.73
其他流动资产			288,872.93
流动资产合计	41,714,352.14	61,553,076.42	135,458,418.43
固定资产	77,514.60	1,112,864.49	1,064,472.15
在建工程			42,644,963.78
其他非流动资产	2,337,122.19	24,464,865.40	
非流动资产合计	2,414,636.79	25,577,729.89	43,709,435.93
<b>资产总计</b>	<b>44,128,988.93</b>	<b>87,130,806.31</b>	<b>179,167,854.36</b>
其他应付款	9,091.20	74,906.80	95,979,789.97
应付职工薪酬		583700	1072334
应交税费	18,245.00	4,349.75	4551.76
非流动负债合计	27,336.20	662,956.55	97,056,675.73
<b>负债总计</b>	<b>27,336.20</b>	<b>662,956.55</b>	<b>97,056,675.73</b>
<b>净资产</b>	<b>44,101,652.73</b>	<b>86,467,849.76</b>	<b>82,111,178.63</b>

2) 公司从成立以来的经营业绩如下：

金额单位：人民币

元

项 目	2018年度	2019年度	2020年4月
减：主营业务成本	5,898,347.27	7,633,802.97	4,356,671.13
营业税金及附加		13,927.00	
销售费用			1,210,883.45
管理费用	6,151,428.28	8,653,206.42	3,356,906.41
财务费用	-253,081.01	-1,033,330.45	-211,118.73
<b>营业利润</b>	<b>-5,898,347.27</b>	<b>-7,633,802.97</b>	<b>-4,356,671.13</b>
<b>利润总额</b>	<b>-5,898,347.27</b>	<b>-7,633,802.97</b>	<b>-4,356,671.13</b>
<b>净利润</b>	<b>-5,898,347.27</b>	<b>-7,633,802.97</b>	<b>-4,356,671.13</b>

上述2018年度、2019年度、2020年1-4月财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2020]第ZA23124号审计报告。

#### （4）主要会计政策及税收政策

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率为9%；城建税税率为7%，按应缴流转税额计缴；教育费附加税率3%；地方教育附加税率2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为25%。

## （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申威资产评估有限公司，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2020年7月16日出具（沪申威评报字〔2020〕第0245号）《光明房地产集团股份有限公司拟协议收购股权涉及的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司股东全部权益

价值资产评估报告》。

上海申威资产评估有限公司采用资产基础法进行评估。评估前总资产账面值为179,167,854.36元，负债账面值为97,056,675.73元，所有者权益账面值为82,111,178.63元。经资产基础法评估，以2020年4月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，光明食品集团上海东平小镇农场有限公司总资产评估值为184,207,791.51元，负债评估值为97,056,675.73元，股东全部权益价值评估值为87,151,115.78元，大写人民币捌仟柒佰壹拾伍万壹仟壹佰壹拾伍元柒角捌分，评估增值5,039,937.15元，增值率6.14%。委评资产在评估基准日2020年4月30日的评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	13,545.84	13,723.38	177.54	1.31
2	非流动资产	4,370.95	4,697.40	326.45	7.47
3	固定资产净额	106.45	104.71	-1.74	-1.63
4	在建工程净额	4,264.50	4,592.69	328.19	7.70
5	资产总计	17,916.79	18,420.78	503.99	2.81
6	流动负债	9,705.67	9,705.67	0.00	0.00
7	负债总计	9,705.67	9,705.67	0.00	0.00
8	净资产（所有者权益）	8,211.12	8,715.11	503.99	6.14

## 五、本次关联交易的主要内容和履约安排

### （一）交易双方：

出让方为崇明农场（甲方）；受让方为本公司（乙方）。

### （二）交易标的：

甲方所持有的东平小镇公司30%股权。

### （三）交易价格：

本次交易价款将以人民币2614.53万元通过上海联合产权交易所协议收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司30%股权且承担相应债务（即人民币2911.701万元），收购总金额为人民币5526.231万元。

#### **（四）协议签署与生效时间与条件：**

合同项下产权交易甲方经光明食品（集团）有限公司批准及协议转让备案，同意甲方在上海联合产权交易所有限公司内采取协议转让方式，将本合同项下产权交易标的依法转让给乙方。

