

# 中农发种业集团股份有限公司

## 关于转让全资子公司股权的关联交易公告

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：

1、中农发种业集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”“农发种业”）拟转让所属全资子公司——北京农发物业管理有限公司 100%股权，交易对方为公司第二大股东（公司实际控制人）——中国农业发展集团有限公司所属的中农发置业有限公司，此次转让事项构成关联交易。公司将为股东参会提供网络投票平台。

2、过去 12 个月本公司没有与同一关联人进行交易以及不同关联人进行过本次交易类别相关的交易。

3、本次转让须经公司股东大会审议通过。

### 一、关联交易概述

本公司拟将所属全资子公司——北京农发物业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）100%股权，转让给中农发置业有限公司（以下简称“农发置业公司”），交易价格为 6173.95 万元人民币，即物业管理公司的注册资本金额。公司经营班子将在公司股东大会审议通过本议案后及时与交易对方签署相关协议文件。

农发置业公司为公司第二大股东（公司实际控制人——中国农业发展集团有限公司（以下简称“农发集团”）所属子公司，此次转让事项构成关联交易，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。

在本次关联交易实施前，本公司过去 12 个月内没有与同一关联人或不同关联人进行过本次交易类别相关的交易。

## 二、关联方介绍

### （一）关联方关系介绍

农发集团为本公司第二大股东及实际控制人。本次交易对方为农发置业公司，农发置业公司为农发集团所属子公司，农发集团与其所属的中国水产广州建港工程公司合计持有农发置业公司 100% 股权，其中农发集团持股比例为 51%，中国水产广州建港工程公司持股比例为 49%。

### （二）关联人基本情况

公司名称：中农发置业有限公司

住所：北京海淀区莲花池西路16号1号楼A301---A316、A318室

法定代表人：赵晓东

注册资本：20000 万元

类型：其他有限责任公司

成立日期：2002年4月18日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；自有房产的物业管理；销售建筑材料。

农发置业公司 2014 年 10 月 31 日的总资产为 28,095.39 万元，净资产为 3,477.07 万元，2014 年 1—10 月营业收入为 11,014.55 万元，净利润为 1,368.16 万元。

## 三、关联交易标的的基本情况

### （一）交易标的

公司拟将新设立的全资子公司---物业管理公司 100% 股权转让给农发置业公司。

#### 1、交易标的基本情况

公司名称：北京农发物业管理有限公司

住 所：北京市密云县溪翁庄镇七孔桥西中农发种业集团股份有限公司北京

## 第一分公司院内13幢

法定代表人：包秀丽

注册资金：6173.95万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014年11月4日

经营范围：物业管理；出租商业用房、办公用房。

物业管理公司注册资本 6173.95 万元，是本公司以所属的北京第一分公司的土地使用权、房屋建（构）筑物、电子设备等资产（评估后的价值）全额出资设立，本公司持股比例为 100%，物业管理公司于 2014 年 11 月完成工商登记注册手续。

## （二）关联交易定价原则

2014 年 8 月 5 日，具有从事证券期货业务资格的中资资产评估有限公司对本公司拟出资设立物业管理公司的资产进行了评估，并出具了《拟以土地使用权、房屋建（构）筑物、电子设备对外投资项目评估报告书》（中资评报[2014]217 号），本次评估采用市场法进行评估，截止评估基准日 2014 年 7 月 31 日，评估结果为：农发种业拟对外投资所涉及的北京第一分公司土地使用权、房物建（构）筑物、电子设备资产评估前账面资产价值为 1,656.20 万元，评估后的资产价值为 6,173.95 万元，增值额为 4,517.75 万元，增值率为 272.78 %。见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产				
非流动资产	1,656.20	6,173.95	4,517.75	272.78
固定资产	268.00	332.38	64.38	24.02
无形资产	1,388.20	5,841.57	4,453.37	320.80
资产总计	1,656.20	6,173.95	4,517.75	272.78
流动负债	-	-	-	
非流动负债	-	-	-	
负债合计	-	-	-	
净资产（所有者权益）	1,656.20	6,173.95	4,517.75	272.78

鉴于上述评估结果尚在有效期内，物业管理公司除注册资本外没有其他业务和

盈亏，公司本次拟转让的物业管理公司100%股权的交易价格，以本公司设立物业管理公司时经评估的上述出资资产价值为依据，转让价格拟为6173.95万元（即：物业管理公司设立后的注册资本金额）。

