
光明房地产集团股份有限公司
2024 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	7
提案一	关于为下属子公司新增担保额度暨调增2024年度担保额度的提案	7
提案二	关于转让上海海博物流（集团）有限公司100%股权及上海海博西郊物流有限公司100%股权暨关联交易的提案 (关联股东回避表决)	20
提案三	关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司100%股权暨关联交易的提案 (关联股东回避表决)	47
提案四	关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司100%股权暨关联交易的提案 (关联股东回避表决)	61

二〇二四年十二月六日

会 议 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：

2024 年 12 月 6 日（周五）13:30

上海徐汇区漕溪北路 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：陆吉敏 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：

（非累积投票提案）

- 1、《关于为下属子公司新增担保额度暨调增 2024 年度担保额度的提案》
- 2、《关于转让上海海博物流（集团）有限公司 100%股权及上海海博西郊物流有限公司 100%股权暨关联交易的提案》
- 3、《关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司 100%股权暨关联交易的提案》

4、《关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的提案》

（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）出席大会的董事、监事、会议主持人、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”）2024年第二次临时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名称、所持股份数额，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4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、与本次大会提案二《关于转让上海海博物流（集团）有限公司 100% 股权及上海海博西郊物流有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》、提案三《关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》、提案四《关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》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这三项提案回避表决。

九、根据《公司章程》相关规定，本次大会所作出决议分为普通决议及特别决议。

1、提案一《关于为下属子公司新增担保额度暨调增 2024 年度担保额度的提案》所作出决议为特别决议，须经出席大会的股东所持表决权三分之二以上通过；

2、提案二《关于转让上海海博物流（集团）有限公司 100% 股权及上海海博西郊物流有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》、提案三《关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》、提案四《关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司 100% 股权暨关联交易的提案》所作出决议为普通决议，涉及关联交易，须经出席大会的非关联股东所持表决权二分之一以上通过；

十、根据《公司章程》规定，本次大会审议的全部 4 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 4 项提案的表决均为单独计票，单独计票结果将及时公开披露。

十一、根据《公司章程》相关规定，本次大会审议的全部 4 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√。

十二、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和监票人。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。

十三、公司聘请上海市锦天城律师事务所执业律师作为见证律师出席会议，并出具法律意见书。

十四、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。

十五、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。

十六、会前登记方法：1、请符合条件的股东于 2024 年 12 月 3 日（上午 9：00—11：00，下午 13：30—16：30）到上海市东诸安浜路 165 弄 29 号 403 室上海立信维一软件有限公司办理出席会议资格登记手续，异地股东可以用传真（021-52383305）或信函的方式登记，传真或信函以到达登记处或本公司的时间为准。2、法人股东凭法定代表人证明文件或授权委托书、营业执照复印件、本人身份证复印件办理登记。3、自然人股东凭股票账户卡及本人身份证复印件登记。委托代理人凭委托人股票账户卡、委托代理人身份证复印件、授权委托书登记（授权委托书样式见附件）。4、会前登记不作为股东依法参加股东大会的必备条件。

十七、大会结束后，股东如有任何问题，请与大会秘书处联系。

关于为下属子公司新增担保额度暨调增2024年度担保额度的提案

各位股东、股东代表：

重要内容提示

● 本次新增担保及调增 2024 年度担保额度：

本次光明地产为下属子公司新增担保人民币 54 亿元。增调 2024 年度担保额度至人民币 254 亿元。

● 增调担保额度的使用期限：

自本次提交股东大会审议通过之日起至 2024 年 12 月 31 日止。鉴于审议光明地产年度对外担保额度的股东大会一般在每年的年中召开，为了有效衔接自然年度与股东大会之间的时间差异，在下一年审议公司年度对外担保额度的股东大会未召开期间，发生的对外担保授权公司总裁机构在 2024 年度总额度内核准。

● 对外担保逾期的累计数量：

无。

一、公司核定 2024 年度对外担保情况概述

鉴于本公司 2024 年度生产经营及未来发展趋势，根据《公司法》、《证券法》、《担保法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司监管自律指引第 1 号——规范运作》、《上市公司监管指引第 8 号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》证监会公告【2022】26 号、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120 号）、《关于印发企业内部控制配套指引的通知》（财会【2010】11 号）、《市国资委监管企业融资担保及资金出借管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《光

明食品（集团）有限公司贷款担保管理制度》（光明食品财【2010】376号）、《光明地产章程》、《光明地产对外担保管理制度》等相关法律、法规、规章，本次公司拟为下属子公司新增担保额度暨调增 2024 年度对外担保额度。

二、关于为下属两家控股子公司提供新增担保的情况

光明地产围绕国家“三大工程”的城中村政策导向，为满足公司下属上海奉贤泰日和金山卫两个城中村项目的开发资金需要，现拟启动城市更新改造贷款。具体贷款情况如下：

泰日城中村，开发主体为农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司（以下简称：“泰日置业”），公司出资比例 90%。现拟向金融机构申请城市更新改造贷款，其中一级阶段额度 42 亿，拟采用保证担保方式，由光明地产提供不超过 42 亿元（含 42 亿元）的担保额度。

金山卫城中村，开发主体为光明房地产集团上海金山卫置业有限公司（以下简称：“金山卫置业”），出资比例 82%。现拟向金融机构申请城市更新改造贷款，其中一级阶段额度 12 亿，拟采用保证担保方式，由光明地产提供不超过 12 亿元（含 12 亿元）的担保额度。

以上两个城中村项目融资担保，光明地产合计新增提供不超过 54 亿元（含 54 亿元）担保额度。

三、关于增加 2024 年度担保额度的情况

1、2024 年 6 月 27 日召开了光明地产 2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于核定 2024 年度对外担保额度的提案》，年度核定公司及其子公司为下属 25 家被担保人提供对外担保总额为 200 亿元。本次公司为农工商房地

产集团泰日（上海）置业有限公司、光明房地产集团上海金山卫置业有限公司提供新增担保合计 54 亿元。

2、本次新增担保后，2024 年度核对公司及其子公司为下属 27 家被担保人提供对外担保总额为 254 亿元。在 254 亿元担保额度中，有 24 家被担保人为控股子公司（含全资子公司，下同），涉及担保额度为 228.25 亿元。其中，被担保人为资产负债率高于（含）70%的控股子公司，涉及担保额度为 191.08 亿元；被担保人为资产负债率低于 70%的控股子公司，涉及担保额度为 37.17 亿元。有 2 家被担保人为合营、联营公司，涉及担保额度为 10.75 亿元。供应链资产证券化项目，涉及担保额度为 15 亿元。

3、除上述变化外，担保额度期限及相关担保规范运作要求与光明地产 2024 年第一次临时股东大会审议通过《关于核定 2024 年度对外担保额度的提案》中保持一致。

四、本次调增担保额度后与 2023 年度的同比变化说明

本次新增担保后，公司 2024 年度对外担保额度为 254 亿元，比 2023 年度 218 亿元增加 36 亿元，同比增加 16.51%。公司 2024 年度被担保人总数 27 家（详见表一），比 2023 年度总数 21 家增加了 6 家。其中，新增 8 家（详见表一），减少 2 家（详见表二）。

五、公司核定 2024 年度对外担保明细情况

表一：2024 年被担保人总数 27 家，新增 8 家。

(单位、币种：万元人民币、%)				
被担保人	担保额度 (万元)	备注	截至2024年3月31日被担保人性 质划分	截至2024年3月31日被担保人资产负 债率
1 农工商房地产（集团）有限公司	111800		控股子公司	67.01
2 上海农工商建设发展有限公司	58000		控股子公司	67.61

3 上海农工商建筑材料有限公司	3000		控股子公司	81.17
4 上海民众装饰设计工程有限公司	4000		控股子公司	74.98
5 上海海博供应链管理有限公司	3500		控股子公司	68.40
6 上海北茂置业发展有限公司	35900		控股子公司	61.15
7 农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	54000		控股子公司	88.00
8 上海汇琪置业有限公司	32500		控股子公司	83.79
9 光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	38000		控股子公司	79.37
10 光明房地产集团上海汇兆置业有限公司	181800		控股子公司	97.04
11 上海临皓置业有限公司	490000		控股子公司	96.79
12 宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	80000		控股子公司	101.37
13 上海海博物流（集团）有限公司	20000		控股子公司	124.88
14 农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	20000		控股子公司	63.53
15 上海汇旭置业有限公司	11500		控股子公司	99.52
16 郑州星樽置业有限公司	216000		控股子公司	105.75
17 宜兴宝明房地产开发有限公司	54500		合营、联营	45.92
18 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	53000		合营、联营	70.34
19 上海海博斯班赛国际物流有限公司	27000	新增 1	控股子公司	43.39
20 上海申宏冷藏储运有限公司	150000	新增 2	控股子公司	81.52
21 上海农工商房地产置业有限公司	53000	新增 3	控股子公司	1.87
22 上海汇郡置业有限公司	62500	新增 4	控股子公司	0.01
23 武汉明利房地产开发有限公司	50000	新增 5	控股子公司	113.03
24 上海农工商旺都物业管理有限公司	40000	新增 6	控股子公司	89.12
25 供应链资产证券化项目	150000		不适用	不适用
26 农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	420000	本次新增	控股子公司	95.99%
27 光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	120000	本次新增	控股子公司	110.50%
总计	2540000			

表二：2024 年度被担保人减少 2 家

被担保人
1 光明房地产集团上海金山卫置业有限公司
2 光明房地产集团浙江明玖置业有限公司

六、被担保人基本情况

（一）光明地产为下属企业提供担保

1、光明地产为下列 18 家控股子公司（含全资子公司）提供担保，其中：

（1）被担保人为控股子公司的，资产负债率高于（含）70%的 12 家：

①本次新增 2 家，详见下表 （单位：万元/ / 人民币、%）

被担保人名称	公司合计持股比例	注册地	法定代表人	主营业务	截至 2024 年 9 月 30 日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公司股东的净利润	资产负债率
农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司	90%	上海市奉贤区	马朝晖	房地产开发经营	380,923.06	365,660.61	-	365,660.61	15,262.45	-	-1,580.45	95.99
光明房地产集团上海金山卫置业有限公司	82%	上海市金山区	马朝晖	房地产开发经营	36,156.29	39,952.03	-	39,952.03	-3,795.74	-	-1,140.01	110.50

②依照《关于核定 2024 年度对外担保额度的提案》对外担保总额预计，共有 10 家，详见下表

（单位：万元/ / 人民币、%）

被担保人	公司合计	注册地	法定	主营业务	截至 2024 年 3 月 31 日主要财务指标
------	------	-----	----	------	--------------------------

名称	持股比例		代表人		资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公司股东的净利润	资产负债率
上海汇琪置业有限公司	100%	(上海)自由贸易试验区临港新片区	章晋元	房地产开发经营	58,088.18	48,670.72	18,000.00	30,670.72	9,417.47	-	6.7	83.79
光明房地产集团上海兆置业有限公司	100%	上海市浦东新区	徐英豪	房地产开发经营	290,384.35	281,798.16	100,398.00	181,800.16	8,586.19	-	55.45	97.04
上海临皓置业有限公司	100%	(上海)自由贸易试验区临港新片区	杜高强	房地产开发经营	659,753.19	638,604.39	287,682.36	390,771.12	21,148.80	70,448.85	9,355.22	96.79
宜兴鸿立东方旅游地产开发有限公司	93%	江苏省宜兴市	孙铁	房地产开发经营	158,536.44	160,701.26	-	160,701.26	-2,164.83	6.28	-305.71	101.37
上海海博物流(集团)有限公司	100%	上海市普陀区	罗炯宁	物流储运	11,284.35	14,091.83	2,400.00	12,349.13	-2,807.48	233.33	-1166.76	124.88
上海汇旭置业有限公司	100%	上海市松江区	茅卫阳	房地产开发经营	33,917.67	33,755.86	11,500.00	22,305.86	161.81	151.74	-99.06	99.52

