

证券代码：600466

证券简称：蓝光发展

公告编号：临 2017—153 号

债券代码：136700

债券简称：16 蓝光 01

债券代码：136764

债券简称：16 蓝光 02

四川蓝光发展股份有限公司

关于下属全资子公司签署《合作开发协议》的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- **交易简要内容：**为优化公司地产项目的资源配置，提升地产项目的综合开发能力，促进地产业务的可持续发展，公司拟就地产项目引入具备产业协同效应、市场影响力的合作方。公司下属三家全资子公司分别与卓越置业集团有限公司旗下全资子公司深圳市鹏跃投资发展有限公司签署了《合作开发协议》（以下简称“协议”），双方以股权合作的形式，对公司下属 4 个房地产项目进行合作开发，股权交易总对价共计 1,636,164,253.57 元。
- 本次交易未构成关联交易，亦不构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 本次股权合作事项无需提交公司董事会及股东大会审议

一、交易概述

2017 年 11 月 1 日，公司下属全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”）、苏州和骏置业有限公司（以下简称“苏州和骏置业”）、无锡市场玖商贸有限公司（以下简称“场玖商贸”）分别与卓越置业集团有限公司旗下全资子公司深圳市鹏跃投资发展有限公司签署了《合作开发协议》，双方将以股权合作的形式，对公司下属 4 个房地产项目进行合作开发，股权交易总对价共计 1,636,164,253.57 元。

本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《公司章程》的规定，上述交易事项无需提交公司董事会及

股东大会审议。

二、交易各方的基本情况

(一) 转让方基本情况

1、苏州和骏置业有限公司

统一社会信用代码：91320509094152880L

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014年03月19日

注册资本：2000万元

法定代表人：汪静

住所：吴江区松陵镇人民路500号2幢1302

经营范围：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：公司全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司，持股比例100%。

截止2017年6月30日，未经审计总资产16,029.82万元，总负债16,030.30万元，净资产-0.48万元。2017年1-6月营业收入0元，净利润-0.48万元。

2、四川蓝光和骏实业有限公司

统一社会信用代码：9151010070928264X7

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1998年05月20日

注册资本：106,528.2773万元

法定代表人：魏开忠

住所：成都市武侯区一环路南三段22号

经营范围：房地产投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发经营（凭资质证经营），技术进出口，土地整理。（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）。

股东情况：蓝光发展，持股比例100%。

截止2016年12月31日，经审计总资产7,169,658.84万元，总负债5,806,552.35万元，净资产1,363,106.49万元。2016年1-12月营业收入2,077,387.52万元，净利润95,705.11万元。

3、无锡市场玖商贸有限公司

统一社会信用代码：91320205MA1MUDEH6L

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016年09月14日

注册资本：1,000万元

法定代表人：陆军

住所：无锡市锡山经济技术开发区凤威路2号

经营范围：建材、五金交电、金属材料、装饰材料（不含油漆和涂料）的销售；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：公司全资子公司四川蓝光和骏实业有限公司，持股比例100%。

截止2016年12月31日，经审计总资产99,520.96万元，总负债99,521.10万元，净资产-0.14万元。2016年9-12月营业收入0元，净利润-0.14万元。

（二）受让方基本情况

深圳市鹏跃投资发展有限公司

统一社会信用代码：914403007634714840

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004年05月26日

注册资本：50,000万元

法定代表人：李华

住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼6501

经营范围：股权投资；投资管理、投资策划、投资咨询（以上均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；企业形象设计、工艺品外型设计（不含限制项目）

股东情况：卓越置业集团有限公司下属全资公司深圳前海卓越汇祥投资有限公司，持股比例100%。

截止2016年12月31日，经审计总资产155,666.11万元，总负债125,139.38万元，净资产30,526.73万元。2016年1-12月营业收入137.73万元，净利润16.83万元。