#### **（五）交易约定**

##### **1、付款方式**

乙方应在本合同生效次日起5个工作日内，将产权交易价款一次性支付至标的公司指定银行账户，再由标的公司划款给甲方。

##### **2、产权交易涉及的债权、债务的承继和清偿办法**

乙方受让产权交易标的后，标的企业原有的债权、债务由本次产权交易后的标的企业继续享有和承担。

##### **3、产权交易的税赋和费用**

产权交易中涉及的税赋，按照国家有关规定缴纳。

合同项下产权交易标的在交易过程中所产生的产权交易费用，双方约定由各自承担支付。

#### **六、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响**

本次关联交易的目的：公司通过上海联合产权交易所协议收购崇明农场所持有东平小镇公司30%股权且承担相应债务，受让完成后光明地产将持有东平小镇公司100%股权，东平小镇公司成为光明地产的全资子公司，利于充分发挥上市公司与光明食品集团有限公司的资源协同功能，获取复合型资源，加快东平特色产业小镇的开发建设运营，打造产业加地产新模式，培育新的经济增长点，提升核心竞争力，厚植持续发展潜力，对于企业转型升级具有长远积极的意义。

本次关联交易完成后，光明地产将持有东平小镇公司100%股权，不存在提供对外担保、委托理财的情况。本次交易对上市公司2020年度的财务状况和经营成果不存在直接影响，对公司未来影响尚无法准确预测。



上述提案已经公司第八届董事会第一百九十次会议审议通过，现提请本次大会审议。

本提案涉及关联交易，关联股东应当回避表决。

请各位股东、股东代表审议。

## 光明房地产集团股份有限公司

### 关于公司及下属子公司对外提供财务资助的提案

各位股东、股东代表：

#### 一、提供财务资助情况概述

为支持房地产项目开发建设，光明房地产集团股份有限公司（下次“公司”、“本公司”、“光明地产”、“上市公司”）及下属子公司存在与公司合营、联营企业间、与控股项目公司少数股东间提供财务资助的情形。

#### 二、本事项已履行的审批程序

公司第八届董事会第一百九十次会议于2020年10月13日召开，会议以同意7票，反对0票，弃权0票审议通过《关于公司及下属子公司对外提供财务资助的议案》。公司全体独立董事就上述议案发表明确同意的独立意见：

- 1、公司及下属子公司对外提供财务资助，有利于保障公司所开发项目的顺利推进，符合公司整体经营需要；
- 2、公司参与的所有合作开发的联营、合营企业，均与合作方秉持同股同权的合作理念，各方股东严格按照合作协议的要求按比例共同提供资金支出，且仅供合作项目开发所用，不存在国有资金被其他股东方违规占用的情形。
- 3、公司结合自身的管理体系，同时维护股东各方利益；公司各职能条线按照合作开发项目管理办法对联营、合营企业实行条线管控，在具体运营过程中，不存在损害上市公司中小股东利益的情形。

#### 三、本议案生效尚须履行的申请程序

本议案按照相关规定，因累计提供财务资助的金额已达到提交股东大会

的条件，则本事项尚须提交股东大会审议通过。公司董事会提请股东大会同意授权公司总裁机构在上述条件内对实际发生的预计范围内财务资助事项进行决策，规范履行相关审议程序和信披义务，具体实施2020年度提供财务资助计划。

#### 四、已发生的财务资助情况

##### （一）合营、联营企业情况

因经营发展需要，公司合营、联营企业数量逐年增加，在运营中一般不对项目公司设立大额注册资本金，后续项目开发建设投入通过各股东间按比例进行同股同权的股东投入来完成，鉴于上述原因，公司及下属子公司存在向公司合营、联营企业提供财务资助的情形，截至2019年12月31日止，累计提供财务资助发生额为人民币93.71亿元，余额为人民币44.92亿元，见下表。