郑州星樽置业有限公司	50%	河南省郑州市	邵乐戎	房地产开发经营	212,902.94	225,147.17	139,000.00	86,147.17	-12,244.22	-	-22.39	105.75
上海申宏冷藏储运有限公司	100%	上海市杨浦区	罗炯宁	道路货物运输（不含危险货物）；房地产开发经营；港口经营	148,005.99	120,648.78	-	109,339.80	27,357.22	43.80	4512.06	81.52
武汉明利房地产开发有限公司	90%	武汉市蔡甸区经济开发区	周水祥	房地产开发经营	94,671.31	107,006.78	-	107,006.78	-12,335.48	1,654.77	-764.36	113.03
上海农工商旺都物业管理有限公司	100%	上海市奉贤区	胡向阳	物业管理	28,162.10	25,099.24	-	25,060.51	3,062.85	10,398.15	452.05	89.12

（2）被担保人为控股子公司的，资产负债率低于（含）70%的6家，详见下表：

（单位：万元/人民币、%）

被担保人名称	公司合计持股比例	注册地	法定代表人	主营业务	截至 2024年 3 月 31 日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公司股东的净利润	资产负债率

农工商房地产（集团）有限公司	100%	上海市金山区	陆吉敏	企业投资	1,411,964.18	946,216.80	68,100.00	876,741.80	465,747.38	-	7399.17	67.01
上海农工商建设发展有限公司	100%	上海市崇明区	黄祖康	建设工程施工	195,884.50	132,434.76	43,530.00	114,475.58	63,449.74	34,233.54	284.54	67.61
上海海博供应链管理有限公司	100%	（上海）自由贸易试验区临港新片区	厉家明	供应链管理服务	39,030.44	26,696.71	3,200.00	23,317.69	12,333.73	7,066.32	23.36	68.4
上海北茂置业发展有限公司	100%	上海市静安区	徐佳	房地产开发经营	59,102.36	36,140.46	35,900.00	240.46	22,961.90	-	-935.12	61.15
上海海博斯班赛国际物流有限公司	100%	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区	厉家明	道路货物运输（不含危险货物）	20,385.33	8,845.77	-	8,845.77	11,539.56	4,260.40	120.54	43.39
上海农工商房地产置业有限公司	100%	上海市青浦区	黄深	房地产开发经营	61,857.88	1,156.50	-	1,156.50	60,701.39	-	-634.51	1.87

2、光明地产为下列1家合营、联营公司提供担保，其中资产负债率超过（含）70%的0家，资产负债率低于（含）70%的1家，详见下表：

（单位：万元/人民币、%）

被担保人名 称	公司合 计持股 比例	注册地	法定代 表人	主营业 务	截至 2024年 3 月 31 日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总 额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公 司股东的净 利润	资产负 债率
宜兴宝明房 地产开发有 限公司	49%	江苏省宜 兴市	史玉杰	房地产 开发经 营	97,965.09	44,981.99	-	44,981.99	52,983.09	-	-351.98	45.92

（二）光明地产子公司为光明地产下属企业提供担保

1、光明地产全资子公司农工商房地产（集团）有限公司（下称“农房集团”）为光明地产下属7家控股子公司提供担保，其中：（1）被担保人为控股子公司的，资产负债率高于（含）70%的4家，详见下表： （单位：万元/人民币、%）

被担保人名 称	公司合 计持股 比例	注册地	法定代 表人	主营业 务	截至 2024年 3 月 31 日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总 额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公 司股东的净 利润	资产负 债率
上海农工商 建筑材料有 限公司	100%	上海市静 安区	黄祖康	建筑材 料	8,772.73	7,121.11	1,000.00	7,121.11	1,651.61	1,746.46	1.35	81.17

上海民众装饰设计工程有限公司	100%	上海市金山区	沈卫荣	建筑装饰工程	14,184.15	10,635.97	6,000.00	10,635.97	3,548.17	1,068.58	1.52	74.98
农工商房地产集团汇慈（上海）置业有限公司	100%	上海市浦东新区	周黎忠	房地产开发经营	94,142.30	82,840.77	43,545.00	82,840.77	11,301.53	-	16.4	88
光明房地产集团上海汇晟置业有限公司	100%	上海市浦东新区	周黎忠	房地产开发经营	128,483.77	101,978.55	77,140.94	72,096.87	26,505.23	-	-548.5	79.37

(2) 被担保人为控股子公司的，资产负债率低于（含）70%的3家，详见下表：

（单位：万元/人民币、%）

被担保公司名称	公司合计持股比例	注册地	法定代表人	主营业务	截至 2024年3月31日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公司股东的净利润	资产负债率
上海农工商建设发展有限公司	100%	上海市崇明区	黄祖康	房屋建筑工程施工总承包壹级	195,884.50	132,434.76	43,530.00	114,475.58	63,449.74	34,233.54	284.54	67.61
农工商房地产集团湖北置业投资有限公司	90%	武汉市江岸区	周水祥	房地产开发	65,846.39	41,833.71	19,500.00	22,833.71	24,012.68	133.79	-199.49	63.53
上海汇郡置业有限公司	100%	上海市浦东新区惠南镇	茅卫阳	房地产开发经营	10,000.36	0.70	-	0.70	9,999.66	-	-0.34	0.01

2、农房集团为下列1家合营、联营公司提供担保，其中资产负债率超过（含）70%的1家，资产负债率低于（含）

70%的0家，详见下表：

（单位：万元/人民币、%）

被担保人名称	公司合计持股比例	注册地	法定代表人	主营业务	截至 2024年 3 月 31 日主要财务指标							
					资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	归属于母公司股东的净利润	资产负债率
农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司	49%	广西省南宁市	熊源	房地产开发	425,179.05	299,077.98	42,606.40	219,194.24	126,101.07	98,866.52	9298.02	70.34

七、本次新增被担保人介绍（币种：人民币）

1、名称：农工商房地产集团泰日（上海）置业有限公司

注册地址：上海市奉贤区金汇镇辉煌路 380 号 2 幢 1888 室；法人代表：马朝晖；注册资本：20000 万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营，房地产咨询，建筑装饰装修建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，物业管理、通讯设备、建材批发、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】。截止至 2024 年 9 月 30 日，资产总额为 380,923.06 万元，负债总额为 365,660.61 万元，银行贷款总额为 0 万元，流动负债总额为 365,660.61 万元，净资产为 15,262.45 万元，营业收入为 0.00 万元，归属于母公司股东的净利润为-1,580.45 万元，资产负债率为 95.99%。

2、名称：光明房地产集团上海金山卫置业有限公司

注册地址：上海市金山卫清西路 421 号 4 楼 416 室；法人代表：马朝晖；注册资本：10000 万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营，房地产咨询，建筑装饰装修建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，通讯设备、建材销售， 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】。截止 2024 年 9 月 30 日，资产总额为 36,156.29 万元，负债总额为 39,952.03 万元，银行贷款总额为 0 万元，流动负债总额为 39,952.03 万元，净资产为-3,795.74 万元，营业收入为 0.00 万元，归属于母公司股东的净利润为-1,140.01 万元，资产负债率为 110.50%。

八、其他说明

上述新增被担保人的投资比例、公司性质划分，均以 2024 年 9 月 30 日为基准日进行统计，若后续被担保人的投资比例、公司性质划分发生变化，则按实际发生担保时的情况结合相关依据作适度调整后履行信息披露义务。

九、公司履行的决策程序

公司于 2024 年 11 月 20 日先后召开第九届董事会审计委员会第二十一次会议、第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议，均全票审议通过《关于为下属子公司新增担保额度暨调增 2024 年度担保额度的议案》。

本提案在提交公司董事会审议前，已经公司第九届董事会审计委员会第二十一次会议审议并全票同意。

本提案已经公司第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议审议通过，现提请本次股东大会审议。同时，公司将提请股东大会授权董事会在股东大会批准上述年度对外担保额度的前提下根据实际经营需要在由公司及其子公司为下属公司提供担保总额范围内，对担保人与被担保人之间的担保额度变化作适度调整（含授权期限内新增被担保人），授权总裁机构审批具体担保事宜。

本提案所作出决议为特别决议，须经出席大会的股东所持表决权三分之二以上通过。

请各位股东、股东代表审议。

关于转让上海海博物流（集团）有限公司100%股权 及上海海博西郊物流有限公司100%股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：光明地产全资子公司上海海博物流（集团）有限公司（下称“海博物流”）100%股权（下称“标的 1”）和公司全资子公司上海海博西郊物流有限公司（下称“海博西郊”）100%股权（下称“标的 2”），将通过上海联合产权交易所协议转让至光明食品产业投资（上海）有限公司（下称“光明产投”、“受让方”）。两家全资子公司股权转让合计交易金额为人民币 622,289,136.23 元。其中，标的 1 的交易金额为人民币 23,382,377.28 元，标的 2 的交易金额为人民币 598,906,758.95 元。另分别约定于标的 1、标的 2 工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

●本次交易的出让方是光明房地产集团股份有限公司，受让方为光明食品产业投资（上海）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（下称“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。

●本次关联交易的目的和意义：本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。

●本次关联交易对上市公司的影响：经初步测算，如本次交易完成，预计

合计将实现归属母公司的净利润约为人民币54,100万元，其中，标的1预计将实现归属母公司的净利润约为人民币6,100万元，标的2预计将实现归属母公司的净利润约为人民币48,000万元。（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，本公司将不再持有海博物流及其下属全资子公司上海海博货迪物流有限公司、上海海博申配物流有限公司、上海农工商经济贸易有限公司、上海华丰国际集装箱仓储有限公司的股权，同时不再持有海博西郊的股权。上市公司将不存在为海博物流、海博西郊及两家公司下属公司提供担保、委托海博物流、海博西郊及两家公司下属公司的理财、及两家公司占用上市公司资金等方面的情况。

●截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去12个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计4次，交易涉及金额合计为1,390,606,085.06元，占本公司最近一期经审计净资产的12.86%，超过5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。

●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。

●关于标的2的提示：光明地产作为融资主体，于2021年5月与作为受托人的华泰资产管理有限公司签订了《华泰-西虹桥冷链物流园债权投资计划投资合同》，投资项目为光明地产下属海博西郊名下的西虹桥冷链物流园项目。鉴于本次标的2的股权转让交易，现拟将本债权投资计划融资主体由光明地产变更为光明集团，上述变更尚需华泰资产管理有限公司履行完相关受益人大会决策流程后方可正式实施，尚存在不确定性。

一、关联交易概述

（一）本次关联交易的基本情况

公司全资子公司海博物流100%股权和公司全资子公司海博西郊100%股权，将通过上海联合产权交易所协议转让至关联方光明产投。两家全资子公司股权转让合计交易金额为人民币622,289,136.23元。其中，标的1的交易金额为人民币23,382,377.28元（股权转让价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币23,382,377.28元），标的2的交易金额为人民币598,906,758.95元（股权转让价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币598,906,758.95元）。另分别约定于标的1、标的2工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

本次关联交易的目的和意义：本次拟转让的海博物流、海博西郊主要从事仓储服务、物流运输等业务，受市场因素影响近年经营均处于亏损状态，本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期合理平衡发展。

截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去12个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计4次，交易涉及金额合计为1,390,606,085.06元，占本公司最近一期经审计净资产的12.86%，超过5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。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。

