

证券代码：000004

证券简称：国农科技

上市地点：深圳证券交易所



深圳中国农大科技股份有限公司
重大资产出售报告书（草案）
（修订稿）

上市公司名称	深圳中国农大科技股份有限公司
股票上市地点	深圳证券交易所
股票简称	国农科技
股票代码	000004

交易对方	住所及通讯地址
深圳市百盛通投资有限公司	深圳市盐田区海山街道深盐路 2001 号协和办公楼 201 室

独立财务顾问



二〇一六年十月

修订说明

深圳中国农大科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 10 月 10 日披露了《重大资产出售报告书（草案）》（以下简称“报告书”）。根据深圳证券交易所的审查意见，公司对报告书进行了相应补充和完善，现就报告书的修订情况逐一进行如下说明：

1、报告书“重大事项提示/十、本次交易对中小投资者权益保护的安排”部分修改了本次交易摊薄即期回报情况及采取的措施中假设条件的描述。

2、报告书“重大风险提示/八、交易对方无法如期支付交易对价的风险”部分补充了交易对方支付安排及相关风险提示。

3、报告书“第三节 上市公司基本情况/七、股权结构、控股股东及实际控制人概况”部分修正了股权控制关系图显示不正确的问题。

公司提醒投资者注意，公司对报告书进行了上述补充披露，投资者在阅读和使用公司重大资产出售报告书时，应以本次同时披露的报告书（修订稿）为准。

特此说明。

声 明

一、公司声明

公司承诺，公司对编制《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及本次重大资产出售之申请文件所提供的信息和材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。深圳中国农大科技股份有限公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，本《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及本次重大资产出售之申请文件所提供的信息和材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。

本报告书及其摘要所述事项并不代表深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本承诺人拟以支付现金方式受让深圳中国农大科技股份有限公司（以下简称“国农科技”）持有的北京国农置业有限公司（以下简称“北京国农置业”）99%股权（以下简称“本次重组”），本承诺人作为本次重组的交易对方，作出以下承诺：

本承诺人为本次重组所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”中所定义词语或简称具有相同含义。公司提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易概况

目前，上市公司主要从事医药制造与房地产开发业务。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。为实现这一战略目标，公司拟通过在深圳联合产权交易所公开挂牌的方式，出售持有的北京国农置业99%股权，具体方案如下：

根据中威正信出具的“中威正信评报字（2016）第 7008 号”《资产评估报告》，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，北京国农置业股东全部权益的评估值为人民币 10,833.19 万元。公司以上述评估结果为参考依据，于 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日的二十个工作日期间以人民币 10,724.86 万元作为在深圳联合产权交易所公开挂牌转让标的资产的挂牌价格。在 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日内，前述挂牌转让未能征集到符合条件的意向受让方，国农科技召开第九届董事会第四次临时会议决议，申请在深圳联合产权交易所第二次公开挂牌转让，将挂牌价格调整为 6,434.91 万元。深圳市百盛通投资有限公司于第二次挂牌期间提交受让申请，经国农科技确认，为本次交易对方。

本次交易完成后，上市公司不再持有北京国农置业股权。

二、本次挂牌价格

根据中威正信出具的“中威正信评报字（2016）第 7008 号”《资产评估报告》，

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，北京国农置业全部股东权益的评估值为人民币 10,833.19 万元。公司以上述评估结果为参考依据，以人民币 10,724.86 万元作为标的资产即北京国农置业 99%股权在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的挂牌价格，因于 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日首次挂牌期间未能征集到符合条件的意向受让方，国农科技召开第九届董事会第四次临时会议决议，申请在深圳联合产权交易所第二次公开挂牌转让，将挂牌价格调整为 6,434.91 万元。深圳市百盛通投资有限公司于第二次挂牌期间提交受让申请，经国农科技确认，为本次交易对方，双方交易价格为 6,434.91 万元。

三、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市

本次交易中上市公司拟出售北京国农置业 99%股权。根据《重组管理办法》的相关规定以及国农科技 2015 年年度报告、标的公司经审计的 2015 年度财务报表，相关的计算指标如下：

单位：万元

项目	国农科技	北京国农置业	财务指标占比
资产总额	39,867.35	29,546.76	74.11%
资产净额	8,152.32	3,142.66	38.55%
营业收入	12,045.44	6,986.15	58.00%

上市公司的资产总额、资产净额及营业收入取自经审计的 2015 年度财务报表，标的资产的资产总额、资产净额以及营业收入根据《重组管理办法》的相关规定确定为北京国农置业的资产总额、资产净额以及营业收入，数据取自经审计的北京国农置业 2015 年度财务报表。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

本次交易不涉及上市公司股权的变动，本次重组完成后，公司股权结构保持不变，中农大科技仍为公司控股股东，实际控制人仍为李林琳女士。因此本次交易不会导致公司控制权发生变化，本次交易不构成借壳上市。

四、本次交易不构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方百盛通投资与上市公司及上市公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

五、本次重组支付方式

公司本次转让的标的资产的对价由交易对方以现金方式进行支付。

六、本次交易对上市公司的影响

本次重组完成后，国农科技不再持有北京国农置业的股权，剥离房地产业务。

七、本次交易标的资产评估值及交易价格

本次交易标的为北京国农置业 99%股权，评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。中威正信在假设北京国农置业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对北京国农置业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

于评估基准日，根据北京国农置业经审计的母公司财务报表，其总资产账面价值为 2,455.93 万元，评估值总计 10,916.51 万元，评估增值 8,460.58 万元，增值率 344.50%。负债账面价值为 81.19 万元，评估值为 83.32 万元，评估增值 2.13 万元，增值率 2.62%。净资产账面价值为 2,374.74 万元，评估值为 10,833.19 万元，评估增值 8,458.45 万元，增值率 356.18 %。估值详细情况参见本报告书“第六节 交易标的评估情况”和评估机构出具的有关评估报告。

八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序

本次重组方案实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次重组方案尚不得实施。本次重组已履行的及尚未履行的决策程序及报批程序列示，包括但不限于：

（一）本次交易已经履行的程序和获得的批准

（1）2016年3月25日，公司发布《关于重大事项申请停牌的公告》。公司接到公司控股股东深圳中农大科技投资有限公司通知，因其正在筹划公司有关的重大事项，目前相关事项正在进行研究和论证，存在不确定性。为维护广大投资者的利益，避免公司股价异常波动，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，经向深圳证券交易所申请，公司股票自2016年3月24日开市起停牌。

（2）2016年4月8日，公司发布《重大资产重组停牌的公告》。根据《上市公司重大资产重组管理办法》，本次筹划的重大事项，预计将达到重大资产重组的标准。经公司第八届董事会2016年第一次临时会议审议，同意公司进入重大资产重组程序。鉴于本次交易各方尚未就本次交易签署正式协议，相关事项存在不确定性，为了维护投资者利益，避免公司股价异常波动，根据深圳证券交易所的相关规定，同意公司向深圳证券交易所申请，公司股票自2016年4月8日开市起继续停牌。

（3）2016年6月22日，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的议案》。

（4）2016年7月22日，公司召开了第九届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于在深圳联合产权交易所以公开挂牌方式出售公司所持北京国农置业有限公司99%股权的议案》及相关议案。

（5）2016年8月22日，召开第九届董事会第四次临时会议，审议通过《关于调整北京国农置业有限公司99%股权挂牌价格的议案》。

（6）2016年9月30日，本公司召开第九届董事会第六次临时会议，审议通过了本次《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的相关议案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次重组方案实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次重组方案尚不得实施。本次重组尚未履行的决策程序及报批程序列示，包括但不限于：

（1）上市公司召开股东大会审议通过本次交易；

（2）其他可能涉及的批准或核准。

本次重组方案的实施以取得上市公司股东大会批准为前提，未取得前述批准或核准前不得实施。

本次交易能否获得上述相关的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

九、本次重组相关方所作出的重要承诺

承诺事项	承诺主体	承诺内容
关于信息真实性、准确性和完整性的承诺函	国农科技董事长、总经理、实际控制人李林琳	本人承诺为本次重组所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。
关于信息真实性、准确性和完整性的承诺函	国农科技	本公司承诺，本公司对编制《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及本次重大资产出售之申请文件所提供的信息和材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。
关于信息真实性、准确性和完整性的承诺函	百盛通投资	深圳市百盛通投资有限公司为本次重组所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

关于信息真实性、准确性和完整性的承诺函	国农科技全体董事、监事、高级管理人员	深圳中国农大科技股份有限公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，本《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及本次重大资产出售之申请文件所提供的信息和材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。
关于避免同业竞争的承诺函	深圳中农大科技投资有限公司、李林琳	本承诺人深圳中农大科技投资有限公司（以下简称“中农大投资”）、李林琳分别作为深圳中国农大科技股份有限公司的控股股东、实际控制人，就国农科技拟出售持有的北京国农置业有限公司 99%的股权（以下简称“本次交易”）后避免与国农科技产生同业竞争事宜，特此作出如下承诺：1、本承诺人及本承诺人控制的其他企业目前没有、将来也不直接或间接从事与国农科技及其子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动；2、本承诺人并未直接或间接拥有从事与公司可能产生同业竞争的其他企业（“竞争企业”）的任何股份、股权或在任何竞争企业有任何权益，将来也不会直接或间接投资、收购竞争企业；3、本承诺人及本承诺人控制的其他企业从任何第三方获得的任何商业机会与公司之业务构成或可能构成实质性竞争的，本承诺人将立即通知公司，并将该等商业机会让与公司；4、本承诺人及本承诺人控制的其他企业将不向其业务与公司之业务构成竞争的其他公司、企业、组织或个人提供技术信息、工艺流程、销售渠道等商业秘密；5、本承诺人承诺不利用本承诺人作为控股股东或实际控制人的地位和对国农科技的实际控制能力，损害国农科技以及国农科技其他股东的权益；6、本承诺人愿意承担由于违反上述承诺给国农科技造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。
关于减少及规范关联交易的承诺函	深圳中农大科技投资有限公司、李林琳	本承诺人深圳中农大科技投资有限公司（以下简称“中农大投资”）、李林琳分别作为深圳中国农大科技股份有限公司的控股股东、实际控制人，就国农科技拟出售持有的北京国农置业有限公司 99%的股权（以下简称“本次交易”）后减少及规范与国农科技关联交易事宜，特此作出如下承诺：1、本承诺人将不利用控股股东或实际控制人的地位影响国农科技的独立性，并将保持国农科技在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立。截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本承诺人以及本承诺人投资或控制的企业与国农科技不存在其他重大关联交易。2、本承诺人

		承诺将尽可能地避免和减少与国农科技之间将来可能发生的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本承诺人承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照国农科技公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害国农科技及其他股东的合法权益。3、本承诺人将严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规以及国农科技章程的有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本承诺人承诺杜绝一切非法占用国农科技的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求国农科技向本承诺人提供任何形式的担保。4、本承诺人有关规范关联交易的承诺，同样适用于本承诺人控制的其他企业（国农科技及其子公司除外），本承诺人将在合法权限范围内促成本承诺人控制的其他企业履行规范与国农科技之间已经存在或可能发生的关联交易的义务。5、如因本承诺人未履行本承诺函所作的承诺而给国农科技造成一切损失和后果，本承诺人承担赔偿责任。
关于公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的具体承诺	公司董事、高级管理人员	1、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害公司利益；3、承诺对本人职务消费行为进行约束；4、承诺不得动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；7、承诺严格履行本人所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。如果承诺人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺，承诺人将按照《指导意见》等相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所和中国上市公司协会依法作出的监管措施或自律监管措施；给公司或者股东造成损失的，承诺人愿意依法承担相应补偿责任。

本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次交易的进展情况，投资者请到深圳证券交易所网站（www.szse.cn）浏览本

报告书的全文及中介机构出具的意见。

十、本次交易对中小投资者权益保护的安排

为保障中小投资者权益，上市公司对本次交易及后续事项作了如下安排：

（一）聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构，对本次重组方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害全体股东的利益。

（二）严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《格式准则第26号》、《重组办法》等相关法律、法规的要求，对本次交易方案采取严格的保密措施，对交易的信息披露做到完整、准确、及时。

（三）本次交易涉及的资产定价公允、程序合法合规，不存在损害上市公司和股东合法权益的情况。本次标的资产作价以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确定的评估值为依据协商确定。评估机构及其经办评估师与交易各方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

（四）因本次交易不构成关联交易，上市公司将遵循公开、公平、公正的原则，认真审核出席相关会议的董事、股东身份，确保关联方在审议本次交易的董事会及股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

（五）在股东大会表决时，上市公司将采用现场投票、网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。上市公司在发出召开股东大会的通知后，在股东大会召开前将通过有效方式提醒全体股东参加本次股东大会。在审议本次交易的股东大会上，本公司将通过交易所交易系统向全体股东提供网络形式的投票平台，以切实保护中小投资者的合法权益。

（六）本次交易摊薄即期回报情况及采取的措施

1、本次交易对公司每股收益的影响

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字(2016)020530号《审计报告》、中审亚太审字(2016)020781-2号《备考审阅报告》，本次交易对公司2015年度基本每股收益影响情况对比如下：

单位：元/股

项目	交易前	交易后（备考）
基本每股收益（元/股）	0.0149	-0.0207

从上表对比可知，公司在2015年度的基本每股收益有所下降。主要是本次交易完成后，北京国农置业不再纳入公司的合并报表范围，使得2015年公司的净利润下降。

2、重组完成当年公司每股收益相对上年度每股收益的变动

对重组完成当年公司每股收益的测算假设如下：

（1）以下假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对2016年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

（2）假设公司于2016年11月底完成本次重大资产重组（此假设仅用于分析本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断）；

（3）假设宏观经济环境、证券行业情况没有发生重大不利变化，公司经营环境未发生重大不利变化；

（4）假设公司总股本没有发生变化；

（5）假设上市公司和标的公司2016年度扣除非经常性损益前/后归属于上市公司股东的净利润与2015年持平；

（6）未考虑可能存在的分红情况；

（7）未考虑公司于2016年进行其他资产重组带来的业绩影响。

根据上述假设，本次重组完成当年 2016 年度公司每股收益相对 2015 年度的变动测算如下：

项目		2015 年度	2016 年度测算值
归属于母公司净利润（万元）		124.71	99.85
扣非后归属于母公司股东的净利润（万元）		86.53	64.58
总股本		83,976,684	83,976,684
每股收益（元）	基本	0.0149	0.0119
	稀释	0.0149	0.0119
扣非后每股收益（元）	基本	0.0103	0.0077
	稀释	0.0103	0.0077

根据上述表格对比，本次交易后，公司可能存在当期每股收益下降的风险。公司将通过采取优化业务结构等一系列措施，来有效避免损害中小投资者利益。

3、本次交易的必要性和合理性

目前，上市公司主要从事医药制造与房地产开发业务。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。

4、本次交易摊薄即期回报的应对措施

（1）剥离低效资产，优化公司业务结构

本次交易完成后，公司将剥离房地产业务，优化业务结构，集中精力发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线，从而改善公司的盈利状况。

（2）优化内部管理和成本管控

本次交易完成后，公司将继续改进内部管理，提高经营效率，并进一步加强成本管控，对发生在业务和管理环节中的各项销售、管理、财务费用进行全面的事前审批、事中管控和事后监督。

（3）完善公司治理结构，健全内部控制体系

本次交易前，公司已经根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规以及中国证监会、深圳证券交易所关于公司治理的要求，不断优化公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，建立健全股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，努力形成一套设置合理、运行有效、权责分明、运作良好的公司治理与经营框架。

（4）落实利润分配政策，优化投资回报机制

公司已在《公司章程》中对利润分配原则、利润分配形式及期间、利润分配政策的具体内容、利润分配的决策程序、利润分配政策调整条件和程序等事项进行了明确规定，符合相关法律法规的要求。本次交易完成后，公司将继续严格执行《公司章程》明确的利润分配政策，在公司主营业务实现健康发展的过程中，予以投资者持续、稳定、科学的投资回报。

5、董事、高级管理人员的承诺

公司董事、高级管理人员关于公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的具体承诺如下：

“1、承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；

2、承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害公司利益；

3、承诺对本人职务消费行为进行约束；

4、承诺不得动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

5、承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或者提名与薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、如果公司拟实施股权激励，承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

7、承诺严格履行本人所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。如果承诺人违反本人所作出的承诺或拒不履行承诺，承诺人将按照《指导意见》等相关规定履行解释、道歉等相应义务，并同意中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所和中国上市公司协会依法作出的监管措施或自律监管措施；给公司或者股东造成损失的，承诺人愿意依法承担相应补偿责任。”

十一、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。上市公司剥离房地产业务后，将集中精力和资金发展更具有潜力的医药业务，有助于增强上市公司盈利能力。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及上市公司股权转让和新股发行，因此不会对上市公司股权结构产生影响。

（三）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据备考合并财务报表，本次交易前后上市公司主要资产变化情况如下：

资产	2016 年 4 月 30 日	
	交易前金额	交易后金额
货币资金	5,737.09	4,668.95
应收票据	19.25	19.25
应收账款	144.66	144.65
预付款项	176.16	88.19
其他应收款	1,645.79	12,244.21
存货	25,043.06	820.46
其他流动资产	642.38	-
流动资产合计	33,408.39	17,985.72
投资性房地产	10.32	10.32
固定资产	3,655.54	3,460.38
在建工程	148.39	148.39
无形资产	3,187.28	2,479.97
商誉	36.20	36.20
递延所得税资产	6.46	-
其他非流动资产	32.88	15.84
非流动资产合计	7,077.08	6,151.11
资产总计	40,485.47	24,136.83

截至 2016 年 4 月 30 日，本次交易对上市公司资产结构的主要影响如下：一是上市公司的资产总额由 40,485.47 万元减少至 24,136.83 万元，减少了 40.38%；二是上市公司的流动资产占比由 82.52%下降至 74.52%，非流动资产占比由 17.48%上升至 25.48%，主要是因为存货的金额大幅下降。

根据备考合并财务报表，上市公司交易前后的经营成果对比如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月		2015 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入	4,912.58	1,485.07	12,045.44	5,059.29
营业成本	3,498.62	1,245.22	7,795.71	3,944.66
营业利润	-190.69	-93.19	1,013.70	-284.81
利润总额	-168.50	-62.86	1,080.86	-274.70
净利润	-172.15	-62.86	685.72	-264.34
归属于母公司股东的净利润	-0.31	-32.00	124.71	-173.57

由上表可知，本次交易完成后，2016 年 1-4 月，上市公司的营业收入由 4,912.58 万元下降至 1,485.07 万元，归属于母公司股东的净利润由-0.31 万元下降至-32.00 万元，经营规模和盈利能力有所下降。