序号	财务资助对象	财务资助对象类型	光明地产持有财务资助对象的股权比例	项目开发至今累计提供财务资助（亿元）	项目开发至今累计接受财务资助（亿元）	2019年末财务资助余额（亿元）
1	镇江广丰房地产有限公司	合联营企业	25%	2.44	1.35	1.09
2	长沙碧明房地产开发有限公司	合联营企业	50%	5.4	2.73	2.67
3	苏州和都置业有限公司	合联营企业	20%	3.63	3.92	-0.29
4	无锡致弘置业有限公司	合联营企业	20%	1.98	1.23	0.75
5	杭州润昕置业有限公司	合联营企业	50%	13.07	5.51	7.56
6	南昌明伯置业有限公司	合联营企业	50%	5.48	1.17	4.31
7	武汉明泰置业有限公司	合联营企业	50%	5.88	2.45	3.43
8	常州百俊房地产开发有限公司	合联营企业	33.34%	3.41	4.63	-1.22
9	镇江扬启房地产开发有限公司	合联营企业	33%	0	0.66	-0.66
10	四川雅灿房地产开发有限公司	合联营企业	51%	3.66	1.81	1.85
11	嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合联营企业	39.48%	0	0	0
12	重庆天惠房地产开发有限公司	合联营企业	41%	1.84	0.95	0.89
13	上海城明置业有限公司	合联营企业	25%	5.85		5.85

14	徐州美君房地产有限公司	合联营企业	33%	1.38	1.2	0.18
15	常州百瑞房地产开发有限公司	合联营企业	49%	7.1	2.75	4.35
16	柳州同鑫房地产开发有限公司	合联营企业	33%	2.77	1.33	1.44
17	常州明宏置业有限公司	合联营企业	50%	4.53	0.53	4
18	宜兴宝明房地产开发有限公司	合联营企业	49%	3.81	0.98	2.83
19	成都辰禧置业有限公司	合联营企业	34%	3.08	1.03	2.05
20	宁波仑茂置业有限公司	合联营企业	51%	0	0	0
21	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	合联营企业	36%	2.96	1.8	1.16
22	常州天宸房地产开发有限公司	合联营企业	34%	6.59	8.12	-1.53
23	江西晟城房地产开发有限公司	合联营企业	50%	0	0	0
24	镇江联启房地产开发有限公司	合联营企业	33%	2.84	0.64	2.2
25	宁波骏茂房地产开发有限公司	合联营企业	51%	6.01	4	2.01
合计				93.71	48.79	44.92

## （二）为公司下属部分控股项目公司的少数股东提供财务资助

对于公司与其他企业合作开发的公司控股项目，当项目公司后期存在闲置富余资金时，为盘活存量资金，加快资金周转，增加项目公司收益，在符合当地预售款管理规定的前提下，控股项目公司股东按照持股比例同等条件调用闲置富余资金，由此构成了公司下属部分控股项目公司对外提供财务资助。截至2019年12月31日止，累计提供的财务资助金额为人民币10.182亿元，详见下表。

序号	财务资助对象	财务资助对象内容	项目公司名称	光明地产持有项目公司股权比例	项目开发至今累计提供财务资助（亿元）
1	金茂投资管理（天津）有限公司	控股项目公司少数股东的股东	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	47.5%	2.960
2	江苏长顺地产开发有限公司	控股项目公司的少数股东	昆山明丰房地产有限公司	51%	0.200
3	宁波荣和置业有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.958

4	宁波中璟置业有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	2.696
5	宁波碧桂园房地产开发有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	1.082
6	宁波梅山保税港区碧享投资管理合伙企业（有限合伙）	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.015
7	宁波梅山保税港区南锦吉润投资合伙企业（有限合伙）	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.011
8	佛山市顺德区共享投资有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.007
9	佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.003
10	湖北交投地产集团有限公司	控股项目公司的少数股东	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	50.10%	2.250
合计					10.182

## 五、2020年度提供财务资助的预计情况

### （一）合联营企业情况

鉴于公司2020年度生产经营及未来发展趋势，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等有关规定，公司及下属子公司在2020年度预计提供财务资助发生额为人民币33.56亿元，余额为人民币46.32亿元，上述额度期限自2020年1月1日起至2020年12月31日止，详见下表。