深圳市鹏跃投资发展有限公司及其控股股东与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的基本情况

序号	目标公司名称	统一社会信用代码	成立日期	住所	法定代表人	注册资本(万元)	经营范围	现有股东情况	股权质押情况	主要财务指标
1	杭州龙盈房地产开发有限公司(以下简称“杭州龙盈”)	91330109685800114N	2009年3月2日	萧山区浦阳镇桃源村	汪静	1,000	房地产开发及经营, 销售; 物业服务。	苏州和骏置业持股 90%; 杭州龙盈庄园有限公司持股 10%	无质押	截止2017年8月31日(未经审计), 公司总资产12,368.05万元, 总负债11,523.00万元, 净资产845.05万元。2017年1-8月营业收入0万元, 净利润0.04万元。
2	合肥蓝光盛景置业有限公司(以下简称“合肥蓝光盛景”)	91340100MA2NC0680W	2017年2月4日	合肥市新站区新站工业物流园内A组团E区宿舍楼15幢	沈妍香	2,000	房地产开发、经营, 房屋租赁, 物业管理。	蓝光和骏持股 100%	100%股权已质押	截止2017年8月31日(未经审计), 公司总资产 226,951.62 万元, 总负债 177,118.62 万元, 净资产 49,833.00 万元。2017年1-8月营业收入 0 万元, 净利润-167.00 万元。
3	惠州市和胜置业有限公司(以下简称“惠州和胜”)	91441300576430599A	2011年6月2日	惠州市惠城区江北文华一路31号	余伟彬	5,000	房地产开发与经营, 房地产中介服务。	蓝光和骏持股 51%; 张远坚持持股 49%	无质押	截止2017年8月31日(未经审计), 公司总资产 80,904.57 万元, 总负债 80,814.05 万元, 净资产 90.52 万元。2017年1-8月营业收入 0 万元, 净利润-528.03 万元。
4	民发实业集团(无锡)房地产开发有限公司(以下简称“民发实业”)	913202055781735571	2011年7月11日	无锡市锡山经济开发区新竹路2号	杨迎曙	10,000	房地产开发、经营。室内装饰装潢工程、园林绿化工程的设计、施工; 物业管理; 电器安装; 水电安装。	汤玖商贸持股 100%	100%股权已质押	截止2017年8月31日(未经审计), 公司总资产 263,750.50 万元, 总负债 165,307.82 万元, 净资产 98,442.68 万元。2017年1-8月营业收入 4.70 万元, 净利润-1455.74 万元。

(二) 股权的权属情况

1、目标公司合肥蓝光盛景、民发实业的 100% 股权已质押，公司将在解除股权质押及相关资产抵押等担保手续后，再进行股权转让；

2、公司目前持有目标公司惠州和胜 51% 股权，公司将在收购完成其剩余 49% 股权后，再进行股权转让；

3、公司目前持有目标公司杭州龙盈 90% 股权，公司将在协调其小股东放弃优先购买权并出具相关转股文书后，再进行股权转让；否则待公司成为杭州龙盈 100% 股权股东时（最迟不得晚于 2017 年 12 月 8 日）再进行股权转让。

除上述情况外，公司拟转让的股权不存在涉及该部分股权的诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三) 合作定价原则

本次合作以公平、公正、平等和互利为基本原则，合作双方遵循市场价格，经友好协商，确定本次交易价格，不存在损害公司利益和中小股东利益的情形。

(四) 交易标的项下的房地产项目情况

1、杭州市萧山区浦阳镇 150 亩项目基本情况

(1) 开发主体：杭州龙盈房地产开发有限公司

(2) 目标地块位置：浦阳镇桃源村后湖山（杭州龙盈庄园内）

(3) 目标地块基本情况：地块一用地面积为 56010 平米，土地用途住宅用地，容积率 1.1 以下，建筑密度 30% 以下，绿地率 30% 以上；地块二用地面积 43990 平米，土地用途住宅用地，容积率 1.1 以下，建筑密度 30% 以下，绿地率 30% 以上。两宗地块合计约 150 亩。

(4) 土地款支付情况：本项目土地款已全部支付完毕

(5) 开发手续及证件办理情况：本项目目前已办理了两宗地块的国有土地使用权证，其他开发手续全部未办理。

(6) 土地抵押情况：本宗土地未办理抵押

2、合肥新站区 95 亩项目

(1) 开发主体：合肥蓝光盛景置业有限公司

(2) 目标地块位置：东至规划口孜路东侧红线，南至规划华池路南侧红线，西至规划云锦路中心线，北至规划淝水路中心线

(3) 目标地块基本情况：项目宗地面积 63180.5 平米，土地用途为居住，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，限高 ≤ 100 米。

(4) 土地款支付情况：本项目土地款已全部支付完毕

(5) 开发手续及证件办理情况：本项目已获得不动产权证书、建设用地规划许可证，部分住宅楼已获得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证。

(6) 土地抵押情况：本宗土地已办理两宗抵押，第一顺位抵押期限为 2017 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 31 日，第二顺位抵押期限为 2017 年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 18 日。