重大风险提示

一、本次重大资产重组可能暂停、终止或取消的风险

（一）不排除因涉嫌内幕交易而引起的重组审批风险

本次交易中公司已制定了内幕信息管理制度，并在协商确定本次交易的过程中严格执行，公司与交易对方已尽可能的缩小信息知情人范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于相关内幕信息买卖二级市场股票进而涉嫌内幕交易的可能，如本次重组涉嫌内幕交易，则存在被暂停、终止或取消本次重组的风险。

（二）后续因方案调整可能导致交易终止的风险

根据《企业股权转让协议》，本次交易存在在交割日以前，经合同各方当事人协商一致解除协议，交易终止的风险。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能根据监管政策或监管机构的要求对交易方案进行修改、完善，若双方无法对条款更改达成一致，则本次交易存在终止的风险。

二、本次交易审批风险

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于：

（1）上市公司召开股东大会审议通过本次交易；

（2）其他可能涉及的批准或核准。

以上本次交易尚需获得的批准或核准存在不确定性，就上述事项取得批准或核准的时间也存在不确定性。因此，本次重组存在审批风险。

三、标的资产部分土地瑕疵的风险

标的公司下属控股子公司江苏国农置业 2005 年取得的“海国用（2011）第

090298 号”土地，《建设用地批准书》规定的竣工验收期限已届满，已于 2011 年 6 月、2014 年 1 月办理了两次建设用地延期，第一次延期至 2014 年 1 月 31 日，第二次延期至 2016 年 1 月 31 日，第三次延期申请正在办理、尚未完成，可能面临延期申请不被受理的风险，可能存在补缴因未在规定期限内开发完成的土地闲置费的潜在风险；该地块若按现规划条件开发，可能涉及相邻权纠纷的潜在风险。本次交易对标的公司的评估未考虑上述潜在事项及负债。标的公司按资产现状进行转让，上市公司不对标的资产承担任何责任。

四、公司未来收入和利润波动的风险

2013、2014 和 2015 年，房地产业务营业收入分别为 1,117.39 万元、1,449.94 万元、6,844.46 万元，净利润分别为-324.56 万元、-111.28 万元、1,606.10 万元。本次交易完成后，上市公司将退出房地产开发业务，并专注于医药制造领域的业务，公司将失去房地产开发业务方面的收入。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目为位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”），公司房地产业务无长期持续性。目前子公司山东华泰经营情况良好，上市公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台。公司此次出售标的资产有利于增强持续经营能力，符合公司发展战略。但如果上市公司不能对医药业务进行有效开拓、整合及改善，可能导致公司未来收入和利润波动甚至下滑的风险。

五、股票市场波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险，投资者对此应有充分的认识。

六、经营风险

本次重大资产出售完成后，上市公司将实现长期股权投资收益，获得现金流，公司将积极推进产业的转型升级。本次重大资产出售完成后，公司着重经营医药业务。在激烈的市场竞争环境下，若公司不能加速产业转型升级，持续增强市场竞争力，则可能对未来公司经营业绩造成不利影响。

七、本次交易摊薄即期回报的风险

本次交易完成后，北京国农置业将不再纳入公司的合并报表范围。根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告和备考审阅报告进行测算，2015 年公司的基本每股收益将由交易前的 0.0149 元/股下降至交易后的-0.0207 元/股。因此，短期内公司的每股收益将存在下降风险，提请投资者关注本次重大资产重组摊薄即期回报的风险。

八、交易对方无法如期支付交易对价的风险

本次交易的交易对方百盛通投资于 2016 年 9 月 5 日成立，尚未开展具体经营业务。根据交易对方于 2016 年 9 月 30 日出具的《关于购买标的资产资金来源的声明》，交易对方拟以现金方式支付本次交易价款，转让款由交易对方通过自有资金或自筹资金支付。交易对方已向深圳市联合产权交易所支付了 1,300.00 万元作为本次交易的保证金，该部分交易保证金系本次交易价款的一部分。因此，提请投资者关注交易对方无法如期支付交易对价的风险。

目录

修订说明.....	1
声 明.....	2
一、公司声明.....	2
二、交易对方声明.....	2
重大事项提示.....	4
一、本次交易概况.....	4
二、本次挂牌价格.....	4
三、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市.....	5
四、本次交易不构成关联交易.....	6
五、本次重组支付方式.....	6
六、本次交易对上市公司的影响.....	6
七、本次交易标的资产评估值及交易价格.....	6
八、本次交易已履行和尚需履行的审批程序.....	6
（一）本次交易已经履行的程序和获得的批准	7
（二）本次交易尚需履行的审批程序	8
九、本次重组相关方所作出的重要承诺.....	8
十、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	11

十一、本次重组对上市公司的影响.....	15
重大风险提示.....	18
一、本次重大资产重组可能暂停、终止或取消的风险.....	18
（一）不排除因涉嫌内幕交易而引起的重组审批风险	18
（二）后续因方案调整可能导致交易终止的风险	18
二、本次交易审批风险.....	18
三、标的资产部分土地瑕疵的风险.....	18
四、公司未来收入和利润波动的风险.....	19
五、股票市场波动风险.....	19
六、经营风险.....	20
七、本次交易摊薄即期回报的风险.....	20
八、交易对方无法如期支付交易对价的风险.....	20
目录.....	21
释义.....	35
第一节 本次交易概况.....	37
一、本次交易的背景和目的.....	37
（一）本次交易的背景	37
（二）本次交易的目的	38
二、本次交易的决策过程.....	38

（一）本次交易过程中，上市公司已经履行的决策程序	38
（二）本次交易尚需履行的审批程序	39
三、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市.....	39
四、本次交易不构成关联交易.....	40
五、本次交易对上市公司的影响.....	40
六、本次交易标的资产评估值及交易价格.....	40
第二节 本次交易的具体方案.....	42
一、交易对方.....	42
二、标的资产.....	42
三、标的资产的定价原则.....	42
四、交易对价的支付方式.....	43
五、对价支付期限.....	43
六、保证金和转让方式.....	43
六、本次交易的生效条件.....	43
七、期间损益安排.....	43
八、与资产相关的债权债务的处理.....	44
九、转让税费的承担.....	44
十、人员安置.....	44

十一、违约责任.....	44
第三节 上市公司基本情况.....	46
一、上市公司基本信息.....	46
二、公司历史沿革与历次股本变动.....	46
（一）公司设立与改制情况	46
（二）历次股本变动	47
（三）上市公司前十大股东	48
三、最近三年上市公司控股权变动情况.....	49
四、最近三年上市公司重大资产重组情况.....	51
五、上市公司主营业务情况.....	51
六、公司最近三年及一期的主要财务数据.....	52
（一）合并资产负债表主要财务数据	52
（二）合并利润表主要财务数据	52
（三）合并现金流量表主要财务数据	52
（四）其他重要财务指标	53
七、股权结构、控股股东及实际控制人概况.....	53
（一）股权控制关系	53
（二）控股股东与实际控制人基本情况	54
八、上市公司及董事、监事、高级管理人员合法合规情况.....	55

第四节 交易对方基本情况.....	56
一、交易对方概况.....	56
二、股权控制关系.....	56
三、历史沿革.....	57
三、交易对方股东的基本情况.....	57
（一）许小虎.....	57
1、基本情况	57
2、最近三年的职业和职务及与任职单位产权关系	58
3、投资的下属企业的基本情况	58
（二）刘海颖.....	58
1、基本情况	58
2、最近三年的职业和职务及与任职单位产权关系	58
3、投资的下属企业的基本情况	58
（三）股东之间的关联关系.....	59
四、主营业务发展情况.....	59
五、最近两年主要财务指标.....	59
六、其他事项说明.....	59
（一）交易对方与上市公司之间的关联关系	59
（二）交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员情况	59

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚和涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	60
---	----

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况	60
--------------------------------	----

第五节 交易标的基本情况.....	61
-------------------	----

一、标的公司基本情况.....	61
-----------------	----

（一）基本信息	61
---------------	----

（二）历史沿革	61
---------------	----

（三）产权及控制关系	65
------------------	----

（四）最近三年主营业务发展情况	66
-----------------------	----

（五）主要财务指标	66
-----------------	----

（六）交易标的为股权的说明	68
---------------------	----

（七）交易标的主要负债、或有负债情况	69
--------------------------	----

（八）交易标的主要资产情况	69
---------------------	----

（九）资产抵押及对外担保情况	69
----------------------	----

二、下属公司情况.....	69
---------------	----

（一）控股子公司江苏国农置业	69
----------------------	----

（二）控股子公司江苏国农农业科技	74
------------------------	----

（三）报告期内处置的子公司——北京国农物业	76
-----------------------------	----

（四）报告期内注销的子公司——北京国农资环科技	77
-------------------------------	----

第六节 交易标的评估情况.....	78
-------------------	----

一、北京国农置业 100%股权评估情况	78
---------------------------	----

（一）评估结果	78
（二）评估方法的选择	78
（三）评估假设	80
（四）主要资产的评估方法和结果	81
（五）江苏国农置业主要资产的评估方法和结果	87
（六）评估特别事项	105
二、董事会对北京国农置业 100%股权评估的意见	106
（一）评估机构的独立性	106
（二）评估假设前提的合理性	106
（三）评估方法与评估目的具有相关性	106
（四）评估定价的公允性	107
三、独立董事对北京国农置业 100%股权评估的意见	107
（一）评估机构的独立性	107
（二）评估假设前提的合理性	107
（三）评估方法与评估目的具有相关性	107
（四）评估定价的公允性	108
第七节 本次交易的主要合同	109
一、交易对方	109
二、标的资产	109
三、产权过户	109

四、产权转让方式.....	109
五、标的资产的价格及支付方式.....	109
六、对价支付期限.....	109
七、本次交易的生效条件.....	110
八、期间损益安排.....	110
九、与资产相关的债权债务的处理.....	110
十、转让税费的承担.....	110
十一、人员安置.....	110
十二、违约责任.....	110
十三、合同生效条件.....	111
十四、合同变更和解除的限制和条件.....	111
十五、交易双方声明、保证与承诺.....	112
第八节 本次交易的合规性.....	114
一、符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定.....	114
二、不会导致上市公司不符合股票上市条件.....	114
三、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形.....	115
四、本次交易对公司股权结构的影响.....	115

五、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法.....	115
六、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定.....	115
七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构.....	116
八、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形.....	116
九、独立财务顾问对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确意见.....	117
十、律师对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确意见.....	117
第九节 董事会对本次交易定价依据及公平合理性分析.....	118
一、本次交易定价的依据.....	118
二、本次交易价格的公允性分析.....	118
（一）评估机构对标的资产的评估	118
（二）交易价格的公允性分析	118
三、董事会对本次交易评估事项的意见.....	119
四、评估结果对关键指标的敏感性分析.....	120
五、结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的公允性.....	120

六、评估或估值基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对交易作价的影响.....	121
七、交易定价与评估或估值结果的差异分析.....	121
八、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	121
第十节 管理层讨论与分析.....	123
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析.....	123
（一）本次交易前上市公司的财务状况及分析	123
（二）本次交易前上市公司的盈利能力分析	127
二、对交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析.....	129
（一）交易标的行业特点	129
（二）交易标的核心竞争力及行业地位	138
三、标的公司的财务状况和盈利能力分析.....	138
（一）财务状况分析	138
（二）盈利能力分析	143
四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、财务状况、盈利能力及未来盈利趋势的影响.....	146
（三）本次交易完成后对上市公司财务状况的影响	147
（四）本次交易完成后对上市公司盈利能力的影响	149
五、本次交易对公司股权结构的影响.....	151
第十一节 财务会计信息.....	152

一、标的公司最近两年一期财务报表.....	152
（一）合并资产负债表	152
（二）合并利润表	153
（三）合并现金流量表	154
二、上市公司备考财务报表.....	156
第十二节 同业竞争及关联交易.....	159
一、本次交易对上市公司同业竞争的影响.....	159
二、本次交易完成前后关联交易情况.....	160
（一）标的公司在报告期内的关联交易.....	160
（二）本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联 交易的情况.....	161
（三）关于规范和减少关联交易的制度安排.....	162
第十三节 本次交易对上市公司治理机制和独立性的影响.....	164
一、本次交易完成后上市公司的治理结构.....	164
（一）股东与股东大会	164
（二）控股股东与上市公司	164
（三）董事与董事会	165
（四）监事与监事会	165
（五）绩效评价和激励约束机制	165
（六）信息披露制度	165

（七）相关利益者	166
二、本次交易完成后上市公司的独立性.....	166
第十四节 风险因素.....	168
一、本次重大资产重组可能暂停、中止或取消的风险.....	168
（一）不排除因涉嫌内幕交易而引起的重组审批风险	168
（二）后续因方案调整可能导致交易终止的风险	168
二、本次交易审批风险.....	168
三、标的资产部分土地瑕疵的风险.....	169
四、公司未来收入和利润波动的风险.....	169
五、股票市场波动风险.....	169
六、经营风险.....	170
七、本次交易摊薄即期回报的风险.....	170
八、交易对方无法如期支付交易对价的风险.....	170
第十五节 其他重要事项.....	171
一、保护投资者合法权益的相关安排.....	171
（一）及时履行信息披露义务	171
（二）提供股东大会网络投票平台	171
（三）聘请专业机构	171
（四）确保本次交易定价公允	171

二、关于本次重组相关主体是否存在依据《股票异常交易监管暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明.....	172
三、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	172
四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况.....	172
五、本次重组各方及相关人员停牌日前六个月买卖股票的自查情况.....	172
六、连续停牌前公司股票价格无异常波动的说明.....	173
第十六节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见.....	175
一、独立董事意见.....	175
二、独立财务顾问核查意见.....	176
三、法律顾问意见.....	176
第十七节 中介机构及有关经办人员.....	178
一、独立财务顾问.....	178
二、法律顾问.....	178
三、财务审计机构.....	178
四、资产评估机构.....	179
第十八节 董事、交易对方及中介机构声明.....	180
一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明.....	180
二、广州证券股份有限公司声明.....	181

三、安徽天禾会计师事务所声明.....	182
四、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）声明.....	183
五、中威正信（北京）资产评估有限公司声明.....	184
第十九节 备查文件及备查地点.....	185
一、备查文件.....	185
二、备查地点.....	185

释义

本报告中，除非另有规定，下列简称具有如下含义：

公司、上市公司、国农科技	指	深圳中国农大科技股份有限公司（证券代码：000004.SZ）
中农大科技	指	深圳中农大科技投资有限公司
康绿投资	指	深圳市康绿投资有限公司
中农大企业孵化器	指	北京中农大科技企业孵化器有限公司
山东华泰	指	山东北大高科华泰制药有限公司
北京国农置业、标的公司、标的企业	指	北京国农置业有限公司
北京国农物业	指	北京国农物业管理有限公司
北京国农资环科技	指	北京国农资环科技有限公司
江苏国农置业	指	江苏国农置业有限公司，系北京国农置业子公司
江苏国农农业科技	指	江苏国农农业科技有限公司，系北京国农置业子公司
东方建设	指	北京东方建设科技咨询有限公司，系江苏国农置业与江苏国农农业科技的参股股东
交易标的、标的资产、拟出售资产	指	截至基准日，国农科技所拥有的北京国农置业 99% 股权
本次交易、本次重大资产出售	指	国农科技拟通过在产权交易所公开挂牌并转让所持有的北京国农置业 99% 的股权
交易对方、百盛通投资	指	深圳市百盛通投资有限公司
交易双方	指	国农科技、国农科技通过产权交易所转让所持有的北京国农置业 99% 股权的受让方
联交所	指	深圳市联合产权交易所
资产出售协议、本合同	指	国农科技与深圳市百盛通投资有限公司签订的《企业股权转让合同》
评估基准日	指	2015 年 12 月 31 日
审计基准日	指	2016 年 4 月 30 日
重大资产出售报告书、重组报告书、本报告书	指	《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》
交割日	指	本次重组各方共同以书面方式确定的本次拟出售资产进行交割的日期
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2016 修订）》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证监会[2008]第 14 号）
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
《财务顾问业务指引》	指	《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引（试行）》（上市部函[2008]076 号）
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 54 号）
《公司章程》	指	《深圳中国农大科技股份有限公司章程》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
最近两年及一期	指	2014 年、2015 年、2016 年 1-4 月
最近三年及一期	指	2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 1-4 月
独立财务顾问、广州证券	指	广州证券股份有限公司
法律顾问、天禾律所	指	安徽天禾律师事务所公司
中审亚太	指	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙），上市公司及北京国农置业 2015 年度的审计机构
大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙），上市公司及北京国农置业 2014 年度的审计机构
评估机构、中威正信	指	中威正信（北京）资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

除特别说明外，本报告书数值保留 2 位或 4 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

目前，上市公司主要从事医药制造与房地产开发业务。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目为位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。

随着国家医疗体制改革的不断深入，国家加快了产业集中度的提高和管理升级，医药市场日益规范，在新医改环境中，医药行业经营模式面临新的挑战，同时在改革带来的公平化、公开化的市场新风中，各类医药制造企业在完成环保设施投入、优化生产流程、规范销售管理的助力下蓬勃发展，迅速占据市场优势地位。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。

本次转让持有的 99%北京国农置业股权，是公司盘活存量资产、优化资产结构的重要一步，有利于增加公司投资收益，同时为公司业务转型提供资金支持。

综上所述，受国家宏观政策调整及上市公司自身发展规划调整影响，为盘活公司存量资产、优化公司资产结构，经慎重考虑，为保持公司的持续健康发展，维护全体股东尤其是中小股东的利益，公司拟通过本次交易出售北京国农置业，从而剥离房地产相关业务，专注于医药制造业务，进一步优化公司资产结构，减轻公司负担，改善公司盈利状况，为公司业务转型、结构调整做好铺垫。

（二）本次交易的目的

本次交易旨在通过重大资产出售方式实现上市公司主营业务结构优化，剥离与上市公司未来发展战略不匹配和市场前景不佳的房地产相关业务和资产，减轻上市公司的经营负担，提升上市公司盈利能力，维护上市公司和股东利益。

二、本次交易的决策过程

（一）本次交易过程中，上市公司已经履行的决策程序

（1）2016年3月25日，公司发布《关于重大事项申请停牌的公告》。公司接到公司控股股东深圳中农大科技投资有限公司通知，因其正在筹划公司有关的重大事项，目前相关事项正在进行研究和论证，存在不确定性。为维护广大投资者的利益，避免公司股价异常波动，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，经向深圳证券交易所申请，公司股票自2016年3月24日开市起停牌。

