

**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**

	2	1、	会议议程
	4	2、	会议须知
	7	3、	会议提案
担保额度暨调增2024年度担保额度的			关于为下属子公司新增担

	20	提案二	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)
公司100%	47	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 股权暨关联交易的提案 (关联股东回避表决)
100%股	61	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 权暨关联交易的提案 (关联股东回避表决)

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：

- 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》

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(共十五名股东代表和

名监事)。

场投票表决。

(六) 股东对审议事项进行现场

投票表决。

(七) 休会, 以便股东在网络投票系统进行

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) 宣布本次股东大会十八个提案表决结果

# 会议须知

各位股东、股东代表：

为维护权益、保障合法权益、确保会议秩序，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》、《上海证券交易所上市公司股东大会会议事规则》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，所有参会股东均须服从大会秘书处的统一安排，确保大会在开会过程中，应当以维护全体股东的合法权益、保障会议正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

二、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。

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，依法享有发言权，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。

五、现场投票采取记名方式投票表决。

六、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%

交易的提案》、提案三《关

于转让全资子公司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、

上海光明食品（集团）有限公司、上

海农工商绿化有限公司将对

该三项提案回避表决。

作出决议分为普通决议及

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。

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；

十一、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。

九、根据《公司章程》相关规定，本次大会所

作出决议为特别决议。

1、提案一《关于转让全资子公司上海海博西郊物流有限公司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

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，并由计票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出席，并出具法律意见书。

十四、在大会过程中若发生意外情况，公司将采取必要措施，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）到上海东诸安浜路 165 弄 29 号 403 室上海金信统一征信有限公司登记。

2、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 室上海金信统一征信有限公司或信函的方式登记，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。授权委托书或授权委托书或身份证复印件，请加盖公章并需委托股东亲笔签字。以上均为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。



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

泰日城中村、金山卫城中村项目融资担保额度，现拟向金融机构申请城市更新

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 12 亿，不超过 42 亿元（含 42 亿元）的担保

额度。开发主体为农工商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”），开发主体为光明

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，超

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

对外担保总额担保余额不超过 300 亿元。会议决议为泰日置业

提供新增担保合计 54 亿元。

27 家被担保 2. 本次新增担保后, 2024 年度核对公司及其子公司为下  
 额为 254 亿元。在 254 亿元担保额度中, 有 24 家被担保  
 人提供对外担保总  
 (含全资子公司, 下同), 涉及担保额度为 228.25 亿元。其中, 为控股子公司  
 产负债率高于(含)70%的控股子公司, 涉及担保额度为 191.08 被担保人为资  
 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; 被担保

7 亿元, 在 0 家被担保上头公司等, 涉及担保额度为 10.25 亿元, 涉及

链资产证券化项目, 涉及担保额度为 15 亿元。

光明地产 2024  
 额度的提案》

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  
 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  
 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

#### 五、公司核定 2024 年度对外担保明细情况

表一：2024 年被担保人数 27 家、新增 8 家。

年3月31 人资产负 率	被担保人名	担保额度 (万元)	备注	(单位、币种：万元人民币)	
				截至2024年3月 31日被担保人性 质划分	截至2024 日被担保 债
	光明食品集团(上海)置业发展有限公司	111,800,000		控股子公司	0%
	光明发展(上海)有限公司	5,200,000		控股子公司	0%
	光明地产集团上海置业有限公司	67,000,000		控股子公司	0%
	光明地产集团上海置业有限公司	67,000,000		控股子公司	0%
	光明地产集团上海置业有限公司	67,000,000		控股子公司	0%

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	3570		控股子公司	88.16

61.15		6 上海北茂置业发展有限公司	85800		控股子公司	
88.00		7 农工商房地产集团工业(上海)置业有限公司	54000		控股子公司	
		8 上海北茂置业有限公司	1818000		控股子公司	97.04
		9 上海北茂置业有限公司	4800000		控股子公司	96.79
		10 上海北茂置业有限公司	800000		控股子公司	101.37
		11 上海北茂置业有限公司	2000000		控股子公司	63.13
		12 上海北茂置业有限公司	1153000		控股子公司	99.52
		13 上海北茂置业有限公司	21030000		控股子公司	105.75
		14 上海北茂置业有限公司	5453000		合营、联营	45.92
		15 上海北茂置业有限公司	270000	新增 1	控股子公司	43.38
		16 上海北茂置业有限公司	1500000	新增 2	控股子公司	81.52
		17 农工商房地产集团置业有限公司	530000	新增 3	控股子公司	1.37
		18 农工商房地产集团置业有限公司	6253000	新增 4	控股子公司	0.01
		19 农工商房地产集团置业有限公司	500000	新增 5	控股子公司	113.03
		20 农工商房地产集团置业有限公司	4000000	新增 6	控股子公司	33.12
		21 农工商房地产集团置业有限公司	1500000		不适用	不适用
		22 农工商房地产集团置业有限公司	4200000	本次新增	控股子公司	95.93%
		23 农工商房地产集团置业有限公司	1200000	本次新增	控股子公司	113.50%
		24 农工商房地产集团置业有限公司	2540000			
		25 农工商房地产集团置业有限公司				
		26 农工商房地产集团置业有限公司				
		27 农工商房地产集团置业有限公司				
		28 农工商房地产集团置业有限公司				
		29 农工商房地产集团置业有限公司				
		30 农工商房地产集团置业有限公司				
		31 农工商房地产集团置业有限公司				
		32 农工商房地产集团置业有限公司				
		33 农工商房地产集团置业有限公司				
		34 农工商房地产集团置业有限公司				
		35 农工商房地产集团置业有限公司				
		36 农工商房地产集团置业有限公司				
		37 农工商房地产集团置业有限公司				
		38 农工商房地产集团置业有限公司				
		39 农工商房地产集团置业有限公司				
		40 农工商房地产集团置业有限公司				
		41 农工商房地产集团置业有限公司				
		42 农工商房地产集团置业有限公司				
		43 农工商房地产集团置业有限公司				
		44 农工商房地产集团置业有限公司				
		45 农工商房地产集团置业有限公司				
		46 农工商房地产集团置业有限公司				
		47 农工商房地产集团置业有限公司				
		48 农工商房地产集团置业有限公司				
		49 农工商房地产集团置业有限公司				
		50 农工商房地产集团置业有限公司				
		51 农工商房地产集团置业有限公司				
		52 农工商房地产集团置业有限公司				
		53 农工商房地产集团置业有限公司				
		54 农工商房地产集团置业有限公司				
		55 农工商房地产集团置业有限公司				
		56 农工商房地产集团置业有限公司				
		57 农工商房地产集团置业有限公司				
		58 农工商房地产集团置业有限公司				
		59 农工商房地产集团置业有限公司				
		60 农工商房地产集团置业有限公司				
		61 农工商房地产集团置业有限公司				
		62 农工商房地产集团置业有限公司				
		63 农工商房地产集团置业有限公司				
		64 农工商房地产集团置业有限公司				
		65 农工商房地产集团置业有限公司				
		66 农工商房地产集团置业有限公司				
		67 农工商房地产集团置业有限公司				
		68 农工商房地产集团置业有限公司				
		69 农工商房地产集团置业有限公司				
		70 农工商房地产集团置业有限公司				
		71 农工商房地产集团置业有限公司				
		72 农工商房地产集团置业有限公司				
		73 农工商房地产集团置业有限公司				
		74 农工商房地产集团置业有限公司				
		75 农工商房地产集团置业有限公司				
		76 农工商房地产集团置业有限公司				
		77 农工商房地产集团置业有限公司				
		78 农工商房地产集团置业有限公司				
		79 农工商房地产集团置业有限公司				
		80 农工商房地产集团置业有限公司				
		81 农工商房地产集团置业有限公司				
		82 农工商房地产集团置业有限公司				
		83 农工商房地产集团置业有限公司				
		84 农工商房地产集团置业有限公司				
		85 农工商房地产集团置业有限公司				
		86 农工商房地产集团置业有限公司				
		87 农工商房地产集团置业有限公司				
		88 农工商房地产集团置业有限公司				
		89 农工商房地产集团置业有限公司				
		90 农工商房地产集团置业有限公司				
		91 农工商房地产集团置业有限公司				
		92 农工商房地产集团置业有限公司				
		93 农工商房地产集团置业有限公司				
		94 农工商房地产集团置业有限公司				
		95 农工商房地产集团置业有限公司				
		96 农工商房地产集团置业有限公司				
		97 农工商房地产集团置业有限公司				
		98 农工商房地产集团置业有限公司				
		99 农工商房地产集团置业有限公司				
		100 农工商房地产集团置业有限公司				
		总计				