序号	财务资助对象	财务资助对象类型	光明地产持有财务资助对象的股权比例	2019年末财务资助余额	2020年度预计提供财务资助的额度	2020年度预计接受财务资助的额度	2020年末预计结余财务资助额
1	镇江广丰房地产有限公司	合联营企业	25%	1.09	0	0	1.09
2	长沙碧明房地产开发有限公司	合联营企业	50%	2.67	0	0.25	2.42
3	苏州和都置业有限公司	合联营企业	20%	-0.29	0	0.1	-0.39
4	无锡致弘置业有限公司	合联营企业	20%	0.75	0	0.75	0
5	杭州润昕置业有限公司	合联营企业	50%	7.56	0.27	4.3	3.53
6	南昌明伯置业有限公司	合联营企业	50%	4.31	0.25	1.5	3.06
7	武汉明泰置业有限公司	合联营企业	50%	3.43	0.22	2.02	1.63
8	宁波明科置业有限公司	合联营企业	50%	0	8.4	4.2	4.2
9	宁波祥生弘盛房地产开发有限公司	合联营企业	50%	0	10	3.6	6.4
10	常州百俊房地产开发有限公司	合联营企业	33.34%	-1.22	1.1	0.04	-0.16
11	镇江扬启房地产开发有限公司	合联营企业	33%	-0.66	0	0	-0.66

	司						
12	常州天宸房地产开发有限公司	合联营企业	34%	-1.53	1.53	0	0
13	四川雅灿房地产开发有限公司	合联营企业	51%	1.85	0.53	0	2.38
14	嘉兴创通股权投资基金合伙企业（有限合伙）	合联营企业	39.4794%	0	0	0	0
15	重庆天惠房地产开发有限公司	合联营企业	41%	0.89	0.03	0.89	0.03
16	上海城明置业有限公司	合联营企业	25%	5.85	1.24	0	7.09
17	徐州美君房地产有限公司	合联营企业	33%	0.18		1.04	-0.86
18	常州百瑞房地产开发有限公司	合联营企业	49%	4.35	0.22	3.09	1.48
19	柳州同鑫房地产开发有限公司	合联营企业	33%	1.44	0.14	0	1.58
20	常州明宏置业有限公司	合联营企业	50%	4	0.34	3.25	1.09
21	宜兴宝明房地产开发有限公司	合联营企业	49%	2.83	7.66	4.9	5.59
22	成都辰禧置业有限公司	合联营企业	34%	2.05	0	1.51	0.54
23	宁波仑茂置业有限公司	合联营企业	51%	0	0	0	0
24	葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司	合联营企业	36%	1.16	0.05	0.72	0.49
25	江西晟城房地产开发有限公司	合联营企业	50%	0	0	0	0
26	镇江联启房地产开发有限公司	合联营企业	33%	2.2	0.15	0	2.35
27	宁波骏茂房地产开发有限公司	合联营企业	51%	2.01	1.43	0	3.44
合计				44.92	33.56	32.16	46.32

## （二）为控股项目公司的少数股东提供财务资助

对于公司与其他企业合作开发的公司控股项目，当项目公司后期存在闲置富余资金时，为盘活存量资金，加快资金周转，增加项目公司收益，在符合当地预售款管理规定的前提下，控股项目公司股东按照持股比例同等条件调用闲置富余资金，由此构成了公司下属部分控股项目公司对外提供财务资助。2020年度预计提供的财务资助金额为人民币11.233亿元，详见下表。

序号	财务资助对象	财务资助对象内容	项目公司名称	光明地产持有项目公司股权比例	2020年度预计提供财务资助的额度（亿元）
1	金茂投资管理（天津）有限公司	控股项目公司少数股东的股东	宁波奉化明茂房地产开发有限公司	47.5%	0.966
2	宁波中璟置业有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.084
3	宁波荣和置业有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.089

4	宁波碧桂园房地产开发有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.078
5	宁波梅山保税港区南锦吉润投资合伙企业（有限合伙）	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.005
6	佛山市顺德区共享投资有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.003
7	佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.001
8	宁波梅山保税港区碧享投资管理合伙企业（有限合伙）	控股项目公司的少数股东	余姚中珉置业有限公司	25%	0.007
9	湖北交投地产集团有限公司	控股项目公司的少数股东	湖北交投海陆景汉阳置业开发有限公司	50.1%	10.000
合计					11.233

