

证券代码：600708 证券简称：光明地产 公告编号：临2025-056

光明房地产集团股份有限公司
关于授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司
通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的
上海锦如置业有限公司 60%股权及相应债权的公告

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：**

1、交易标的名称：上海锦如置业有限公司 60%股权及相应债权。

2、交易事项：光明地产将授权全资子公司上海农工商华都实业（集团）有限公司（下称“华都集团”）通过上海联合产权交易所（下称“联交所”）公开挂牌方式，转让华都集团所持有的上海锦如置业有限公司（下称“锦如置业”）60%股权及相应债权。

3、交易各方当事人名称：

（1）出让方：光明地产下属全资子公司华都集团；

（2）受让方：本次交易的受让方目前尚无法确定，公司暂时无法对本次交易受让方的基本情况及其交易履约能力进行尽职调查。公司将在交易完成后，及时披露受让方的基本情况。

4、交易金额：锦如置业 60%股权价格为人民币 40,087,338.54 元，对应债权为人民币 62,522,333.18 元，合计以不低于总价人民币 102,609,671.72 元将作为华都集团在联交所公开挂牌转让价格。最终转让价格取决于受让方在联交所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

● 本次交易尚未构成关联交易，公司未知公司关联人是否会作为本次交易在

联交所公开转让的受让方，若挂牌转让导致关联交易，公司将依据《上海证券交易所股票上市规则》相关条款执行。

- 本次交易不构成重大资产重组；

- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：本次交易未达到股东会审议标准，在公司董事会审议通过后，无需提交股东会审议。本次交易在公司董事会审议通过后，尚须在联交所公开挂牌转让。

- 本次交易完成后，公司下属全资子公司华都集团将不再持有锦如置业股权。上市公司将不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财、以及其占用上市公司资金等方面的情况。

- 交易实施不存在重大法律障碍。

- 其它需要提醒投资者重点关注的风险事项：本次交易为在联交所公开挂牌转让，存在着交易不成功或撤销挂牌的风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概述

本公司全资子公司华都集团将通过联交所公开挂牌转让所持有的锦如置业 60% 股权及相应债权。锦如置业 60% 股权价格为人民币 40,087,338.54 元，对应债权为人民币 62,522,333.18 元，合计以不低于总价人民币 102,609,671.72 元将作为华都公司在联交所公开挂牌转让价格。最终转让价格取决于受让方在联交所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

本次交易尚未构成关联交易，公司未知公司关联人是否会作为本次交易在联交所公开转让的受让方，若挂牌转让导致关联交易，公司将依据《上海证券交易所股

票上市规则》相关条款执行。

本次交易的目的和原因：本次交易符合上市公司自身战略定位及当前房地产市场状况，有利于公司当前快速回笼投入。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约为人民币 2200 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）。最终转让收益主要由成交价格决定，而该价格取决于受让方在联交所的摘牌价格。

本次交易完成后，公司下属全资子公司华都集团将不再持有锦如置业股权。上市公司将不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财、以及其占用上市公司资金等方面的情况。

本次交易不构成重大资产重组。交易实施不存在重大法律障碍。本次交易为在联交所公开挂牌转让，存在着交易不成功或撤销挂牌的风险。

本次交易将通过联交所公开挂牌转让，交易合同尚未签署。

2、 本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售
交易标的类型（可多选）	☒ 股权资产
交易标的名称	本公司全资子公司华都集团拟通过联交所公开挂牌转让所持有的锦如置业 60%股权及相应债权
是否涉及跨境交易	否
交易价格	☒ 尚未确定 (最终交易价格将根据公开挂牌交易结果确定交易价格)
账面成本	60%股权的账面成本为 14,066,081.24 元，对应债权金额为 62,522,333.18 元。
交易价格与账面值相比	尚未确定

的溢价情况	
放弃优先权金额	不涉及
支付安排	☒ 全额一次付清，约定付款时点：工商变更登记完成之前
是否设置业绩对赌条款	否

（二）本次交易前已履行的相关程序

1、开展审计评估。

华都集团委托立信会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“立信会计”）、沃克森（北京）国际资产评估有限公司（下称“沃克森评估”），以2025年3月31日为基准日，分别对锦如置业进行审计、评估，目前审计、评估工作已全部完成。

（1）立信会计于2025年6月23日出具（信会师报字[2025]第ZA14657号）《上海锦如置业有限公司审计报告及财务报表2023年度、2024年度及2025年1-3月》，详见附件1。

（2）沃克森评估于2025年6月25日出具（沃克森评报字(2025)第1319号）《上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让所持有的上海锦如置业有限公司60%股权项目涉及上海锦如置业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2025年8月18日签发（备案编号：备沪光明食品集团202500006）《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。

（三）交易实施尚须履行的审批及其他相关程序：

本次交易在公司董事会审议通过后，尚须在联交所公开挂牌转让。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

华都集团将通过联交所公开挂牌出售所持有的锦如置业 60%股权及相应债权，本次交易的受让方目前尚无法确定，公司暂时无法对本次交易受让方的基本情况及其交易履约能力进行尽职调查。公司将在交易完成后，及时披露受让方的基本情况。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况：

1、交易标的基本情况：

上海锦如置业有限公司 60%股权及相应债权。

2、交易标的权属情况：

本次交易标的不存在抵押、对外担保等或有负债事项，不涉及重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。公司不存在为锦如置业提供担保、财务资助、委托理财等情况。经查询，锦如置业未被列入失信被执行人名单。