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坎置业有限公司

## 六、被担保人基本情况

### (一) 光明地产为下属企业提供担保

截至2024年9月30日，光明地产为下属企业提供担保的公司合计12家，其中为全资子公司提供担保的公司合计10家，为控股子公司提供担保的公司合计2家。

被担保人为控股子公司的资产负债率高于（含）70%的12家，其中为全资子公司提供担保的公司合计10家，为控股子公司提供担保的公司合计2家。

单位：万元 / 人民币、%

归属于母公司股东的净利润	资产负债率
-1,580.45	95.99
-1,140.01	110.50

#### 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
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	-
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	-

#### 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、%

（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汇兆置业有限公司	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%	上海市场	罗炯	道路货物运输(不含危险货物); 仓储	148,005.99	120,648.78	-	109,339.80	27,357.22	43.80	4512.06	81.52

低于(含)70%的6家, 详见下表:

(1) 被担保人为控股子公司的, 资产负债率

截至2022年12月31日, 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:

(2) 被担保人为控股子公司的, 资产负债率

截至2022年12月31日, 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:

434.76	43,530.00	114,475.58	63,449.74	34,233.54	284.54	67.61	团)有限公司		山区		资		
							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,
696.71	3,200.00	23,317.69	12,333.73	7,066.32	23.36	68.4	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	39,030.44	26,
140.46	95,000.00	240.46	22,961.00	-	1025.12	61.15	上海北茂置业发展	100%	上海市静	徐佳	房地产开	50,102.26	26

4,260.40	120.54	43.39
-	-634.51	1.87

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
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

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、%）

				截至 2024年 3月 31 日主要财务指标									
资产	营业收入	归属于母公 司股东的净 利润	资产负 债率	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	资产总额	负债总额	银行贷款总 额	流动负债总额	净
983.09	-	-351.98	45.92	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,

## （二）光明地产子公司为光明地产下属企业提供担保

为光明地产下属7家控股子公司

1、光明地产全资子公司农工商房地产（集团）有限公司（下称“农工商集团”）

资产负债率高于（含）70%的4家，详见下表：（单位：万元/人民币、%）

司提供担保，其中：（1）被担保人为控股子公司的，资

截至 2024年 3月 31 日主要财务指标							截至 2024年 3月 31 日主要财务指标						
名称	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	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	资产总额	负债总 额
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	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
------------	------	--------	-----	--------	-----------	-----------	----------	-----------	----------	----------	------	-------

1,301.53	16.4	88	(上海)置业有限公司	东新区	农工商房地产集团汇慈	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
13,270.0	25,573.00	733.0	光明房地产集团上海汇	上海市浦东新区	房地产		晟置业有限公司		东新区	77,000.00	133,830.00	1,110,000.00	1,110,000.00

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、%）

（2）被担保人为控股子公司

主营业务	截至 2024年 3月 31 日主要财务指标								被担保人名	公司合计持股	注册地	法定代
	持股比例	上海市	负责人	房屋建筑工程施工总承包壹级	总资产	净资产	归属于母公司净资产	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. 本行信用为下列1家公司，联营公司提供担保，其中次贷各笔均超过（含）70%的1家，次贷各笔均低于（含）

（单位：万元/人民币、%）

70%的0家，详见下表：

截至 2024年 2月 29日 主要财务指标

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	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							
				广西明通置 业有限公司		宁市	开发					

## 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：

注册资本：20000 万元人民币；主要经营范围：房地产开发经营，  
建筑装饰装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，物  
资设备、建材批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部  
门开展经营活动）。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  
1,580.45 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

马朝晖；注册  
房地产咨询，  
物业管理、通讯  
自批准后方可  
380,923.06 万  
流动负债总额  
0.00 万元，

0317\_030302

### 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：上海市金山卫精西路 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、房地产经纪、物业管理、建筑装饰、市政工程施工、物资设备、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）。截止至 2024 年 9 月 30 日，资产总额为 36,156.29 万元，负债  
总额为 39,952.08 万元，银行贷款总额为 0 万元，流动负债总额为 39,952.08  
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%。

询、房地产经纪、物业管理、建筑装饰、市政工程施工、物资设备、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）。截止至 2024 年 9 月 30 日，资产总额为 36,156.29 万元，负债  
总额为 39,952.08 万元，银行贷款总额为 0 万元，流动负债总额为 39,952.08  
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%。