（三）为了有效衔接自然年度与股东大会之间的时间差异，在下一年度审议公司年度预计提供财务资助额度的股东大会未召开期间，发生的财务资助事项到期展期授权公司总裁机构在 2020 年度总额度内核准。

## 六、财务资助单位基本情况（币种：人民币）

### 名称：镇江广丰房地产有限公司

注册地址：镇江市润州区百花路7—1号；法人代表：郑福权；注册资本：6,000万元人民币；主要经营范围：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）。截至2020年6月30日，总资产为157,835.45万元，负债总额为157,422.82万元，银行贷款总额为48,750万元（信托基金），流动负债总额为108,672.82万元，资产净额为412.63万元，营业收入为0万元，净利润为-1,805.64万元，负债率为99.74%。

### 名称：长沙碧明房地产开发有限公司

注册地址：长沙市望城区金山桥街道金山桥社区姚坡塘重建地315号；法人代表：张志远；注册资本：4,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营（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）。截至2020年6月30日，总资产为 157,920.16 万元，负债总额为 159,763.68 万

元，银行贷款总额为 40,500.00万元，流动负债总额为119,263.68万元，资产净额为 -1,843.53万元，营业收入为29.58万元，净利润为-2,202.89万元，负债率为101.17%。

**名称：苏州和都置业有限公司**

注册地址：苏州高新区科发路101号致远国际大厦509室；法人代表：王君；注册资本：5,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、经纪，建筑装饰材料、日用百货的批发与零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）。截至2020年6月30日，总资产为214,035.15万元，负债总额为218,167.73万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为218,167.73万元，资产净额为-4,132.58万元，营业收入为0万元，净利润为-1,673.95万元，负债率为101.93%。

**名称：无锡致弘置业有限公司**

注册地址：无锡市新吴区梅村街道梅村工业集中区管委会大楼205；法人代表：康勇；注册资本：2,550万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；物业管理；房地产中介服务。（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）。截至2020年6月30日，总资产为172,396万元，负债总额为173,825万元，银行贷款总额为9,800万元，流动负债总额为164,011万元，资产净额为-1,430万元，营业收入为0万元，净利润为-388万元，负债率为100.83%。

**名称：杭州润昕置业有限公司**

注册地址：浙江省杭州市余杭区东湖街街道泰极路3号2幢502C-24；法人代表：方朋；注册资本：20,000万元人民币；主要经营范围：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）。截至2020年6月30日，总资产为354,556.32万元，负债总额为344,641.22万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为



344,641.22万元，资产净额为9,915.10万元，主营营业收入为0万元，净利润为-7,010.80万元，负债率为97.20%。

**名称：南昌明伯置业有限公司**

注册地址：江西省南昌市西湖区金环路300号新力大厦802室；法人代表：雷志鑫；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营（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）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。截至2020年6月30日，总资产为82,606.16万元，负债总额为86,424.96万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为86,424.96万元，资产净额为-3,818.8万元，营业收入为0万元，净利润为414.05万元，负债率为104%。

**名称：武汉明泰置业有限公司**

注册地址：武汉市东西湖区泾河街道十字东街7号（10）；法人代表：马星；注册资本：24,500万元人民币；主要经营范围：房地产开发；商品房的销售；房地产营销策划；室内外装饰装修工程的设计与施工。（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）。截至2020年6月30日，总资产为111,635.27万元，负债总额为89,941.23万元，银行贷款总额17,000万元，流动负债总额为72,941.23万元，资产净额为21,694.04万元，营业收入为0万元，净利润为-701.63万元，负债率为80.57%。

**名称：常州百俊房地产开发有限公司**

注册地址：常州市新北区云河路10号；法人代表：潘阿明；注册资本：2,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发（限房地产企业开发资质核定范围）；物业管理；企业管理咨询服务。（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）。截至2020年6月30日，总资产为213,002万元，负债总额为219,030万元，银行贷款总额为19,990万元，流动负债总额为19,9040万元，资产净额为-6,028万元，营业收入为1,131万元，净利润为