(7) 项目预售进度：截至 2017 年 8 月 4 日，共完成签约 15 套。

3、惠州市惠城区江北日昇昌天誉花园 72 亩项目

(1) 开发主体：惠州市和胜置业有限公司

(2) 目标地块位置：惠州市惠城区江北文华一路 31 号

(3) 目标地块基本情况：本项目计算指标用地面积为 47952 平米，其中协议出让部分的计算指标用地面积为 45956 平米，公开挂牌出让部分计算指标用地面积 1995 平米。计算指标用地面积 45956 平米的规划条件为：容积率 ≤ 4.18 ，计容建筑总面积 ≤ 192096 平米，其中商业建筑面积 ≤ 19210 平米，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。拟公开挂牌部分规划条件为：用地面积 1995 平米，容积率 ≤ 4.18 ，计容建筑总面积 ≤ 8339 平米，其中商业建筑面积 ≤ 834 平米，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （以规划条件告知书为准）。

(4) 土地款支付情况：本项目一期土地款已全部支付完毕

(5) 开发手续及证件办理情况：本项目分为两期开发，一期土地已开发建设，并取得了国有建设用地使用权证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证。二期土地尚未完成土地变性，未开发建设。

(6) 土地抵押情况：本宗土地未办理抵押

(7) 项目预售进度：一期已经销售大部分，仅剩少量房源在售。

4、无锡锡山区二泉东路北 174.5 亩项目

(1) 开发主体：民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司

(2) 目标地块位置：锡山经济开发区二泉东路北、团结大道东。四至：东至新园路；南至二泉路；西至河道；北至南兴塘河。

(3) 目标地块基本情况：项目宗地面积 116342 平米，土地用途为居住、商业混合用地（其中商业建筑面积占总建筑面积比例不超过 49%），容积率 <2.3 ，地上核定建筑面积 267586 平米。

(4) 土地款支付情况：本项目土地款已全部支付完毕

(5) 开发手续及证件办理情况：本项目已获得不动产权证书、建设用地规划许可证，项目一、二期已获得建设工程规划许可证，项目一期已获得建设工程施工许可证、商品房预售许可证。

(6) 土地抵押情况：本宗土地已为公司统借统贷办理两宗抵押，抵押期限分别为 2017 年 3 月 9 日至 2019 年 3 月 9 日、2017 年 1 月 24 日至 2019 年 1 月 24 日；本宗土地已办理开发贷抵押，抵押期限为 2017 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 27 日。

(7) 项目预售进度：截至 2017 年 8 月 3 日，本项目已正式签约销售 434 套，另缴纳定金认购 20 套。

四、协议主要内容

1、协议主要内容如下：

序号	协议名称	转让方	受让方	转让标的	股权交易总对价（元）			交易步骤	项目合作安排
					股权转让款	债务承担（基准日 2017 年 8 月 31 日）	交易总对价		
协议一	《安徽省合肥市新站区 95 亩地块项目合作开发协议》	四川蓝光和骏实业有限公司	深圳市鹏跃投资发展有限公司	合肥蓝光盛景置业有限公司 49% 股权	256,575,100.00	—	256,575,100.00	1、本协议生效后 5 个工作日内，受让方将 1 亿元股权款打入共管账户； 2、共管资金到位后，转让方办理目标公司股权质押、相关资产抵押等担保解除手续，完成后双方共同办理 49% 股权转让手续（工商转股递件前，受让方应将全部对价款打入共管账户）； 3、股权过户完毕后，解除共管手续，受让方向转让方支付全部股权款； 4、如受让方的共管资金到位后 15 日内，转让方未能解除股权质押及相关抵押担保手续，且未能将目标公司 49% 股权转让给受让方的，受让方有权解除本协议。	目标公司的日常经营和目标地块的开发建设由转让方主导并操盘并表
协议二	《广东省惠州市惠城区 72 亩地块项目合作开发协议》	四川蓝光和骏实业有限公司	深圳市鹏跃投资发展有限公司	惠州市和胜置业有限公司 49% 股权	167,843,882.00	350,843,071.57（截止基准日，转让方及其关联方向目标公司提供借款 716,006,268.51 元，应当由受让方承担 49%）	518,686,953.57	1、本协议生效且转让方成为目标公司 100% 股权股东后 5 日内，转让方协助受让方进行补充尽职调查； 2、在双方重新确认完成目标公司资产负债及收购对价后，受让方将 5000 万元股权款打入共管账户； 3、共管资金到位后，双方准备股权转让工商变更登记的相关手续及文件，并在手续齐全次日，共同办理 49% 股权转让手续（工商转股递件前，受让方应将全部对价款打入共管账户）； 4、股权过户完毕后，解除共管手续，受让方向转让方支付全部股权款，将债务承担部分打款至目标公司账户。	目标公司的日常经营和目标地块的开发建设由转让方主导并操盘并表

