

光明房地产集团股份有限公司 关于全资子公司土地被收储的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 交易简要内容：光明房地产集团股份有限公司（下称“本公司”、“公司”、“光明地产”、“上市公司”）全资子公司上海申宏冷藏储运有限公司（下称“申宏公司”）将与上海市宝山区土地储备中心（下称“宝山土储中心”）、上海吴淞开发建设有限公司（下称“吴淞开发公司”）、上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司（下称“宝山房屋征收公司”）签署《国有土地收购补偿协议书》，将其位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等进行收购储备。本次收储土地面积合计 34681 平方米，地块内建有有证建筑面积 31165 平方米、未见证建筑面积 1203.55 平方米，补偿金额为人民币 23000.9801 万元（该补偿价格包括但不限于土地使用权、建（构）筑物含装饰装修、附属物、机器设备、搬迁费、停产停业损失、奖励费等与本次收储相关的全部费用）。
- 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。
- 本次交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经第九届董事会第三十九次会议审议通过，本次交易未达到股东大会审议标准。
- 风险事项：本次交易已经第九届董事会战略委员会第十六次会议、第九届董事会第三十九次会议审议通过，交易各方尚需签署《国有土地收购补偿协议书》，满足相关手续、交易对方按照协议约定及时完成交易对价支付等后方

能正式完成，交易的达成尚存在不确定性。公司将按照相关法律、法规及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意二级市场交易风险，理性决策，审慎投资。

一、交易概述

(一) 本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司全资子公司申宏公司为盘活存量资产，提升资产使用效率，优化产业布局，提高资金使用效率，同时为响应上海市宝山区大吴淞地区转型开发战略，加速推进启动区（核心岛）土地资源集约利用与产业升级，在今年4月收到宝山土储中心下发的《关于开展大吴淞启动区（核心岛）土地收储工作的函》（下称“《收储函》”）后，严格按照上海市委、市政府工作要求及《中华人民共和国土地管理法》《上海市土地储备办法》等文件规定，积极围绕政府总体规划部署，委派专业团队落实相关对接工作，稳步推进收储工作，及时发布《关于收到公司土地被纳入收储范围的提示性公告》，维护了广大投资者利益，具体内容详见2025年4月19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（临2025-013）。

2025年12月5日，公司先后召开第九届董事会战略委员会第十六次会议、第九届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司土地被收储的议案》。申宏公司将与宝山土储中心（收储单位）、吴淞开发公司（收储实施单位）、宝山房屋征收公司（委托实施单位）签署《国有土地收购补偿协议书》，将其位于鹤岗路301号、安达路101号范围内国有土地及地上建筑物等进行收购储备。本次收储土地面积合计34681平方米，地块内建有有证建筑面积31165平方米、未见证建筑面积1203.55平方米，补偿金额为人民币23000.9801万元（该补偿价格包括但不限于土地使用权、建（构）筑物含装饰装修、附属物、机器设备、搬迁费、停产停业损失、奖励费等与本次收储相关的全部费用）。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	<input type="checkbox"/> 出售 <input type="checkbox"/> 放弃优先受让权 <input type="checkbox"/> 放弃优先认购权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为： <u>土地收储</u>
交易标的类型（可多选）	<input type="checkbox"/> 股权资产 <input checked="" type="checkbox"/> 非股权资产
交易标的名称	申宏公司位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等
是否涉及跨境交易	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>23000.9801</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
账面成本	截至 2025 年 9 月 30 日账面净值为 1349.427647 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	交易价格与账面值相比溢价 21651.552453 万元，溢价率 1604.5%
支付安排	<input type="checkbox"/> 全额一次付清，约定付款时点：_____ <input checked="" type="checkbox"/> 分期付款，约定分期条款： <u>收购补偿款分三次支付。第一次：收储协议签订后1个月内，支付国有土地收购补偿款总额的50%。</u> <u>第二次：视现场交地进度情况，符合现场先行接管条件，经各方确认，支付国有土地收购补偿款总额的45%。</u> 第三次： <u>申宏公司完成上述地块搬离原址和腾空后，支付国有土地收购补偿款总额剩余部分。</u>
是否设置业绩对赌条款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