1,441万元，负债率为102.83%。

**名称：镇江扬启房地产有限公司**

注册地址：镇江市丹徒区新城祥盛华庭16幢第1-2层1室；法人代表：杨曦；注册资本：20,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；商务信息咨询（不含证券、期货、保险等金融类业务）；企业管理咨询；非爆破性房屋拆除工程的设计与施工；房屋租赁；物业管理服务；停车场管理。（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）。截至2020年6月30日，总资产为33,883.63万元，负债总额为13,900万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为13,900万元，资产净额为19,983.63万元，营业收入为0万元，净利润为-0.14万元，负债率为41.02%。

**名称：四川雅灿房地产开发有限公司**

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市青白江区城厢镇香岛大道1509号（铁路港大厦A区13楼A1301-1306）；法人代表：魏维；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发；房屋建筑工程、室内外装饰装修工程的设计及施工；房屋租赁服务；酒店管理服务；物业管理；房地产经纪；其他无需审批或许可的合法（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。截至2020年6月30日，总资产为85,247万元，负债总额为86,804万元，银行贷款总额为26,718万元，流动负债总额为60,086万元，资产净额为-1,557万元，营业收入为9万元，净利润为-139万元，负债率为101.83%。

**名称：重庆天惠房地产开发有限公司**

注册地址：重庆市北碚区云汉大道117号附419号；法人代表：陈文德；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：一般项目房地产开发；楼盘销售代理；房屋租赁。（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）。截至2020年6月30日，总资产为64,986.36万元，负债总额为57,799.41万元，银行贷款总额为15,000万元，流动负债总额为42,799.41万

元，资产净额为 7,186.95万元，营业收入为0万元（暂未结转收入），净利润为-479.73万元，负债率为88.94%。

**名称：上海城明置业有限公司**

注册地址：上海市松江区洞泾镇长兴东路1586号；法人代表：任志坚；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营，房地产营销策划，停车场（库）经营，物业管理，建筑装饰装修建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，绿化工程，建筑装饰材料（除危险品）销售。【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】。截至2020年6月30日，总资产为270,793.66万元，负债总额为260,879.49万元，银行贷款总额为 0 万元，流动负债总额为260,879.49万元，资产净额为9,914.17万元，营业收入为0万元，净利润为0.43万元，负债率为96.34 %。

**名称：徐州美君房地产有限公司**

注册地址：徐州经济技术开发区大庙街道办事处艾博信楼B-202室；法人代表：王楠杰；注册资本：12,500万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；房地产营销策划（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）。截至2020年6月30日，总资产为121,431.05万元，负债总额为11,1916.47万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为111,795.48万元，资产净额为9,514.58万元，营业收入为0万元，净利润为-1,564.81万元，负债率为92.16%。

**名称：常州百瑞房地产开发有限公司**

注册地址：常州市新北区云河路10号；法人代表：胡斌；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产租赁经营。（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）。截至2020年6月30日，总资产为191850.19万元，负债总额为183,893.29万元，银行贷款总额为 95,800万元，流动负债总额为 88,093.29万元，资产净额为7,956.90万元，营业收入为 0 万元，净利润为-832.83万

元，负债率为 95.85 %。

**名称：柳州同鑫房地产开发有限公司**

注册地址：柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室；法人代表：王大在；注册资本：19,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发；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）。截至2020年6月30日，总资产为51,007.28万元，负债总额为32,526.51万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为32,526.51万元，资产净额为18,480.77万元，营业收入为0万元，净利润为-250.51万元，负债率为63.77%。

**名称：常州明宏置业有限公司**

注册地址：常州市钟楼区龙城大道2188号；法人代表：雷志鑫；注册资本：10,200万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；城市基础设施及公用设施项目开发、建设；工业民用建筑技术咨询；建材销售。（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）截至2020年6月30日，总资产为124,121万元，负债总额为114,511万元，银行贷款总额为33,750万元，流动负债总额为80,761万元，资产净额为9,610万元，营业收入为0万元，净利润为-493万元，负债率为92.26%。

**名称：宜兴宝明房地产开发有限公司**

注册地址：宜兴市丁蜀镇青龙山；法人代表：吕翠华；注册资本：20000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；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）。截至2020年6月30日，总资产为124,413万元，负债总额为105,065万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为105,065万元，资产净额为19,348万元，营业收入为0万元，净利润为-597万元，负债率为81.45%。