关于标的2的提示：光明地产作为融资主体，于2021年5月与作为受托人的

华泰资产管理有限公司签订了《华泰-西虹桥冷链物流园债权投资计划投资合同》（下称“债权投资计划”），投资项目为光明地产下属全资子公司海博西郊名下的西虹桥冷链物流园项目。同时，光明地产控股股东光明集团作为上述投资计划保证人，于2021年5月与华泰资产管理有限公司签订了《华泰-西虹桥冷链物流园债权投资计划保证担保合同》。上述债权投资计划本金总金额为人民币220,000.00万元，投资期限为5年整，同时约定经融资主体和受托人双方书面协商一致，可将上述债权投资计划投资本金中的全部或部分投资本金的投资期限延长（即展期）为10年。截止至公告日，光明地产在投资合同项下，已累计提款220,000.00万元。鉴于本次标的2的股权受让交易，现拟将本债权投资计划融资主体由光明地产变更为光明集团，本债权投资计划交易结构变更为免增信模式，未来本债权投资计划还本付息义务等合同义务及相应权利将由光明集团履行，上述方案尚需华泰资产管理有限公司履行完相关受益人大会决策流程后方可正式实施，尚存在不确定性，相关受益人大会决策完成后且本次股权转让交易完成后，光明地产将不再承担或享有本债权投资计划的还本付息义务等合同义务及相应权利。

（二）本次关联交易的审计、评估、备案情况

1、标的1:海博物流100%股权

（1）开展审计评估。

公司委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司，以2024年7月31日为基准日，分别对海博物流进行审计、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 2024 年 10 月 26 日出具了（信会师报字【2024】第 ZA14337 号）《上海海博物流（集团）有限公司审计报告及财务报表 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日》，详见附件 1。

上海东洲资产评估有限公司于 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字【2024】第 2341 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，详见附件 2。

（2）履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400011）《上海市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 3。

2、标的 2:海博西郊 100%股权

（1）开展审计评估。

公司委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司，以 2024 年 7 月 31 日为基准日，分别对海博西郊进行审计、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 2024 年 10 月 26 日出具了（信会师报字【2024】第 ZA14338 号）《上海海博西郊物流有限公司审计报告及财务报表 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日》，详见附件 4。

上海东洲资产评估有限公司于 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字第【2024】第 2392 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，详见附件 5。

（2）履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400012）《上海市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、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易的出让方光明房地产集团股份有限公司，受让方为光明食品产业投资（上海）有限公司，与光明地产为同一控制人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。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：

本公司。

2) 受让方：

企业名称：光明食品产业投资（上海）有限公司

成立日期：2017 年 1 月 22 日

营业期限：2017 年 1 月 22 日至无固定期限

公司住所：上海市徐汇区肇嘉浜路 376 号 508B 室

注册资本：2000 万元人民币

法定代表人：王伟

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；自有资金投资的资产管理服务；供应链管理服务；投资管理；贸易经纪；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；食品进出口；进出口代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要业务状况：光明食品产业投资（上海）有限公司为光明集团旗下投资平台，主要从事食品和农业及其上下游产业的投资，行业相关供应链的实体化经营与投资等相关业务。经审计，至 2023 年 12 月 31 日，光明产投总资产 500 万元，净资产 500 万元，2023 年 1-12 月营业收入 0 元，净利润 0 元。截止 2024 年 9 月 30 日，光明产投总资产 500 万元，净资产 500 万元，2024 年 1-9 月营业收入 0 元，净利润 0 元。

主要股东：光明食品(集团)有限公司占 100%。

主要股东最近一年经审计主要财务指标如下：截止 2023 年 12 月 31 日，光明集团总资产 267,964,737,777.42 元，净资产 95,656,849,984.33 元，2023 年 1-12 月营业收入 132,740,182,423.66 元，净利润 2,519,186,027.03 元。

三、关联交易标的基本情况

(一) 交易标的 1

1、交易标的名称和类别

(1) 标的名称：上海海博物流（集团）有限公司

注册住所：上海市普陀区中江路 889 号 4 层

法定代表人：黄蕴华

注册资本：20,000 万人民币

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：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；企业管理；国内货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；国际货物运输代理；软件开发；物联网技术服务；互联网设备销售；网络设备销售；物联网设备销售。【除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动】

成立日期：2003 年 4 月 17 日

经营期限：2003 年 4 月 17 日至 2053 年 4 月 16 日

(2) 本次关联交易实施前的主要股东：本公司占 100%的股权。

(3) 本次交易类别：协议转让。

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

上海海博物流投资有限公司，于 2003 年由上海海博股份有限公司、上海市农工商出租汽车有限公司共同创立，公司原注册资本 5000 万元。股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
----	------	-----------	-----------	------

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	2,500.00	2,500.00	50.00%
2	上海市农工商出租汽车有限公司	2,500.00	2,500.00	50.00%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

2006年3月1日,根据《股东会决议》,股东上海海博出租汽车有限公司(曾用名:上海市农工商出租汽车有限公司)将其所持公司50%的股权全部转让给上海海博股份有限公司。变更后股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%
	合 计	5,000.00	5,000.00	100.00%

2006年8月,根据《股东决定》,公司名称由上海海博物流投资有限公司变更为上海海博物流(集团)有限公司。

2016年4月,根据《股东决定》,股东上海海博股份有限公司变更名称为光明房地产集团股份有限公司,并将公司注册资本由5000万元增加至2亿元。变更后股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00%
	合 计	20,000.00	20,000.00	100.00%

本次变更完成后,股权结构至评估基准日未发生变化。

(2) 各级股权投资架构情况

截至评估基准日,海博物流对外股权投资情况如下表:

序号	会计科目	对外投资单位	级次	账面值	直接控制比例	间接控制比例	间接控制方	合计控制比例
1	长期股权投资	上海海博货迪物流有限公司	二级	17,251,788.56	100.00%	-	-	100.00%
2	长期股权投资	上海海博申配物流有限公司	二级	8,800,000.00	100.00%	-	-	100.00%
3	长期股权投资	上海农工商经济贸易有限公司	二级	6,153,408.19	100.00%	-	-	100.00%
4	长期股权投资	上海华丰国际集装箱仓储有限公司	二级	1,244,167.60	100.00%			100.00%

(3) 企业业务模式及业务开展情况

上海海博物流(集团)有限公司由光明房地产集团股份有限公司全资控股,主要业务系从事货物仓储服务。仓库位于上海市青浦区华新镇华徐公路3699号1幢、2幢、3幢的商业仓库和6幢2-5层的丁类仓库,系向关联方上海海博西郊物流有限公司租赁所得。

合并范围内各单体公司所涉及的业务范围如下表：

序号	级次	控股关系	单体企业名称	涉及的主营业务
1	一级	母公司	上海海博物流（集团）有限公司	货物仓储服务
1-01	二级	全资	上海海博申配物流有限公司	仓库租赁
1-02	二级	全资	上海农工商经济贸易有限公司	日常食品的转销
1-03	二级	全资	上海华丰国际集装箱仓储有限公司	仓库租赁
1-04	二级	全资	上海海博货迪物流有限公司	车辆租赁、仓储服务、物流运输、广告服务

（4）股权投资情况

海博物流集团长期股权投资 4 家，为对外的直接股权投资。长期股权投资具体情况如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例	持股表决权比例
上海海博货迪物流有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海自贸区临港新片区	1,500.00	100.00%	100.00%
上海海博申配物流有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海市宝山区	500.00	100.00%	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海市杨浦区	500.00	100.00%	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海市宝山区	500.00	100.00%	100.00%

1) 上海海博货迪物流有限公司

上海海博货迪物流有限公司成立于 2004 年 10 月，主要从事物流行业，为上海海博物流（集团）有限公司全资子公司。目前主营业务为车辆租赁、仓储服务、物流运输、广告服务收入等。此外，海博货迪拥有上海市交通委颁发的上海市货运出租牌照额度（指沪牌车牌号为“沪 BH”的牌照），分别于 2004 年、2009 年、2011 年、2016 年陆续获得合计数量为 404 张的上海市货运出租牌照额度。

2) 上海海博申配物流有限公司

上海海博申配物流有限公司成立于 1990 年 3 月，注册资本 500 万元，为上海海博物流（集团）有限公司全资子公司。目前主要业务系租赁同级子公司上海华丰国际集装箱仓储有限公司的仓库后再对外转租。

3) 上海农工商经济贸易有限公司

上海农工商经济贸易有限公司成立于 1992 年 5 月，注册资本 500 万元，为上海海博物流（集团）有限公司全资子公司。目前上海农工商经济贸易有限公司属于食品贸易公司，主要系对日常食品的转销。

4) 上海华丰国际集装箱仓储有限公司

上海华丰国际集装箱仓储有限公司成立于 1993 年 5 月，注册资本 500 万元，为上海海博物流（集团）有限公司全资子公司。目前主要业务系将仓库租赁给同级子公司上海海博申配物流有限公司，收取租赁费及临时停车费，仓库位于上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号（现门牌号联谊路 368 号）厂区内。

（5）近年的财务状况和经营成果

截止评估基准日，海博物流母公司资产合计为 7,690.28 万元，负债合计为 11,927.22 万元，所有者权益为-4,236.94 万元；合并口径资产合计为 9,530.01 万元，负债合计为 15,342.21 万元，所有者权益为-5,812.20 万元。近年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况 单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	15,369.39	11,645.04	7,690.28
负债	12,631.61	13,285.76	11,927.22
所有者权益	2,737.78	-1,640.72	-4,236.94

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	2,794.25	1,961.45	672.37
营业利润	-6,915.80	-4,378.51	-2,596.22
净利润	-6,915.80	-4,378.51	-2,596.22

合并口径资产、负债及财务状况 单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	18,556.51	13,663.00	9,530.01
负债	18,091.94	17,139.60	15,342.21
所有者权益	464.57	-3,476.59	-5,812.20
归属于母公司所有者权益合计	464.57	-3,476.59	-5,812.20

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	11,497.27	4,487.66	1,971.90
营业利润	908.77	-3,843.61	-2,345.11
净利润	1,056.57	-3,941.16	-2,335.60
归属于母公司股东的净利润	1,636.92	-3,941.16	-2,335.60

上述母公司及合并口径 2022、2023 年度及评估基准日数据，摘自于立

信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，报告文号为信会师报字[2024]第 ZA14337 号。

海博物流执行《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。增值税率为 6%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海华丰国际集装箱仓储有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、5%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 20%、25%。

上海海博货迪物流有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%、5%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海农工商经济贸易有限公司执行企业会计准则。增值税率为 13%、9%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

上海海博申配物流有限公司执行企业会计准则。增值税率为 9%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，所得税率为 25%。

3、交易标的的评估、定价情况

（1）定价情况及依据

1) 定价方法和结果

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。本次海博物流 100%股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 23,382,377.28 元。

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 2024 年 10 月

28 日出具了（东洲评报字第【2024】第 2341 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权所涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，光明集团于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400011）《上海市国有资产评估项目备案表》，本次评估已履行国资备案程序。

2) 评估方法的选择

海博物流采用资产基础法一种评估方法，结论采用资产基础法评估结果。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因为：评估目的为股权转让，本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，具备可利用的历史经营资料，故适用资产基础法。母公司海博物流自身无核心资产，主要定位为管理平台，其租赁业务系内部承租再对外转租，租赁期于 2024 年到期后未确定是否进行续约，未来收益期限无法可靠预计，故不适用收益法进行评估；经查询与被评估单位在经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可比较的上市公司较少；或虽有案例但经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，信息的不完整导致本次评估不适用市场法。