发生变化，  
息披露义务。

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  
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

### 九、公司履行的决策程序

会第二十一  
次会议、均会

公司于2024年11月20日先后召开第九届董事会审计委员  
次会议、第九届董事会第十四次会议、第九届监事会第十六次

议案》。

第九届董事会审计委员会第  
次会议、第九届监事会第十六次  
时，公司将提请股东大会授权  
的前提下根据实际经营需要

本提案在提交公司董事会审议前，已经公司  
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  
会议审议通过，现提请本次股东大会审议。同时  
董事会在股东大会批准上述年度对外担保额度的

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  
变化作适度调整（含授权期限内新增被担保人），授权总裁

在由公司及其子公  
之间的担保额度内

机构审批具体担保事宜。

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

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、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

●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》

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

市场形势

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油物流有限公司、上海海博由配物流有限公司、上海

公司、上海华丰国际集装箱仓储有限公司的股权，同时不  
再持有海博西郊及两家公司  
委托海博物流、海博西郊及两家公司下属公司的理财、及  
资金等方面的情况。

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

农工商经济贸易有限公  
再持有海博西郊的股权  
下属公司提供担保、委  
两家公司占用上市公司

●截止至本次关联  
次股东大会审议的关联  
一关联人交易类别  
1,390,606,085.06元，  
据《上海证券交易所股

●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月与作为受抵人

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  
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  
次标的2的股权转让交易，现拟将本债权融资计划融资主体由

权投资计划投资合  
流园项目。鉴于本  
光明地产变更为光

有限公司履行完相关受益人大会决策流程  
明集团，上述变更尚需华泰资产管理  
后方可正式实施，尚存

## 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。

本次关联交易的的目的和意义：本次拟转让的海博物流、海博西郊主要从事

有利于  
资产负债

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，  
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

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

产的12.86%，超过5%。根

1,390,606,085.06元，占本公司最近一期经审计净资

规定，本次关联交易尚需

据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等

行协议转让程序。本次关

提交股东大会审议，并将通过上海联合产权交易所履

本次关联交易不构成重大资产重组

群交易不构成重大资产重组。

5月与作为受托人的

关于标的2的提示：光明地产作为融资主体，于2021年

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地产控股股东光明集团作为上述投资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债权投资计划的增信主体,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增信担保合同》。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。鉴于本次标的的股权转让交易,现拟将本债权投资计划增信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承担。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。

情况

(二) 本次关联交易的审计、评估、备案

1、标的 1:海博物流 100%股权

(1) 开展审计评估。

华泰资产评估有限公司、上海众源资产评估有限公司

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 7414337 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 7414338 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【2024】第 2342 号）《光明食品（集团）有限公司拟转让上海海博西郊物流有限公司全部股权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

住所：上海市徐汇区肇嘉浜路376号508B室

公司

资本：2000万元人民币

注册

企业类型：

有限

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；投资管理；贸易经纪

和代理；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；

除依法须经许可的经营活动外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

营业执照依法自主开展经营活动）

批准的项目外，凭

光明食品产业投资（上海）有限公司为光明集团旗下

主要业务状况

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

资平

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

## 关联交易的基本情况

### 交易标的 1

#### 标的的名称和类别

标的的名称：上海海博物流（集团）有限公司

地址：上海市普陀区中江路 999 号 4 层

（全资或控股的法人独资）

经营范围（不含危险化学品等需许可审批的项目）：海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；软件开发；物联网技术服务；互联网信息服务。【除依法须经批准的项目外，

于 2003 年 4 月 16 日

注册资本 10000 万元

统一社会信用代码：913100007231000000

上海海博物流投资有限公司

认缴出资额(万元)

实缴出资额(万元)

出资比例

序号

股东名称

#### (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。

结构和股权比例如下：



公司范围内各主体公司所涉及的经营范围如所示。

公司	经营范围
海博物流(集团)有限公司	货物仓储服务
海博申配物流有限公司	仓库租赁
上海农工商经济贸易有限公司	日常食品的转销
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	仓库租赁
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

序号	级别	投资比例	子公司名称
1	一级	母公司	上海海博物流(集团)有限公司
1-01	二级	全资	上海海博申配物流有限公司
1-02	二级	全资	上海农工商经济贸易有限公司
1-03	二级	全资	上海华丰国际集装箱仓储有限公司
1-04	二级	全资	上海海博货迪物流有限公司

#### (4) 股权投资情况

对外的直接股权投资。长期股权投资

海博物流集团长期股权投资 4 家，为

资具体情况如下：

被投资单位名称	投资比例	持股比例
上海海博货迪物流有限公司	100.00%	100.00%
上海海博申配物流有限公司	100.00%	100.00%
上海农工商经济贸易有限公司	100.00%	100.00%
上海华丰国际集装箱仓储有限公司	100.00%	100.00%

被投资单位名称	公司类型	注册地
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
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
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
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

##### 1) 上海海博货迪物流有限公司

于 2004 年 10 月，主要开展物流行业。上海海博货迪物流有限公司成立

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，

##### 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，

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

##### 3) 上海

上海农

为上海海博



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。

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 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%、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%、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%、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%、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%，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%，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

价之外，还优先参考了本次关联交易的定价依据，除实行政府确定指导机构作出的评估价格，定价公允、合理，不存在损害中独立第三方资产评估

人民币 23,382,377.28 元。确认的评估价值

证券、期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司，遵照资经具有从事产评估的有关法  
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。

本次评估结论采用资产基础法评估结果。

本次评估项目能满足资产基础法评估前提条件。

评估方法，结论采用资产基础法评估结果。

评估结果，具体原因为：评估目的为股权转让。

评估前提条件：评估目的为股权转让。

评估方法：资产基础法。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

评估结论：资产基础法评估结果。

### 3) 评估结果

评估基准日海博物流母公司所有者权益账面价值为100,298.16万元。

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

体报表所有者权益，评估增值 6,575.18 万元，增值率 155.19%；较合并报表归属母公司所有者权益，评估增值 8,150.44 万元，增值率 140.23%。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