协议三	《杭州市萧山区150亩地块项目合作开发协议》	苏州和骏置业有限公司	深圳市鹏跃投资发展有限公司	杭州龙盈房地产开发有限公司70%股权	115,962,600.00	80,661,000.00 (截止基准日, 转让方及其关联方向目标公司提供借款115,230,000.00元, 应当由受让方承担70%)	196,623,600.00	1、本协议生效后5个工作日内, 受让方将5000万元股权款打入共管账户; 2、共管资金到位后, 转让方协调目标公司小股东放弃优先购买权, 并共同准备70%股权过户相关手续及资料, 手续齐全后, 双方共同办理股权转让手续(工商转股递件前, 受让方应将全部对价款打入共管账户); 3、股权过户完毕后, 解除共管手续, 受让方向转让方支付全部股权款, 将债务承担部分打款至目标公司账户; 4、如受让方的共管资金到位后15日内, 转让方不能协调目标公司小股东放弃优先购买权并出具相关转股文书, 则双方同意待转让方成为目标公司100%股权股东时(最晚不得迟于2017年12月8日)再进行转股及付款。	目标公司的日常经营和目标地块的开发建设由受让方主导并操盘并表
协议四	《江苏省无锡市锡山区174.5亩地块项目合作开发协议》	无锡市场玖商贸有限公司	深圳市鹏跃投资发展有限公司	民发实业集团(无锡)房地产开发有限公司49%股权	664,278,600.00	—	664,278,600.00	1、本协议生效后5个工作日内, 受让方将1亿元股权款打入共管账户; 2、共管资金到位后, 转让方办理目标公司股权质押、相关资产抵押等担保解除手续, 完成后双方共同办理49%股权转让手续(工商转股递件前, 受让方应将全部对价款打入共管账户); 3、股权过户完毕后, 解除共管手续, 受让方向转让方支付全部股权款; 4、如受让方的共管资金到位后15日内, 转让方未能解除股权质押及相关抵押担保手续, 且未能将目标公司49%股权转让给受让方的, 受让方有权解除本协议。	目标公司的日常经营和目标地块的开发建设由转让方主导并操盘并表
合计	—	—	—	—	1,204,660,182.00	431,504,071.57	1,636,164,253.57		

备注：按照协议约定，股权转让完成后，双方股东应按照股权比例同股同权对等投入开发项目，上述“债务承担”指转让方截止2017年8月31日对目标公司提供的股东借款中应由受让方按股权比例对应承担的部分。在股权交割前，如因项目开发建设需要资金的，转让方有权为双方股东之利益继续向目标公司提供借款或融资解决，受让方同意，最终以股权交割时转让方及其关联方实际向目标公司提供借款总额为基数与受让方同股同权对等投入。

2、违约责任

(1) 转让方逾期向受让方转股，每逾期一天，按照股权款万分之三向受让方支付违约金，逾期十日，违约金加倍。

(2) 受让方逾期向转让方支付股权收购对价款，每逾期一天，按照逾期付款万分之三向转让方支付违约金，逾期十日，违约金加倍。

(3) 任一方无法定及合同约定理由擅自解除协议的，需向另一方支付股权收购对价款20%的违约金。

3、协议生效时间：协议自双方盖章后，于合同首页载明的合同签订之日起生效。

五、本次交易的目的及对公司的影响

1、本次合作系公司基于整体发展战略，为公司地产项目引入具备产业协同效应、市场影响力的合作方，通过合作开发，可优化公司地产项目的资源配置，提升地产项目的综合开发能力；同时有利于分散项目投资的风险，促进项目经济效益的提升。

2、本次合作以公平、公正、平等和互利为基本原则，合作双方遵循市场价格，经友好协商，确定本次交易价格，不存在损害公司利益和中小股东利益的情形；本次股权转让完成后，公司预计可获得投资收益约5600万元，最终以年审注册会计师审计数据为准。

3、本次股权转让完成后，公司对杭州龙盈的持股比例降至 30%，杭州龙盈不再纳入本公司合并报表范围。公司不存在为杭州龙盈提供担保、委托理财的情况。杭州龙盈的双方股东将按照股权比例同股同权对等投入合作开发项目。

六、备查文件

《合作开发协议》

特此公告。

四川蓝光发展股份有限公司

董 事 会

2017年11月4日