本次评估涉及全资的长期股权投资共 4 项，评估方法选择及评估结果如下所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	定价方法	账面价值（元）	评估价值（元）
1	上海海博货迪物流有限公司	100.00%	资产基础法	6,153,408.19	-10,605,299.70
2	上海海博申配物流有限公司	100.00%	资产基础法	1,244,167.60	71,238,681.96
3	上海农工商经济贸易有限公司	100.00%	资产基础法	8,800,000.00	-5,049,631.03
4	上海华丰国际集装箱仓储有限公司	100.00%	资产基础法	17,251,788.56	42,842,522.24

3) 评估结果

评估前，海博物流单体会计报表列示的总资产账面值为 7,690.28 万元，负债账面值为 11,927.22 万元，所有者权益账面值为-4,236.94 万元。合并会计报表列示的总资产账面值为 9,530.01 万元，负债账面值为 15,342.21 万元，所有者权益账面值为-5,812.20 万元，归属于母公司所有者权益账面值为-5,812.20 万元。

资产基础法评估结果：以 2024 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，海博物流股东全部权益价值评估值为 2,338.24 万元，较单

投资进行打开评估，本次评估体现了长期股权投资的真实价值，其中增值较大的长投单位是上海华丰国际集装箱仓储有限公司、上海海博货迪物流有限公司。

本次海博物流资产基础法评估增值主要为长期股权投资和固定资产，长期股权投资评估增值 6,497.69 万元，增值率 194.25%，增值主要原因为：系对于采用成本法核算的长期股权投资进行打开评估，本次评估体现了长期股权投资公司当前不同的经营状况，对于评估值的影响，致使评估值较投资成本有所增值；固定资产评估增值 49.70 万元，增值率 290.98%，增值主要原因为：由于企业财务对电子设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

长期股权投资评估增值主要来自于上海海博货迪物流有限公司和上海华丰国际集装箱仓储有限公司，具体情况如下：

①上海海博货迪物流有限公司

根据上海市交通委的批复文件，公司前后陆续获得合计数量为 404 张上海市货运出租牌照额度，系主要增值的科目。本次采用收益法评估货运车营运牌照的无形资产价值。

经评估，无形资产-其他无形资产-上海市货运出租 BH 牌照额度的账面值 2,382.50 万元，评估值 3,590.00 万元，增值额 1,207.50 万元，具体计算过程如下：

单位：万元					
项目	2024年8~12月	2025年	2026年	2027年	2028年及以后
车辆纯收益	182.50	438.00	438.00	438.00	438.00
折现率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
折现期（月）	2.50	11.00	23.00	35.00	47.00
折现系数	0.9749	0.8940	0.7912	0.7001	5.3900
收入分成折现值	178.00	392.00	347.00	307.00	2,361.00
评估值	3,590.00				

②上海华丰国际集装箱仓储有限公司

本次评估对象系截至评估基准日被评估单位拥有的房屋建（构）筑物市场价值，评估范围系被评估单位拥有的位于上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号（现门牌号联谊路 368 号）厂区内仓储用途的房屋建（构）筑物。

资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目名称	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物	27	16,447,328.47	7,763,882.87
2	构筑物及其他	3	0.00	0.00
	合计	30	16,447,328.47	7,763,882.87

纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地，主要是委评房屋相应的土地使用权，位于上海市宝山区联谊路 395 弄 20 号（现门牌号联谊路 368 号），仓储用地，现为上海华丰国际集装箱仓储公司码头厂区，证载土地使用权来源为出让，未缴纳过土地出让金，因此土地使用权原始入账价值以及账面价值为 0.00 元。土地使用权状况如下：

权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	使用期限	开发程度	面积 ^{m²}	账面价值（元）	备注
沪房地宝字（2006）第 005341 号	联谊路 395 弄 20 号	出让（空转）	工业	2047/5 /9	七通一平	23,493.00	0.00	房屋面积 5,800.00 平方米

本次委评房屋为仓储类建（构）筑物，采用成本法进行评估。固定资产—房屋建筑物类及构筑物及其他辅助设施的账面价值 776.39 万元，评估值 1,167.74 万元，评估增值 391.36 万元，增值原因系房屋建、构筑物建造时间早，近年来建筑材料、人工、机械费用有一定上涨；房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限所致。

本次委评土地为空转用地，没有办理有偿出让手续，参照上海市房屋土地资源管理局关于贯彻实施《上海市土地出让金管理办法》若干意见的通知，划拨地转出让地需补缴出让金的比例为土地价款的 30%。根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委评对象属于仓储用地，位于上海市宝山区，本次采用市场法和基准地价修正法对其土地使用权价值进行评估。因市场法体现了该处地块现实市场可接受程度，结合评估对象的实际情况，采用市场法所得的计算结果更能准确反映其土地使用权价值，故以市场法测算结果为准。

无形资产—土地使用权账面价值为 0.00 元，评估值为 6,108.18 万元，增值额 6,108.18 万元。主要增值原因是由于委估土地使用权实际为空转土地，历史年度未支付过土地出让金等相关税费，而本次按照空转土地进行评估，评估价值反映了空转土地的市场价值，故导致增值。

（二）交易标的 2

1、交易标的名称和类别

（1）标的名称：上海海博西郊物流有限公司

注册住所：上海市青浦区华新镇纪鹤公路 1301 号 3 幢 1 层

法定代表人：黄蕴华

注册资本：11,500 万人民币

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：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；国际货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；装卸搬运；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；供应链管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；会议及展览服务；物业管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食用农产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

成立日期：2009 年 5 月 12 日

经营期限：2009 年 5 月 12 日至 2029 年 5 月 11 日

（2）本次关联交易实施前的主要股东：本公司占 100%的股权。

（3）本次交易类别：协议转让。

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

根据上海海博西郊物流有限公司章程，公司于 2009 年 4 月 8 日创立，初始注册资本为 10,000 万元，股东的出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合 计	10,000.00	10,000.00	100.00%

根据 2016 年 3 月 31 日召开的上海海博西郊物流有限公司股东会决议，公司的唯一出资股东上海海博股份有限公司名称变更为光明房地产集团股

份有限公司。变更后公司股东的出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00%
	合 计	10,000.00	10,000.00	100.00%

根据 2018 年 1 月 4 日召开的上海海博西郊物流有限公司股东会决议，公司唯一股东光明房地产集团股份有限公司对其进行增资，增资后公司股东的出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	11,500.00	11,500.00	100.00%
	合 计	11,500.00	11,500.00	100.00%

本次增资完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化。

（2）各级股权投资架构情况

截止评估基准日，海博西郊无对外股权投资情况。

（3）企业业务模式及业务开展情况

上海海博西郊物流有限公司成立于 2009 年 5 月 12 日，注册资金 11500 万元，为光明地产 100%持股的全资子公司，主要业务系从事道路货物运输及房地产开发经营等。公司拥有的位于上海市青浦区华新镇的西郊冷库项目，项目业态主要为商业办公、低温冷库、加工车间、高温冷库及停车库。西郊冷库项目一期工程于 2017 年 8 月竣工并已投入使用；二期工程于 2024 年 6 月竣工，其冷库部分于尚未开业，加工厂、交易市场正在招商。

（4）公司经营场所使用情况

海博西郊拥有的位于上海市青浦区华新镇华徐公路 3699 号 1 幢、2 幢、3 幢的商业仓库和 6 幢 2-5 层的丁类仓库，系于 2017 年 8 月 31 日竣工结算的一期工程，目前出租给关联方上海海博物流（集团）有限公司，获取租金收益。项目二期工程在建中，本工程建筑单体有 8-9#楼商业办公、4#楼低温冷库、5#楼加工车间、地下室包括高温冷库及停车库。

（5）近年的财务状况和经营成果

截止评估基准日，公司资产合计为 250,331.77 万元，负债合计为 254,554.56 万元，所有者权益为-4,222.79 万元。公司上两年及基准日资产、

负债、财务状况如下表：

单位：万元

项 目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
总资产	111,233.07	124,894.63	250,331.77
负债	111,849.53	127,336.93	254,554.56
所有者权益	-616.46	-2,442.30	-4,222.79

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年1-7 月
营业收入	7,051.79	5,354.88	3,492.77
营业利润	-1,127.23	-1,829.20	-1,780.49
净利润	-1,127.23	-1,825.84	-1,780.49

上述 2022、2023 年度及评估基准日数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，报告文号为：信会师报字[2024]第 ZA14338 号。

海博西郊公司执行《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。公司增值税率为 13%、9%、6%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%，企业所得税率为 25%。

3、交易标的的评估、定价情况

(1) 定价情况及依据

1) 定价方法和结果

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。本次海博西郊 100%股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 598,906,758.95 元。

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 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字第【2024】第 2392 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，光明集团于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400012）《上海市国有资产评估项目备案表》，

本次评估已履行国资备案程序。

2) 评估方法的选择

本次海博西郊评估采用资产基础法一种评估方法，结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

本次评估目的为股权转让，由于海博西郊近年经营均处于亏损状态，其主营业务受当下经济形势的影响，未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，并且考虑到海博西郊的核心资产为房地产，本次评估在资产基础法评估过程中已经对于企业的核心资产（固定资产-房屋建筑物、无形资产-土地使用权）采用了两种方法评估，其中一期收益法的评估过程即模拟了企业的经营模式，已经从资产获利能力的角度去评价资产，实质与收益法相同，相应的参数也完全一致，故本次不再对整体收益法进行赘述。二期项目开发完成后，企业未来尚无明确新增建设用地的计划，且土地市场招、拍、挂的用地成本也很难估计，因此项目开发完成之后企业的可持续性有较大的不确定性，不适合采用收益法进行评估。经查询与海博西郊同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，或者即使有少数案例，但是相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，信息的不完整导致本次不具备采用市场法评估的基本条件。

3) 评估结果

评估前，海博西郊会计报表列示的总资产账面值为 2,503,317,719.25 元，负债账面值为 2,545,545,634.56 元，所有者权益账面值为 -42,227,915.31 元。

本次经具有从事证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司，根

据法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海博西郊全部权益在评估基准日 2024 年 7 月 31 日的价值进行评估，并出具（东洲评报字【2024】第 2392 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

资产基础法评估结果：

以 2024 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，海博西郊股东全部权益价值评估值为人民币 598,906,758.95 元，评估增值 641,134,674.26 元，增值率 1,518.27%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 7 月 31 日
元

单位：万

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	129,839.10	129,839.10	0.00	0.00
非流动资产	120,492.67	184,606.14	64,113.47	53.21
固定资产	25,140.16	29,680.20	4,540.04	18.06
在建工程	79,156.32	75,010.96	-4,145.36	-5.24
无形资产	16,196.19	79,914.98	63,718.79	393.42
资产总计	250,331.77	314,445.24	64,113.47	25.61
流动负债	231,254.56	231,254.56	0.00	0.00
非流动负债	23,300.00	23,300.00	0.00	0.00
负债总计	254,554.56	254,554.56	0.00	0.00
所有者权益	-4,222.79	59,890.68	64,113.47	1,518.27

(2) 定价合理性分析

1) 委估资产情况

本次海博西郊资产基础法评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等，非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产等，具体情况如下：

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产组成。列入本次评估范围的流动资产账面价值 129,839.10 万元，评估值 129,839.10 万元。

非流动资产中主要为固定资产、在建工程、无形资产组成。列入本次评估范围的非流动资产账面价值 120,492.67 万元，评估值 184,606.14 万元，评估增值 64,113.47 万元。

海博西郊主要资产为位于上海青浦华徐公路 3699 号的商业用房及车棚。账面原值合计 288,344,900.83 元，账面净值合计 225,195,835.60 元，房屋建筑面积 60693.53 平方米，该部分资产账面情况及和具体分布情况如下表所示：