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	2,757.08	2,757.08		
2	非流动资产	4,933.20	11,508.37	6,575.17	133.28
3	其中：长期股权投资净额	3,344.94	9,842.63	6,497.69	194.25
4	固定资产净额	17.08	66.78	49.70	290.98
5	无形资产净额		27.79	27.79	
6	使用权资产	1,571.18	1,571.18		
7	资产总计	7,690.28	14,265.45	6,575.17	85.50
8	流动负债	11,527.22	11,527.22		
9	非流动负债	400.00	400.00		
10	负债总计	11,927.22	11,927.22		
11	净资产（所有者权益）	-4,236.94	2,338.24	6,575.18	155.19

## （2）定价合理性分析

### 1) 委估资产情况

本次海博物流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长期股权投资、固定资产、使用权资产等，具体情况如下：

**流动资产**主要由货币资金、应收账款、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 2,757.08 万元，评估值 2,757.08 万元。

非流动资产包括长期股权投资、固定资产、使用权资产。长期股权投资为全资子公司上海海博货油物流有限公司、上海海博电配有限公司、上海华丰国际集装箱仓储有限公司、上海农工商经济贸易有限公司。长期股权投资评估增值 6,497.69 万元。使用权资产系核算承租人在租赁期内使用租赁资产的权利。

### 评估增减值原因分析

流动资产基础法增值原因系对于采用成本法核算的长期股权

### 2) 主要资产

本次海博物

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 2,432.50 万元，增值率 100.00%；评估增值原因

于评估，本次评估体现了长期股权投资的影响，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

系对于采用成本法核算的长期股权投资进行打开评估，对于评估值与账面成本不同的经营状况，对于评估值与账面成本有所增值；固定资产评估增值 49.70 万元，增值率 290.98%，增值主要

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。二者存在差异，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

长期

华丰国际集装箱有限公司。评估情况如下：

评估单

迪物流有限公司

①上海海博货

通委的批复文件，公司前后陆续获得合计数量为 404 张上

根据上海市交

海市道路运输管理局核发的《道路运输经营许可证》

上海市道路运输管理局核发的《道路运输经营许可证》

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

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

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

经

具体让 值 2,382.50 万元，评估值 3,590.00 万元，增值额 1,207.50 万元。

算过程如下：

单位：万元

公司

②上海华丰国际集装箱仓储有限公司

被评估单位拥有的房屋建（构）筑物市

本次评估对象系截至评估基准日

的位于上海市宝山区联甯路 395 弄 20

场价值，评估范围系被评估单位拥有的

房屋建（构）筑物，其评估范围系被评估单位拥有的房屋建（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

(续) 上海无形资产评估土地使用权评估范围的土地

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），现为上海华丰国际集装箱仓储公司码头厂区，证载土地使

的土地使用（现门牌号为 368 号），仓储用

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 <sup>㎡</sup>	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

建（构）筑物会经济耐用年限所

间早，近年来建筑材料、人工、机械费用有一定上涨；房屋建筑物所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的折旧年限所致。

照上海市房屋土地管理

本次委评土地为空转用地，没有办理有偿出让手续，参照《上海市房屋土地管理局关于贯彻落实《上海市土地出让人管理办法》若干

比例的土地出让价款 20% 计提评估费的权证

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实际市场可接受程度，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，故市场法测算结果为准。

估于行实以

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

增

评估价值反映了空转土地的市场价值，故导致增值



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

立于 2009 年 5 月 12 日，注册资金 11500 上海海博西郊物流有限公司成

下，为光明地产 100% 持股的全资子公司，主要经营范围为道路运输、货物运

化新城的西部冷产项目，为房地产开发经营等。公司拥有位于上海市青浦区

冷库及停车库。

二期工程于 2024

在招商。

目，项目业态主要为商业办公、低温冷库、加工车间、高温

西郊冷库项目一期工程于 2017 年 8 月竣工并已投入使用；二

年 6 月竣工，其冷库部分于尚未开业，加工厂、交易市场正

## (4) 公司经营场所使用情况

9 号 1 幢、2 幢、

31 日竣工结算

公司，获取租金

业办公、4#楼低

海博西郊拥有的位于上海市青浦区华新镇华徐公路 3699

3 幢的商业仓库和 6 幢 2-5 层的丁类仓库，系于 2017 年 8 月

的一期工程，目前出租给关联方上海海博物流（集团）有限公

收益。项目二期工程在建中，本工程建筑单体有 8-9#楼商业

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

，负债合计为

公司上两年及基准日资产、

截止评估基准日，公司资产合计为 250,331.77 万元

254,554.56 万元，所有者权益为-4,222.79 万元；公

负债、财务状况如下表：

单位：万元

124,894.63	250,331.77
127,336.93	254,554.56
-2,442.30	-4,222.79

总资产	111,233.07
负债	111,849.53
所有者权益	-616.46

2023 年度	2024 年 1-7 月
5,354.88	3,492.77
-1,829.20	-1,780.49
-1,825.84	-1,780.49

项 目	2022 年度
营业收入	7,051.79
营业利润	-1,127.23
净利润	-1,127.23

摘自立信会计师事务所（特  
信会师报字[2024]第 7A14338

上述 2022、2023 年度及评估基准日数据，  
殊普通合伙）本次专项审计报告，报告文号为：

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  
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  
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%。

规定

础，

附加

### 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  
由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

本次海博西郊 100%股权转让价格为国资评估备案  
3,906,758.95 元。

小股东和公司利益情形。以  
确认的评估价值人民币 598

业务资格的上海东洲资产评估有限公司，遵照资  
产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据  
相关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的  
是，对本次交易标的进行评估，并于 2024 年 10 月  
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

经具有从事证券、期货  
资产评估的有关法律、法规和  
本次交易标的实际状况，有  
持续使用和公开市场为前  
28 日出具了《东洲评报字  
限公司拟转让上海海博西郊

系章理评估报告》、《光明食品集团 2024 年 10 月  
市国有资产评估项目备案表》，并签发了《备沪光明食品集团 202400012》《上海

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

历史经营资

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。

损状态，其

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

基准日时点

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

核心资产为房地产，本次评估在

尚难以可靠地估计，并且考虑到海博西郊的核

资产（房产资产、房屋建筑物

资产基础法评估过程中已经对于企业的核心资

方法评估，其中一期收益法的评估过程

无形资产-土地使用权）采用了两种

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

即模拟了企

体收益法进行赘述。

收益法相同，相应的参数也完全一致，故本次不再对整体

的计划，且土地市场

二期项目开发完成后，企业未来尚无明确新增建设用地的自

之后企业的可持续性

招、拍、挂的用地成本也很难估计，因此项目开发完成之

询与海博西郊同一行

有较大的不确定性，不适合采用收益法进行评估。经查询

资产购置成本方式，海博西郊为一家非上市公司，在意见类型、经营模式、企业规模、

组也。最近期资产评估已市场类似行业，土地房产亦是各自行业的上市公司。

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、

征、经营

列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

交易案例

次不具备采用市场法评估的基本条件。

## 3) 评估结果

评估前，海博西郊合法报表列示的总资产账面值为 9,533,317,310.85 元。

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

评估程序。对海博西郊全部权益类资产评估基准日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：

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 1,518.27%。详见下表：

以 2024 年 7 月 31 日为评估基准日，海博西郊股东全部权益价值评估值为人民币 641,134,674.26 元，增值率 1,518.27%。

### 资产基础法评估结果汇总表

资

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
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