（2）2016年4月8日，公司发布《重大资产重组停牌的公告》。根据《上市公司重大资产重组管理办法》，本次筹划的重大事项，预计将达到重大资产重组的标准。经公司第八届董事会2016年第一次临时会议审议，同意公司进入重大资产重组程序。鉴于本次交易各方尚未就本次交易签署正式协议，相关事项存在不确定性，为了维护投资者利益，避免公司股价异常波动，根据深圳证券交易所的相关规定，同意公司向深圳证券交易所申请，公司股票自2016年4月8日开市起继续停牌。

（3）2016年6月22日，公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了《关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的议案》。

（4）2016年7月22日，公司召开了第九届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于在深圳联合产权交易所以公开挂牌方式出售公司所持北京国农置业有限公司99%股权的议案》及相关议案。

（5）2016 年 8 月 22 日，召开第九届董事会第四次临时会议，审议通过《关于调整北京国农置业有限公司 99%股权挂牌价格的议案》。

（6）2016 年 9 月 30 日，本公司召开第九届董事会第六次临时会议，审议通过了本次《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》的相关议案。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次重组方案实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次重组方案尚不得实施。本次重组尚未履行的决策程序及报批程序列示，包括但不限于：

（1）上市公司召开股东大会审议通过本次交易；

（2）其他可能涉及的批准或核准。

本次重组方案的实施以取得上市公司股东大会批准为前提，未取得前述批准或核准前不得实施。

三、本次交易构成重大资产重组，不构成借壳上市

本次交易中上市公司拟出售北京国农置业 99%股权。根据《重组管理办法》的相关规定以及国农科技 2015 年年度报告、标的公司经审计的 2015 年度财务报表，相关的计算指标如下：

单位：万元

项目	国农科技	北京国农置业	财务指标占比
资产总额	39,867.35	29,546.76	74.11%
资产净额	8,152.32	3,142.66	38.55%
营业收入	12,045.44	6,986.15	58.00%

上市公司的资产总额、资产净额及营业收入取自经审计的 2015 年度财务报

表，标的资产的资产总额、资产净额以及营业收入根据《重组管理办法》的相关规定确定为北京国农置业的资产总额、资产净额以及营业收入，数据取自经审计的北京国农置业 2015 年度财务报表。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条的规定，本次交易不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司实际控制人的变化，不构成借壳上市。根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，无需提交中国证监会审核。

四、本次交易不构成关联交易

本次重大资产出售的交易对方百盛通投资与上市公司及上市公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

五、本次交易对上市公司的影响

本次重组完成后，国农科技不再持有北京国农置业的股权，剥离房地产业务。

六、本次交易标的资产评估值及交易价格

本次交易标的为北京国农置业 99%股权，评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。中威正信在假设北京国农置业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对北京国农置业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

于评估基准日，根据北京国农置业经审计的母公司财务报表，其总资产账面价值为 2,455.93 万元，评估值总计 10,916.51 万元，评估增值 8,460.58 万元，增值率 344.50%。负债账面价值为 81.19 万元，评估值为 83.32 万元，评估增值 2.13 万元，增值率 2.62%。净资产账面价值为 2,374.74 万元，评估值为 10,833.19 万元，评估增值 8,458.45 万元，增值率 356.18%。估值详细情况参见本报告书“第

六节 交易标的评估情况”和评估机构出具的有关评估报告。

第二节 本次交易的具体方案

本次交易公司拟向百盛通投资转让北京国农置业 99%股权，有关本次重大资产出售的具体方案如下：

一、交易对方

本次重大资产出售的交易对方为百盛通投资。

二、标的资产

本次重大资产出售的标的资产系指北京国农置业 99%的股权。

三、标的资产的定价原则

标的资产在深圳联合产权交易所的挂牌价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基准，最终出售价格以标的资产在深圳联合产权交易所的最终挂牌价格为基准。

根据中威正信出具的中威正信评报字（2016）第 7008 号《深圳中国农大科技股份有限公司拟转让北京国农置业有限公司 99%股权所涉及的北京国农置业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，北京国农全部股东权益的评估值为人民币 10,833.19 万元。公司以上述评估结果为参考依据，以人民币 10,724.86 万元作为在联交所公开挂牌转让标的资产的挂牌价格，挂牌转让的信息发布期限根据联交所相关规则确定为 20 个工作日。

在首次信息发布期内，前述挂牌转让未能征集到符合条件的意向受让方。公司召开第九届董事会第四次临时会议，决议申请标的资产在联交所进行第二次公开挂牌转让，将挂牌价格调整为 6,434.91 万元。2016 年 9 月 23 日，深圳市联合产权交易所向国农科技发出《意向受让方登记情况及资格确认意见函》，百盛

通投资向深圳市联合产权交易所提交购买意向申请并经深圳市联合产权交易所审核，符合购买条件，国农科技对百盛通投资购买事项予以确认，最终交易价格确定为第二次公开挂牌转让价格 6,434.91 万元。

四、交易对价的支付方式

公司本次转让的标的资产的对价由交易对方以现金方式进行支付。

五、对价支付期限

已支付的保证金作为交易价款的一部分，在资产出售协议生效后十个工作日内支付交易总价款的 30%，在资产出售协议生效后三个月内支付剩余交易价款。

六、保证金和转让方式

本次挂牌转让的意向受让方应在规定时间内以转账方式向联交所缴纳人民币 2,200 万元作为交易保证金，如在挂牌期间只产生一家符合条件的意向受让方，则采取协议转让方式，交易保证金在资产出售协议生效后直接转为交易价款一部分。如挂牌期间产生两家及以上符合条件的意向受让方，则采取公开竞价方式，该交易保证金相应转为竞价保证金。意向受让方被确定为受让方的，其竞价保证金在资产出售协议生效后相应转为交易价款一部分。

六、本次交易的生效条件

本合同自交易双方的法定代表人或其授权代表签字并盖章且自国农科技股东大会审议通过之日起生效。

七、期间损益安排

交易双方同意，产权过户后 30 个工作日内，双方协商是否对标的公司进行审计，如需审计由双方认可的审计机构对标的公司在过渡期内的损益进行审计，双方根据审计结果对标的股权的过渡期损益进行书面确认。标的股权在过渡期间

的损益归属于百盛通投资。

八、与资产相关的债权债务的处理

资产评估报告中已列明的转让标的企业的债权、债务及或有债权、债务关系不变，本次产权转让不涉及债务债务的转移或处理。

九、转让税费的承担

因履行本合同及其他相关事宜所支出的税项、费用（包括但不限于评估费、审计费、合同鉴证费、标的产权过户费、律师费、印花税）的承担，法律有规定的，从其规定；法律没有规定的，国农科技与百盛通投资协商确定。

十、人员安置

北京国农置业及其子公司现有职工将维持与北京国农置业及其子公司之间的劳动合同关系，本次交易不涉及人员安置事宜。

十一、违约责任

由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，有过错的一方应向对方承担赔偿责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付违约金人民币五十万元，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

因国农科技原因出现下列情形之一，致使百盛通投资不能合法受让标的产权，视为国农科技违约，百盛通投资有权解除本合同，国农科技应向百盛通投资一次性支付违约金人民币 100 万元，给百盛通投资造成损失的，还应承担赔偿责任。

（1）国农科技转让所持有标的产权的行为未经合法的许可和授权。

（2）标的产权所有权存在法律上的瑕疵。

百盛通投资因自身原因未按本合同之规定支付转让款或未办理标的产权的过户手续，每延迟 1 日，须向国农科技支付转让款总额万分之五的违约金；延迟付款超过 15 日，国农科技有权解除本合同，已收取的保证金不予退还。

第三节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	深圳中国农大科技股份有限公司
英文名称	SHENZHEN CAU TECHNOLOGY CO., LTD
曾用名称	深圳市北大高科技股份有限公司、深圳市蛇口安达实业股份有限公司、蛇口安达运输股份有限公司
注册地址	深圳市福田区商报路奥林匹克大厦 6 楼 D2E
办公地址	深圳市南山区中心路(深圳湾段)3333 号中铁南方总部大厦 503 室
上市地	深圳证券交易所
股票简称及代码	国农科技（000004.SZ）
统一社会信用代码	914403001924419699E
注册资本（元）	83,976,684
法定代表人	李林琳
上市时间	1991-01-14
邮政编码	518045
电话	0755-83521596, 0755-83521983
传真	0755-83521727
公司网站	www.sz000004.cn
电子信箱	gnkjsz@163.com
经营范围	通讯、计算机、软件、新材料、生物技术和生物特征识别技术、新药、生物制品、医用检测试剂和设备的研究与开发;信息咨询;计算机软件及生物技术的培训(以上各项不含限制项目)、兴办实业(具体项目另行申报)、房地产开发与经营。

二、公司历史沿革与历次股本变动

（一）公司设立与改制情况

国农科技原名为：招商局蛇口工业区汽车运输公司，成立于 1981 年 10 月。1989 年 12 月，经深圳市人民政府（深府办[1989]1049 号文件）批准，改组为股

份有限公司，公司名称变更为蛇口安达运输股份有限公司，总股本 1250 万股，其中：国有法人股 750 万股，占总股本的 60%；流通股 500 万股，占总股本的 40%。具体构成：以招商局蛇口工业区部分产权转股份计人民币 550 万元，折为面值 1 元的股票 550 万股；蛇口工业区港务公司以汽车为实物折股 200 万股；另于 1989 年 12 月 23 日至 28 日向深圳经济特区公开发行 500 万股。

1990 年 12 月 1 日经深圳证券交易所审查同意，并获得中国人民银行深圳分行（89）深人银复字第 149 号文件批准，深安达社会公众股 500 万股在深圳证券交易所上市交易。

首次公开发行并上市完成后，公司股本总额 1250 万股，其中国有法人股 750 万股，占总股本的比例为 60%；流通股 500 万股，占总股本的比例为 40%。

（二）历次股本变动

1、1990 年度利润分配及配售新股

经公司第二次股东大会通过及中国人民银行深圳经济特区分行[（91）深人银复字第 050 号文件]批复：

1991 年 6 月，公司实施向股东 10 股派发 1.5 股的分红方案，共计派发红股 187.5 万股。分红送股后，公司总股本由 1250 万股增至 1437.5 万股。同时，以 1250 万股为基数，公司以每 10 股配 8 股的比例实施配股，向全体股东配售新股共计 1000 万股，配股价 2.9 元。配股后，公司总股本增至 2437.5 万股。

2、1991 年度利润分配

经公司第三次股东大会通过及中国人民银行深圳经济特区分行[（1992）深人银复字第 051 号文件]批复：

1992 年 4 月，公司实施向老股东 5 股送 1 股的分红方案，共计派发红股 487.5 万股。分红送股后，公司总股本增至 2925 万股。

3、1992 年度利润分配及配售新股

经公司 1993 年 3 月 27 日第四次股东大会通过及深圳市证券主管机关批准、中国人民银行深圳经济特区分行[（1993）深人银复字第 167 号文件]批复：

1993 年 3 月，公司实施向股东 10 股送 3 股，另每普通股派现金 0.08 元的分红方案，共计派发红股 877.5 万股。

1993 年 3 月，公司对股东以每 10 股配 4 股的比例实施配股，并按向股东配售总额的 10%配售给公司内部职工。向全体股东配售新股共计 1287 万股，配股价 10 元。经配、送股之后，公司总股本增至 5089.5 万股。

4、1993 年度利润分配

经公司第五次股东大会通过及深圳市证券管理办公室[深证办复（1994）107 号文件]批复：

1994 年 4 月，公司实施每 10 股送 5 股（其中公积金转增股本 2 股），另每 10 股派现金 1 元的分红方案，送股总数 2544.75 万股。分红送股后，公司总股本增至 7634.25 万股。

5、1994 年度利润分配

经公司 1995 年 5 月 28 日第六次股东大会通过及深圳市证券管理办公室[深证办复（1995）62 号文件]批复：

1995 年 8 月，公司实施每 10 股送 1 股，并派发 0.6 元现金的分红方案，送股总数 763.425 万股，派 458.055 万元现金。分红送股后，公司总股本增至 8397.67 万股。

（三）上市公司前十大股东

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司前十大股东持股情况如下：

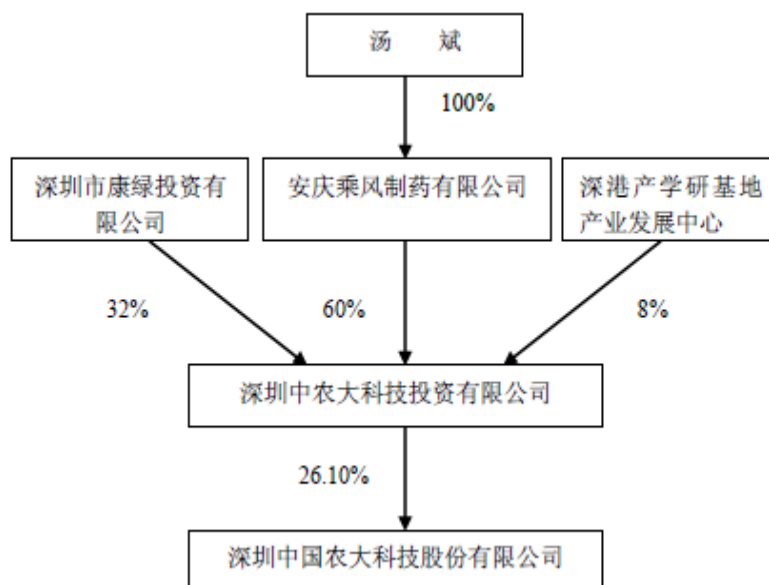
序号	股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)
1	深圳中农大科技投资有限公司	23,864,667	28.42
2	中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	9,518,376	11.33
3	国华人寿保险股份有限公司－万能三号	4,208,900	5.01
4	李林琳	1,210,000	1.44
5	周建新	1,072,712	1.28
6	中国工商银行－融通动力先锋混合型证券投资基金	958,895	1.14
7	紫光集团有限公司	778,491	0.93
8	中国工商银行股份有限公司－农银汇理信息传媒主题股票型证券投资基金	736,028	0.88
9	梁凤钗	690,889	0.82
10	中国工商银行股份有限公司－新华趋势领航混合型证券投资基金	665,491	0.79

三、最近三年上市公司控股权变动情况

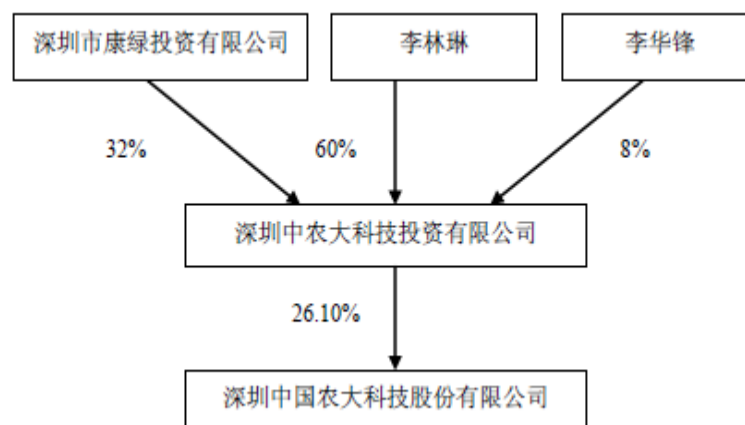
最近三年，上市公司控制权发生过变化。2013年5月6日，李林琳与安庆乘风制药有限公司签订《股权转让协议书》，李林琳通过协议方式受让安庆乘风制药有限公司持有的公司控股股东中农大科技60%股权。该股权转让完成后，李林琳成为中农大科技的第一大股东，因此成为公司实际控制人。同时由于李华锋先生（李林琳父亲）持有中农大科技8%股权，李华锋和李林琳为父女关系，属于一致行动人。

此次股权转让前后控制权变更情况如图所示：

（一） 控制权变更前



（二） 控制权变更后



2013 年 9 月 27 日，李华锋与李林琳签署《股权转让协议书》，李华锋将其持有的中农大科技 8%股权转让给李林琳。李华锋与李林琳为父女关系，李华锋将其持有中农大科技 8%的股权转让给李林琳后，李林琳通过中农大科技持有上市公司的股份比例并未发生实质变化，其对上市公司的控制权并未削弱、变化或转移，仍为公司实际控制人。

2015 年 8 月，公司控股股东中农大科技及实际控制人李林琳通过深圳证券交易所系统分别增持了公司 195 万股、121 万股，增持后控股股东持股比例增加

为 28.42%，实际控制人李林琳直接及间接合计持有公司 29.86%股份。

截至本报告书公告之日，上市公司控股股东为中农大科技，实际控制人仍为李林琳女士。

四、最近三年上市公司重大资产重组情况

最近三年，公司无重大资产重组事项。

五、上市公司主营业务情况

公司主要从事生物医药与房地产开发业务。公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线；公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。

2013 年、2014 年和 2015 年公司营业收入分别为 7,278.46 万元、8,060.88 万元和 12,045.44 万元，近年来公司保持了良好的增长态势。上市公司近三年主营业务构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2015 年		2014 年		2013 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
生物医药	4,990.55	41.43%	6,196.95	76.88%	5,748.13	78.97%
物业管理	111.19	0.92%	288.20	3.58%	306.82	4.22%
房地产	6,844.46	56.82%	1,449.95	17.99%	1,117.39	15.35%
其他	30.50	0.25%	59.12	0.73%	14.00	0.19%
其他业务收入	68.75	0.57%	66.67	0.83%	92.12	1.27%
营业收入合计	12,045.44	100%	8,060.88	100%	7,278.46	100%

六、公司最近三年及一期的主要财务数据

根据中审亚太出具的公司 2016 年 1-4 月《审计报告》（中审亚太审字（2016）020781 号），2015 年《审计报告》（中审亚太审字（2016）020530 号），大华出具的公司 2014 年《审计报告》（大华审字[2015]004896）、公司 2013 年《审计报告》（大华审字[2014]005031 号），公司最近三年及一期的主要财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要财务数据

单位：万元

项目	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
资产总额	40,485.47	39,867.35	33,828.26	24,215.21
负债总额	24,328.02	23,537.75	18,089.81	9,764.53
归属于母公司的所有者权益	8,152.01	8,152.32	8,027.58	7,642.05

（二）合并利润表主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	4,912.58	12,045.44	8,060.88	7,278.46
营业利润	-190.69	1,013.70	380.53	1,148.78
利润总额	-168.50	1,080.86	2,066.58	1,120.30
净利润	-172.15	685.72	1,562.48	579.67
归属于母公司股东的净利润	-0.31	124.71	380.14	-103.34

（三）合并现金流量表主要财务数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
----	--------------	---------	---------	---------