序号	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	位置分布
1	房屋建筑物	288,258,537.19	225,192,381.06	主要分布于上海市青浦区华徐公路 3699 号
2	构筑物	86,363.64	3,454.54	
	合计	288,344,900.83	225,195,835.60	

纳入本次无形资产—土地使用权评估范围的土地，主要是固定资产—房屋建筑物和在建工程—土建工程相应的土地使用权，位于上海青浦华徐公路 3699 号，为出让商业用地，账面值为 161,961,870.58 元。土地使用权状况如下：

权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	使用期限	开发程度	面积（㎡）	账面价值（元）	备注
沪（2018）青字不动产权第 002976 号	青浦区华新镇华徐公路 3699 号	出让	商业	2051/9/14	七通一平	83925.84	161,961,870.58	

该地块分两期开发：其中一期项目 2017 年竣工，已办理权证（编号：沪（2018）青字不动产权第 002976 号），房屋面积 60693.53 平方米，列示于固定资产—房屋建筑物科目；二期项目在建中，尚未办理竣工验收，建筑面积 114410.00 平方米，其中地上建筑面积 65602.00 平方米，地下建筑面积 48808.00 平方米，列示于在建工程—土建工程科目。

本次对海博西郊的房屋和土地资产主要采用收益法进行房地合一评估，另采用成本法进行房地分估，其中房屋采用成本法，土地采用市场法。考虑到资产价值的最大化原则，故本次采用成本法确定资产的评估值。

2) 主要资产评估结果及增减值原因分析

①固定资产—房屋建筑物评估汇总表如下：

项目	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率%
固定资产—房屋建筑物	225,192,381.06	271,348,771.80	46,156,390.74	20.50
固定资产—构筑物及其他辅助设施	3,454.54	0.00	-3,454.54	-100.00
委评资产合计	225,195,835.60	271,348,771.80	46,152,936.20	20.49

固定资产—房屋建筑物类账面价值 225,195,835.60 元，评估值

271,348,771.8 元，评估增值 46,152,936.20 元，增值率 20.49%。增值原因系：（1）由于房屋建筑物建造时间早，近年来建筑材料、人工、机械费用有一定上涨；（2）企业折旧年限短于房屋实际使用年限，故导致增值。

②无形资产—土地使用权账面价值 16,196.19 万元，采用市场法评估值为 79,914.98 万元，评估增值 63,718.79 万元。增值主要原因为：（1）企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而上海市近年来土地价格持续上涨所致；（2）另土地按年限直线法摊销，评估按土地还原利率测算土地使用年限修正，直线法摊销快于土地使用年限修正，故导致增值。

③在建工程—西郊二期项目账面值 79,156.32 万元，评估值 75,010.96 万元，评估减值 4,145.36 万元，主要原因为将账面值中包含的土地摊销费评估为零所致。

四、本次关联交易的主要内容和履约安排

（一）标的 1：海博物流 100%股权

本公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方光明产投转让公司下属全资子公司海博物流 100%股权，本次股权交易金额为人民币 23,382,377.28 元。另约定光明地产对海博物流的股东借款在股权工商变更登记前由光明产投支付给光明地产，海博物流的其他债权债务将由受让方全部承接。交易合同尚未签署，交易双方拟作如下约定：

1、海博物流 100%股权通过上海联合产权交易所进场协议转让方式，股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 23,382,377.28 元，由光明产投于产权交易合同生效次日起 5 个工作日内一次性付款。

2、截至审计评估基准日的相应股东借款（含光明地产及其子公司）人民币为 50,515,624.65 元（最终以股权转让交易日的实际股东借款全部本息为准），在海博物流股权工商变更登记完成之前，由光明产投支付给光明地产，海博物流的其他债权债务将由受让方全部承接。

3、海博物流于 2022 年 12 月，与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行签订《最高额融资合同》（合同编号 31243224170091）和《流动资金借款合同》（合同编号 31243224016106），同时，光明地产作为上述借款保证人，于 2022 年 12 月与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行签订了《最高额保证合同》（合同编号 31243224100095）。上述借款合同总金额为人民币 2,000.00 万元，合同借款期限为 3 年，自借款合同项下提款日起算，截止至本公告日，海博物流集团在借款合同项下，已累计提款 2,000 万元，贷款余额 1,100 万元，将由借款人海博物流，于本次交易完成工商变更登记前，将全部借款本息归还至银行予以结清或变更担保人的方式，以解除光明地产的全部相应保证责任。

4、海博物流在审计评估基准日至工商变更完成期间所产生的盈利或亏损由光明产投享有和承担。

光明产投为光明集团下属全资子公司，光明产投和光明集团的主要财务指标详见“二、关联方介绍”之“（二）关联人基本情况”，本公司董事会对受让方光明产投的付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，认为光明产投具有支付本次交易款项的能力，董事会同意该交易事项。

（二）标的 2：海博西郊 100%股权

本公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方光明产投转让公司下属全资子公司海博西郊 100%股权，本次股权交易金额为人民币 598,906,758.95 元。另约定光明地产对海博西郊的股东借款在股权工商变更登记前由光明产投支付给光明地产，海博西郊的其他债权债务将由受让方全部承接。交易合同尚未签署，交易双方拟作如下约定：

1、海博西郊 100%股权通过上海联合产权交易所进场协议转让方式，股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 598,906,758.95 元，由光明产投于产权交易合同生效次日起 5 个工作日内一次性付款。

2、截至审计评估基准日的相应股东借款（含光明地产及其子公司）人民币 957,713,211.53 元（最终以股权转让交易日的实际股东借款全部本息为准），在海博西郊股权工商变更登记完成之前，由光明产投支付给光明地产，海博西郊的其他债权债务将由受让方全部承接。

3、海博西郊在审计评估基准日至工商变更完成期间所产生的盈利或亏损由光明产投享有和承担。

光明产投为光明集团下属全资子公司，光明产投和光明集团的主要财务指标详见“二、关联方介绍”之“（二）关联人基本情况”，本公司董事会对受让方光明产投的付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，认为光明产投具有支付本次交易款项的能力，董事会同意该交易事项。

五、本次关联交易履行的审议程序

公司于 2024 年 11 月 20 日先后召开第九届董事会第五次独立董事专门会议、第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议，均全票审议通过《关于转让全资子公司上海海博物流（集团）有限公司 100%股权及上海海博西郊物流有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

本议案在提交公司董事会审议前，公司召开第九届董事会第五次独立董事专门会议，独立董事张晖明先生、朱洪超先生、王扬女士对该项关联交易进行了事前审核，认为：公司全资子公司上海海博物流（集团）有限公司（下称“海博物流”）100%股权（下称“标的 1”）和公司全资子公司上海海博西郊物流有限公司（下称“海博西郊”）100%股权（下称“标的 2”），将通过上海联合产权交易所协议转让至光明食品产业投资（上海）有限公司。两家全资子公司股权转让合计交易金额为人民币 622,289,136.23 元。其中，标的 1 的交易金额为人民币 23,382,377.28 元，标的 2 的交易金额为人民币

598,906,758.95 元。另分别约定于标的 1、标的 2 工商变更登记完成之前归还相应股东借款。公司将严格合规执行关联交易实施所需履行的程序，包括在董事会审议本次关联交易事项时，关联董事李力敏先生、罗锦斐先生将回避表决。截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。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。本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。独立董事专门会议全票同意该项关联交易，并提交董事会审议。

公司董事会审议该关联交易事项时，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生对该项关联交易已回避表决。

六、本次关联交易对上市公司的影响

经初步测算，如本次交易完成，预计合计将实现归属母公司的净利润约为人民币 54,100 万元，其中，标的 1 预计将实现归属母公司的净利润约为人民币 6,100 万元，标的 2 预计将实现归属母公司的净利润约为人民币

48,000 万元。（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，本公司将不再持有海博物流及其下属全资子公司上海海博货迪物流有限公司、上海海博申配物流有限公司、上海农工商经济贸易有限公司、上海华丰国际集装箱仓储有限公司的股权，同时不再持有海博西郊的股权。上市公司将不存在为海博物流、海博西郊及两家公司下属公司提供担保、委托海博物流、海博西郊及两家公司下属公司的理财、及两家公司占用上市公司资金等方面的情况。

七、备案附件

具体内容详见 2024 年 11 月 21 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的公告（临 2024-066）：

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字【2024】第 ZA14337 号）《上海海博物流（集团）有限公司审计报告及财务报表 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日》；

2、上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字【2024】第 2341 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博物流（集团）有限公司全部股权涉及的上海海博物流（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

3、光明食品（集团）有限公司签发（备沪光明食品集团 202400011）《上海市国有资产评估项目备案表》；

4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字[2024]第 ZA14338 号）《上海海博西郊物流有限公司审计报告及财务报表 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日》；

5、上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字第【2024】第 2392 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司股权所涉及的上海海博西郊物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

6、光明食品（集团）有限公司签发（备沪光明食品集团 202400012）
《上海市国有资产评估项目备案表》。

本提案在提交公司董事会审议前，已经公司第九届董事会第五次独立董事专门会议审议并全票同意。

本提案已经公司第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议审议通过，现提请本次大会审议。

本提案涉及关联交易，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生在董事会上已回避表决。

本提案所作出决议为普通决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权二分之一以上通过，公司关联股东在本次股东大会上应当回避表决。

请各位股东、股东代表审议。

关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司 100%股权暨关联交易的公告

各位股东、股东代表：

重要内容提示：

●本次关联交易内容：光明地产将通过上海联合产权交易所协议转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司（下称“海博斯班赛”）100%股权。本次股权交易金额为人民币 379,035,579.22 元，另约定于海博斯班赛股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

●本次交易的出让方是光明房地产集团股份有限公司，受让方为上海市糖业烟酒（集团）有限公司（下称“糖酒集团”），与光明地产为同一控制人光明食品（集团）有限公司（下称“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。

●本次关联交易的目的和意义：本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。

●本次关联交易对上市公司的影响：经初步测算，如本次交易完成，预计将实现归属母公司的净利润为人民币 22800 万元（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，本公司将不再持有海博斯班赛的股权。上市公司将不存在为海博斯班赛提供担保、委托海博斯班赛的理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

●截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计

为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。

●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。

一、关联交易概述

（一）本次关联交易的基本情况

公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方糖酒集团转让公司下属全资子公司海博斯班赛 100%股权。本次股权交易金额为人民币 379,035,579.22 元（股权转让价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币 379,035,579.22 元），另约定于海博斯班赛股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

本次关联交易的目的和意义：本次拟转让的海博斯班赛主要从事常温仓储业务，受市场因素影响近年效益有所下降，本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。

截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。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。

（二）本次关联交易的审计、评估、备案情况

1、开展审计评估。

公司委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司，以 2024 年 7 月 31 日为基准日，分别对海博斯班赛进行审计、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 2024 年 10 月 26 日出具了（信会师报字【2024】第 ZA14342 号）《上海海博斯班赛国际物流有限公司审计报告及财务报表 2022 年至 2024 年 7 月》，详见附件 1。

上海东洲资产评估有限公司于 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字【2024】第 2390 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博斯班赛国际物流有限公司全部股权所涉及的上海海博斯班赛国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，详见附件 2。

2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400013）《上海市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 3。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易的出让方是光明房地产集团股份有限公司，受让方为上海市糖业烟酒（集团）有限公司，与光明地产为同一控制人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。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：

本公司。

2) 受让方：

企业名称：上海市糖业烟酒（集团）有限公司

成立日期：1992 年 8 月 14 日

营业期限：1992 年 8 月 14 日至无固定期限

公司住所：上海市黄浦区南京东路 720 号 702 室

注册资本：55400 万元人民币

法定代表人：陆骏飞

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：批发非实物方式：预包装食品（含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉），食品机械，化工化学品（除危险品），马口铁，文化日用品，自营和代理上述商品及纺织丝绸、服装、工艺品、轻工、机电产品进出口，进料加工“三来一补”，对销和转口贸易，实业投资，食品添加剂的销售。【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】