3、交易标的的具体信息

（1）基本信息

法人/组织名称	上海锦如置业有限公司
统一社会信用代码	☒ 91310114694184165J
是否为上市公司合并范围内子公司	☒ 是 ☐ 否
本次交易是否导致上市公司合并报表范围变更	☒ 是 ☐ 否

是否存在为拟出表控股子公司提供担保、委托其理财，以及该拟出表控股子公司占用上市公司资金	担保： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用 委托其理财： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用 占用上市公司资金： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用
成立日期	2009/9/7
注册地址	上海市嘉定区天祝路 377 弄 2 号 401 室
主要办公地址	上海市嘉定区天祝路 377 弄 2 号 401 室
法定代表人	李明
注册资本	3000 万元人民币
主营业务	房地产开发经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
所属行业	K70 房地产

(2) 股权结构

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	华都集团	1800 万元	60%
2	上海欣影置业有限公司	1200 万元	40%

(二) 交易标的主要财务信息

单位：万元

标的资产名称	上海锦如置业有限公司	
标的资产类型	股权资产	
本次交易股权比例（%）	60%	
是否经过审计	☒ 是 ☐ 否	
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
是否为符合规定条件的审计机构	☒ 是 ☐ 否	
项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年度/ 2025 年 1-3 月
资产总额	26,690.54	25,945.73
负债总额	23,659.05	23,601.38

净资产	3,031.49	2,344.35
营业收入	8,074.61	16.48
净利润	3,448.62	-687.15
扣除非经常性损益后的净利润	3369.64	-800.44

相应债权：

单位：元

项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2025 年度/ 2025 年 1-3 月
其他应付款		
上海农工商华都实业（集团）有限公司	61,952,333.19	62,522,333.18
上海欣影置业有限公司	41,301,555.49	41,681,555.49

注：以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、交易标的评估、定价情况

（一）本次交易的定价方法和结果

华都集团聘请了沃克森评估以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日出具了《上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让所持有的上海锦如置业有限公司 60%股权项目涉及上海锦如置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（沃克森评报字（2025）第 1319 号），及光明食品（集团）有限公司签发（备案编号：备沪光明食品集团 202500006）《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。本公司拟通过联交所公开挂牌转让所持有的锦如置业 60%股权及相应债权，股权价格按对应 60%股权以国资评估备案确认的评估值为依据，不低于人民币 40,087,338.54 元，截至审计评估基准日的相应债权为 62,522,333.18 元，合计以不低于总价 102,609,671.72 元，进行 60%股权及相应债权的挂牌转让，最终转让价格取决于受让方在联交所的受让价格，受让方还需承担相应债权自评估基准日至股权交易日尚未支付的利息。

（二）标的资产的具体评估、定价情况

1、标的资产

标的资产名称	锦如置业 60%股权及债权
定价方法	☐ 协商定价 ☒ 以评估或估值结果为依据定价 ☒ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☐ 已确定，具体金额（万元）：_____ ☒ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/3/31
采用评估/估值结果（单选）	☒ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☐ 其他，具体为：
最终评估/估值结论	评估/估值价值：4008.73（万元） 评估/估值增值率：184.99%
评估/估值机构名称	沃克森（北京）国际资产评估有限公司

1、标的资产的评估结论：

本次评估采用资产基础法，对锦如置业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 03 月 31 日的市场价值进行评估。具体评估结论如下：上海锦如置业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 25,945.73 万元，评估值 30,282.60 万元，增值额为 4,336.87 万元，增值率为 16.72%；负债账面价值为 23,601.38 万元，评估值 23,601.38 万元，评估无增减值；所有者权益账面值为 2,344.35 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 6,681.22 万元，增值额为 4,336.87 万元，增值率为 184.99%。

五、交易合同或协议的主要内容及履约安排

除本次已挂牌的相应债权 62,522,333.18 元外，截至审计评估基准日的锦如置

业对关联方的其他应付项目（包括应付账款、应付股利），将在锦如置业 60%股权工商变更登记完成之前，由锦如置业完成支付给对应关联方。

本次交易将通过联交所公开挂牌转让，交易合同尚未签署。

六、出售资产对上市公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

本次交易符合上市公司自身战略定位及当前房地产市场状况，有利于公司当前快速回笼投入。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约为人民币 2200 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）。最终转让收益主要由成交价格决定，而该价格取决于受让方在上海联合产权交易所的摘牌价格。

本次交易完成后，公司下属全资子公司华都集团将不再持有锦如置业股权。上市公司将不存在为锦如置业提供担保、委托锦如置业理财、以及其占用上市公司资金等方面的情况。

（二）交易完成后是否可能产生关联交易

本次交易尚未构成关联交易，公司未知公司关联人是否会作为本次交易在联交所公开转让的受让方，若挂牌转让导致关联交易，公司将依据《上海证券交易所股票上市规则》相关条款执行。

七、风险揭示

本次交易为在联交所公开挂牌转让，存在着交易不成功或撤销挂牌的风险。

八、备案附件：

1、立信会计出具（信会师报字[2025]第 ZA14657 号）《上海锦如置业有限公司审计报告及财务报表 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月》；

2、沃克森评估出具（沃克森评报字(2025)第 1319 号）《上海农工商华都实业（集团）有限公司拟转让所持有的上海锦如置业有限公司 60%股权项目涉及上海锦如置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》；

3、光明食品集团签发（备沪光明食品集团 202500006）《上海市国有资产评估项目备案表》；

4、锦如置业的营业执照。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

二〇二五年十月十四日