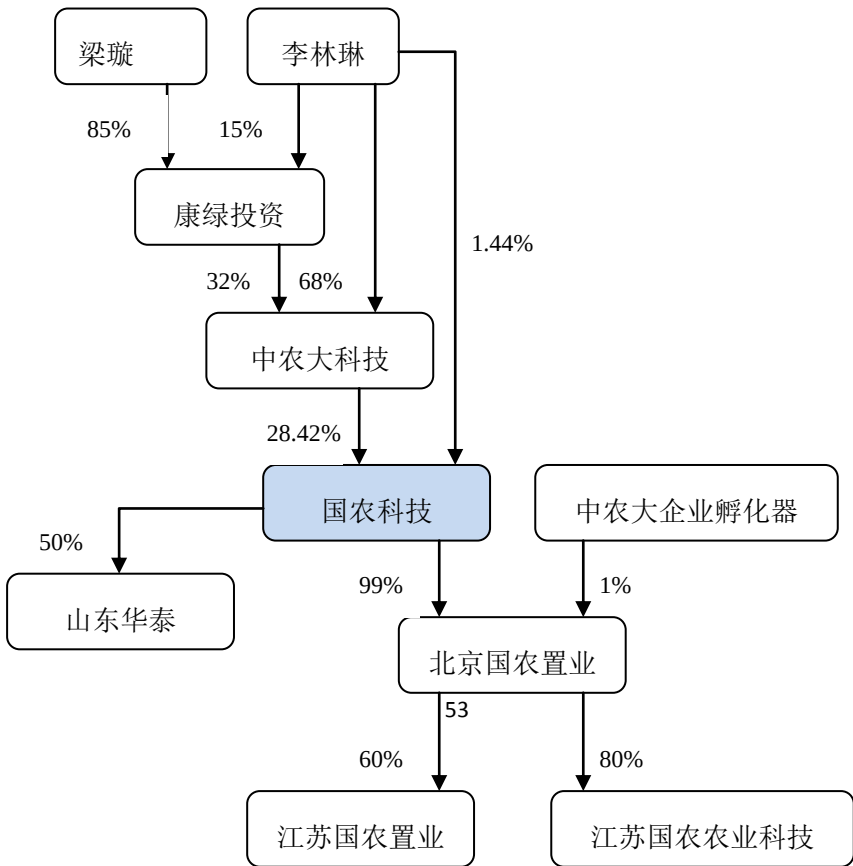
经营活动产生的现金流量净额	845.00	926.19	-553.41	-2,104.23
投资活动产生的现金流量净额	-69.27	-246.04	-1,119.10	-51.74
筹资活动产生的现金流量净额	-190.32	477.42	19.66	2,180.00
现金及现金等价物净增加额	585.41	1,157.57	-1,652.84	24.03

（四）其他重要财务指标

项目	2016.4.30/2016年 1-4 月	2015.12.31/2015 年度	2014.12.31/2014 年度	2013.12.31/2013 年度
资产负债率	60.09%	59.04%	53.48%	40.32%
毛利率（%）	28.78	35.28	38.75	52.50
基本每股收益	0.00	0.01	0.05	-0.01

七、股权结构、控股股东及实际控制人概况

（一）股权控制关系



（二）控股股东与实际控制人基本情况

1、控股股东深圳中农大科技投资有限公司的基本情况

公司名称	深圳中农大科技投资有限公司
注册号	440301103117366
组织机构代码证号	72470194-5
税务登记证号	深税登字 440300724701945 号
企业类型	有限责任公司
注册地址	深圳市福田区新洲路深圳国际商会大厦 B 座 0614-A
注册资本	9,000 万元
法定代表人	李林琳
成立时间	2000 年 08 月 18 日
经营范围	通讯、计算机、新材料、生物的技术开发、信息咨询（以上不含限制项目）；兴办实业（具体项目另行申报）。

2、控股股东深圳中农大科技投资有限公司的股权结构

详见本节“七、股权结构、控股股东及实际控制人概况”之“（一）股权控制关系”。

3、实际控制人李林琳的基本情况

中农大科技直接持有上市公司 28.42%的股份，李林琳女士直接持有上市公司控股股东中农大科技 68%的股份，可以通过控制中农大科技从而达到对上市公司的实际控制。同时，李林琳女士直接持有上市公司 1.44%的股份，且现任上市公司董事长兼总经理，对上市公司实际运营具有重大影响。因此，上市公司的实际控制人为李林琳女士。

李林琳女士的具体情况如下：

李林琳女士，1984 年 11 月出生，硕士，毕业于北大光华管理学院经济学专

业，2008年12月至2010年初就读于澳大利亚新南威尔士大学会计学、法学本科专业；2010年1月至2月在悉尼安永会计师事务所实习；2010年3月至7月在澳大利亚和华利盛律师事务所实习；2012年6月，毕业于北大光华管理学院产业经济学专业，2013年5月、11月至今任本公司总经理、董事，2015年10月至今任本公司董事长，现任山东北大高科华泰制药有限公司董事长，北京国农置业有限公司董事长。

八、上市公司及董事、监事、高级管理人员合法合规情况

截至本报告书签署之日，公司及全体董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，最近十二个月未受到过证券交易所公开谴责。

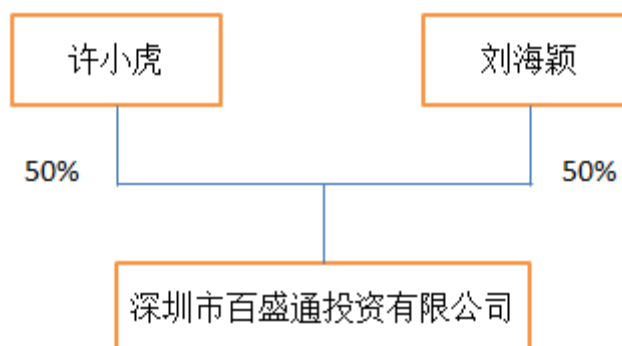
第四节 交易对方基本情况

一、交易对方概况

截至本报告书出具日，百盛通投资基本情况概况如下：

公司名称	深圳市百盛通投资有限公司
主体类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	深圳市盐田区海山街道深盐路 2001 号协和办公楼 201 室
法定代表人	许小虎
成立时间	2016 年 9 月 5 日
注册资本	100 万元
办公地址	深圳市盐田区海山街道深盐路 2001 号协和办公楼 201 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产经纪；物业管理；保付代理及相关信息咨询（非银行融资类）；投资咨询、经济信息咨询、企业管理咨询，房地产信息咨询；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（以上各项法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；机动车停放服务。
统一社会信用代码	91440300MA5DKEAJ42

二、股权控制关系



三、历史沿革

2016年9月5日，深圳市市场监督管理局向深圳市百盛通投资有限公司颁发统一社会信用代码为91440300MA5DKEAJ42的企业法人营业执照，核准同意由许小虎与刘海颖共同出资设立深圳市百盛通投资有限公司。其中，许小虎出资50万元，占其注册资本的50%；刘海颖出资50万元，占其注册资本的50%。

深圳市百盛通投资有限公司设立后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	许小虎	50.00	50.00	货币
2	刘海颖	50.00	50.00	货币
合计		100.00	100.00	—

三、交易对方股东的基本情况

（一）许小虎

1、基本情况

姓名	许小虎
曾用名	无
性别	男
国籍	中华人民共和国
身份证号码	44050319720313****
住所	深圳市深南东路
通讯地址	深圳市深南东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务及与任职单位产权关系

任职期间	任职单位	职务	与任职单位的产权关系
1997 年 10 月至今	深圳利源天地有限公司	副总经理	无

3、投资的下属企业的基本情况

截至本报告书出具之日，许小虎无对外投资其他企业情况。

（二）刘海颖

1、基本情况

姓名	刘海颖
曾用名	无
性别	女
国籍	中华人民共和国
身份证号码	44030119731111****
住所	深圳市深南东路
通讯地址	深圳市深南东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务及与任职单位产权关系

任职期间	任职单位	职务	与任职单位的产权关系
1998 年 1 月至今	深圳利源天地有限公司	经理	无

3、投资的下属企业的基本情况

截至本报告书出具之日，刘海颖无对外投资其他企业情况。

（三）股东之间的关联关系

股东许小虎与刘海颖为夫妻关系。

四、主营业务发展情况

百盛通投资的经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产经纪；物业管理；保付代理及相关信息咨询（非银行融资类）；投资咨询、经济信息咨询、企业管理咨询，房地产信息咨询；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。（以上各项法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）：机动车停放服务。

五、最近两年主要财务指标

百盛通投资于 2016 年 9 月 5 日成立，尚不满两年，无最近两年主要财务指标。

六、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系

本次重大资产出售的交易对方百盛通投资与上市公司及上市公司董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，因此本次交易不构成关联交易。

（二）交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员情况

截至本报告书签署日，百盛通投资未向公司推荐董事及高级管理人员。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年未受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚和涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

根据交易对方出具的确认文件，本次交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据交易对方出具的确认文件，最近五年内，交易对方及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、或被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第五节 交易标的基本情况

本次重大资产出售交易标的为国农科技持有的北京国农置业 99% 股权。交易完成后，国农科技不再持有北京国农置业股权。

一、标的公司基本情况

（一）基本信息

公司名称	北京国农置业有限公司
统一社会信用代码	911101087521638732
公司类型	有限责任公司
法定代表人	李林琳
注册资本	2400 万元
成立日期	2003 年 07 月 10 日
注册地址	北京市海淀区学院南路 70 号院 14 号楼 6 层 610
办公地址	北京市海淀区学院南路 70 号院 14 号楼 6 层 610
经营范围	房地产开发；物业管理；房地产咨询；销售自行开发的商品房、建筑材料、机械设备。（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）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）历史沿革

1、2003 年 7 月，北京国农置业设立

2003 年 7 月 10 日，北京市工商行政管理局向北京中农大置业有限公司颁发注册号为 1102281582346 的企业法人营业执照，核准同意由中国农业大学与中农大企业孵化器共同出资设立北京中农大置业有限公司。其中，中国农业大学出资 800 万元，占其注册资本的 80%；中农大企业孵化器出资 200 万元，占其注册资本的 20%。

上述款项已经北京达州会计师事务所有限责任公司于 2003 年 7 月 9 日出具的《开业登记验资报告书》（京达州验字[2003]930 号）审验。

北京中农大置业有限公司设立后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	中国农业大学	800.00	80.00	货币
2	中农大企业孵化器	200.00	20.00	货币
合计		1,000.00	100.00	—

2003 年 12 月 1 日，北京中农大置业有限公司作出股东会决议，同意变更公司名称为：北京国农置业有限公司。

2、2005 年 1 月，北京国农置业增资

2005 年 1 月 18 日，北京国农置业作出股东会决议，同意增加注册资本为 2400 万元，其中中农大企业孵化器增加 1400 万元，全部以货币出资。

2005 年 1 月 25 日，中国农业银行北京市海淀区支行出具入资证明，确认北京国农置业于 2005 年 1 月 24 日在该行办理入资，出资额 1400 万元，入资银行为中国农业银行北京市海淀区支行，账号 80123381154，入资时间 2005 年 1 月 24 日。

同日，北京市工商行政管理局出具《准予行政许可决定书》（京工商 008 注册企许字（2005）0020435 号），同意上述增资事宜。

上述增资完成后，北京国农置业股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	中国农业大学	800.00	33.33	货币
2	中农大企业孵化器	1,600.00	66.67	货币

合计	2,400.00	100.00	—
----	----------	--------	---

北京国农置业在上述增加注册资本过程中，未按照当时有效的《公司法》履行验资程序。

根据北京市工商行政管理局于 2004 年 2 月 6 日发布的京工商发[2004]19 号《关于印发<改革市场准入制度优化经济发展环境若干意见>的通知》及《改革市场准入制度优化经济发展环境若干意见》第十三条“投资人以货币形式出资的，应到设有‘注册资本（金）入资专户’的银行开立‘企业注册资本（金）专用账户’交存货币注册资本。工商行政管理部门根据入资银行出具的《交存入资资金凭证》确认投资人缴付的货币出资数额”之规定，中农大企业孵化器已将用于出资的货币资金存入中国农业银行北京市海淀区支行企业入资专用账户内，取得《交存入资资金凭证》，并办理了工商变更登记手续。

北京国农置业在上述增资过程中，虽未按照当时有效的《公司法》的相关规定履行验资程序，但已按照有权工商登记机关所适用的规范性文件的相关规定对注册资本金到位情况进行了验证并办理了工商变更登记手续，不构成重大违法行为。

3、2005 年 12 月，北京国农置业第一次股权转让

2005 年 11 月 29 日，北京国农置业召开第一届第四次股东会决议，会议一致通过：同意增加国农科技为新股东，同意中农大企业孵化器将 1576.0 万元出资转让给国农科技，并相应修改章程。

本次股权转让经中磊会计师事务所有限公司评估并出具中磊评报字[2005]第 8023 号《北京国农置业有限公司股权转让项目资产评估报告书》。

2005 年 12 月 6 日，北京国农置业提交内资企业变更登记审核表，请求将公司股东变更为：中国农业大学（出资 800 万元，占注册资本 33.33%）、中农大企业孵化器（出资 24 万元，占注册资本 1%）与国农科技（出资 1576 万元，占注

册资本 65.67%)。

2005 年 12 月 6 日，北京市工商行政管理局出具《准予行政许可决定书》（京工商 008 注册企许字（2005）0066864 号），同意上述事宜。

上述股权转让事宜完成后，北京国农置业股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	中国农业大学	800.00	33.33	货币
2	中农大企业孵化器	24.00	1.00	货币
3	国农科技	1,576.00	65.67	货币
合计		2,400.00	100.00	—

4、2006 年 8 月，北京国农置业第二次股权转让

根据北京产权交易所于 2006 年 8 月 25 日出具的产权交易凭证显示，中国农业大学将其持有的北京国农置业有限公司 33.33% 股权无偿划转给北京中农大地科技发展公司（北京中农大地科技发展公司系中国农业大学的法人独资公司）。

2006 年 8 月 25 日，北京国农置业作出股东会决议，同意变更公司股东为中农大企业孵化器、国农科技与北京中农大地科技发展公司。同日，北京市工商行政管理局海淀分局出具《准予变更登记（备案）通知书》（京工商海注册企许字（2006）0037153 号），同意上述变更事项。

上述变更事项完成后，北京国农置业股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	北京中农大地科技发展公司	800.00	33.33	货币
2	中农大企业孵化器	24.00	1.00	货币
3	国农科技	1,576.00	65.67	货币
合计		2,400.00	100.00	—

5、2006 年 12 月，北京国农置业第三次股权转让

2006 年 11 月 13 日，北京国农置业作出股东会决议，同意变更公司股东为中农大企业孵化器与国农科技。

本次股权转让经北京中威华德诚资产评估有限公司评估并出具中威华德诚评报字（2006）第 1179 号资产评估报告。

2006 年 11 月 22 日，北京中农大地科技发展公司与国农科技签署《出资转让协议书》，双方同意北京中农大地科技发展公司将其对北京国农置业 800 万元货币出资转让给国农科技。

根据北京产权交易所于 2006 年 12 月 7 日出具的产权交易凭证显示，北京中农大地科技发展公司将其持有的北京国农置业有限公司 33.33% 股权以人民币 10,722,627.63 元的转让价格转让给国农科技。

2006 年 12 月 8 日，北京市工商行政管理局海淀分局出具《准予变更登记（备案）通知书》（京工商海注册企许字（2006）0051397 号），同意上述变更事项。

上述变更事项完成后，北京国农置业股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	中农大企业孵化器	24.00	1.00	货币
2	国农科技	2,376.00	99.00	货币
合计		2,400.00	100.00	—

至本报告书签署之日，北京国农置业无其他股权变更事项。

（三）产权及控制关系

详见第三节“上市公司基本情况”第七点“股权结构、控股股东及实际控制人概况”之“（一）股权控制关系”。

（四）最近三年主营业务发展情况

北京国农置业属房地产行业，主要从事房地产销售及提供物业管理服务。北京国农置业自身无实际经营，其合并报表中的营业收入主要通过其控股子公司江苏国农置业实现。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。

根据北京国农置业 2013 年、2014 年、2015 年的《审计报告》，基于合并报表口径，北京国农置业近三年的营业收入呈增长趋势，分别为 1,438.21 万元、1,798.34 万元、6,986.15 万元，北京国农置业营业收入的增长，主要得益于其控股子公司江苏国农置业房地产项目“田园风光 2.1 期”、“田园风光 3.1 期”完成竣工验收取得的销售收入。

（五）主要财务指标

根据中审亚太出具的编号为“中审亚太审字(2016)020781-1 号”的《审计报告》、“中审亚太审字（2016）100016 号”的《审计报告》、大华事务所出具的编号为“大华审字[2015]011120 号”的《审计报告》，基于合并报表口径，北京国农置业最近两年及一期的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31
资产合计	29,106.19	29,546.76	22,697.52
负债合计	24,602.63	24,716.80	19,388.07
归属于母公司股东权益合计	2,955.13	3,142.66	2,173.45

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,427.52	6,986.15	1,798.34
营业成本	2,479.03	4,051.09	989.56
营业利润	-314.61	1,959.18	-53.35
利润总额	-322.75	2,016.23	-72.77
归属于母公司所有者的净利润	-187.53	969.21	-92.81

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-85.46	1,188.23	-6,450.46
投资活动产生的现金流量净额	0.84	99.08	-5.33
筹资活动产生的现金流量净额	-379.90	-	5,400.00
现金及现金等价物净增加额	-464.52	1,287.31	-1,055.79

4、主要财务指标（基于合并报表口径）

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
流动比率	1.66	1.67	1.84
速动比率	0.14	0.16	0.16
资产负债率（%）	84.53	83.65	85.42
应收账款周转率（次）	586,903.43	879.68	45.97
存货周转率（次）	0.10	0.18	0.07
毛利率（%）	27.67	42.01	44.97
每股收益（元）	-0.0781	0.40	-0.04

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额*100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

每股收益=净利润/加权股本

5、非经常性损益分析

非经常性损益分析参见“第十节 管理层讨论与分析、三、标的公司财务状况和盈利能力分析、（二）盈利能力分析”。

（六）交易标的为股权的说明

1、交易标的是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书出具之日，北京国农置业不存在出资瑕疵，不存在影响其合法存续的情况，国农科技持有的北京国农置业 99%股权不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在质押、冻结、查封或其他限制权利行使之情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、关于本次交易标的是否为控股权的说明