主要业务状况：糖酒集团主要从事食品制造、食品零售贸易等相关业务。经审计，至 2023 年 12 月 31 日，糖酒集团总资产 29,696,837,226.39 元，净资产 16,648,578,438.81 元，2023 年 1-12 月营业收入 17,168,379,255.40 元，净利润 1,377,277,235.52 元。截止 2024 年 9 月 30 日，糖酒集团总资产 29,623,269,235.04 元，净资产 16,704,152,186.39 元，2024 年 1-9 月营业收入 13,384,294,341.75 元，净利润 727,050,958.37 元。

主要股东：光明食品(集团)有限公司占 100%。

主要股东最近一期主要财务指标如下：截止 2023 年 12 月 31 日，光明集团总资产 267,964,737,777.42 元，净资产 95,656,849,984.33 元，2023 年 1-12 月营业收入 132,740,182,423.66 元，净利润 2,519,186,027.03 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）标的名称：上海海博斯班赛国际物流有限公司

注册住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区业盛路 218 号

法定代表人：樊春华

注册资本：7000 万人民币

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：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内贸易代理；货物进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；市场主体登记注册代理；国际货物运输代理；装卸搬运；无船承运业务；国内集装箱货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期：2006 年 04 月 05 日

经营期限：2006 年 04 月 05 日至 2026 年 04 月 04 日

（2）本次关联交易实施前的主要股东：本公司占 100%的股权。

（3）本次交易类别：协议转让。

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

上海海博斯班赛国际物流有限公司，于 2006 年 4 月 5 日由上海海博物流投资有限公司、斯班赛物流（香港）有限公司、上海金缙投资管理有限公司三方共同创立，公司原注册资本 4100 万元。股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博物流投资有限公司	2,091.00	2,091.00	51.00%
2	斯班赛物流（香港）有限公司	1,025.00	761.50	25.00%
3	上海金缙投资管理有限公司	984.00	168.27	24.00%
	合 计	4,100.00	3,020.77	100.00%

2008 年 4 月 30 日，根据董事会决议，斯班赛物流（香港）有限公司将其在公司所占 25%的股权以 457.81 万元的价格转让给上海海博物流投资有限公司；上海金缙投资管理有限公司将其在公司所占 24%的股权以 2,071.96 万元的价格转让给上海海博物流投资有限公司。出资额转让后，由上海海博

物流投资有限公司补交未交足的注册资本。变更后股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博物流投资有限公司	4,100.00	4,100.00	100.00%
	合 计	4,100.00	4,100.00	100.00%

2008年7月18日，根据股东决定，上海海博物流（集团）有限公司（曾用名：上海海博物流投资有限公司）对公司追加投入货币资金2,900万元，对公司进行增资扩股。本次变动后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博物流（集团）有限公司	7,000.00	7,000.00	100.00%
	合 计	7,000.00	7,000.00	100.00%

2009年8月，根据股权转让协议，上海海博物流（集团）有限公司将其所在公司占100%的股权以69,801,538.95元的价格转让给上海海博股份有限公司。本次变动后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
1	上海海博股份有限公司	7,000.00	7,000.00	100.00%
	合 计	7,000.00	7,000.00	100.00%

2020年4月，根据股东决定，公司股东名称由上海海博股份有限公司变更为光明房地产集团股份有限公司。本次变动后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万人民币)	实缴出资额(万人民币)	出资比例
1	光明房地产集团股份有限公司	7,000.00	7,000.00	100.00%
	合 计	7,000.00	7,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述企业股权未发生变化，且上述注册资本至评估基准日均已实际全部出资到位。

（2）对外各级股权投资架构情况

截止评估基准日，海博斯班赛无对外股权投资情况。

（3）企业业务模式及业务开展情况

上海海博斯班赛国际物流有限公司成立于2006年4月，公司成立后在上海自贸区洋山港保税区投资自建保税仓库，仓库总面积近6万平米，用于上海海博供应链管理有限公司经营商品的存储及仓储代理业务的使用。

(4) 公司经营场所使用情况

海博斯班赛目前主要办公经营场所位于上海自由贸易试验区临港新片区业盛路 218 号，其拥有的洋山保税港物流仓库坐落于此，建筑面积合计 59,777.30 平方米，相应的土地使用权为 2 幅，为出让工业用地，土地面积为 109,314.41 平方米。

(5) 近年的财务状况和经营成果

截止评估基准日，海博斯班赛资产合计为 21,220.58 万元，负债合计为 13,714.84 万元，所有者权益为 7,505.73 万元。公司近年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：万

元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 31 日
总资产	25,057.14	21,537.78	21,220.58
负债	14,263.93	10,118.76	13,714.84
所有者权益	10,793.22	11,419.02	7,505.73

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-7 月
营业收入	28,879.55	17,371.51	9,718.79
营业利润	1,607.95	834.92	299.38
净利润	1,205.94	625.80	224.65

上述 2022、2023 年度及评估基准日数据，摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次出具的标准无保留意见审计报告（文号：信会师报字[2024]第 ZA14342 号）。

海博斯班赛执行《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%、6%、5%，城建税、教育附加费及地方教育附加费分别为流转税的 5%、3%、2%，企业所得税率为 25%。

3、交易标的的评估、定价情况

(1) 定价情况及依据

1) 定价方法和结果

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。本次海博斯班赛 100%股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 379,035,579.22 元。

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 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字【2024】第 2390 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博斯班赛国际物流有限公司全部股权所涉及的上海海博斯班赛国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，光明集团于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400013）《上海市国有资产评估项目备案表》，本次评估已履行国资备案程序。

2) 评估方法的选择

本次评估海博斯班赛采用资产基础法一种评估方法，结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

本次评估目的为股权转让，本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，具备可利用的历史经营资料，资产基础法评估过程中已对核心资产采用两种方法，其中房地合一收益法的评估过程即模拟了企业的经营模式，已经从资产获利能力的角度去评价资产，实质与收益法相同，相应的参数也完全一致，故适用资产基础法；根据公司管理层计划，未来主营业务仅保留自有仓库租赁服务及少量人员以维持经营，未来收益法存在不确定性，故不适用收益法；由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化，故不适用市场法。

3) 评估结果

评估前，海博斯班赛会计报表列示的总资产账面值为 212,205,764.40 元，负债账面值为 137,148,442.99 元，所有者权益账面值为 75,057,321.41 元。

本次经具有从事证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海博斯班赛股东全部权益在评估基准日 2024 年 7 月 31 日的价值进行了评估，出具了（东洲评报字【2024】第 2390 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博斯班赛国际物流有限公司全部股权所涉及的上海海博斯班赛国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

资产基础法评估结果：以 2024 年 7 月 31 日为评估基准日，海博斯班赛股东全部权益价值评估值为人民币 379,035,579.22 元，评估增值 303,978,257.81 元，增值率 404.99%。详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2024 年 7 月 31 日 单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,616.54	5,616.54	0.00	0.00
非流动资产	15,604.04	46,001.87	30,397.83	194.81
固定资产	14,852.49	45,995.19	31,142.70	209.68
长期待摊费用	744.88	0.00	-744.88	-100.00
递延所得税资产	6.67	6.67	0.00	0.00
资产总计	21,220.58	51,618.40	30,397.82	143.25
流动负债	13,714.84	13,714.84	0.00	0.00
负债总计	13,714.84	13,714.84	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	7,505.73	37,903.56	30,397.83	404.99

（2）定价合理性分析

1) 委估资产情况

本次海博斯班赛资产基础法评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款等，非流动资产主要包括固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产，具体情况如下：

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产等组成。列入本次评估范围的流动资产账面价值 56,165,350.40 元，评估值 56,165,350.40 元。

非流动资产主要由固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产组成。其中，固定资产账面价值 148,524,903.71 元，评估值 459,951,928.00 元，评估增值 311,427,024.29 元，主要涉及房屋建筑物，为海博斯班赛拥有的洋山保税港物流仓库。

海博斯班赛核心资产位于上海市南汇区业盛路 218 号（现为浦东新区）厂区内仓储用途的房屋建（构）筑物。账面原值 211,452,143.28 元，账面净值 148,254,622.86 元，房屋建筑面积 59,777.30 平方米，该部分资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	位置分布
1	固定资产-房屋建筑物	211,452,143.28	148,254,622.86	位于上海市南汇区业盛路 218 号（现为浦东新区）
	合计	211,452,143.28	148,254,622.86	

本次委评资产相应的土地使用权情况见下表：

序号	权证编号	证载权利人	宗地位置	土地性质	土地用途	土地终止日期	土地面积（m ² ）
1	沪房地南字（2008）第 024385 号	上海海博斯班赛国际物流有限公司	业盛路 218 号	出让	仓储用地	2056/11/27	45,686.18
2	沪房地南字（2008）第 024383 号	上海海博斯班赛国际物流有限公司	业盛路 218 号	出让	仓储用地	2056/11/27	63,628.23
		合计					109,314.41

上述地块相邻连成一体。

2) 主要资产评估增减值原因分析

本次海博斯班赛资产基础法评估增值主要为固定资产。

① 固定资产

固定资产账面价值 14,852.49 万元，评估净值为 45,995.19 万元，增值 31,142.70 万元。其中房屋建筑物类评估增值 31,105.36 万元，增值主要原因系账面价值反映的是建造成本折旧后余额，而近年来上海市房地产租金收益不断上涨，故导致增值。

② 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 744.88 万元，评估值为 0.00 万元，减值 744.88 万元。主要原因系本次将长期待摊费用全部纳入房屋建筑物中进行评估，致使评估减值。

四、本次关联交易的主要内容和履约安排

本公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方糖酒集团转让公司下属全资子公司海博斯班赛 100%股权，本次股权交易金额为人民币 379,035,579.22 元。另约定光明地产对海博斯班赛的股东借款将于股权工商变更登记完成前由糖酒集团支付给光明地产，海博斯班赛的其他债权债务将由受让方全部承接。交易合同尚未签署，交易双方拟作如下约定：

1、海博斯班赛 100%股权通过上海联合产权交易所进场协议转让方式，股权转让价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币 379,035,579.22 元，由糖酒集团于产权交易合同生效次日起 5 个工作日内一次性付款；

2、截至审计评估基准日的相应股东借款人民币 111,922,957.79 元（最终以股权转让交易日的实际股东借款全部本息为准），在海博斯班赛股权工商变更登记完成之前，由糖酒集团支付给光明地产，海博斯班赛的其他债权债务将由受让方全部承接；

3、海博斯班赛在审计评估基准日至工商变更完成期间所产生的盈利或亏损由糖酒集团享有和承担。

糖酒集团为光明集团下属全资子公司，糖酒集团和光明集团的主要财务指标详见“二、关联方介绍”之“（二）关联人基本情况”，本公司董事会对受让方糖酒集团的付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，认为糖酒集团具有支付本次交易款项的能力，董事会同意该交易事项。

五、本次关联交易履行的审议程序

公司于2024年11月20日先后召开第九届董事会第五次独立董事专门会议、第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议，均全票审议通过《关于转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司100%股权暨关联交易的议案》。

本议案在提交公司董事会审议前，公司召开第九届董事会第五次独立董事专门会议，独立董事张晖明先生、朱洪超先生、王扬女士对该项关联交易进行了事前审核，认为：公司将通过上海联合产权交易所协议转让全资子公司上海海博斯班赛国际物流有限公司（下称“海博斯班赛”）100%股权。本次股权交易金额为人民币379,035,579.22元，另约定于海博斯班赛股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款。公司将严格合规执行关联交易实施所需履行的程序，包括在董事会审议本次关联交易事项时，关联董事李力敏先生、罗锦斐先生将回避表决。截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去12个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计4次，交易涉及金额合计为1,390,606,085.06元，占本公司最近一期经审计净资产的12.86%，超过5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合