（二）公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

2025 年 12 月 5 日，公司先后召开第九届董事会战略委员会第十六次会议、第九届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司土地被收储的议案》。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组，未达到股东会审议标准，

无需提交股东会审议。

二、交易对方情况介绍

(一) 交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的及股权比例或份额	对应交易金额(万元)
1	上海市宝山区土地储备中心	申宏公司位于鹤岗路301号、安达路101号范围内国有土地及地上建筑物等	23000.9801

(二) 交易对方的基本情况

1、收储单位

法人/组织名称	上海市宝山区土地储备中心
组织类型	事业单位
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 12310113762217222C <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022年08月09日
有效期	自2022年08月09日至2027年08月08日
注册地址	上海市宝山区盘古路601号
主要办公地址	上海市宝山区盘古路601号
法定代表人	江建升
开办资金	10万元人民币
宗旨和业务范围	受区政府委托，对本行政辖区内依法取得土地，进行前期开发、储备以备供应等工作
举办单位	上海市宝山区规划和土地管理局

2、收储实施单位

法人/组织名称	上海吴淞开发建设有限公司
组织类型	国有独资企业

统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91310113MA1GPU8P7E <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2021 年 01 月 18 日
注册地址	上海市宝山区同济路 669 弄 2 号楼 1706 室
主要办公地址	上海市宝山区同济路 669 弄 2 号楼 1706 室
单位负责人/法定代表人	卓斌（董事）
注册资本/出资额	30000 万元人民币
主营业务	许可项目：各类工程建设活动；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：园区、城区、社区开发建设、运营和管理；园区管理服务；招商咨询服务；物业管理；会议及展览服务；停车场服务；园林绿化工程施工；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；货物运输代理；从事计算机、网络科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；建材、钢材、日用百货、服装、文具用品销售。（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）
股权结构比例	上海市宝山区国有资产监督管理委员会（上海市宝山区集体资产监督管理委员会）（持股 100%）

3、委托实施单位

法人/组织名称	上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司
组织类型	国有独资企业
统一社会信用代码	<input checked="" type="checkbox"/> 91310113MAC68LG580 <input type="checkbox"/> 不适用
成立日期	2022 年 12 月 23 日
注册地址	上海市宝山区淞滨路 500 号 6 幢 450 室
主要办公地址	上海市宝山区友谊路 1538 弄 31 号
单位负责人/法定代表人	郑弘
注册资本/出资额	5000 万元人民币

主营业务	许可项目：一般项目：房屋拆迁服务；商务代理代办服务；房地产经纪；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；住房租赁；非居住房地产租赁。（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：建筑物拆除作业（爆破作业除外）；房地产开发经营；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）
股权结构比例	上海宝山城市建设（集团）有限公司（持股 100%）

（三）宝山土储中心、吴淞开发公司、宝山房屋征收公司均与上市公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。宝山土储中心、吴淞开发公司、宝山房屋征收公司均隶属于区政府，具有良好的履约能力。

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

申宏公司位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等。本次收储土地面积合计 34681 平方米，地块内建有有证建筑面积 31165 平方米、未见证建筑面积 1203.55 平方米。

具体坐落于上海市宝山区鹤岗路 301 号、安达路 101 号（申宏冷藏地块），属于上海市宝山区杨行镇，轨道交通 3 号线淞滨路站西南侧 800 米。具体四至为：东至胡家桥路，南至安达路，西临鹤岗路，北至蕰藻浜。

土地面积为 34681 平方米，地上房屋共 25 幢房屋，总建筑面积为 32368.55 平方米，其中认定证载建筑面积为 31165 平方米，未见证建筑面积为 1203.55 平方米。装饰装修主要包含乳胶漆、瓷砖、台盆等 88 项；附属设施主要包含蕰藻浜岸段企业专用 107 米岸线、防汛墙及码头后平台（1000 吨级泊位码头）、

