

# 光明房地产集团股份有限公司

## 2016 年第三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	《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的提案》	6

二〇一六年十二月二日

【说明】：本次股东大会召开的相关通知及会议材料以本稿为准，具体内容详见于 2016 年 11 月 23 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《光明地产 2016 年第三次临时股东大会会议材料》。

# 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：**

2016年12月2日（周五）下午13:30

上海市徐汇区肇嘉浜路777号上海青松城大酒店四楼香山厅

**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：**张智刚 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、审议《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的提案》。

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监票人（其中一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、出席大会的董事、监事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》和上海证管办《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》规定的各项权利，并认真履行法定义务，不得侵犯其他股东的合法权益，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、本次会议共审议一项提案，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《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的提案》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、上海农工商绿化有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司将对该提案回避表决。

九、本次大会提案《关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的提案》所作出的决议为普通决议（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）。

十、大会现场投票前，由公司现场推荐一名股东代表和一名监事作为大会提案投票表决的监票人。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。

十一、公司聘请上海市金茂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。

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

十三、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。

十四、大会结束后，股东如有任何问题，请与大会秘书处联系。

## 关于授权全资子公司上海金山房产经营有限公司 转让其部分资产暨关联交易的提案

各位股东、股东代表：

### 重要内容提示：

● 上市公司的全资子公司上海金山房产经营有限公司将通过协议转让方式出售所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51 m<sup>2</sup> 和 343 个地下车位。

● 本次交易的出让方上海金山房产经营有限公司是上市公司下属的全资子公司，受让方上海牛奶（集团）有限公司与上市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。

● 经公司第八届董事会第三十二次会议审议通过并提请本次股东大会授权成交金额不低于人民币 1,047,105,100.00 元（最终成交面积以房地产权证记载为准）。

● 本次关联交易在董事会审议时，关联董事朱继根、季旅青回避了表决。现提请本次股东大会审议，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、上海农工商绿化有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司应回避表决。

● 过去 12 个月上市公司与同一关联人上海牛奶（集团）有限公司未发生交易。

● 本次关联交易对公司持续经营能力、损益及资产状况无不良影响。

● 本次关联交易对上市公司财务状况和经营成果将产生较大影响，预计将为上市公司 2016 年度增创扣除非经常性损益后归属于母公司净利润约人民币 2.5 亿元（未经审计），有助于公司快速回笼资金，提高净利润，进一

步降低资产负债率。

## 一、关联交易概述

光明房地产集团股份有限公司（下称“公司”、“本公司”、“上市公司”）全资子公司上海金山房产经营有限公司（下称：“金山房产”）通过协议转让方式出售所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51 m<sup>2</sup> 和 343 个地下车位。受让方为上海牛奶（集团）有限公司（下称“牛奶集团”）。经公司第八届董事会第三十二次会议审议通过并提请本次股东大会授权成交金额不低于人民币 1,047,105,100.00 元（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牛奶集团，与上市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。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与牛奶集团之间交易类别相关的关联交易仅此一项，累计计算达到 3000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等相关规定，本次关联交易属于重大关联交易，因此本次交易事项提交本次股东大会审议。

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：上海金山房产经营有限公司

类 型：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：上海市金山区石化街道卫二路 429 号 4 号楼

法定代表人：郭骥谔

注册资本：10000 万人民币

成立日期：1987 年 5 月 4 日

营业期限：1996 年 2 月 15 日至 2021 年 2 月 14 日

经营范围：商品房出售，房产经营，住宅小区综合开发，房地产经营咨询，建筑、装饰工程，通讯器材，房屋修缮装璜，市政工程，配套建材，房屋租赁（涉及行政许可的凭许可证经营）。

主要股东：上市公司全资子公司农工商房地产（集团）有限公司持有金山房产 100%股权。

2) 出让方主要业务最近三年发展状况

出让方金山房产主要经营商品房出售、房产经营业务，2013 至 2015 三年主要业务收入分别为 94993.13 万元、100436.25 万元、14908.70 万元。

3) 出让方金山房产与上市公司之间不存在债权债务关系。

4) 出让方金山房产 2015 年度主要财务指标：资产总额为 63755.54 万元，资产净额为 22743.83 万元，营业收入为 14908.70 万元，归属于母公司净利润为 386.70 万元。

2、受让方

1) 受让方基本情况

企业名称：上海牛奶（集团）有限公司

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

住 所：枫林路 251 号

法定代表人：钱瑞新

注册资本：80000 万人民币

成立日期：1997 年 6 月 2 日

营业期限：1997 年 6 月 2 日至 2047 年 6 月 1 日

经营范围：生产、加工橡胶制品、畜牧机械、乳品食品加工机械、塑料及纸质包装容器，饲料销售，从事牛奶、奶牛领域内的科研和咨询服务，食品销售管理（非实物方式），实业投资，资产管理，自有房屋租赁，物业管理，附设分支机构。【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：光明食品（集团）有限公司