### (9) 定价合理性分析

#### 1) 采用资产基础法

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	
	<b>合计</b>	<b>288,344,900.83</b>	<b>225,195,835.60</b>	

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	20.49
固定资产—构筑物及其他辅助设施	3,454.54	0.00	-3,454.54	-100.00
<b>委评资产合计</b>	<b>225,195,835.60</b>	<b>271,348,771.80</b>	<b>46,152,936.20</b>	<b>20.49</b>

固定资产—房屋建筑物类账面价值 225,195,835.60 元，评估

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

修正，直线法摊销快于土地使用年限修正，故导致增值。

期项目账面值79,156.32万元，评估值75,010.96万元，主要原因为将账面值中包含的土地摊销费

③在建工程—西郊二期  
万元，评估减值4,145.36  
评估为零所致。

主要内容和履约安排

四、本次关联交易的

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 3124322401610095），同时，光明地产作为上述借款合同的保证人，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。截至 2022 年 12 月 31 日，海博物流在借款合同项下借款余额为 1,100 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。

光明地产作为上述借款合同的保证人，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。截至 2022 年 12 月 31 日，海博物流在借款合同项下借款余额为 1,100 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。

光明地产作为上述借款合同的保证人，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。截至 2022 年 12 月 31 日，海博物流在借款合同项下借款余额为 1,100 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。

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”，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

开第九届董事会第五次独立董事专门会议、第九届监事会第十六次会议，均全票通过《关于转让全资子公司上海海博物流（集团）有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

公司于 2024 年 11 月 20 日先后召开第九届监事会第十六次会议、第九届董事会第二十四次会议，全票通过《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

项关联交易  
限公司（下

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

郊”）100%股权（下称“标的 2”），将上述标的 1 和标的 2 一并转让给光明食品产业投资（上海）有限公司，交易金额为人民币 622,289,136.23 元。其中，

西郊物流有限公司（下称“海博西郊”）100%股权，将通过上海联合产权交易所协议转让。上述两家全资子公司股权转让合计交易



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公司、上海安杰、上海海博华迪物流有限公司、上海海博西配物流有限公司的股权，同时不再持有上海华丰国际集装箱仓储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。上市公司将不存在为海博物流、海博西郊及两家公司提供担保、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](http://www.sse.com.cn) 披露的公告（临 2024-066）：

- 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》；
- 上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字【2024】第 2341 号）《上海海博物流（集团）有限公司全部权益价值资产评估报告》；
- 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》；
- 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》；
- 上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字第【2024】第 2392 号）《上海海博西郊物流有限公司全部权益价值资产评估报告》；
- 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》；
- 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字[2024]第 ZA14339 号）《上海海博西配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》；
- 上海东洲资产评估有限公司出具（东洲评报字第【2024】第 2393 号）《上海海博西配物流有限公司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，公司关联董事李士敏先生、罗锦非先生在董事会~~

~~上已回避表决。~~

~~决议为普通决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表~~

~~本提案所作出决~~

~~过半数通过，公司关联股东在本次股东大会上应当回避表决。~~

~~决权二分之一以上通~~

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

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，交易金额为人民币 379,035,579.22 元，另约定于海博斯班赛

归还相应股东借款。  
明房地产集团股份有限公司，受让方为上海市（下称“糖酒集团”），与光明地产为同一控制（下称“光明集团”）下属兄弟企业，交易双

券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交  
意义：本次交易符合上市公司在当前房地产行  
策略，有利于公司当前聚焦主业，降低成本，  
，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动  
期的合理平衡发展。

公司的影响：经初步测算，如本次交易完成，预  
为人民币 22800 万元（上述数据未经审计，对  
师年度审计数据为准）。本次交易完成后，本  
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。

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

●本次交易的出让方是光明糖业烟酒（集团）有限公司（下称“糖酒集团”），受让方是光明食品（集团）有限公司（下称“光明集团”），糖酒集团与光明集团方互为关联人。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背景：在当前房地产市场形势复杂变化下的经营压力下，本次交易有利于公司当前快速回笼投入资金，提升运营效率，有利于更好的实现企业长期发展目标。

●本次关联交易对上市公司财务状况的影响：本次交易完成后，公司净资产将实现归属母公司的净利润增加，对公司净利润影响额以注册会计师审计数据为准。交易完成后，上市公司将不再持有海博斯班赛的

交易除外），过去 12 个月内公司

本次股东大会审议的关联交易，日常关联交

交易除外），过去 12 个月内公司

本次股东大会审议的关联交易，日常关联交

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

易所履行协议转让

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  
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

上方式，向关联方糖酒集团转让

海博斯班赛股权

公司下属全资子公司海博斯班赛 100% 股权

以国资评估备案确认的评估价值人民

币 379,035,579.22 元（股权转让价格为以

379.22 元），另约定于海博斯班赛股权工商变更登记完成之前

币 379,035,579.22 元）

未借款。

归还相应股东

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

本次关联

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

储业务，受市

主业，降

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

来资源布

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

来经营提供资金支持

二、关联方介绍及关联关系

糖酒集团与海博斯班赛

糖酒集团与海博斯班赛

报告期内，公司与关联方发生的关联交易情况如下：

报告期内，公司与关联方发生的关联交易情况如下：

相关的关联交易次数累计 4 次，交易涉及金额合计为

同一关联人间交易类别相

本公司最近一期经审计净资产的 12.86%，超过 5%。

1,390,606,085.06 元，占本

票上市规则》、《公司章程》等规定，本次关联交

根据《上海证券交易所股

，并将通过上海联合产权交易所履行协议转让程

易尚需提交股东大会审议，

本次关联交易不构成重大资产重组，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

二、评估方法、评估程序及评估结论

1、开展审计评估。

资产评估有限  
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目前审计、评估工作均已全部完成。

日出具了（信  
有限公司审计

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 10 月 26 日出具立信会师报字【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。