场地、冷却塔钢支撑平台等共计 24 项；机器设备分为可恢复使用机器设备与无法恢复使用机器设备，可恢复使用机器设备包含打印机、电脑等共计 23 项，无法恢复使用机器设备包含固定式液压登车桥、冷却塔、吊机等共计 106 项；生产物资主要涉及生产设备相关零件物资等共计 3 项。

本次交易对象土地用途为工业用地（冷冻厂）。

2、交易标的的权属情况

土地权属性质为划拨。土地权利人为上海申宏冷藏储运有限公司，地上物（建筑物，构筑物、附属物等）权利人为上海申宏冷藏储运有限公司、上海申宏安达冷藏有限公司。

本次交易标的产权权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、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它情况。

3、相关资产的运营情况

本次交易对象大部分建筑物竣工日期为 1974、1989 年，权利人对建筑物进行定期的维修改造和防水处理、外墙修缮和内部保温设施更新等维护保养，至估价期日，建筑物的维修改造维护保养状况一般，建筑物结构完整，各项功能设施运转正常，不存在明显的质量缺陷或安全隐患。

本次交易对象处于闲置状态，现状为申宏冷藏冷库厂区，主要有冷库房、厂房、压缩机房、办公楼等。

（二）交易标的主要财务信息

1、标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：单位：万元

标的资产名称	申宏公司位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等
标的资产类型	非股权资产

标的资产具体类型	<input checked="" type="checkbox"/> 房产及土地 <input checked="" type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权 <input type="checkbox"/> 资产组 <input checked="" type="checkbox"/> 其他, 具体为: 生产物资		
项目	2024年12月31日	2025年9月30日	
账面原值	7012.560499	7012.560499	
已计提的折旧、摊销	5568.425921	5663.132852	
减值准备	0	0	
账面净值	1444.134578	1349.427647	
以上数据是否经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

四、交易标的评估、定价情况

(一) 定价情况及依据

1、本次交易的定价方法和结果。

本次采用基准地价系数修正法、收益还原法作为测算估价对象土地价格的估价方法。建筑物、装饰装修选用成本法作为估价方法，产业用地综合价值评估结果：评估总价人民币 23000.9801 万元。

其中主要为土地使用权折合土地面积单价 2100 元/平方米，评估价 7283.01 万元；证载房屋折合建筑面积单价 2736 元/平方米，评估价 8527.8529 万元；构筑物、附属物折合建筑面积单价 1427 元/平方米，评估价 4447.471 万元；其他还包括机器设备、未见证房屋及装饰装修、停产停业损失、签约奖励费等。

根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源(2024)480号]，停产停业损失依据土地使用权和房屋价格之和的一定比例确定，并与产业用地综合绩效评估结果的绩效类别相关联。具体而言，停产停业损失按土地使用权、建筑物、构筑物之和的 5%计算，计算基数不包含证载建筑物装饰装修价格、未见证建筑物的价格及其对应的装饰装修价格。

签约奖励费按照《大吴淞启动区（核心岛）土地储备项目国有土地上非居住房屋补偿实施操作办法》（试行）[吴淞办〔2025〕1号]的标准，按土地使用权价格、建筑物、构筑物、装饰装修评估价格之和的 5%计算，基数含未见证建筑物的价格及对应的装饰装修价格。

根据《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》[沪规划资源〔2024〕480号]，产业用地综合价值是指以产业用地为载体的空间范围内“地楼房物”一体的整体价值，含土地使用权、建（构）筑物（含装饰装修）、机器设备及生产物资、停产停业损失等评估价值，并考虑用地绩效、生态环境、安全等因素的联动修正。

2、标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	申宏公司位于鹤岗路 301 号、安达路 101 号范围内国有土地及地上建筑物等
定价方法	<input type="checkbox"/> 协商定价 <input checked="" type="checkbox"/> 以评估或估值结果为依据定价 <input type="checkbox"/> 公开挂牌方式确定 <input type="checkbox"/> 其他：_____
交易价格	<input checked="" type="checkbox"/> 已确定，具体金额（万元）： <u>23000.9801</u> <input type="checkbox"/> 尚未确定
评估/估值基准日	2025 年 7 月 17 日
采用评估/估值结果 (单选)	<input type="checkbox"/> 资产基础法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 市场法 <input checked="" type="checkbox"/> 其他，具体为：采用基准地价系数修正法、收益还原法作为测算估价对象土地价格的估价方法，采用成本法作为建筑物、装饰装修的估价方法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>23000.9801</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>1604.5%</u>