#### 四、拟签署的交易协议的主要内容

1、转让方：中农发种业集团股份有限公司（以下简称甲方）

2、受让方：中农发置业有限公司（以下简称乙方）

3、转让标的：

甲方同意将其在物业管理公司所持股权，即公司注册资本的100%转让给乙方，乙方同意受让。甲方同意出售而乙方同意购买的股权，包括该股权项下所有的附带权益及权利，且上述股权未设定任何（包括但不限于）留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。

4、股权转让价格及价款的支付方式：

4.1、双方同意，按照评估机构出具的以2014年7月31日为基准日的《评估报告》（编号为中资评报【2014】217号）确定的评估值为基础，即甲方同意以6173.95万元将其在物业管理公司拥有的100%股权转让给乙方，乙方同意以此价格受让该股权。

4.2、乙方同意在本合同双方签字后10日内向甲方支付2000万元；于2015年12月30日前，乙方向甲方支付价款1000万元；于2016年12月30日前，乙方向甲方支付剩余3171.95万元。

5、违约责任：

如协议一方不履行或严重违反本协议的任何条款，违约方须赔偿守约方的一切经济损失。除协议另有规定外，守约方亦有权要求解除本协议及向违约方索取赔偿守约方因此蒙受的一切经济损失。

6、协议生效：经本公司股东大会通过后，甲、乙双方签字盖章之日起生效。

#### 五、关联交易的目的以及对上市公司的影响

物业管理公司的资产主要是土地和部分平房，用地性质为工业用地。距离城市

中心区较远，距密云水库和京密引水渠较近，由于环保要求，难以开展生产经营活动，仅靠出租现有土地、房屋难以维持。由于农发种业主业是种子和农化业务，不具备房地产开发资质，也没有这方面的经验和人才，而且现在当地的房地产处于低迷状态，土地规模和建设条件受限，开发难度较大，将该资产经过评估以公允价格转让，是公司减少此类资产引起的亏损、提高公司资产效益的有效方法。转让完成后，可以增加公司收益及现金流入，将其用于发展公司主业，有利于优化资产质量、提升公司价值。

## 六、关联交易履行的审议程序

### （一）董事会表决情况

2014年11月27日，本公司第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于转让北京农发物业管理有限公司股权的议案》，关联董事余涤非先生、周先标先生回避表决；其余五名董事一致同意本次股权转让事项。

### （二）独立董事意见

公司独立董事对上述关联交易进行了事先审核并予以认可，发表了如下意见：  
公司拟向农发置业公司转让全资子公司物业管理公司股权事项构成了关联交易，公司应当按照相关规定履行董事会及股东大会的审议程序。公司转让物业管理公司股权，可以增加公司收益及现金流入，将其用于发展公司主业，有利于优化资产质量、提升公司价值，同时遵循了公允、合理的原则，符合《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的规定，未损害本公司及其他股东，特别是中、小股东和非关联股东的利益。同意将议案提交公司股东大会审议。

### （三）董事会审计委员会的书面审核意见

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，公司董事会审计委员会对公司第五届董事会第十四次会议审议的《关于转让北京农发物业管理有限公司股权的议案》进行了审阅，对该项关联交易发表如下审核意见：

1、公司转让物业管理公司股权，可以增加公司收益及现金流入，将其用于发展公司主业，有利于优化资产质量、提升公司价值。

2、本次关联交易符合公司实际情况，遵循了公允、合理的原则，符合公司和全

体股东的利益，不存在损害公司或股东利益，特别是非关联股东和中小股东利益的情形，同意本项议案。

3、本项关联交易尚需提交公司股东大会审议批准，与本项关联交易有关联关系的股东将放弃行使在股东大会上对本项关联交易的表决权。

#### （四）监事会表决情况

2014年11月27日，本公司第五届监事会第九次会议一致审议通过了《关于转让北京农发物业管理有限公司股权的议案》，并发表审核意见如下：

公司转让物业管理公司股权后，可以增加公司收益及现金流入，将其用于发展公司主业，有利于优化资产质量、提升公司价值，同意董事会《关于转让北京农发物业管理有限公司股权的议案》，并将该议案提交公司股东大会审议。

### 七、备查文件

- （一）董事会14次会议决议以及监事会9次会议决议；
- （二）独立董事事前认可意见及独立意见；
- （三）董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见；
- （四）评估报告。

特此公告

中农发种业集团股份有限公司董事会

2014年11月27日