**名称：成都辰禧置业有限公司**

注册地址：四川省成都市龙泉驿区龙泉街道驿都中路337号1栋1单元9层1号；法人代表：陈序平；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；物业管理；停车场管理；技术进出口。（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；未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。截至2020年6月30日，总资产为126,217万元，负债总额为117,916万元，银行贷款总额为45,000万元，流动负债总额为72,916万元，资产净额为8,301万元，营业收入为0万元，净利润为-872万元，负债率为93.42%。

**名称：葛洲坝润明（武汉）房地产开发有限公司**

注册地址：武汉市东西湖区径河街道十字东街7号（10）；法人代表：杨中军；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发；商品房销售；商铺租赁；停车场服务。（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）。截至2020年6月30日，总资产为115,540.91万元，负债总额为10,7011.15万元，银行贷款总额为67,000万元，流动负债总额为40,011.15万元，资产净额为8,529.76万元，营业收入为0万元，净利润为-1,470.24万元，负债率为92.62%。

**名称：常州天宸房地产开发有限公司**

注册地址：常州市天宁区通江南路255号1801号；法人代表：潘阿明；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营（凭资质）；物业管理；企业管理咨询服务。（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）。截至2020年6月30日，总资产为322,979.86万元，负债总额为322,821.67万元，银行贷款总额为59,000万元，流动负债总额为263,821.67万元，资产净额为158.19万元，营业收入为0万元，净利润为-171.80万元，负债率为99.95%。

**名称：镇江联启房地产有限公司**

注册地址：镇江市丹徒区华山路88号；法人代表：杨曦；注册资本：

20,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；商务信息咨询（不含证券、期货、保险等金融类业务）；企业管理咨询；非爆破性房屋拆除工程的设计与施工；物业管理服务；停车场管理服务。（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）。截至2020年6月30日，总资产为80,916.36万元，负债总额为61,686.92万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为61,686.92万元，资产净额为19,229.44万元，营业收入为0万元，净利润为-232.12万元，负债率为76.24%。

**名称：宁波骏茂房地产开发有限公司**

注册地址：浙江省宁波市北仑区春晓听海路566号1幢1号B117室；法人代表：张军；注册资本：10,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、房地产经纪。（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）截至2020年6月30日，总资产为182341.1万元，负债总额为177,130.36万元，银行贷款总额为70,000万元，流动负债总额为107,130.36万元，资产净额为5,210.74万元，营业收入为0万元，净利润为-1,200.43万元，负债率为97.14%。

**名称：宁波明科置业有限公司**

注册地址：浙江省宁波市江北区聚兴西路338号（弘茂大厦）B幢12-15室；法人代表：孙文彬；注册资本：2,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发与经营；物业管理；房地产经纪；智慧城市基础设施运营管理；市政公共设施的设计、施工、维修。（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）。截至2020年6月30日，总资产为202,955万元，负债总额为201,852万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为201,852万元，资产净额为1,103万元，营业收入为0万元，净利润为-514万元，负债率为99.5%。

**名称：湖北交投产城控股集团有限公司**

注册地址：湖北省武汉市汉阳区四新大道26号湖北国展中心广场东塔34层；法人代表：余彬；注册资本：400,000万元人民币；主要经营范围：城区、

园区、社区投资、开发与运营；房地产开发经营；基础设施建设投资；对文化、旅游、酒店、康养行业投资与管理；企业管理咨询服务；物业管理；房屋销售、租赁；园林绿化工程；室内外装饰。截至2020年6月30日，总资产为1,465,536.88万元，负债总额为997,522.84万元，银行贷款总额为598,700万元，流动负债总额为350,415.31万元，资产净额为468,014.04万元，营业收入为4,208.99万元，净利润为1,135.97万元，负债率为68.06%。

**名称：宁波祥生弘盛房地产开发有限公司**

注册地址：浙江省宁波市江北区江北大道99号61幢8-13室；法人代表：傅慧；注册资本：10000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、经营。