评估/估值机构名称	上海城市房地产估价有限公司
-----------	---------------

(二) 定价合理性分析

本次交易对象的估价结果是根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)、《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》(沪规划资源〔2024〕480号)、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估技术指引〉(试行)的通知》[沪土估协〔2024〕12号]进行测算。本次交易价格依据估价结果，经双方协商确定，具备公允性，未损害公司及股东的利益。

五、交易协议的主要内容及履约安排

(一) 协议当事人

甲方：上海市宝山区土地储备中心

收储实施单位：上海吴淞开发建设有限公司

委托实施单位：上海市宝山房屋征收服务事务所有限公司

乙方：上海申宏冷藏储运有限公司

(二) 国有土地收购储备范围与面积

1、收储范围：东至胡家桥路、南至安达路、西至鹤岗路、北至蕰藻浜。

2、收储土地面积：合计34681平方米(折合约52亩)，具体收储土地面积以不动产权证书为准(沪国用(宝山)字第000113号、沪宝府土〔2010〕71号)。另根据沪房宝字第09983号、沪房宝字第10009号、建设工程规划许可证(沪建(91)243号)显示，有证建筑面积31165平方米，未见证建筑面积1203.55平方米。

(三) 国有土地收购补偿价格：

补偿价格为人民币23000.9801万元。该补偿价格包括但不限于土地使用权、建(构)筑物含装饰装修、附属物、机器设备、搬迁费、停产停业损失、

奖励费等与本次收储相关的全部费用。

（四）国有土地收购补偿款支付

1、支付方式：分三次支付。第一次：收储协议签订后 1 个月内，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿款总额的 50%，即人民币 11500.49005 万元。第二次：视现场交地进度情况，符合现场先行接管条件，经各方确认，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿款总额的 45%，即人民币 10350.441045 万元。第三次：乙方完成上述地块搬离原址和腾空后，甲方及收储实施单位向乙方支付国有土地收购补偿款总额剩余部分，即人民币 1150.049005 万元。

2、支付程序：

按照市区联合储备规定的资金拨付程序及宝山区吴淞创新城资金使用规定，由甲方落实资金，与收储实施单位共同支付至乙方指定账户。

（五）土地移交事项

乙方应于 2025 年 12 月 31 日之前完成交地相关工作，使地块达到相关移交条件。交地的验收由甲方及收储实施单位、乙方共同参加，并经各方授权代表签署并加盖公章的《交地验收确认书》作为正式交地的依据。乙方应当在办理交地手续后 10 日内将地块产证等原件交委托实施单位，待后续实施单位完成净地后，无条件配合房屋产权注销登记，确保不对已交土地的后续开发建设产生不良影响。

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

本次土地收储有利于盘活公司现有资产，符合公司的长远发展目标，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。经公司初步测算，本次收储完成预计为公司 2025 年度增加税前利润约 2 亿元人民币。预计数据仅作参考，尚存在不确定性，具体会计处理和对

相关财务数据的最终影响金额，以审计机构年度审计确认的结果为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

本次交易不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明。

本次交易不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施。

本次交易不会产生同业竞争。

（五）上市公司因购买或出售资产将导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的，需要明确解决方案，并在相关交易实施完成前解决。

本次交易不涉及上述情况。

七、风险提示

本次交易已经第九届董事会战略委员会第十六次会议、第九届董事会第三十九次会议审议通过，交易各方尚需签署《国有土地收购补偿协议书》，满足相关手续、交易对方按照协议约定及时完成交易对价支付等后方能正式完成，交易的达成尚存在不确定性。公司将按照相关法律、法规及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意二级市场交易风险，理性决策，审慎投资。

特此公告。

光明房地产集团股份有限公司董事会

2025年12月6日