本次交易中，拟出售资产为北京国农置业 99%股权，为控股权。

3、交易标的为有限责任公司股权的情况说明

北京国农置业为国农科技的子公司，国农科技持有其 99%的股权，本次交易已取得北京国农置业另一股东中农大企业孵化器的同意，符合北京国农置业公司章程的规定。

（七）交易标的主要负债、或有负债情况

交易标的主要负债、或有负债情况参见“第十节 管理层讨论与分析、三、标的公司财务状况和盈利能力分析、（一）财务状况分析”。

（八）交易标的主要资产情况

北京国农置业的主要资产为其持有的下属公司的股权以及下属公司拥有的土地使用权。下属公司情况参见本节“二、下属公司情况”。

（九）资产抵押及对外担保情况

截至本报告书出具日，北京国农置业无资产抵押、对外担保的情况。

二、下属公司情况

北京国农置业下属子公司包括：江苏国农置业、江苏国农农业科技。其中，江苏国农置业最近一年经审计的资产总额、营业收入、净资产额及净利润来源均达到标的公司最近一年经审计对应项目的 20%以上，江苏国农农业科技最近一年经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润均未达到 20%。上述下属企业的相关信息如下：

（一）控股子公司江苏国农置业

1、基本情况

公司名称	江苏国农置业有限公司
统一社会信用代码	91320684769121936A
企业性质	有限责任公司
注册地址	海门市海永乡人民政府内
主要办公地点	海门市海永乡田园风光住宅小区
法定代表人	曹笑亮

注册资本	2000 万元
成立日期	2005 年 01 月 06 日
营业期限	2005 年 01 月 06 日至 2025 年 01 月 05 日
经营范围	房地产开发（凭资质证经营），商品信息咨询（中介除外），建材批发零售。（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）

2、历史沿革

2004 年 12 月 28 日，北京国农置业与东方建设签署《江苏国农置业有限公司章程》，双方约定由北京国农置业出资 1200 万元，东方建设出资 800 万元共同设立江苏国农置业有限公司。

2004 年 12 月 29 日，南通宏大联合会计师事务所出具《验资报告》（通宏会验字（2004）第 263 号）。经审验，截至 2004 年 12 月 28 日止，江苏国农置业有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币贰仟万元。其中以货币出资贰仟万元。

2005 年 1 月 6 日，南通市海门工商行政管理局三厂分局出具公司设立核定情况表，同意登记设立江苏国农置业。

至本报告书签署之日，江苏国农置业未出现其他股权变更事项。

3、江苏国农置业土地使用权主要如下：

序号	权证编号	土地座落	用途	取得方式	终止日期	面积（m ² ）
1	海国用（2011）第 090298 号	海门市海永乡农民街	城镇单一住宅用地	出让	2075/9/22	140,860.00

4、江苏国农置业相关资质证书

截至本报告书签署之日，江苏国农置业作为房地产开发企业，已取得下列证书：

(1)《房地产开发企业暂定资质证书》

序号	名称	证书编号	资质标准	发证机关	发证日期	有效期至
1	江苏国农置业有限公司	南通 KF03940	按贰级标准从事房地产开发经营业务	江苏省住房和城乡建设厅	2016/8/16	2017/8/17

(2)《建设用地规划许可证》

序号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积(m ²)	建设规模(m ²)
1	江苏国农置业有限公司	海永乡田园风光住宅小区	海永乡鸽笼港西侧	国有土地	140,860	177,531

(3)《建设工程规划许可证》

序号	建设单位	许可证号	建设项目名称	建设位置	建设规模(m ²)
1	江苏国农置业有限公司	建字第320684200820025号	海永乡田园风光住宅小区一期工程	海永乡	15,938.946
2		建字第320684201120061号	田园风光住宅小区20/22/24/26#	海门市海永乡鸽笼港西侧	10,631.08
3		建字第320684201320021号	田园风光住宅小区二期3#、6#楼	海永乡鸽龙河西侧	17,533.66
4		建字第32068420132002号	田园风光住宅小区三期21#、40-61#楼		16,647.19
5		建字第320684201320027号	田园风光住宅小区二期1#、2#、4#、5#及人防工程		46,973.64

(4)《建筑工程施工许可证》

序号	建设单位	许可证号	工程名称	建设地址	建设规模(m ²)
1	江苏国农置业有限公司	3206842008101700001A	海永乡田园风光住宅小区一期工程	海永乡	15,938.3456
2		320684020120015	田园风光住宅小区	海门市海	10,631.08

			20/22/24/26#	永乡鸽龙港西侧	
3		320684020130051	田园风光住宅小区二期 3#、6#，三期 21#、40-61#楼	海永乡鸽龙河西侧	34,180.85
4		320684020130085	田园风光住宅小区二期 1#、2#、4#、5#楼及人防工程		46,973.64

（5）《商品房销售许可证》

序号	售房单位	编号	项目名称	房屋坐落地址	建筑面积 (m²)	有效期
1	江苏国农置业有限公司	海房销字第预 2013035 号	田园风光住宅小区	海门市海永乡鸽笼河西侧	17,533.66	已转为现房销售
2		海房销字第预 2014027 号	田园风光住宅小区 2#楼	海门市海永乡鸽龙港西侧	8,774.14	2014/4/29 至 2016/10/27
3		海房销字第预 2014026 号	田园风光住宅小区 21#、40-61#楼	海门市海永乡鸽笼港西侧	16,219.36	2014/4/29 至 2016/10/27
4		海房销字第预 2014059 号	田园风光住宅小区 1#楼	海门市海永乡鸽龙港西侧	9,141.34	2014/11/7 至 2016/11/6
5		海房销字第预 2015025 号	田园风光住宅小区 B4#/B5#楼	海门市海永乡鸽龙港西侧	17,833.58	2015/7/2 至 2017/7/1

备注：江苏国农置业于 2013 年 9 月 30 日取得编号为海房销字第预 2013035 号的商品房销售许可证，有效期至 2015 年 9 月 29 日，未办理延期。该许可证涉及的房产在许可证到期后，经申请已全部转为现房销售。

5、江苏国农置业主营业务发展情况

江苏国农置业最近三年的主营业务一直为房地产开发业务。最近三年，江苏国农置业的主营业务收入分别为 6,844.46 万元、1,451.02 万元与 1,117.39 万元，实现净利润分别为 1,606.10 万元、-111.28 万元以及-324.56 万元。

6、江苏国农置业主要财务指标

根据中审亚太出具的编号为“中审亚太审字（2016）020781-2 号”的《审计报告》、“中审亚太审字（2016）100017 号”的《审计报告》、大华事务所出具的编号为“大华审字[2015]011117 号”的《审计报告》，江苏国农置业最近两年及一期的主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31
资产合计	28,211.98	28,675.55	21,349.57
负债合计	24,493.46	24,611.68	18,891.81
所有者权益合计	3,718.51	4,063.86	2,457.76

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	3,414.02	6,844.46	1,451.02
营业成本	2,502.81	3,998.17	842.98
营业利润	-333.56	2,016.44	-27.96
利润总额	-341.70	2,011.33	-47.11
净利润	-345.35	1,606.10	-111.28

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-102.26	1,264.57	-6,328.81
投资活动产生的现金流量净额	-0.84	-	-0.21

筹资活动产生的现金流量净额	-379.90	-	5,400.00
现金及现金等价物净增加额	-483.00	1,264.57	-929.02

（4）主要财务指标

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
流动比率	1.67	1.68	1.88
速动比率	0.13	0.15	0.11
资产负债率（%）	86.82	85.83	88.49
应收账款周转率（次）	584,591.79	861.83	37.09
存货周转率（次）	0.10	0.17	0.06
毛利率	0.27	0.42	0.42
每股收益（元）	-0.17	0.80	-0.06

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率（母公司）=负债总额/资产总额*100%

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

每股收益=净利润/加权股本

（二）控股子公司江苏国农农业科技

公司名称	江苏国农农业科技有限公司
统一社会信用代码	91320684788389751W

企业性质	有限责任公司
注册地址	海门市海永乡人民政府内
主要办公地点	海门市海永乡田园风光住宅小区
法定代表人	江玉明
注册资本	600 万元
成立日期	2006 年 05 月 17 日
营业期限	2006 年 05 月 17 日至 2026 年 05 月 16 日
经营范围	农业高新技术推广、农业高新技术信息咨询；研发、种植销售农产品；生物肥料研发及其技术推广；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（国家有专项规定的，按规定执行）。（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）

截至本报告书签署之日，江苏国农农业科技拥有一项土地使用权，具体情况为：

序号	权证编号	土地座落	用途	取得方式	终止日期	面积（m ² ）
1	海国用（2006）第 090002 号	海门市海永乡永隆沙良种场东西场大队	农用地	出让	2035/9/22	625,580.00

注：根据海门市人民政府规划需要，江苏国农科技与海永乡政府于 2015 年 5 月 27 日签订《国有土地使用权转让补偿协议》，征用江苏国农科技拥有的海国用（2006）第 090002 号土地中 39819 平方米的土地使用权。

根据江苏国农农业科技与王安宝签署的《农业用地土地租赁合同》，江苏国农农业科技已将上述土地的部分租赁给王安宝使用，租赁合同具体情况如下：

出租方	江苏国农农业科技有限公司	承租方	王安宝
用地范围及数量	东至海永乡与启隆乡交界的乡村水泥路（即国农生态园东边界），西至国农生态园现有南北向机耕路西侧排水渠西边界（若修渠修路则调整），北至长海公路边（即国农生态园北边界），南至国农生态园南界河边（若修渠修路则调整）。该范围内的玻璃温室、停车场及附属设施的相应区域不包括在内（约 8 亩），坟地和树木占地不包括在内（80 亩约），该范围总出租面积约 700 亩（以现场		

	实测为准)。另玫瑰园占地约 210 亩不包括在此出租范围内。	
租 期 及 租 金	优惠期	2014/5/1 至 2014/10/31（每亩伍拾元）
	正常期	2014/11/1 至 2026/10/31（每亩陆佰伍拾元，其后每肆年递增 10%）
用途	农业	

根据江苏国农农业科技与南通海永旅游开发有限公司签署的《农业用地租赁合同》，江苏国农农业科技已将上述土地的部分租赁给其使用，租赁合同具体情况为：

出租方	江苏国农农业科技有限公司	承租方	南通海永旅游开发有限公司
用 地 范 围 及 数 量	东至国农生态园现有南北向机耕路西侧排水渠西边界（若修渠修路则调整），西至国农生态园边界，北至长海公路边（即国农生态园边界），南至国农生态园南边界河边（若修渠修路则调整）。该范围租赁面积约 200 亩（以现场实测为准）。		
租期	2014/5/1 至 2022/4/30		
租金	前伍年按人民币伍佰元每年计，其后每伍年递增 10%。		
用途	开发经营新玫瑰项目		

（三）报告期内处置的子公司——北京国农物业

北京国农置业于 2015 年 9 月 30 日将持有的北京国农物业 80%的股权进行转让给关联自然人徐捷（系公司原高级管理人员杨斌的配偶）。本次股权转让价格为 464 万元，系交易双方在参考上述股权在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场评估价值的基础上协商确定。

北京国农置业向徐捷出售北京国农物业管理有限公司 80%的股权的交易行为与本次交易相互独立。

除上述资产交易以外，上市公司最近十二个月未发生其他资产性交易。

（四）报告期内注销的子公司——北京国农资环科技

2015 年 12 月，北京国农置业的全资子公司北京国农资环科技发展有限公司完成了工商登记注销手续。

第六节 交易标的评估情况

一、北京国农置业 100%股权评估情况

中威正信系具有证券业务资格的评估机构，接受国农科技的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京国农置业股东全部权益价值在 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，并出具了中威正信评报字（2016）第 7008 号评估报告。

（一）评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，根据北京国农置业经审计的母公司财务报表，其总资产账面价值为 2,455.93 万元，评估值总计 10,916.51 万元，评估增值 8,460.58 万元，增值率 344.50%。负债账面价值为 81.19 万元，评估值为 83.32 万元，评估增值 2.13 万元，增值率 2.62%。净资产账面价值为 2,374.74 万元，评估值为 10,833.19 万元，评估增值 8,458.45 万元，增值率 356.18%。

（二）评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

1、收益法适用性的分析

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以

用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

经分析，北京国农置业近三年来实际已无业务发生，其下属两个子公司，一个为房地产开发项目公司，评估时尚待开发土地由于涉及拆迁因素，迟迟拿不到政府开工许可批文，何时可以开工建设无法准确预测，另外一个子公司为农业公司，目前也无实际业务，主要收入来源为将之前从政府手中获取的农业用地进行出租，获取一部分租金收入。基于上述原因，被评估对象的未来预期收益无法预测并可以用货币衡量，且资产所有者获得预期收益所承担的风险也无法预测并用货币衡量，加之预期获利年限不可知，故不适用收益法进行评估。

2、市场法适用性的分析

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

评估人员在现有公开市场上难以获得一定数量的与标的公司，在行业上相同，经营业绩上相似，资产规模上可比的交易案例及可比公司的经营和财务数据。故本次评估不具备市场法评估的条件。

3、资产基础法适用性的分析

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，北京国农置业有较为完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息可收集，另本次评估对被评估单位主要资产长期股权投资中的江苏国农置业和江苏国农农业科技均进行了整体评估，保证了委估资产的完整性及公允性。综合考虑分析相关因素的影响，

本次采用资产基础法对北京国农置业进行评估是合理的。

通过以上分析，确定本次采用资产基础法进行评估。

评估中在假设北京国农置业持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对北京国农置业的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

（三）评估假设

1、本次评估以持续经营作为前提假设。

2、本次评估以委估资产以现有用途原地继续使用为前提假设。

3、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

5、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

6、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

7、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

8、公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（四）主要资产的评估方法和结果

资产基础法下，标的公司的资产、负债评估结果汇总情况如下：

单位：万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	770.11	772.24	2.13	0.28
货币资金	2.94	2.94	0.00	0.00
其他应收款	767.17	769.30	2.13	0.28
非流动资产	1,685.82	10,144.27	8,458.45	501.74
长期股权投资	1,680.00	10,130.51	8,450.51	503.01
固定资产	5.82	13.75	7.93	136.25
资产总计	2,455.93	10,916.51	8,460.58	344.50
流动负债	81.19	83.32	2.13	2.62
应付账款	15.00	15.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	6.61	6.61	0.00	0.00
其他应付款	59.58	61.71	2.13	3.28
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	81.19	83.32	2.13	2.62
净资产	2,374.74	10,833.19	8,458.45	356.18

1、流动资产

①货币资金的评估：

货币资金账面值 29,386.11 元。

货币资金为现金和银行存款，现金账面值为 115.20 元，银行存款账面值为 29,270.91 元。

现金和银行存款以评估基准日的账面价值确定评估值，货币资金的评估值为 29,386.11 元。

②其他应收款。

其他应收款账面余额 7,683,455.10 元，坏账准备 11,747.30 元，账面价值 7,671,707.80 元。

其他应收款为其他应收的国农科技内部往来款等，评估机构以账面价值作为评估值，同时，把其他应付款的负值 21,333.00 元调整转入其他应收款，得到其他应收款的评估值 7,693,040.80 元。

③评估结果

流动资产的账面价值为 7,701,093.91 元，评估值为 7,701,093.91 元，评估增值 21,333.00 元，增值率 0.28 %，

2、长期股权投资

评估人员对纳入评估范围的长期投资—股权投资，核实了委估投资占被投资单位股权的比例，根据被投资企业具体情况进行评估。纳入本次范围的长期股权投资均为控股子公司，对于直接或间接持有控股子公司股权的按照被投资单位整体评估结果乘以持股比例确定。评估结果如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值
1	江苏国农置业	60.00%	12,000,000.00	98,636,912.72
2	江苏国农农业科技	80.00%	4,800,000.00	2,668,209.92
合计:			16,800,000.00	101,305,122.64

上述长期股权投资中，除江苏国农置业外，其他企业占北京国农置业最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润均未达到 20%。江苏国农置业股权评估情况见本章节“（五）江苏国农置业主要资产的评估方法和结果”。

3、固定资产

①基本情况

固定资产账面原值 1,151,439.55 元，账面净值 58,214.82 元，主要为车辆和电子设备，其中：车辆账面原值 987,632.00 元，账面净值 49,381.60 元；电子设备账面原值 163,807.55 元，账面净值 8,833.22 元。

②评估方法

对固定资产主要采用成本法进行评估。重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值＝重置全价×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

A.重置全价的确定

a.车辆的重置全价

车辆的重置全价由购置价、购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。即：

重置全价=车辆购置价（不含税）+车辆购置税+其他费用

车辆购置价，参照所在地同类款型车近期市场价格确定。

车辆购置税，根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，本次按下式确定：

车辆购置税=购置价÷（1+17%）×适用购置税率

b.电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及近期市场价格资料确定重置价。即

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

B.成新率的确定

a.车辆

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a 是车辆特殊情况调整系数。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} + a$$

b. 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

③ 评估结果

单位：元

序号	固定资产	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	------	-----	------

1	车辆	49,381.60	113,088.00	63,706.40	129.01
2	电子设备	8,833.22	24,450.00	15,616.78	176.80
合计：		58,214.82	137,538.00	79,323.18	136.26

4、流动负债

负债为应付账款、应付职工薪酬和其他应付款，账面值 811,879.55 元。

①应付账款的评估

应付账款账面值 150,000.00 元，主要为应付开元资产评估有限公司的评估费，评估中以账面值确定评估值，应付账款评估值 150,000.00 元。

②应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 66,117.34 元，主要为计提的员工工资等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以账面值确定评估值，应付职工薪酬评估值 66,117.34 元。

③其他应付款

其他应付款账面价值 595,762.21 元，其他应付款主要为应付给北京国农物业、国农科技等的关联方往来款，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。同时，评估机构将其他应付款负值 21,333.00 元调整转入其他应收款，得到其他应付款评估值 617,095.21 元。

④评估结果

委估负债账面值为 811,879.55 元，评估值为 833,212.55 元，负债评估增值 21,333.00 元，增值率 2.63%，增值原因为其他应付款负值调整转入其他应收款评估所致。