#### 2) 受让方主要业务最近三年发展状况

受让方牛奶集团于 2015 年完成了重大资产重组之后，主要业务发生重大变化，因此 2015 年度主要业务收入与 2013、2014 年度无可比性。

3) 受让方牛奶集团与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

### 三、关联交易标的基本情况

#### （一）交易标的

##### 1、交易的名称和类别

1) 交易标的名称：金山房产所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目，可出售物业建筑面积为 73,013.51 m<sup>2</sup>（最终以房地产权证记载为准）和 343 个地下车位。

2) 本次交易类别：出售资产

##### 2、权属状况及相关资产运营情况的说明

本次交易标的位于金山新城核心地段，北至龙皓路，南至龙轩路，西临蒙山北路，东面为天然河道。项目开发物业共 15 幢商业配套，为 8 幢 2 层、5 幢 3 层、1 幢 5 层及 1 幢 17 层的商业物业。项目紧邻金山区行政中心，周边生活配套完善，交通便利，教育、医疗资源成熟，金山国际幼稚园、金山小学、复旦大学附属金山医院近在咫尺。项目占地共 38,391.00 平方米（38/5、38/6 丘），规划总建筑面积为 93,439.35 平方米。本项目用地为商住用地。主要建设功能为：住宅、商业及相应配套设施。

项目中房产共计可售面积 73,013.51 平方米及 343 个地下车位，可出售面积按房地产权证确认（编号：沪房地金字（2016）第 017351 号、沪房地金字（2016）第 017352 号、沪房地金字（2016）第 017354 号、沪房地金字（2016）第 017355 号），根据企业提供的情况说明，该可售车库共 343 个。

商业项目于 2013 年 7 月开工，分 1、2 期开发，截止评估基准日，项目已办理竣工备案手续。

## **(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。

受公司委托，上海东洲资产评估有限公司（评估机构的证券从业资格证书：0049005）以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日，对金山房产所持有的所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目可出售物业建筑面积为 73,013.51 m<sup>2</sup> 和 343 个地下车位进行了评估，并于 2016 年 10 月 21 日出具（沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号）《上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告》。本次评估采用市场比较法及收益法进行评估，在对评估标的综合分析后最终选取市场比较法评估得出评估结论：在假设完全产权限定条件下于评估基准日 2016 年 8 月 31 日市场状况下的不含税评估结果为人民币 1,047,105,100.00 元。

具体内容详见于 2016 年 11 月 23 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《上海金山房产经营有限公司拟转让部分资产评估报告》（沪东洲资评报字【2016】第 0886143 号）。

## **四、关联交易的主要内容和履约安排**

### **(一) 交易双方：**

出让方为金山房产；受让方为牛奶集团。

## **(二) 交易标的:**

金山房产所持有的上海市金山区山阳镇 8 街坊 38/5、38/6 丘万盛金邸商业项目, 可出售物业建筑面积为 73,013.51m<sup>2</sup> 及 343 个地下车位。

## **(三) 交易价格:**

交易标的定价遵循公平、公正、公开原则, 拟授权成交金额不低于人民币 1,047,105,100.00 元 (最终成交面积以房地产权证记载为准)。

## **(四) 协议生效时间与条件:**

交易双方计划于 2016 年 12 月 31 日之前办理网签。

## **(五) 交易约定**

- 1、受让方将交易金额于 2016 年 12 月 31 日之前划给出让方指定的银行账户;
- 2、交易双方办理网签手续;
- 3、出让方协助受让方将本次交易的标的过户至受让方名下。

## **(六) 受让方支付款项:**

上市公司董事会在第八届董事会第三十二次会议上已对受让方牛奶集团付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断和说明。董事会认为本次交易不存在相关风险。

## **五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响**

本次关联交易对上市公司财务状况和经营成果将产生较大影响, 预计将为上市公司 2016 年度增创扣除非经常性损益后归属于母公司净利润约人民

币 2.5 亿元（未经审计），有助于公司快速回笼资金，提高净利润，进一步降低资产负债率。

以上预测数据仅为初步核算数据，存在着不确定性，具体准确的财务数据以上市公司正式披露的经审计后的 2016 年年报为准。

## 六、该关联交易履行的审议程序

1、本次交易在提交董事会审议前，已事先提交独立董事审议，并且独立董事出具独立董事事前认可的声明。

2、公司第八届董事会第三十二次会议通知于 2016 年 11 月 4 日以电子邮件、电话通知的方式发出，会议于 2016 年 11 月 16 日以通讯表决方式召开，应参加表决董事 10 人，实际参加表决董事 10 人，会议由公司董事长张智刚主持。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金山房产经营有限公司转让其部分资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、本次交易在董事会上审议时，关联董事朱继根、季旅青回避了表决。

4、本次交易现提交本次股东大会审议，届时关联股东光明食品（集团）有限公司、上海大都市资产经营管理有限公司、上海农工商绿化有限公司、上海益民食品一厂（集团）有限公司应回避表决。

## 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。

具体内容详见于 2016 年 11 月 17 日披露在《上海证券报》及上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的《光明地产独立董事关于全资子公司上海金山房产经营有限公司转让其部分资产暨关联交易的独立意见》。

上述提案已经公司第八届董事会审计委员会第九次会议、第八届董事会第三十二次会议、第八届监事会第十二次会议审议通过，现提请本次股东大会审议。

请各位股东、股东代表审议。