产权交易所履行协议转让程序。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。本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。独立董事专门会议全票同意该项关联交易，并提交董事会审议。

公司董事会审议该关联交易事项时，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生对该项关联交易已回避表决。

六、本次关联交易对上市公司的影响

经初步测算，如本次交易完成，预计将实现归属母公司的净利润为人民币 22800 万元（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，本公司将不再持有海博斯班赛的股权。上市公司将不存在为海博斯班赛提供担保、委托海博斯班赛的理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

七、备案附件

具体内容详见 2024 年 11 月 21 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的公告（临 2024-067）：

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字【2024】第 ZA14342 号）《上海海博斯班赛国际物流有限公司审计报告及财务报表 2022 年至 2024 年 7 月》；

2、上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字【2024】第 2390 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海海博斯班赛国际物流有限公司

全部股权所涉及的上海海博斯班赛国际物流有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

3、光明食品（集团）有限公司签发（备沪光明食品集团 202400013）《上海市国有资产评估项目备案表》。

本提案在提交公司董事会审议前，已经公司第九届董事会第五次独立董事专门会议审议并全票同意。

本提案已经公司第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议审议通过，现提请本次大会审议。

本提案涉及关联交易，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生在董事会上已回避表决。

本提案所作出决议为普通决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权二分之一以上通过，公司关联股东在本次股东大会上应当回避表决。

请各位股东、股东代表审议。

关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司 100%股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：光明地产将通过上海联合产权交易所协议转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司（下称“服务集团”）100%股权。本次股权交易金额为人民币 94,200,000.00 元，另约定于服务集团工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

●本次交易的出让方是光明房地产集团股份有限公司，受让方为上海光明城市服务科技有限公司（下称“光明城市服务”），与光明地产为同一控制人光明食品（集团）有限公司（下称“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。

●本次关联交易的目的和意义：本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。

●本次关联交易对上市公司的影响：经初步测算，如本次交易完成，预计将实现归属母公司的净利润为人民币 6,600 万元（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，本公司将不再持有服务集团及其下属全资子公司上海华仕物业管理有限公司、上海农信电子商务有限公司及其下属子公司和控股子公司上海光明亿佳科技服务有限公司的股权。上市公司将不存在为服务集团及其下属公司提供担保、委托服务集团及其下属公司的理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

●截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。

●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。

一、关联交易概述

（一）本次关联交易的基本情况

公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向光明城市服务转让公司下属全资子公司服务集团 100%股权。本次股权交易金额为人民币 94,200,000.00 元（股权转让价格为以国资评估备案确认的评估价值人民币 94,200,000.00 元），另约定于服务集团股权工商变更登记完成之前归还相应股东借款。

本次关联交易的目的和意义：本次拟转让的服务集团主要从事产业园区管理、餐饮服务、食品贸易与经营、信息技术服务等非住宅物业类的服务业务，不影响公司持续运营住宅物业类服务管理的相关经营业务，本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。

截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交

易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。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。

（二）本次关联交易的审计、评估、备案情况

1、开展审计评估。

公司委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）、上海东洲资产评估有限公司，以 2024 年 9 月 30 日为基准日，分别对服务集团进行审计、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 2024 年 10 月 28 日出具了（信会师报字【2024】第 ZA14384 号）《上海光明生活服务集团有限公司审计报告及财务报表（2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止）》，详见附件 1。

上海东洲资产评估有限公司于 2024 年 10 月 28 日出具了（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，详见附件 2。

2、履行国资备案。

光明食品（集团）有限公司于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400014）《上海市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 3。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

本次交易的出让方是光明房地产集团股份有限公司，受让方为上海光明城市服务科技有限公司，与光明地产为同一控制人光明集团下属企业，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。本次关联交易不构成重大资产重组。

（二）关联人基本情况

1) 出让方:

本公司。

2) 受让方:

企业名称: 上海光明城市服务科技有限公司

成立日期: 1996 年 1 月 29 日

营业期限: 1996 年 1 月 29 日至 2030 年 9 月 30 日

公司住所: 上海市黄浦区中山南路 1228 号 3 楼 A315

注册资本: 16276 万元人民币

法定代表人: 谢峰

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 企业管理咨询; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 柜台、摊位出租; 机械设备租赁; 计算机及通讯设备租赁; 办公设备租赁服务; 企业总部管理; 企业管理; 供应链管理服务; 商业综合体管理服务; 酒店管理; 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 物业管理; 会议及展览服务; 园区管理服务; 餐饮管理; 食用农产品批发; 食用农产品初加工; 农副产品销售; 食用农产品零售; 食品销售(仅销售预包装食品); 食品进出口; 劳务服务(不含劳务派遣); 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目); 货物进出口; 技术进出口。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 城市配送运输服务(不含危险货物); 餐饮服务; 食品互联网销售。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

主要业务状况: 经审计, 截止 2023 年 12 月 31 日, 上海光明城市服务科技有限公司总资产 104,280,930.45 元, 净资产 59,449,521.62 元, 2023 年 1-12 月营业收入 0 元, 净利润 231,144.23 元。

截止 2024 年 9 月 30 日，上海光明城市服务科技有限公司公司总资产 104,399,691.78 元，净资产 59,639,089.84 元，2024 年 1-9 月营业收入 0 元，净利润 189,568.22 元，以上财务数据未经审计。

主要股东：上海良友(集团)有限公司（下称“良友集团”）占 100%。

主要股东最近一期经审计主要财务指标如下：截止 2023 年 12 月 31 日，上海良友(集团)有限公司总资产 8,700,602,152.94 元，净资产 6,075,389,760.76 元，2023 年 1-12 月营业收入 272,827,906.58 元，净利润 202,619,507.56 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）标的名称：上海光明生活服务集团有限公司

注册住所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 2 幢 3 层 313 室

法定代表人：陈万钧

注册资本：5000 万人民币

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：一般项目：物业管理；酒店管理；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；房地产经纪；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；电子产品销售；日用百货销售；机械设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务【分支机构经营】；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

成立日期：2019 年 3 月 12 日

经营期限：2019 年 3 月 12 日至 2039 年 3 月 11 日

(2) 本次关联交易实施前的主要股东：本公司占 100%的股权。

(3) 本次交易类别：协议转让。

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

上海光明生活服务集团有限公司成立于 2019 年 3 月，注册资本人民币 5,000.00 万元，由光明房地产集团股份有限公司投资设立。

公司股权明细如下表：

序号	股东姓名	认缴出资 (万元)	占注册资本 比例%	实缴出资 (万元)	实缴占认缴 总额比例%
1	光明房地产集团股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

上海光明生活服务集团有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

(2) 各级股权投资架构情况

截至评估基准日，公司对外股权投资情况如下表：

序号	会计科目	对外投资单位	级次	账面值	直接控制 比例	间接控制 比例	间接控制 方	合计控制 比例
1	长期股权投资	上海光明亿佳科技服务有限公司	二级	6,000,000.00	60.00%	-	-	60.00%
2	长期股权投资	上海华仕物业管理有限公司	二级	18,888,606.07	100.00%	-	-	100.00%
3	长期股权投资	上海农信电子商务有限公司	二级	0.00	100.00%	-	-	100.00%
4	长期股权投资	上海菜管家现代农业发展有限公司	三级	5,000,000.00	100.00%		-	100.00%
5	长期股权投资	上海菜管家电子商务有限公司	三级	5,000,000.00	100.00%		-	100.00%
6	长期股权投资	上海艾易餐饮服务有限公司	三级	1,000,000.00	100.00%		-	100.00%
7	长期股权投资	上海旻旺建设工程有限公司	三级	100,000.00	100.00%		-	100.00%

(3) 企业业务模式及业务开展情况

上海光明生活服务集团有限公司成立于 2019 年，是一家专业从事物业管理、电子产品销售、餐饮服务的企业。

合并范围内各单体公司所涉及的业务范围如下表：

序号	级次	控股关	单体企业名称	涉及的主营业务
1	一级	母公司	上海光明生活服务集团有限公司	办公商业、产业园区的物业管理服务
1-01	二级	全资	上海华仕物业管理有限公司	办公商业、事业机构、产业园区的物业管理服务

序号	级次	控股关	单体企业名称	涉及的主营业务
1-02	二级	全资	上海农信电子商务有限公司	食品贸易行业
1-03	二级	控股	上海光明亿佳科技服务有限公司	物业管理行业，主要提供商业物业及其他物业服
2-01	三级	全资	上海菜管家现代农业发展有限公司	零售业
2-02	三级	全资	上海菜管家电子商务有限公司	软件和信息技术服务业
2-03	三级	全资	上海艾易餐饮服务有限公司	食品经营行业
2-04	三级	全资	上海旻旺建设工程服务有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业

(4) 股权投资情况

服务集团长期股权投资 3 家，为对外的直接股权投资。长期股权投资具体情况如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例%	表决权比例%
上海华仕物业管理 有限公司	有限责任公司（非自然人 投资或控股的法人独资）	中国（上海）自 由贸易试验区	300.04	100.00	100.00
上海农信电子商 务有限公司	有限责任公司（非自然人 投资或控股的法人独资）	上海市金山区	3,500.00	100.00	100.00
上海光明亿佳科 技服务有限公司	其他有限责任公司	中国（上海）自 由贸易试验区	1,000.00	60%	60%

1) 上海华仕物业管理有限公司

上海华仕物业管理有限公司成立于 1994 年，目前业务主要涵盖办公商业、事业机构、产业园区的物业管理服务。

2) 上海农信电子商务有限公司

上海农信电子商务有限公司成立于 2007 年，系服务集团下属子公司，主要从事食品贸易行业，下属四家全资子公司，具体如下：

①上海菜管家现代农业发展有限公司成立于 2011 年，主要从事零售业。

②上海菜管家电子商务有限公司成立于 2010 年，主要从事软件和信息技术服务业等。

③上海艾易餐饮服务有限公司成立于 2011 年，主要从事食品经营行业。

④上海旻旺建设工程服务有限公司成立于 2010 年，主要从事建筑装饰、装修和其他建筑业等。

3) 上海光明亿佳科技服务有限公司

上海光明亿佳科技服务有限公司成立于 2021 年 6 月，由服务集团和上海农工商集团燎原有限公司共同出资，股权占比分别为 60%和 40%。公司注册地址为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区正博路 1881 号 13 幢 3 层

305 室，注册资本 1000 万元。主要提供商业物业及其他物业服务，服务范围目前主要集中于上海市奉贤区。

(5) 近年的财务状况和经营成果

截止评估基准日，服务集团单体会计报表资产总额为 30,958.67 万元，负债总额为 19,519.90 万元，所有者权益为 11,438.77 万元。合并口径资产合计为 27,534.51 万元，负债合计为 26,423.19 万元，所有者权益为 1,111.31 万元，归属于母公司所有者权益为 663.01 万元。近年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况 单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 09 月 30 日
总资产	49,517.02	39,395.70	30,958.67
负债	30,757.89	22,731.93	19,519.90
所有者权益	18,759.13	16,663.77	11,438.77

项 目	2022 年度	2023 度	2024 年 1-9 月
营业收入	25,310.23	12,593.55	6,472.82
营业利润	8,041.77	5,913.44	-2,056.27
净利润	7,685.66	5,392.44	-2,225.00