（五）江苏国农置业主要资产的评估方法和结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，根据江苏国农置业经审计的财务报表，其总资产账面价值为 28,675.55 万元，评估值总计 41,051.18 万元，评估增值 12,375.63 万元，增值率 43.16%。负债账面价值为 24,611.68 万元，评估值为 24,611.69 万元，评估增值 0.01 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值为 4,063.87 万元，评估值为 16,439.49 万元，评估增值 12,375.62 万元，增值率 304.53%。其评估结果汇总表情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	28,616.06	40,985.93	12,369.87	43.23
货币资金	1,301.49	1,301.49	0.00	0.00
应收账款	58.40	58.40	0.00	0.00
预付账款	153.26	153.26	0.00	0.00
其他应收款	603.04	603.05	0.01	0.00
存货	26,044.10	38,413.97	12,369.87	47.50
其他流动资产	514.16	514.16	0.00	0.00
非流动资产	59.48	65.25	5.77	9.70
固定资产	49.38	55.14	5.76	11.66
递延所得税资产	10.11	10.11	0.00	0.00
资产总计	28,675.55	41,051.18	12,375.63	43.16
流动负债	17,011.68	17,011.69	0.01	0.00
应付账款	7,474.65	7,474.65	0.00	0.00
预收款项	6,995.38	6,995.38	0.00	0.00
应付职工薪酬	15.38	15.38	0.00	0.00
应交税费	197.98	197.98	0.00	0.00
其他应付款	2,328.30	2,328.31	0.01	0.00

非流动负债	7,600.00	7,600.00	0.00	0.00
长期借款	7,600.00	7,600.00	0.00	0.00
负债合计	24,611.68	24,611.69	0.01	0.00
净资产	4,063.87	16,439.49	12,375.62	304.53

1、流动资产

①货币资金

货币资金账面值 13,014,911.88 元。货币资金为现金和银行存款，现金账面值为 30,274.69 元，银行存款账面值为 12,984,637.19 元。

现金和银行存款以核实后的账面值确定评估值，现金评估值为 30,274.69 元，银行存款评估值为 12,984,637.19 元，货币资金的评估值为 13,014,911.88 元。账面价值与评估值一致。

②应收账款

应收账款账面余额 146.00 元，坏账准备 87.60 元，账面价值 58.40 元。应收账款为应收王秀云 1.1 期 4#101 尾款。

评估机构在核实了解基础上，根据款项可能收回数额确定评估值。坏账准备评估值为零，应收账款评估值为 58.40 元，与账面价值一致。

③预付账款

预付账款账面价值 1,532,618.13 元。预付账款为预付江苏通州二建建设工程有限公司等公司工程款。

评估机构经分析核实后，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。预付账款评估值为 1,532,618.13 元，与账面价值一致。

④其他应收款

其他应收款账面余额 6,434,600.75 元、坏账准备 404,164.94 元、账面价值 6,030,435.81 元。主要为其他应收的暂付的工程规费、代垫的公共维修基金等。

评估机构在核实了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。坏账准备评估为零，同时，另将账面负值 64.15 元转入其他应付款进行评估，其他应收款评估值 6,030,499.96 元。

⑤存货

存货由开发产品和开发成本组成，账面价值 260,441,007.70 元，其中，开发产品账面价值 99,251,235.22 元，开发成本账面价值 161,189,772.48 元。存货均为“蓝湖湾住宅小区”项目，该项目位于江苏省海门市海永乡，项目规划用地 211 亩，总建筑面积约 18 万方，分四期开发。其中，开发产品为“蓝湖湾住宅小区”一期、二期（3#和 6#）及三期未售出房屋，开发成本为基本完工的二期（1#、2#、4#、5#）房屋成本和尚未开工的四期土地及拆迁成本等。

A. 开发产品的评估

开发产品为“蓝湖湾住宅小区”一期、二期（3#和 6#）及三期房屋，账面价值 99,251,235.22 元，本次评估采用在开发产品市场价值的基础上扣除相关销售税费、合理利润的方法进行评估。即已经签定商品房销售（预售）合同的，根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用商品房备案价扣除一定折扣比例确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

通过对评估范围内的房产以近期的销售情况和对周边房产交易情况的了解，该项目前期销售情况较差，去库存慢；近期受周边房地产市场变化影响，同时企业更换了新的销售政策，销售情况较以往有一定改善，所以采用市场价基础上扣减合理的销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税等费用后确定委估资产的评估值。评估值的计算公式为：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-净利润 $\times r$

其中 r 为一定的折扣率，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。本次评估，已签订销售合同的房屋 r 取 0；由于企业近期房屋销售情况有所好转，尚未签订销售合同的房屋按正常销售产品看待， r 取 50%。

以二期 3#101 房屋为例，评估价值的计算过程如下：

步骤一：开发产品销售金额

开发产品中，已经签定商品房销售(预售)合同的，根据合同确定开发产品销售金额；尚未签定商品房销售(预售)合同的，参考备案价确定房屋销售价格。3#101 房屋可售面积 95.90 平方米,2016 年 4-6 月间已签约出售，合同总价款 470,000.00（元）。

步骤二：销售费用

销售费用是指开发建设项目在销售产品过程中专设销售机构或委托销售代理的各项费用，根据项目的销售方案和实际情况，测算出销售费用占销售金额的比例。3#101 房屋为 4 月至 6 月间销售房屋，销售费取 6%，假设销售费用在销售期内平均发生，销售费用=470,000.00 $\times$ 6%= 28,200.00（元）。

步骤三：销售税费

主要包含主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加等，参照同类房地产开发项目的销售费税费情况，按销售收入的 5.65%确定评估值，销售税费=470,000.00 $\times$ 5.65%= 26,555.00（元）

步骤四：房地产开发成本

主要包含房地产建安成本（不含资本化利息）及后期销售费用等，根据企业提供房地产建安成本（不含资本化利息）及评估人员计算销售产品过程发生的销售费用，确定房地产开发成本。

房地产开发成本=房地产建安成本（不含资本化利息）+销售费用

$$= 273,826.15 + 28,200.00$$

$$= 302,026.15 \text{（元）}$$

步骤五：土地增值税

计算出销售金额、销售费用、销售税费、房地产开发成本等金额后，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定计算增值额和适用税率，从而计算出应缴土地增值税税额。其中：

增值额=房地产收入总额-扣除项目金额（包括：房地产开发成本、房地产开发费用、与转让房地产有关的税金、财政部规定的其他扣除项目等）

应纳税额=增值额×适用税率

3#101 房屋应纳土地增值税额如下：

项目		金额（元）
一、转让房地产收入总额		470,000.00
其中	货币收入	470,000.00
	视同销售收入	
二、扣除项目金额合计		419,189.00
1、房地产开发成本		302,026.15
2、房地产开发费用		30,202.62
3、与转房地产有关的税金		26,555.00
4、财政部规定的其他扣除项目		60,405.23
三、增值额		50,811.00
四、增值额与扣除项目金额之比		12.12%
五、适用税率		30%
六、速算扣除系数		0%
七、应缴土地增值税税额		15,243.30
八、已计入税金及附加土地增值税税额		0.00

九、应补土地增值税税额	15,243.30
-------------	-----------

步骤六：所得税

根据项目收入成本费用的预测，项目开发利润如下

项目利润=销售收入—建安成本—销售费用—销售税金及附加—土地增值税

$$=470,000.00 - 302,026.15 - 28,200.00 - 26,555.00 - 15,243.30$$

$$=97,975.55 \text{（元）}$$

所得税=项目利润×税率

$$= 97,975.55 \times 25\%$$

$$= 24,493.89 \text{（元）}$$

步骤七：评估价值

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-净利润×r

$$=470,000.00-28,200.00-26,555.00-15,243.30-24,493.89-0$$

注：由于房屋已签订销售合同，本次评估 r 值取 0

对上述计算公式结果取整，得到 3#101 房屋的评估值为 375,500.00 元。

B.开发成本的评估

开发成本为“蓝湖湾住宅小区”项目 2.2 期小高层（1#、2#、4#、5#）开发成本，4 期分摊的土地、拆迁成本及部分未摊销的设计费和咨询费。对于 2.2 期小高层开发成本，账面价值 149,381,245.69 元，采用假设开发法评估；对于 4 期分摊的土地、拆迁成本，其中，土地成本账面价值 2,525,279.40 元，拆迁成本账面价值 5,809,585.47 元，由于受部分限制因素影响，项目目前仍处于停滞状态，未来地块开发存很大不确定性，本次评估，对于在产品-项目四期建设土地及拆迁

成本部分，按照市场法进行评估（限制因素具体见“（六）评估特别事项”）；对于部分未摊销的设计费和咨询费，账面价值 3,473,661.92 元，本次评估按照账面价值确定评估值。

a.采用假设开发法评估 2.2 期小高层项目

截至 2015 年 12 月 31 日，2.2 期小高层虽已基本完工，但尚未通过政府部门组织的联合竣工验收，不符合完工条件，因此作为开发成本确认，未结转到开发产品科目。

对于 1 期、3 期和 2.1 期（3#和 6#）未出售房屋为已达到交付入住条件的现房，存在活跃的市场和可比的销售价格，故采用市场法进行评估，以市场销售价格扣减合理的销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税及适当比例的税后利润作为评估值。

根据《资产评估准则—不动产》第二十三条，注册资产评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。对于 2.2 期小高层项目，由于截至评估基准日，其项目尚未通过联合竣工验收，暂未交付使用。对于近期将完工或正在开发的开发项目，因为可比交易实例较少，不符合市场法的适用条件，故一般采用假设开发法进行评估。假设开发法的适用对象是具有开发或再开发潜力，并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益等方法求取的房地产，因此对 2.2 期小高层项目采用该方法进行评估较为合理。

据测算，采用市场法对 2.1 期未出售房屋进行评估时，得到的单位面积评估价值为 4,103.77 元；采用假设开发法对 2.2 期小高层项目进行评估时，单位面积评估价值为 4,485.93 元，两者之间不存在显著差异。2.2 期项目的单位面积评估价值略高的原因是其上市销售时间较晚，由于房地产市场行情回暖，因此评估时确定的销售均价也相对较高。同时，评估师参照对开发产品采用的市场法，对 2.2 期小高层项目进行测算得到的评估值约为 16,257 万元，与假设开发法的

评估结果差异率约为 1.7%，不存在明显差异。

假设开发法以项目全部完工后实现的价值扣除相关税费得出被评估资产的评估值，基本计算公式为：待开发不动产的价值=在建开发项目总价（V）=总售价-后续开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-开发利润。

对 2.2 期小高层进行假设开发法评估的具体过程如下：

步骤一：开发完成后的房地产价值

在测算开发完成后的房地产价值时，根据企业提供的销售清单中，2.1 期小高层已经签订销售合同的合同价格，按照已签订销售合同的价格确定销售均价为 6,300.00 元/平方米，2.2 期小高层可供销售面积共计 35,748.88 平方米，建成后的价值为 22,521.79 万元。

步骤二：开发成本

是指进行项目开发所需的直接费用，主要包括土地费用、工程建设成本、前期费用、配套工程、基础设施费等。

根据企业提供的截至评估基准日项目投资估算表确认项目实际开发成本及项目后续开发成本，项目已发生成本 14,938.12 万元，后续开发成本 0.00 万元。

步骤三：后续管理费用

根据项目实际情况，后续工程管理费用取续建成本的 1.5%，则：

后续管理费用=0.00×1.5%

=0.00（万元）

步骤四：后续投资利息

房地产开发贷款年利率率（r）取 7%，项目基本建设完成，无后期建设费用

和后续投资利息。

步骤五：后续销售费用

根据项目实际情况及周边市场行情，销售费用取总售价的6%，销售税金包括营业税金（销售收入的5%）、城建税（营业税的7%）、教育费附加（营业税的3%）、地方教育费附加（营业税的2%），水利基金（营业税的1%），则：

$$\text{销售费用} = 22,521.79 \times 6\%$$

$$= 1,351.31 \text{（万元）}$$

$$\text{销售税金} = 22,521.79 \times (5\% + 5\% \times 7\% + 5\% \times 3\% + 5\% \times 2\% + 5\% \times 1\%)$$

$$= 1,272.48 \text{（万元）}$$

步骤六：土地增值税

根据税法规定，对开发完成后取得的销售收入与扣除项目相减，计算其增值额。按增值额乘以适用税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算土地增值税税额。本项目计算时，除去可供出售部分物业，其余部分均为住宅小区及商业配套基础设施，计算土地增值税时不予扣除，计算过程如下：

项目	金额（万元）
一、转让房地产收入总额	22,521.79
二、扣除项目金额合计	17,713.74
三、增值额	4,808.05
四、增值额与扣除项目金额之比	27.14%
五、适用税率	30%
六、速算扣除系数	0%
七、应缴土地增值税税额	1,442.42
八、已计入税金及附加土地增值税税额	

九、应补土地增值税税额	1,442.42
-------------	----------

步骤七：所得税

根据项目收入成本费用的预测，项目开发利润如下

项目利润=销售收入—总成本—管理费用—销售税金及附加—土地增值税

$$= 22,521.79 - 14,938.12 - 0.00 - 1,351.31 - 1,272.48 - 1,442.42$$

$$= 3,517.46 \text{（万元）}$$

$$\text{所得税} = 3,517.46 \times 25\%$$

$$= 879.36 \text{（万元）}$$

步骤八：开发利润

委估企业注册资本 2,000.00 万元，为项目公司，项目处于江苏省海门市海永乡，利润空间受到一定限制，由于所得税按预计数额扣除，后续开发商净利润率取为成本的 10%。

$$\text{开发利润} = (\text{后续开发成本} + \text{后续管理费用} + \text{在建开发项目总值} V) \times 10\%$$

$$= (0.00 + 0.00 + V) \times 10\%$$

$$= 0.10V \text{（万元）}$$

在建开发项目总价（V）=总售价-后续开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-开发利润

$$= 22,521.79 - 0.00 - 0.00 - 0.00 - 1,351.31 - 1,272.48 - 1,442.42$$

$$- 879.36 - 0.10V$$

= 15,978.38（万元）

通过上述测算过程，截止评估基准日 2.2 期小高层评估值为 15,978.38 万元。

b.采用市场法评估土地及拆迁成本

市场法是指在求取委估宗地价格时，将委估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出委估宗地价格的一种评估方法。计算公式为：宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易因素修正系数

对土地及拆迁成本进行市场法评估的具体过程如下：

步骤一：选取比较实例

根据委估宗地所处位置，通过市场调查和比较分析，选取同区域近期成交的可比实例如下：

实例一位于海门市临江新区规划 1 号路北侧；取得方式：挂牌出让；土地用途：住宅用地；最高出让年期：70 年；土地面积：40,086.00 平方米，成交价格：1,385.00 元/平方米；成交日期：2015 年 12 月。

实例二位于海门市临江新区规划 4 号路南侧；取得方式：挂牌出让；土地用途：住宅用地；最高出让年期：70 年；土地面积：55,246.00 平方米，成交价格：1,385.00 元/平方米；成交日期：2015 年 12 月。

实例三位于海门市临江新区规划河道南侧、规划 5 号路西侧；取得方式：挂牌出让；土地用途：住宅用地；最高出让年期：70 年；土地面积：61,544.00 平方米，成交价格：1,460.00 元/平方米；成交日期：2015 年 12 月。

步骤二：因素条件比较

	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
--	------	------	------	------

案例位置		海门市海永乡 鸽笼巷	海门市临江新 区规划 1 号路 北侧	海门市临江新 区规划 4 号路南侧	海门市临江 新区规划河 道南侧、规划 5 号路西侧
面积		58,300	40,086	55,246	61,544
交易价格（元/平米）		--	1,385	1,385	1,460
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		2005 年 9 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月
交易情况		交易正常	交易正常	交易正常	交易正常
交易类型		出让	出让	出让	出让
使用年期（年）		60.00	70	70	70
区域 因素	商业繁华 度	一般	一般	一般	一般
	道路通达 度	路网较稠密,有 主干道	路网较稠密,有 主干道	路网较稠密,有 主干道	路网较稠密, 有主干道
	公交便捷 度	一般	一般	一般	一般
	距火车站 距离	>3 公里	>3 公里	>3 公里	>3 公里
	距汽车站 距离	>3 公里	>3 公里	>3 公里	>3 公里
	基础设施 保障率	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障率达 90%	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障率达 90%
	生活设施 水平	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障 为 90%-85%	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障率达 90%
	文体设施 水平	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障率达 90%	设施齐全,完备, 等级较低,保障 率达 90%	设施齐全,完 备,等级较低, 保障率达 90%
	人口密度	一般	一般	一般	一般
个别 因素	临街类型	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主 干道
	停车便利 度	有停车位	有停车位	有停车位	有停车位
	容积率	≤1.2	1-1.1	1-1.1	1-1.5

	形状	规则	规则	规则	规则
--	----	----	----	----	----

根据上表所述情况确定指数，均以委估宗地的各因素条件为基准，将比较案例相应因素条件与委估宗地相比较，确定相应的条件指数。

交易日期条件指数：交易日期较评估基准地地价无变动，本次不予修正。

交易情况条件指数：交易情况条件指数分为协议、挂牌、拍卖三种，以委估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。

使用年期修正指数：至评估基准日委估宗地设定的土地使用年期为 45.33 年，三个比较案例的土地使用年限均为 70 年，故委估宗地的使用年限修正指数相对较低。

区域因素条件指数：区域因素条件指数主要由商业繁华度、区域道路通达度、交通便捷程度、距火车站、汽车站距离、基础设施保障状况、生活设施水平、文体设施水平、人口密度等因素综合决定。

个别因素条件指数：主要包括宗地临路条件、停车便利度、容积率、宗地形状等个别因素。

步骤三：土地及拆迁成本的评估结论

在综合考虑各种因素的基础上,确定市场比较法下评估对象的土地单价为 1372 元/平方米。

土地评估价值=面积×单价

$$= 58,300.00 \times 1,372.00$$

= 79,987,600.00（元）取整

C. 存货评估结果

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
开发产品	99,251,235.22	140,894,500.00	41,643,264.78	41.96
开发成本	161,189,772.48	243,245,061.92	82,055,289.44	50.91
2.2 期小高层	149,381,245.69	159,783,800.00	10,402,554.31	6.96
四期土地取得成本	2,525,279.40	79,987,600.00	71,652,735.13	859.67
四期土地拆迁成本	5,809,585.47			
未摊销设计费、咨询费	3,473,661.92	3,473,661.92	0.00	0.00
存货总计	260,441,001.70	384,139,561.92	123,698,554.22	47.50

截至 2015 年 12 月 31 日，江苏国农置业的存货增值率为 47.50%，增值率较高。其中，开发产品增值率为 41.96%，开发成本增值率为 50.91%。

开发产品增值率较高的主要原因为：一方面，开发产品账面价值主要为开发项目发生的成本，由于标的公司土地购入时间较早，使得项目成本相对较低；另一方面，在评估基准日时，随着整体房地产市场的回暖，项目所在区域的商品房销售价格有所提高，且项目的一期和三期均为别墅产品，溢价能力较强，使得评估值相应增加。因此，开发产品的评估值相对于其账面价值有较大幅度的增值。