（东洲评报字

上海东洲资产评估有限公司于 2024 年 10 月 28 日出具了

团股份有限公司拟转让上海海博斯班

【2024】第 2390 号）《光明房地产集团

上海海博斯班赛国际物流有限公司

有限公司全部权益价值资产评估报告

告》，详见附件 2。

股东全部权益价值资产评估报告

2、履行国资备案。

于 2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品  
资产评估项目备案表》，本次评估已履行国

光明食品（集团）有限公司  
集团 202400013）《上海市国有

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）

机械，化工化学品（除危险品），马口

乳制品（含婴幼儿配方乳粉），食品机

具及纺织丝绸、服装、工艺品、轻工

铁、文化日用品。自营和代理上述商品

加工“三来一补”，对销和转口贸易，实业投资，食

机电产品进出口，进料加

业须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营

品添加剂的销售。【依法

活动】

集团主要从事食品制造、食品零售贸易等相关业务

主要业务状况：糖酒

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%。

截止 2023 年 12 月 31 日，光明

主要股东最近一期主要财务指标如下：

267,964,737,777.42 元，净资产 95,656,849,984.33 元，2023

集团总资产

营业收入 132,740,182,423.66 元，净利润 2,519,186,027.03 元。

年 1-12 月营

## 基本情况

## 三、关联交易标的基

### （一）交易标的

#### 类别

#### 1、交易标的名称和类

海海博斯班赛国际物流有限公司

（1）标的名称：上海

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）

经营活动，具体经营项目以相关部门  
普通货物仓储服务（不含危险化学品  
；货物进出口；信息咨询服务（不含  
；装卸搬运；无船承运业务；国内集装箱  
；装卸搬运；无船承运业务；国内集装箱

准的项目，经相关部门批准后方可开展  
批准文件或许可证件为准）一般项目：  
等需许可审批的项目）；国内贸易代理  
；装卸搬运；无船承运业务；国内集装箱  
；装卸搬运；无船承运业务；国内集装箱

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

(2) 本次关联交易实施前的主要股东：本公

(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

(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  
流投资有限公司、斯班赛物流（香港）有限公司、  
司三方共同创立，公司原注册资本4100万元。股

04月

司占100%的股权。

说明

年4月5日由上海海博物  
上海金绍投资管理有限公  
东结构和股权比例如下：

上海海博斯班赛国际物流有限公司

物流（香港）有限公司将  
上给上海海博物流投资有  
占24%的股权以2,071.96  
资额转让后，由上海海博

上海海博斯班赛国际物流有限公司，于2006年  
流投资有限公司、斯班赛物流（香港）有限公司、  
司三方共同创立，公司原注册资本4100万元。股  
东结构及持股比例如下：  
2008年4月30日，根据董事会决议，斯班赛  
其在公司所占25%的股权以457.81万元的价格转让  
限公司。上海金绍投资管理有限公司将其在公司所  
万元的价格转让给上海海博物流投资有限公司。出

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69,801,538.05元的价格转让给上海海博股份

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例
	合计	7,000.00	7,000.00	100.00%

东名称由上海海博股份有限公司  
次变动后，股东结构和股权比例如

2020年4月，根据股东决定，公司股  
变更为光明房地产集团股份有限公司。本  
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  
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，且  
上海海博供应链管理有限责任公司经营商品的存储及仓储代理业务的使用。

(4) 公司经营场所使用状况

场所位于上海自由贸易试验区临港新片区... 物流仓库坐落于此, 建筑面积合计... 为 2 幅, 为出让工业用地, 土地面积

海博斯班赛目前主要办公经营场所... 业盛路 218 号, 其拥有的洋山保税... 59,777.30 平方米, 相应的土地使用... 为 100,214.41 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... 所有者权益为 7,505.73 万元。公司近年及基准日资产、

13,714.84 万元, 所有者权益... 负债、财务状况如下表... 元

单位: 万

2022年12月31日	2023年12月31日	2024年7月31日
25,057.14	21,537.78	21,220.58
14,263.93	10,118.76	13,714.84
10,793.22	11,419.02	7,505.73

项 目	2024年7月31日
总资产	
负债	
所有者权益	

2022年度	2023年度	2024年1-7月
28,879.55	17,371.51	9,718.79
1,607.95	834.92	299.38
1,205.94	625.80	224.65

项 目	2024年1-7月
营业收入	
营业利润	
净利润	

年度及评估基准日数据, 摘自立信会计师事务所(特... 的标准无保留意见审计报告(文号: 信会师报字[2024]

上述 2022、2023 年... 殊普通合伙)本次出具的... 第 ZA14342 号)。

企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规... 月 1 日起至 12 月 31 日止; 以权责发生制为记账基础... 公司增值税税率为 9%、6%、5%, 城建税、教育附

海博斯班赛执行《企... 定。会计年度自公历 1 月... 以人民币为记账本位币。

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

山乳业公司利益情形。本次海博斯班赛100%股权转让价格为经评估机

构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会

决议价值资产评估报告》。光明集团于

2024 年 11 月 7 日签发了（备沪光明食品集团 2024000013）《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。

产评估项目备

## 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：

法评

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，

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

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

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

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

进行

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	137,148,442.99	137,148,442.99	0.00	0.00
非流动资产	75,057,321.41	241,887,136.23	166,829,814.82	222.28
总资产	212,205,764.40	379,035,579.22	166,829,814.82	78.62
流动负债	137,148,442.99	137,148,442.99	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
总负债	137,148,442.99	137,148,442.99	0.00	0.00
所有者权益	75,057,321.41	241,887,136.23	166,829,814.82	222.28
净资产	75,057,321.41	241,887,136.23	166,829,814.82	222.28

## (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 148,524,003.71 元，评估值 149,051,928.00 元。

山保税港物流仓库。

于上海市南汇区业盛路 218 号（现为浦东新区）

海博斯班赛核心资产位

物）等物。账面原值 148,524,003.71 元，账面

区中企集团运营的自建

平方米，该部分资产账

净值 148,254,622.86 元，房屋建筑面积 59,777.30 平

面情况及具体分布情况如下表所示：

位置分布
上海市南汇区业盛路 218 号（现为浦东新区）

	科目	账面原值（元）	账面净值（元）	
1	固定资产-房屋建筑物	211,452,143.28	148,254,622.86	位于
	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：