（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）。截至2020年6月30日，总资产为254,899.48万元，负债总额为245,126.41万元，银行贷款总额为70,000万元，流动负债总额为175,126.41万元，资产净额为9,773.07万元，营业收入为0万元，净利润为51.63万元，负债率为96.17%。

**名称：宁波中璟置业有限公司**

注册地址：浙江省宁波市鄞州区首南街道天高巷255号801-12室；法人代表：纪志远；注册资本：1,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、经营；物业服务；房地产经纪、经销；市场营销策划。（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）。截至2020年6月30日，总资产为334,400万元，负债总额为345894万元，银行贷款总额为25,000万元，流动负债总额为320,984万元，资产净额为-11,494万元，营业收入为1,087万元，净利润为-3,472万元，负债率为103.44%。

**名称：宁波荣和置业有限公司**

注册地址：浙江省宁波市鄞州区百丈东路796号（14-16）；法人代表：王久芳；注册资本：45,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营（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）。截至2020年6月30日，总资产为48,753.76万元，负债总额为3,184.54万元，银行贷款

总额为0万元，流动负债总额为3,184.54万元，资产净额为45,569.22万元，营业收入为63.50万元，净利润为3,330.69万元，负债率为6.53%。

**名称：宁波碧桂园房地产开发有限公司**

注册地址：浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道堇山西路501、507号1301室；法人代表：林强；注册资本：1,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、经营；自有房屋租赁；企业管理咨询；市场营销策划。（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）。截至2020年6月30日，总资产为302,776.81万元，负债总额为302,382.61万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为302,382.61万元，资产净额为394万元，营业收入为158.59万元，净利润为-478.26万元，负债率为99.87%。

**名称：宁波梅山保税港区南锦吉润投资合伙企业（有限合伙）**

注册地址：浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室C区F0294；法人代表：宁波南锦合鑫投资管理有限公司；注册资本：500万元人民币；主要经营范围：实业投资、项目投资、投资管理、资产管理、投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）。截至2020年6月30日，总资产为2,023万元，负债总额为2,009万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为2,009万元，资产净额为14万元，营业收入为0万元，净利润为1.1万元，负债率为99.31%。

**名称：宁波梅山保税港区碧享投资管理合伙企业（有限合伙）**

主要经营场所：浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室A区E1557；执行事务合伙人：宁波梅山保税港区众合创丰投资管理有限公司（委派代表：翁成中）；注册资本：100万元人民币；主要经营范围：投资管理、投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）截至2020年6月30日，总资产为14,206.90万元，负债总额为14,133.46万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为



14,133.46万元，资产净额为73.44万元，营业收入为0万元，净利润为205.35万元，负债率为99.48%。

**名称：江苏长顺地产开发有限公司**

注册地址：苏州昆山张浦镇民营开发区；法人代表：唐惠根；注册资本：9,000万元人民币；主要经营范围：房地产开发、销售；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）。截至2020年6月30日，总资产为43,827.15万元，负债总额为36,180.91万元，银行贷款总额为0万元，流动负债总额为36,180.91万元，资产净额为7,646.24万元，营业收入为24.88万元，净利润为-49.03万元，负债率为82.55%。

**七、其他说明**

1、公司发生的财务资助额度均在当年财务预算计划范围内。

2、本次年度预计事项，不存在向关联方提供财务资助情形。

3、公司对相关财务资助企业均有严格的管控制度和风控措施。

4、公司参与的所有合作开发的联营、合营企业，均与合作方秉持同股同权的合作理念，各方股东严格按照合作协议的要求按比例共同提供资金支出，且仅供合作项目开发所用，不存在国有资金被其他股东方违规占用的情形。公司结合自身的管理体系，同时维护股东各方利益，公司各职能条线按照合作开发项目管理办法对联营、合营企业实行条线管控，在具体运营过程中，对联营、合营的每个项目都委派了专职财务人员及相关业务条线人员，对业务合同审批、资金支付实行联签制度，每月按时上报财务报表等管理报表，对项目的经营情况定期进行月度动态跟踪等，具体管理办法见《光明房地产集团股份有限公司合作开发项目管理办法（试行）》。

上述提案已经公司第八届董事会第一百九十次会议审议通过，现提请本次大会审议。 请各位股东、股东代表审议。