开发成本增值的主要原因为：存货账面值为开发项目发生的成本，标的公司的土地购入时间较早，土地价格较低。受土地价值的提升和房地产市场行情影响，在评估基准日时，项目周边区域的土地出让价格大幅增加。由于评估机构采取市场法对土地及拆迁成本进行评估，将委估宗地与接近评估基准日时期内成交的类似宗地进行比较修正后得出土地价值，因此，使得存货的评估价值出现了较大幅度的增加。

⑥其他流动资产

其他流动资产账面价值 5,141,602.49 元，为企业预收房款预交的营业税金及附加，评估时以账面值确定评估值。

2、固定资产

①资产情况

江苏国农置业固定资产由车辆和电子设备组成，其中，车辆账面原值 747,241.00 元，账面净值 399,228.62 元；电子设备账面原值 309,308.00 元，账面净值 94,539.20 元。

②评估方法

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值＝重置全价×成新率

根据国家有关税收政策，企业购置固定资产时，其进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

A.重置全价的确定

a.车辆的重置全价

车辆的重置全价由购置价、购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。即：

重置全价=车辆购置价（含税）+车辆购置税+其他费用

车辆购置价，参照所在地同类款车型近期市场价格确定。

车辆购置税，根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，本次按下式确定：

$$\text{车辆购置税} = \text{购置价} \div (1 + 17\%) \times \text{适用购置税率}$$

b. 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及近期市场价格资料确定重置价。即

$$\text{重置全价} = \text{含税购置价}$$

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

B. 成新率的确定

a. 车辆

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a 是车辆特殊情况调整系数。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率=行驶里程成新率+a

b.电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

或成新率=（1-实际已使用年限/经济寿命年限）×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

③评估结果

固定资产账面净值 493,767.82 元，评估值 551,447.00 元，增值额 57,679.18 元，增值率 11.68 %。其中，车辆评估增值额 39,383.38 元，增值率为 9.86%；电子设备评估增值额 18,295.80 元，增值率为 19.35%。

3、递延所得税负债

递延所得税资产为计提坏账准备产生的递延所得税资产，账面金额为 101,063.14 元。经评估计算，递延所得税资产账面价值为 101,063.14 元，评估值为 101,063.14 元，无增减值变动。

4、流动负债

①应付账款

应付账款账面值 74,746,470.35 元，主要为应付广东电白建设集团有限公司、南通麒麟建筑安装工程有限公司等公司的工程款，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值，应付账款评估值 74,746,470.35 元。

②预收账款

预收账款账面值 69,953,775.59 元，主要为预收的房款，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值，预收账款评估值 69,953,775.59 元。

③应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 153,760.16 元，主要为计提的员工工资、保险等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以账面值确定评估值，应付职工薪酬评估值 153,760.16 元。

④应交税费

应交税费账面值 1,979,789.66 元，主要为江苏国农置业应交的企业所得税和土地增值税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以账面值确定评估值，应交税费评估值 1,979,789.66 元。

⑤其他应付款

其他应付款账面价值 23,283,020.63 元，主要为应付给山东华泰、国农科技等公司无息借款，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值，并从其他应收款负值调整转入 92.00 元，其他应付款评估值 23,283,112.63 元。

5、非流动负债

非流动负债由长期借款构成，长期借款账面价值 76,000,000.00 元，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值，长期借款评估值

76,000,000.00 元。

（六）评估特别事项

北京国农置业控股子公司江苏国农置业为房地产开发企业，其开发项目“蓝湖湾住宅小区”位于江苏省海门市海永乡，项目规划用地 211 亩，总建筑面积约 18 万方，分四期开发，一期为联排、叠墅和花园洋房；二期为六幢十二层临江高档住宅，户型面积 68-171 m²，主力户型为投资、居住两宜的中小户型；三期为带电梯位的临湖双拼、临河与景观多拼、中式合院，户型面积 170-250 m²；四期为小高层、幼儿园、物管用房、商业配套等。公建配套包括商业、餐饮、公寓、棋牌、健身、茶室、书吧等。截至评估基准日项目一期、二期（3#和 6#）、三期已建成并正常销售，二期（1#、2#、4#、5#）已基本完工并取得预售许可证，项目四期土地 58,300.00m² 目前处于停滞状态，主要原因如下：

1、江苏国农置业取得开发用地时，外部规划条件中，项目宗地红线外北侧规划为包场路，目前由于政府拆迁费用紧张及是否应由江苏国农置业承担红线外拆迁成本存在争议，至今项目北侧房屋拆迁工作无法开展。同时项目宗地红线外北侧当地居民也因拆迁工作未开展对项目存在严重抵触情绪，多次发生推倒围墙、阻挠施工的事件，如不完成拆迁工作，后续工程报建等各项工作均无法顺利开展。

2、依据《国有土地使用权出让合同》及其补充协议规定，项目若未在规定时间内未如期开发完成（依据签订土地出让补充协 2008 年 8 月 30 日前开工，并在 2011 年 6 月 30 日完工建设）。江苏国农置业需支付 20%闲置费（出让合同第三十三条）及每天支付 2‰违约金（补充协议第八条）。项目建设期间办理了两次建设用地延期，第一次延期至 2014 年 1 月 31 日，第二次延期至 2016 年 1 月 31 日。江苏国农置业 2016 年 1 月 8 日再次向海门市国土局及海永镇人民政府提出了用地延期申请，申请给予项目土地继续延期两年并免于处罚。截止评估基准日，延期续签手续尚未完成，有关政府部门也没有征收闲置费和违约金，但评估机构无法判断延期申请及免于处罚能否通过，故不排除补缴或追缴的可能性。

截至评估报告日，由于上述因素导致江苏国农置业四期建设仍处于项目停滞状态，且上述问题未来是否能够妥善解决存在重大不确定性，未来地块开发存很大不确定性。本次评估，对于在产品-项目四期建设土地及拆迁成本部分，按照市场法进行评估，可能存在的拆迁成本、土地闲置费及违约金无法定量进行预估扣除，评估价值中未考虑上述因素对评估价值产生的影响。后期如上述问题得到解决或地块开发方式变更，应根据变化情况重新进行评估。

二、董事会对北京国农置业 100%股权评估的意见

（一）评估机构的独立性

中威正信具有证券、期货相关资产评估业务资格；评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的企业之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的具有相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中威正信采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为本次评估结果。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，中威正信根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

三、独立董事对北京国农置业 100%股权评估的意见

（一）评估机构的独立性

中威正信具有证券、期货相关资产评估业务资格；评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的企业之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的具有相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中威正信采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为本次评估结果。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，中威正信根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

本次重大资产出售标的资产的交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并按照公开挂牌最终结果确定，定价原则符合法律法规的规定，定价合理。

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次重大资产出售标的资产的定价依据。中威正信采用资产基础法对标的资产的价值进行了评估，并最终确定资产基础法的评估值作为标的资产的评估值。本次评估方法与评估目的具有相关性。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，评估结论合理。

第七节 本次交易的主要合同

本次交易公司拟向百盛通投资转让北京国农置业99%股权，交易双方于2016年 月 日签署《企业股权转让协议》，协议的主要内容如下：

一、交易对方

本次重大资产出售的交易对方为百盛通投资。

二、标的资产

本次重大资产出售的标的资产系指北京国农置业99%的股权。

三、产权过户

指标的产权在登记机构办理变更登记，过户至百盛通投资名下；产权过户日，指产权过户行为完成日期。

四、产权转让方式

标的产权已于2016年8月25日至2016年9月22日经深圳联合产权交易所公开挂牌，挂牌期间只产生百盛通投资一个意向受让方，由百盛通投资依法受让本合同项下转让标的。

五、标的资产的价格及支付方式

根据公开挂牌结果，国农科技将标的产权以人民币（大写）陆仟肆佰叁拾肆万玖仟壹佰元转让给百盛通投资。百盛通投资以人民币现金方式，向国农科技支付转让价款。

六、对价支付期限

已支付的保证金作为交易价款的一部分，在资产出售协议生效后十个工作日

内支付交易总价款的 30%，在资产出售协议生效后三个月内支付剩余交易价款。

七、本次交易的生效条件

本合同自交易双方的法定代表人或其授权代表签字并盖章且自国农科技股东大会审议通过之日起生效。

八、期间损益安排

交易双方同意，产权过户后 30 个工作日内，双方协商是否对标的公司进行审计，如需审计由双方认可的审计机构对标的公司在过渡期内的损益进行审计，双方根据审计结果对标的股权的过渡期损益进行书面确认。标的股权在过渡期间的损益归属于百盛通投资。

九、与资产相关的债权债务的处理

资产评估报告中已列明的转让标的企业的债权、债务及或有债权、债务关系不变，本次产权转让不涉及债务债务的转移或处理。

十、转让税费的承担

因履行本合同及其他相关事宜所支出的税项、费用（包括但不限于评估费、审计费、合同鉴证费、标的产权过户费、律师费、印花税）的承担，法律有规定的，从其规定；法律没有规定的，国农科技与百盛通投资协商确定。

十一、人员安置

北京国农置业及其子公司现有职工将维持与北京国农置业及其子公司之间的劳动合同关系，本次交易不涉及人员安置事宜。

十二、违约责任

由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定

为无效时，有过错的一方应向对方承担赔偿责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

本合同生效后，任何一方无故提出终止合同，应向对方一次性支付违约金人民币五十万元，给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

因国农科技原因出现下列情形之一，致使百盛通投资不能合法受让标的产权，视为国农科技违约，百盛通投资有权解除本合同，国农科技应向百盛通投资一次性支付违约金人民币 100 万元，给百盛通投资造成损失的，还应承担赔偿责任。

（1）国农科技转让所持有标的产权的行为未经合法的许可和授权。

（2）标的产权所有权存在法律上的瑕疵。

百盛通投资因自身原因未按《企业股权转让协议》之规定支付转让款或未办理标的产权的过户手续，每延迟 1 日，须向国农科技支付转让款总额万分之五的违约金；延迟付款超过 15 日，国农科技有权解除本合同，已收取的保证金不予退还。

十三、合同生效条件

本合同自交易双方的法定代表人或其授权代表签字并盖章且自国农科技股东大会审议通过之日起生效。

十四、合同变更和解除的限制和条件

有下列情形之一的，转让应当中止，本合同可作相应变更：

（1）因不可抗力而使本合同无法履行的，各方当事人均无须承担违约责任；

（2）依法应当中止转让其他情形的。

有下列情形之一的，转让应当终止，本合同应当解除：

（1）人民法院、仲裁机构或有关的行政执法机关确认国农科技对标的产权无处分权而发出终止转让书面通知的；

（2）出现其他依法应当终止转让情形的。

本合同的解除或者终止，不影响本合同及附件中有关清算、补偿、违约、索赔等条款的效力。

有下列情形之一的，转让无效：

（1）违反国家法律、法规及有关规定的；

（2）国农科技不具备出让资格或百盛通投资不具备受让资格的；

（3）转让双方恶意串通故意压低出售价格的；

（4）未经审批擅自转让的。

十五、交易双方声明、保证与承诺

（一）国农科技声明、保证与承诺

国农科技合法持有标的产权。国农科技具有转让标的产权的主体资格及民事权利能力和民事行为能力。国农科技合法享有其在本合同项下转让的标的产权，并对该产权拥有完全、有效的处分权；国农科技在本合同上签字的代表已获得必要授权。国农科技将积极签署一切必要文件，积极协同百盛通投资办理标的产权的过户手续，以促使本次转让顺利进行。国农科技自标的产权过户之日起，对转让标的企业不再享有出资人任何权利，也不再承担出资人任何义务。

（二）百盛通投资声明、保证与承诺

百盛通投资是根据中国法律，具有以自身名义受让标的产权的完全民事权利

能力与民事行为能力的公司或自然人，且不违反法律法规的禁止性规定。百盛通投资无足以妨碍或影响本次转让的重大诉讼、行政处罚及或有负债事项。百盛通投资保证能够按照本合同约定如期支付全部转让价款，且该等款项来源合法。百盛通投资签订和履行本合同已经通过其内部合法的批准程序，没有违背百盛通投资签订的对其具有法律约束力的合同或协议，也不存在与百盛通投资已经向任何其他第三方所做出的任何陈述、声明、承诺或保证等相冲突之情形。

百盛通投资保证其向国农科技交付的任何文件、资料等材料（包括但不限于书面形式）无重大遗漏及虚假。百盛通投资在本合同上签字的代表已获得必要授权。百盛通投资将积极签署一切必要文件，协同国农科技办理有关审批手续，并自取得深圳联合产权交易所出具的《产权交易鉴证书》之日起三十日内，办理标的产权的过户手续，以促使本次转让顺利进行。百盛通投资保证自标的产权过户之日起，承担出资人的全部责任；百盛通投资保证不实施任何违反本条声明与保证或者影响本合同效力的行为。承诺在受让产权后督促标的公司继续履行已经签署的各项合同；承诺最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。承诺不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。承诺知悉标的公司已经披露的资产、负债、人员、业务现状及未决诉讼事项等方面可能存在的潜在风险，同意以标的公司现状进行受让，本次交易完成后不得因该等风险向国农科技主张任何权利。以及需要声明、保证及承诺的其他事项。

第八节 本次交易的合规性

一、符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易标的公司为从事房地产开发销售相关行业的独立法人。本次交易为国农科技退出房地产行业，向医药及其他更有发展潜力和增长空间的新领域实施产业转型的发展规划的一部分。因此，本次交易符合国家相关的产业政策。

2、本次交易不涉及环境保护报批事项。标的公司从事房地产开发销售业务，不属于重污染行业，标的公司按照国家及地方的有关环境保护标准和规定执行，其经营管理活动符合国家关于环境保护方面的要求。因此，本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易标的公司持有的土地情况参见本报告书“第四节交易标的基本情况”之“下属公司情况”。

本次上市公司拟出售的为所持有的子公司的股权，不涉及土地转让、过户的情形。因此，本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定。

4、上市公司拟出售北京国农置业 99%的股权，本次交易不构成经营者集中，不涉及反垄断审批。因此，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

因此，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

二、不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及发行股份及股份转让，重组完成后上市公司的股本总额保持不变，公众持股比例不低于 10%，上市公司仍具备股票上市条件。本次交易不会

导致上市公司不符合股票上市条件。

三、重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次重大资产重组按照相关法律、法规的规定依法进行，由公司董事会提出方案，标的资产交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告中的评估值为依据。本次交易标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

四、本次交易对公司股权结构的影响

本次交易为出售公司持有的北京国农置业 99%股权，不涉及公司股权的变动，因此本次交易不会导致公司股权结构发生变化。

五、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易标的资产为北京国农置业 99%股权。北京国农置业是依法设立和存续的有限责任公司，上市公司合法拥有北京国农置业 99%的股权，不存在出资不实或影响其合法存续的情形。2016 年 7 月 18 日，北京国农置业召开股东会，同意股东国农科技转让其持有的北京国农置业 99%的股权，不存在限制或者禁止转让的情形，标的资产按合同约定进行过户或转移不存在重大法律障碍；根据本次交易方案，债券债务主体未发生变更，本次交易不涉及债权债务处理事项。

因此，本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及债权债务处理，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

六、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

公司已按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人

治理结构，具有独立的业务、资产、人员、机构、财务，形成了独立的业务体系。

因此，本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

七、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

国农科技自上市以来已逐步建立完善了法人治理结构，按照《公司法》等相关规定的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。本次交易完成后，上市公司仍将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，进一步完善治理结构、规范运作，继续保持健全、有效的法人治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。

八、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易系上市公司实施产业转型的重要举措，为了应对房地产行业的不确定性，通过本次交易，公司继续剥离盈利能力较差的房地产业务，为向更有发展潜力和增长空间的新领域转型做准备。本次交易是公司实现产业转型工作的一部分。从公司产业转型角度看，本次交易有利于抵抗房地产行业调整风险，加速公司转型进程，有利于公司的长远发展，符合上市公司及中小股东的利益。本次资产出售完成后，上市公司只拥有医药制造业务及与经营相关的资产。因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

九、独立财务顾问对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确意见

广州证券作为上市公司的独立财务顾问，对本次交易发表意见如下：本次交易履行了必要的信息披露等程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《上市规则》等相关法律法规的要求。

十、律师对本次交易是否符合《重组办法》的规定发表的明确意见

本公司聘请了安徽天禾律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据安徽天禾律师事务所出具的《法律意见书》，安徽天禾律师事务所签字律师认为，本次重组具备《重组办法》规定的各项实质条件；本次重组方案符合《重组办法》之规定，且未违反相关法律、法规之禁止性规定；本次重组涉及的标的资产权属清晰、不存在纠纷，资产办理转移及权属变更登记不存在法律障碍；本次重组已经履行的决策程序合法有效；本次重组之实施尚需提请国农科技股东大会批准。

第九节 董事会对本次交易定价依据及公平合理性分析

一、本次交易定价的依据

本次交易标的资产为公司持有的北京国农置业 99%股权，标的资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基础，并以在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的结果确定。资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

二、本次交易价格的公允性分析

（一）评估机构对标的资产的评估

评估机构对标的资产的评估情况详见本报告书“第六节 交易标的评估情况”。

（二）交易价格的公允性分析

1、交易双方遵循了公平、公正、公开的原则，交易过程履行了合法程序。

2、交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基础，并以在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的结果确定。符合《重组管理办法》等法律法规的规定。

3、本次股权评估的评估方法选择

评估机构对北京国农置业 100%股权采用资产基础法进行评估，并以资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

经分析，北京国农置业近三年来实际已无业务发生，其下属两个子公司，一个为房地产开发项目公司，评估时尚待开发土地由于涉及拆迁因素，迟迟拿不到政府开工许可批文，何时可以开工建设无法准确预测，另外一个子公司为农业公司，目前也无实际业务，主要收入来源为将之前从政府手中获取的农业用地进行出租，获取一部分租金收入。基于上述原因，被评估对象的未来预期收益无法预

测并可以用货币衡量，且资产所有者获得预期收益所承担的风险也无法预测并用货币衡量，加之预期获利年限不可知，故不适用收益法进行评估。

同时，评估人员在现有公开市场上难以获得一定数量的与标的公司，在行业上相同，经营业绩上相似，资产规模上可比的交易案例及可比公司的经营和财务数据。故本次评估不具备市场法评估的条件。

因为本次评估以持续经营和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，北京国农置业有较为完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息可收集，另本次评估对被评估单位主要资产长期股权投资中的江苏国农置业和江苏国农农业科技均进行了整体评估，保证了委估资产的完整性及公允性。综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法对北京国农置业进行评估是合理的。

4、标的资产评估增值情况

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，根据北京国农置业经审计的母公司财务报表，其全部股东权益的账面价值为 2,374.74 万元，评估值为 10,833.19 万元，评估增值 8,458.45 万元，增值率 356.18%。评估增值详见本报告书“第六节 交易标的评估情况”之“一、北京国农 100%股权评估情况”之“（四）主要资产的评估方法和结果”