用途	土地终止日	土地面积（m <sup>2</sup> ）
11/27	63,628.23	
	<b>109,314.41</b>	

序号	权证编号	证载权利人	宗地位置	土地	土地
	024385 号	物流有限公司			
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/
		合计			

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金额，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

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。

长期待摊费用账面价值 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行

协议转让方式，向关联方糖酒集团转

本公司将通过上海联合产权交易所协

让股权。本次股权转让金额为人民币

让公司下属全资子公司海博斯班赛 100%股

另约定光明地产对海博斯班赛的股东借款将于股权转让

379,035,579.23 元

### 权债务

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：

### 方式，

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

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

### 的其他债权

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

受让方全部承接；

债务将由受

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

3、海

而佳团高右和承担

云招市糖酒

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

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

100%股权。本 司上海海博斯班赛国际物流有限公司（下称“海博斯班赛”）1

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 次股权交易

已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 商变更登记

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 所需履行的

冯斐先生将回避表决。截止至本次关联交易为止（含本次关联交易 先生、罗锦

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 及其他类另

关联交易次数累 外），过去 12 个月内公司与同一关联人间交易类别相关的

公司最近一期经 计 4 次，交易涉及金额合计为 1,390,606,085.06 元，占本

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

下的经营策略，有利于公司当前聚焦主  
回笼投入，优化资产负债结构，为未来  
现企业长期的合理平衡发展。独立董事  
提交董事会审议。

在当前房地产行业市场形势复杂变化  
业，降低成本，有利于公司当前快速  
资源布局提供动力，有利于更好的实现  
专门会议全票同意该项关联交易，并

## 六、关联交易对上市公司的影响

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  
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  
为海博斯班赛提供担保、委托海博斯班赛的理财、及其占  
率方面的情况。

## 六、本次关

经初步测算，

币 22800 万元（上

上市公司将不存在  
用上市公司资金等

## 七、备案附件

具体内容详见

上海证券交易所网

1、立信会计

ZA14342 号）《上  
年至 2024 年 7 月

2、上海东洲

《光明房地产集团

见 2024 年 11 月 21 日在《上海证券报》、《证券时报》及  
网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的公告（临 2024-067）：

师事务所（特殊普通合伙）出具（信会师报字【2024】第  
海海博斯班赛国际物流有限公司审计报告及财务报表 2022  
）；

资产评估有限公司出具（东洲评报字【2024】第 2390 号）  
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、第九届监事会第十二次会议、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、第九届监事会第十二次会议、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、第九届监事会第十二次会议、独立董事专门会议审议并全票同意。

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：光明地产全资子公司上海光明生活服务集团有限公司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产（集团）有限公司（下称“光明房产”）全资子公司光明城市服务科技有限公司（下称“光明城市服务”），与光明地产为同一实际控制人光明食品（集团）有限公司（下称“光明集团”）下属兄弟企业，交易双方互为关联方。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。

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（下称“服务集团”）100%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

完成后，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，交易双方互为关联方。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是意义：本次交易符合上市公司在当前房地产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业绩的影响：经测算，本次交易完成后，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立信会计师事务所审计数据为准）。本次交易不会影响

光明地产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

净资产的 12.86%，超过

为 1,390,606,085.06 元，占本公司最近一期经审计

章程》等规定，本次关

5%，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司

群亦且当重组交股东大会审议，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

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

民币

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

不相

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

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

应股东借款。

的目的和意义：本次拟转让的服务集团主要从事产业园区

本次关联交易的

产品贸易与经营、信息技术服务等非住宅物业类的服务业

管理、餐饮服务、食

运营住宅物业类服务管理的相关经营业务，本次交易符

务，不影响公司持续

房地产行业市场形势复杂变化下的经营策略，有利于公司

会上市公司在当前

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

相关的拟提交本

截止至本次关联交易为止(含本次关联交易及其他类别

2 个月内公司与

次股东大会审议的关联交易，日常关联交易除外)，过去 1

涉及金额合计为

同一关联人向交易类别相关的关联交易次数累计 4 次，交易

且直接涉及公司资产总额或营业收入

且直接涉及公司资产总额或营业收入

公司章程》等规定，本次关联交

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公

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。

### 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）

（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

立信会评字【2024】第 2400 号）《光明食品（集团）有限公司拟转让光明食品集团

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

产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

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

信息咨询服  
 摊位出租;  
 总部管理;  
 以自有资金  
 展览服务;  
 进出口; 劳  
 务派遣服  
 务, 凭营业执照依法自主开展  
 危险货物); 餐饮服务; 食  
 品互联网销售。 (依法须经批准  
 后方可开展经营活

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、  
 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  
 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; 票务代理服务; 装卸搬运; 食品农产品批发; 食品农产品零售;  
 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; 劳务派遣服务 (不含劳务派遣); 人力资源服务 (不含职业中介活动、劳  
 务派遣); 装卸搬运; 食品农产品批发; 食品农产品零售; 食品进  
 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); 城市配送运输服务 (不含  
 危险货物); 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 59,449,521.0

元, 2023 年 1-12 月营业收入 2.0 元, 净利润 221,144.02 元

截止 2024 年 9 月 30 日，上海光明城市服务科技有限公司总资产 104,399,691.78 元，净资产 59,639,089.84 元，2024 年 1-9 月营业收入 0

良友集团”）占 100%。  
审计主要财务指标如下：截止 2023 年 12 月 31 日，总资产 8,700,602,152.94 元，净资产 2023 年 1-12 月营业收入 272,827,906.58 元，净利

主要股东：上海良友(集团)有限公司（下称“良友集团”）  
主要股东最近一期经审计总资产 6,075,389,760.76 元，2023 年 1-12 月营业收入 202,619,507.56 元。

## 基本情况

名称：上海光明生活服务集团有限公司  
地址：上海自由贸易试验区临港新片区丽正路 1628 号 2

币种：人民币  
公司类型：公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
经营范围：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；

电子产品销售；展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；日用百货销售；机械设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；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；

## 三、关联交易标的基本情况

### （一）交易标的

#### 1、交易标的名称和类型

（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  
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；

电子产品销售；展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；园林绿化工程施工；日用百货销售；机械设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；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；

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；  
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。

## 权属状况及相关资产运营情况的说明

### 历史沿革

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

如下表：

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%
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%