合并资产、负债及财务状况 单位：万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 09 月 30 日
总资产	89,907.63	58,684.46	27,534.51
负债	80,553.90	55,161.12	26,423.19
所有者权益	9,353.73	3,523.34	1,111.31
归属于母公司所有者权益	8,925.32	3,083.37	663.01

项 目	2022 年度	2023 度	2024 年 1-9 月
营业收入	87,109.76	74,696.97	40,694.80
营业利润	5,116.96	4,704.47	1,251.69
净利润	3,630.90	3,550.84	611.03
归属于母公司净利润	3,602.71	3,534.71	602.70

上述 2022 年 1 月 1 日- 2024 年 9 月 30 日数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（信会师报字【2024】第 ZA14384）。

服务集团执行《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。服务集团主要税种及税率详见下表：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项	13%、9%、6%、5%、3%

税种	计税依据	税率
	税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	按流转税额计缴	1%、5%、7%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%、25%

3、交易标的的评估、定价情况

(1) 定价情况及依据

1) 定价方法和结果

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。本次服务集团 100%股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 94,200,000.00 元。

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 2024 年 10 月 28 日出具了（东洲评报字第【2024】第 2400 号）《光明房地产集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的上海光明生活服务集团有限公司的股东全部权益价值评估报告》，光明集团于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 202400014）《上海市国有资产评估项目备案表》，本次评估已履行国资备案程序。

2) 评估方法的选择

根据上海东洲资产评估有限公司出具的（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，本次评估采用收益法和资产基础法两种评估方法，结论采用收益法评估结果。

本次服务集团单体评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表（单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	11,438.77	9,420.00	-2,018.77	-17.65%
资产基础法	11,438.77	4,755.34	-6,683.43	-58.43%
差异	0	4,664.66	4,664.66	

本次服务集团合并口径归属于母公司所有者权益账面值为 663.01 万元，评估值为 9,420.00 万元，评估增值 8,756.99 万元，增值率 1320.79%。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

服务集团是一家服务型轻资产公司，业务涉及物业服务（政府机关办公楼、物流园区、码头、农场、商业等）、餐配服务、光明邻里市集（星级菜场）、线上平台、设施维保等。资产基础法下仅可反映农信商务板块的经营亏损，未准确体现其盈利板块的能力，因企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、管理能力、品牌等无形资源的贡献。所以资产基础法不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。结合本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，因此以收益法的结果作为最终评估结论。

3) 评估结果

评估前，上海光明生活服务集团有限公司单体会计报表列示的总资产账面值为 30,958.67 万元，负债账面值为 19,519.90 万元，所有者权益账面值为 11,438.77 万元。合并会计报表列示的总资产账面值为 27,534.51 万元，负债账面值为 26,423.19 万元，所有者权益账面值为 1,111.32 万元，少数股东全部权益账面值为 448.31 万元，归属于母公司所有者权益账面值为 663.01 万元。

本次经具有从事证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司，根据法律、行政法规和资产评估准则规定，采用收益法，按照必要的评估程序，对服务集团全部权益在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的价值进行了评估出具（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）《光明房地产集团股份有限公司拟协

议转让股权涉及的上海光明生活服务集团有限公司的股东全部权益价值评估报告》。

收益法评估结果：以 2024 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益价值评估值为 9,420.00 万元，较单体报表所有者权益，评估减值 2,018.77 万元，减值率 17.65%；较合并报表归属母公司所有者权益，评估增值 8,756.99 万元，增值率 1320.79%。详见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

评估基准日：2024 年 9 月 30 日

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	28,226.53			
2	非流动资产	2,732.14			
3	其中：长期股权投资净额	2,488.86			
4	固定资产净额	196.55			
5	使用权资产净额	10.53			
6	长期待摊费用	0			
7	递延所得税资产	3.25			
8	资产总计	30,958.67			
9	流动负债	19,517.99			
10	非流动负债	1.91			
11	负债总计	19,519.90			
12	净资产（所有者权益）	11,438.77	9,420.00	-2,018.77	-17.65%

本次单体评估减值主要原因：因长期股权投资板块上海农信电子商务有限公司经营不善，导致形成较大的亏损，虽采用收益法为主结论，但整体无法消化上海农信电子商务有限公司的亏损，故整体略有减值。

（2）定价合理性分析

1) 委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产和非流动资产。其中流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等组成，非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产。具体情况如下：

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货组成。列入本次评估范围流动资产账面价值 28,226.53 万元，评估值 28,241.37 万元。

非流动资产中主要为长期股权投资、固定资产、无形资产、使用权资产和递延所得税资产组成。其中，长期股权投资为全资子公司为上海华仕物业管理有限公司、上海农信电子商务有限公司、上海光明亿佳科技发展有限公司。长期股权投资账面价值 2,488.86 万元，资产基础法评估值-4,340.90 万元。

基准日服务集团股权投资共 7 家，其中二级长期股权投资单位 3 家，长期股权投资明细及评估值如下：

序号	被投资单位名称	简称	持股比例	评估定价方法	评估值（万元）
1	上海光明亿佳科技发展有限公司	亿佳科技	60.00%	收益法	1,519.00
2	上海华仕物业管理有限公司	华仕物业	100.00%	收益法	5,640.00
3	上海农信电子商务有限公司	农信电商	100.00%	资产基础法	-10,892.30

2) 主要资产评估增减值原因分析

本次服务集团合并口径整体评估增值主要来源于服务集团母公司和子公司上海华仕物业管理有限公司。

①服务集团

基于收益法，服务集团（不含长期股权投资）自身增值 4812.45 万元。服务集团主要从事办公商业、产业园区、工程业务及其他物业相关业务。此外还会向其下属二子公司收取平台服务费。2021 年及 2022 年因花博会及防疫方舱等偶发性的业务导致利润水平较高，2023 年上述业务逐步退出，相较 2022 年有明显下滑。后续随着业务整体逐步稳定，预计将在此基础上恢复增长态势，并逐步归于平稳。

综上所述，服务集团自身未来五年盈利预测如下：单位：万元

序号	项目 \ 年份	2024 全年	2025	2026	2027	2028
1	营业收入	9,703.60	9,118.05	9,655.94	10,138.78	10,443.14
2	减：营业成本	7,423.25	7,522.39	7,966.16	8,364.50	8,615.60
3	利润总额	439.80	367.21	435.82	494.55	522.24
4	净利润	329.85	275.41	326.87	370.91	391.68

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC 模型是股权期望报酬率和所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值。计算公式：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

根据综合判断，此次 WACC 选取 10.0%。

②上海华仕物业管理有限公司（下称“华仕物业”）

基于收益法，华仕物业自身增值 3483.87 万元。华仕物业主要从事办公商业、产业园区及事业机构等其他商业物业服务，例如进行保洁及安保的人员派遣、维修工程等物业管理服务。

华仕物业历史年度收入呈上升趋势。2022 年收入增长较大，原因系当年收入结转增加及政府项目疫情补贴，致使利润大幅上升。

2023 年随着防疫补贴项目结束，同比 2022 年收入有所降低。根据基准日合同执行情况，未来考虑到管理面积的新增，未来按照一定增长率进行预测。综上分析，华仕物业未来五年盈利预测如下：单位：万元

序号	项目 \ 年份	2024全年	2025	2026	2027	2028
1	营业收入	10,920.00	9,635.00	9,897.88	10,392.77	10,704.56
2	减：营业成本	9,500.40	8,382.45	8,611.16	9,041.71	9,312.97
3	利润总额	541.84	378.62	391.79	427.06	444.57
4	净利润	406.25	283.73	293.51	319.86	332.90

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC 模型是股权期望报酬率和所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值。计算公式：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

根据综合判断，此次 WACC 选取 10.0%。

四、本次关联交易的主要内容和履约安排

本公司将通过上海联合产权交易所协议转让方式，向关联方光明城市服务转让公司下属全资子公司服务集团 100%股权，本次股权交易金额为人民币 94,200,000.00 元。另约定光明地产对服务集团的股东借款将于股权变更登记完成前由光明城市服务支付给光明地产，服务集团的其他债权债务将由受让方全部承接。交易合同尚未签署，交易双方拟作如下约定：

1、服务集团 100%股权通过上海联合产权交易所进场协议转让方式，股权转让价格为国资评估备案确认的评估价值人民币 94,200,000.00 元，由光明城市服务于产权交易合同生效次日起 5 个工作日内一次性付款。

2、截至审计评估基准日的相应股东借款（含光明地产及其子公司）人民币 101,751,569.81 元（最终以股权转让交易日的实际股东借款全部本息为准），在服务集团股权工商变更登记完成之前，由光明城市服务支付给光明地产，服务集团的其他债权债务将由受让方全部承接。

3、服务集团在审计评估基准日至工商变更完成期间所产生的盈利或亏损由光明城市服务享有和承担。

光明城市服务为光明集团下属良友集团下属全资子公司，光明城市服务和良友集团的主要财务指标详见“二、关联方介绍”之“（二）关联人基本情况”，本公司董事会对受让方光明城市服务的付款支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断，认为光明城市服务具有支付本次交易款项的能力，董事会同意该交易事项。

五、本次关联交易履行的审议程序

公司于 2024 年 11 月 20 日先后召开第九届董事会第五次独立董事专门会议、第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议，均全票审议通过《关于转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

本议案在提交公司董事会审议前，公司召开第九届董事会第五次独立董事专门会议，独立董事张晖明先生、朱洪超先生、王扬女士对该项关联交易进行了事前审核，认为：公司将通过上海联合产权交易所协议转让全资子公司上海光明生活服务集团有限公司（下称“服务集团”）100%股权。本次股权交易金额为人民币 94,200,000.00 元，另约定于服务集团工商变更登记完

成之前归还相应股东借款。公司将严格合规执行关联交易实施所需履行的程序，包括在董事会审议本次关联交易事项时，关联董事李力敏先生、罗锦斐先生将回避表决。截止至本次关联交易为止（含本次关联交易及其他类别相关的拟提交本次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外），过去 12 个月内公司与同一关联人交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程序。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。本次交易符合上市公司在当前房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，有利于公司当前快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动力，有利于更好的实现企业长期的合理平衡发展。独立董事专门会议全票同意该项关联交易，并提交董事会审议。

公司董事会审议该关联交易事项时，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生对该项关联交易已回避表决。

六、本次关联交易对上市公司的影响

经初步测算，如本次交易完成，预计将实现归属母公司的净利润为人民币 6,600 万元（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，本公司将不再持有服务集团及其下属全资子公司上海华仕物业管理有限公司、上海农信电子商务有限公司及其下属子公司和控股子公司上海光明亿佳科技服务有限公司的股权。上市公司将不

存在为服务集团及其下属公司提供担保、委托服务集团及其下属公司的理财、及其占用上市公司资金等方面的情况。

七、备案附件

具体内容详见 2024 年 11 月 21 日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 披露的公告（临 2024-068）：

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字【2024】第 ZA14384）《上海光明生活服务集团有限公司审计报告及财务报表（2022 年 1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日止）》；

2、上海东洲资产评估有限公司出具（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）《光明房地产集团股份有限公司拟转让上海光明生活服务集团有限公司股权所涉及的上海光明生活服务集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

3、光明食品（集团）有限公司签发（备沪光明食品集团 202400014）《上海市国有资产评估项目备案表》。

本提案在提交公司董事会审议前，已经公司第九届董事会第五次独立董事专门会议审议并全票同意。

本提案已经公司第九届董事会第二十四次会议、第九届监事会第十六次会议审议通过，现提请本次大会审议。

本提案涉及关联交易，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐先生在董事会上已回避表决。

本提案所作出决议为普通决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权二分之一以上通过，公司关联股东在本次股东大会上应当回避表决。

请各位股东、股东代表审议。