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	投资比例	被投资单位名称	级次	投资额	直接控制	间接控制	合计控制
1	60.00%	上海光明亿佳科技服务有限公司	二级	6,000,000.00			60.00%
2	100.00%	上海华仕物业管理有限公司	二级	18,888,606.07			100.00%
3	100.00%	上海农信电子商务有限公司	二级	0.00			100.00%
4	100.00%	上海菜管家现代农业发展有限公司	三级	5,000,000.00			100.00%
5	100.00%	上海菜管家电子商务有限公司	三级	5,000,000.00			100.00%
6	100.00%	上海艾易餐饮服务服务有限公司	三级	1,000,000.00			100.00%
7	100.00%	上海晨旺建设工程有限公司	三级	100,000.00			100.00%

### 业务开展情况

生活服务集团有限公司成立于2019年，是一家专业从事物业

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	二级	母公司	上海光明生活服务集团有限公司	商业、产业园区的物业管理服务

## 2、交易标的

### (1) 企业历史

上海光明生活服务集团

5,000.00万元，由

公司股权明细

### (3) 企业业务模式及

上海光明生活服务集团

合并范围内



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。

(E) 近年财务状况和经营成果

0,958.67 万元，  
。合并口径资产  
权益为 1,111.31  
。截至 2024 年 9 月 30 日资产、负债、

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。截至 2024 年 9 月 30 日，合并口径资产总额为 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。近年及基准日财务状况如下表：

单位：万元

2024 年 09 月 30 日
30,958.67
19,519.90
11,438.77

2024 年 1-9 月
6,472.82
-2,056.27
-2,225.00

单位：万元

2024 年 09 月 30 日
27,534.51
26,423.19
1,111.31

### 母公司资产、负债及财务状况

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

项 目	2022 年度	2023 年度
营业收入	25,310.23	12,593.55
营业利润	8,041.77	5,913.44
净利润	7,685.66	5,392.44

### 合并资产、负债及财务状况

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	89,907.63	58,684.46
负债	88,812.35	57,313.10
所有者权益	1,095.28	1,371.36

	2022 年	2023 年	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

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 7814384 号)。

(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 7814384 号)。

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。

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。

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

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	税率
增值税	13%
企业所得税	9%
房产税	6%
城镇土地使用税	5%
印花税	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值，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。

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，遵照资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的实际状况、持续使用和公开市场为前提，于 2024 年 10 月 28 日出具了《光明生活服务集团有限公司拟协议转让股权涉及的权益价值评估报告》，光明集团 2024 年 11 月 7 日签发了《上海市国有资产评估项目备案表》（沪东洲评报字【2024】第 2400 号），本次评估已履行国资

评估程序，确认的评估价值人民币 94,200,000.00 元。评估报告编号为东洲评报字【2024】第 2400 号。评估报告于 2024 年 10 月 28 日出具，评估基准日为 2024 年 10 月 31 日。评估报告有效期为自出具之日起一年。评估报告仅供本次股权转让事宜使用，不得用于其他目的。评估报告全文可参见光明集团 2024 年 11 月 7 日签发的《上海市国有资产评估项目备案表》（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）。

集团 2024

咨各安程

##### 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》《光明生活服务集团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	

果，具体原因如下：

本次评估结论采用收益法评估结

司，业务涉及物业服务（政府机关办公

服务集团是一家服务型轻资产公

不仅可反映农信商务板块的经营

场）、线上平台、设施维保等。资产基础法下

评估除了固定资产、营运资金

示提，未准确体现其盈利能力的能。因个

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 20,059.67 万元，负债账面值为 10,510.00 万元，所有者权益账面值

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

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，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

据  
对  
(

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			

本评估减值主要原因：因长期股权投资板块上海农信电子商务有  
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

本次单  
限公司经营

## （2）定价合理性分析

### 1) 委估资产情况

资产  
流动  
所得  
资产  
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  
税资产  
。具体  
情况如  
下：

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  
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  
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  
税资产。具体情况如下：

万元，评估值 28,241.37

成。列入本次评估范围流动资产账面价值 28,226.53  
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

上海农信电子商务有限公司、上海光明亿佳科技服务有限公司

管理有限公司、

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)
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 48 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，相关业务收入逐步退出，在此基础上恢复。较 2022 年有明显下滑。后续随着业务整体逐步稳定，预计将在复增长态势，并逐步归于平稳。

项目	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
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			10,320.00	9,635.00	9,897.88	10,392.77
2	减：营业成本			9,500.40	8,382.45	8,611.16	9,041.71
3	利润总额			819.60	1,252.55	1,286.72	1,351.06

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

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

人基本

和良友集团的主要财务指标详见“二、关联方介绍”之“（二）关联

事项

情况”

支付本次交易款项的能力，

回的或有风险作出判断，认为光明城市服务具有支  
董事会同意该交易事项。

## 五、本次关联交易履行的审议程序

事会第五次独立董事专门

公司于 2024 年 11 月 20 日先后召开第九届董

会第十六次会议，均全票

会议、第九届董事会第二十四次会议、第九届监事

务集团有限公司 100%股权

审议通过《关于转让全资子公司上海光明生活服务

暨关联交易的议案》。

九届董事会第十次会议

九届董事会第十次会议

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 100%股权

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

交易及其他类别相

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

交易及其他类别相

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

12.86%，超过 5%，根据《上海证券交易所股票上市

通过上海联合产权交易所，

规定，本次关联交易尚需提交股东大会审议，并将通

行政府确定指导价之外，

履行协议转让程序。本次关联交易的定价依据，除实行

价格，定价公允、合理，

还优先参考了独立第三方资产评估机构作出的评估价

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

不存在损害中小

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，

行业市场形势息

而快速回笼投入，优化资产负债结构，为未来资源布局提供动

有利于公司当前

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

力，有利于更好

议，并提交董事会审议。

意该项关联交易

审议该关联交易事项时，公司关联董事李力敏先生、罗锦斐

公司董事

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

会计师年度

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

及其下属全

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

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](http://www.sse.com.cn) 披露的公告（临 2024-068）：

各报表（2022 年 ..... 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）》；

限公司出具（沪东洲评报字【2024】第 2400 号）

司拟转让上海光明生活服务集团有限公司股  
集团有限公司股东全部权益价值资产评估报

1 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日。

2、上海东洲资产评估有限

《光明房地产集团股份有限公  
权所涉及的上海光明生活服务  
告》；

限公司签发（备沪光明食品集团 202400014）

案表》。

3、光明食品（集团）有限

《上海市国有资产评估项目备

案表》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。

事专门会议审议并全票同意。

次

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会议审议通过，现提请本次大会审议。

会

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。

表

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。