三、董事会对本次交易评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

本次交易聘请的中威正信具有证券、期货相关资产评估业务资格；评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的企业之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的具有相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中威正信采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，中威正信根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

四、评估结果对关键指标的敏感性分析

本次评估采用资产基础法定价，评估的结果与历史成本相关，因此未能进行敏感性分析。

五、结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的公允性

此次交易为出售资产，无法按照上市公司资产价格水平作比较。

上市公司将通过本次交易出售房地产业务相关资产，同时获取较多资金，有利于完成业务转型，专心从事医药行业。标的公司房地产开发业务已多年无新增

房地产开发项目，而且房地产行业政策影响较大，未来业务存在不确定因素。因此，从未来的业务发展方向来看，本次交易定价具有公允性。

六、评估或估值基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

评估基准日至报告书签署日，交易标的未发生重要变化事项。

七、交易定价与评估或估值结果的差异分析

根据中威正信出具的“中威正信评报字（2016）第 7008 号”《资产评估报告》，截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，北京国农置业全部股东权益的评估值为人民币 10,833.19 万元。公司以上述评估结果为参考依据，以人民币 10,724.86 万元作为标的资产即北京国农置业 99%股权在深圳联合产权交易所公开挂牌转让的挂牌价格，因于 2016 年 7 月 25 日至 2016 年 8 月 19 日首次挂牌期间未能征集到符合条件的意向受让方，国农科技召开第九届董事会第四次临时会议决议，申请在深圳联合产权交易所第二次公开挂牌转让，将挂牌价格调整为 6,434.91 万元。深圳市百盛通投资有限公司于第二次挂牌期间提交受让申请，经国农科技确认，为本次交易对方，双方交易价格为 6,434.91 万元。

本次交易定价与评估结果存在较大差异主要是在联交所挂牌转让期间，未能征集到符合条件的意向受让方多次调整价格导致。公司挂牌转让过程公开透明，不存在损害投资者情况。

八、独立董事对本次交易评估事项的意见

（一）评估机构的独立性

本次交易聘请的中威正信具有证券、期货相关资产评估业务资格；评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、标的企业之间除正常的业务往来关系以外，不存在其他关联关系，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提均按照国家有关法律、法规及规范性文件进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

（三）评估方法与评估目的具有相关性

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中威正信采用了资产基础法对标的资产价值进行了评估。评估机构在本次评估过程中实施了相应的评估程序，评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

在本次评估过程中，中威正信根据有关资产评估的法律、法规及规范性文件的规定，本着独立、客观、公正的原则实施了必要的评估程序，各类资产的评估方法适当，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，本次评估结果公允。标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

第十节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果分析

国农科技 2014 年的财务报告经大华审计，并出具了大华审字[2015]003039 号审计报告，审计意见为标准无保留意见；国农科技 2015 年及 2016 年 1-4 月的财务报告经中审亚太审计，并出具了中审亚太审字（2016）020530 号及中审亚太审字（2016）020781 号审计报告，审计意见为标准无保留意见。

（一）本次交易前上市公司的财务状况及分析

1、资产结构及主要变动分析

公司最近两年及一期的资产结构情况如下：

单位：万元

资产	2016.04.30		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	5,737.09	14.17%	5,151.68	12.92%	3,994.11	11.81%
应收票据	19.25	0.05%	12.00	0.03%	40.00	0.12%
应收账款	144.66	0.36%	172.65	0.43%	274.21	0.81%
预付款项	176.16	0.44%	199.23	0.50%	450.01	1.33%
其他应收款	1,645.79	4.07%	1,645.60	4.13%	1,863.95	5.51%
存货	25,043.06	61.86%	24,957.58	62.60%	19,410.89	57.38%
其他流动资产	642.38	1.59%	514.17	1.29%	374.00	1.11%
流动资产合计	33,408.39	82.52%	32,652.91	81.90%	26,407.16	78.06%
非流动资产：						
投资性房地产	10.32	0.03%	10.32	0.03%	23.24	0.07%
固定资产	3,655.54	9.03%	3,778.27	9.48%	3,782.12	11.18%

在建工程	148.39	0.37%	98.84	0.25%	200.31	0.59%
无形资产	3,187.28	7.87%	3,233.12	8.11%	2,118.19	6.26%
商誉	36.20	0.09%	36.20	0.09%	36.20	0.11%
递延所得税资产	6.46	0.02%	10.11	0.03%	11.78	0.03%
其他非流动资产	32.88	0.08%	47.57	0.12%	1,249.25	3.69%
非流动资产合计	7,077.08	17.48%	7,214.44	18.10%	7,421.10	21.94%
资产总计	40,485.47	100.00%	39,867.35	100.00%	33,828.26	100.00%

如上表所示，报告期各期末，公司资产总额保持稳步增长，整体资产结构稳定。截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 4 月 30 日，公司流动资产占资产总额的比例分别为 78.06%、81.90%和 82.52%，非流动资产占资产总额的比例分别为 21.94%、18.10%和 17.48%，具体分析如下：

（1）流动资产

公司的流动资产主要由货币资金和存货构成。

2015 年末，公司货币资金余额为 5,151.68 万元，较 2014 年末增加 1,157.57 万元，主要是由于控股子公司江苏国农置业房地产项目预售楼房大幅增加所致，该房地产项目预售情况延续至 2016 年上半年，使得 2016 年 4 月末的货币资金余额较 2015 年末增加 585.41 万元。

报告期内，公司的存货余额持续增加，2016 年 4 月末存货余额为 25,043.06 万元，较 2015 年末增加 85.48 万元；2015 年末存货余额为 24,957.58 万元，较 2014 年末增加 5,546.69 万元。存货余额的持续增加，主要是由于控股子公司江苏国农置业房地产项目处于开发阶段所致。

（2）非流动资产

报告期内，公司的非流动资产主要为固定资产及无形资产，其中，公司的固定资产账面价值的变动主要是计提折旧引起，而无形资产 2015 年末较 2014 年末

增加 1,114.93 万元，是由于控股子公司山东华泰在 2015 年度取得的土地使用权引起。

2、负债结构及主要变动分析

公司最近两年及一期的负债结构情况如下：

单位：万元

负债和股东权益	2016.04.30		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	1,000.00	4.11%	1,000.00	4.25%	-	-
应付账款	8,677.18	35.67%	8,121.49	34.50%	5,086.58	28.12%
预收款项	7,941.56	32.64%	7,078.34	30.07%	5,276.66	29.17%
应付职工薪酬	148.61	0.61%	217.10	0.92%	249.06	1.38%
应交税费	560.55	2.30%	304.56	1.29%	783.45	4.33%
应付股利	281.33	1.16%	281.33	1.20%	301.33	1.67%
其他应付款	2,638.78	10.85%	3,454.93	14.68%	3,312.73	18.31%
流动负债合计	21,248.02	87.34%	20,457.75	86.91%	15,009.81	82.97%
非流动负债：						
长期借款	3,000.00	12.33%	3,000.00	12.75%	3,000.00	16.58%
专项应付款	80.00	0.33%	80.00	0.34%	80.00	0.44%
非流动负债合计	3,080.00	12.66%	3,080.00	13.09%	3,080.00	17.03%
负债合计	24,328.02	100.00%	23,537.75	100.00%	18,089.81	100.00%

如上表所示，流动负债是公司负债的主要组成部分，截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 4 月末，占总负债比例分别为 82.97%、86.91%和 87.34%。

（1）流动负债

公司的流动负债主要为应付账款、预收账款。

报告期内，公司的应付账款余额持续增加，其中：2016 年 4 月末应付账款余额为 8,677.18 万元，较 2015 年末增加 555.69 万元，增幅 6.84%；2015 年末应付账款余额为 8,121.49 万元，较 2014 年末增加 3,034.91 万元，增幅 59.67%。应付账款余额的持续增加，主要是由于控股子公司江苏国农置业因房地产项目开发而增加的需支付建筑费用及建筑材料款所致。

报告期内，公司的预收款项余额持续增加，其中：2016 年 4 月末预收款项余额为 7,941.56 万元，较 2015 年末增加 863.21 万元，增幅 12.20%；2015 年末预收款项余额为 7,078.34 万元，较 2014 年末增加 1,801.69 万元，增幅 34.14%。预收款项余额的持续增长，主要是由于控股子公司江苏国农置业预售房地产项目取得的预收款增加所致。

（2）非流动负债

报告期内，公司的非流动负债主要为长期借款，由以下 2 笔委托贷款构成：

贷款单位	借款单位	贷款期限	利率	贷款金额 (单位：元)
黄汉石	江苏国农置业	2013.12.23 至 2016.12.22	单笔借款对应人民银行同期基准利率上浮 192.683%	22,000,000.00
黄汉石	江苏国农置业	2014.01.19 至 2017.01.19	单笔借款对应人民银行同期基准利率上浮 192.683%	8,000,000.00
合计				30,000,000.00

3、偿债能力分析

项目	2016.04.30	2015.12.31	2014.12.31
流动比率（倍）	1.57	1.60	1.76
速动比率（倍）	0.39	0.38	0.47
资产负债率	60.09%	59.04%	53.48%

注：上述财务指标的计算公式为：

(1) 资产负债率=总负债/资产总额;

(2) 流动比率=流动资产/流动负债;

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

报告期内,公司的资产负债率呈上升趋势,主要是由于控股子公司江苏国农置业的房地产开发项目持续投入开发成本引起的应付建筑商工程款及建筑材料费用增加所致,待上述房地产项目完成工程结算后将对公司的长期偿债能力有所改善。此外,由于公司的流动资产中存货占比较大,故速动比率与流动比率差异较大。

(二) 本次交易前上市公司的盈利能力分析

公司最近两年及一期的经营情况如下:

单位: 万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	4,912.58	12,045.44	8,060.88
其中: 营业收入	4,912.58	12,045.44	8,060.88
二、营业总成本	5,387.81	11,113.63	7,654.78
其中: 营业成本	3,498.62	7,795.71	4,936.90
营业税金及附加	516.74	645.79	482.90
销售费用	308.11	852.20	842.94
管理费用	615.73	1,832.58	1,459.44
财务费用	168.61	-24.22	-73.24
资产减值损失	-13.06	11.58	5.83
投资收益(损失以“-”号填列)	-8.52	81.89	-25.57
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-190.69	1,013.70	380.53
加: 营业外收入	30.47	78.78	1,712.39

其中：非流动资产处置利得		63.14	
减：营业外支出	8.27	11.62	26.35
其中：非流动资产处置损失		3.76	6.28
四、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	-168.50	1,080.86	2,066.58
减：所得税费用	3.65	395.15	504.10
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-172.15	685.72	1,562.48
归属于母公司股东的净利润	-0.31	124.71	380.14
少数股东损益	-171.84	561.00	1,182.34
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-172.15	685.72	1,562.48
归属于母公司股东的综合收益总额	-0.31	124.71	380.14
归属于少数股东的综合收益总额	-171.84	561.00	1,182.34
八、每股收益			
（一）基本每股收益	-0.00004	0.0149	0.0453
（二）稀释每股收益	-0.00004	0.0149	0.0453

公司 2016 年 1-4 月实现主营业务收入 4,912.58 万元，而 2015 年度主营业务收入为 12,045.44 万元，比 2014 年同比增长 49.43%，归属于上市公司股东的净利润 124.71 万元。公司各板块业务的营业收入情况如下：

1、生物制药业务：2015 年制药业务全年共实现销售收入 4,990.55 万元，较 2014 年下降了 19.82%，全年净亏损为 181.55 万元；2016 年 1-4 月制药业务实现销售收入 1,459.67 万元，净亏损为 61.72 万元。

2、房地产业务：公司的房地产业务收入主要由控股子公司江苏国农置业的房地产项目实现。因江苏国农置业房地产项目 2.1、3.1 期竣工验收实现对外销售，江苏国农置业于 2015 年实现销售收入 6,844.45 万元，实现净利润 1,606.10 万元；2016 年 1-4 月实现销售收入 3,414.02 万元，净亏损金额为 345.35 万元。

3、物业管理业务规模总体偏小，对公司业绩贡献有限，报告期内公司处置

了北京物业股权，进一步收缩了公司业务层面。

综上所述，报告期内公司的主要业务为生物制药及房地产开发，其中，房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线，因此，本次对北京国农置业的出售有助于实现公司的战略规划。

二、对交易标的行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）交易标的行业特点

北京国农置业的主营业务为房地产开发经营，根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》和《国民经济行业分类》，北京国农置业的主营业务属于“K70房地产业”。

1、交易标的所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（1）行业主管部门与监管体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括住房和城乡建设部、国土资源部、发改委、商务部、人民银行、外汇管理局等部门。其中，住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；发改委主要负责制订房地产投资、价格及保障性住房等方面的调控政策；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；人民银行主要负责联合银监会对住房消费贷款等事项进行严格管理；外汇管理局主要负责房地产市场外资准入和管理所涉及的外汇管理事宜。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门和规划管理部门。

目前阶段，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住房和城乡建设部负责。根据《房地产开发企业资质管理规定》，房地产开发企业应当按照规定申请核定企业资质等级，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担任务。其中：一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。二级资质及二级资质以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。国家相关主管部门对房地产开发项目的管理主要从土地获取、项目规划设计、项目施工、销售等方面进行。针对具体项目而言，房地产开发企业通常通过当地土地管理部门进行的土地招、拍、挂程序获取土地；在取得《国有土地使用证》后，上报地方发展与改革委员会，获取固定资产投资项目、可行性研究计划的核定和立项批复；同时上报地方规划委员会，获取关于项目的选址和规划意见的批复，获得核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；在取得立项、规划的批复手续，并完成工程的招投标后，上报地方建设委员会，获得《建设工程施工许可证》；在此期间还需将环境评估、绿化评估、交通评估、人防评估等分别报送相关主管部门进行核准、批复。《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》，四证齐全即可进行项目的开工建设。在项目建设达到规定程度后，可向地方房地产管理部门申请办理《商品房预售许可证》，将产品推入市场，实现销售或预售。最终待工程建设完毕，申报竣工验收后，申请核发《房屋所有权证》。

（2）行业主要的法律法规及政策

我国房地产行业涉及的行政法规涵盖了从土地出让、开发建设到房屋销售等

环节，主要包括：

名称	发布机构	发布或者修订时间	规范环节
《城市房地产开发经营管理条例》	国务院	2011 年	公司设立、资质取得
《房地产开发企业资质管理规定》	住房和城乡建设部	2015 年	
《中华人民共和国土地管理法》	全国人大常委会	2004 年	土地出让
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	国务院	1990 年	
《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大常委会	2015 年	开发建设
《中华人民共和国城市房地产管理法》	全国人大常委会	2009 年	
《商品房销售管理办法》	住房和城乡建设部	2001 年	房屋销售
《城市商品房预售管理办法》	住房和城乡建设部	2004 年	

近年来，我国房地产行业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人口的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，目前房地产行业涉及的主要政策主要包括：

名称	发布机构	发布时间	核心内容
《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	2016 年	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》	财政部、国税总局、住房和城乡建设部	2016 年	契税方面，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。营业税方面，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住房和城乡建设部	2015 年	各地国土资源主管部门要根据市场实际情况，控制好住宅用地供应的规模、布局和节奏，将住房用地年度供应计划落实到具体地块，明确上市时间，定期分批推出，稳定、均衡供应住宅用地。要进一步采取措施，灵活确定地块面积、组合不同用途和面积地块搭配供应。综合运用多种供地方式，完善招拍挂手段，减少流标流拍，避免异常高价地，稳定市场预期。各地要立足市场实际需求，科学把握住房供应套型结构。对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住房和城乡建设部、财政部、人民银行	2014 年	提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务。
《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	2014 年	对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

2、房地产行业的特点

（1）行业关联度高，受宏观调控政策影响较大

房地产行业的产业链较长，与上下游产业关联度较大，其产业链主要涉及的产业包括钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等。这种高度关联性，使得房地产行业的发展与国民经济的增长息息相关，因此是政府宏观调控重点关注的行业。

我国房地产行业对国家土地政策、购房政策、税收政策、银行信贷政策等宏观调控具有很强的敏感性，国家土地政策、购房政策、税收政策及金融机构对房地产开发企业融资的信贷政策将直接影响房地产开发企业的开发成本及下游最终客户的需求，进而影响房地产企业的利润。同时，政府出台的其他政策包括固定资产投资比例、三四线城市去库存等对房地产开发企业也有较大影响。

（2）区域性特征明显

土地是房地产开发的基础，也是先决条件，但是土地的不可移动性，决定了房地产市场是一个区域性特征较强的市场。全国各地因土地供求状况不同、居民消费水平、人口密度、文化及气候等存在较大差异，导致各地房地产市场价格水平和价格走势均相对独立，不同地区的房地产市场可比性不强。

目前，我国房地产企业主要分布于北京、上海、广州、深圳等地，因上述地区经济发展水平较高、人口较为集中，因此市场需求较大，房产价格也维持高位。而中西部地区房地产企业相对较少，房产价格也相对低廉。但因土地不可移动的特点，上述差异并不会通过地区之间的流动使这种不平衡缩小或消失，房地产市场具有较为鲜明的区域性。

（3）资金密集型行业，整体资产负债水平偏高

房地产项目具有开发成本高、开发周期长、流程环节多等特点，房地产项目的资金投入与资金回收之间的时间跨度较长，房地产开发企业均需具备较强的资金实力以维持项目开发及日常需求。对房地产开发企业来说，融资能力也至关重要，大多数房地产开发企业均需要通过大量的资本运作获取资金上的支持，因此，房地产企业对金融机构的依赖性较高，整体资产负债水平也偏高。

3、房地产行业的发展状况

（1）房地产行业在国民经济中的地位突出

1998 年以来，我国房地产开发业得到迅速发展，房地产开发行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。

根据 wind 数据库数据，1998 年-2015 年，房地产业固定资产投资额占我国城镇固定资产投资总额的比例均超过 16%，2013-2015 年该比例分别达到 19.74%、18.96%、17.40%；我国房地产业固定资产投资额 2006 年-2015 年年均复合增长率为 17.32%，远高于同期 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。

（2）商品房销售价格波动向上

近十年来，我国商品房平均销售价格整体保持上涨趋势。2012 年下半年开始，在真实需求的推动下，大中城市房价重回增长轨迹，2013 年，在宏观调控的作用下，全国商品房和住宅销售均价涨幅收窄，销售价格增速放缓，2014 年销售价格略有下降。

根据 wind 数据库数据，自 2015 年以来，我国百城住宅平均价格持续上涨，百城住宅价格环比增长率也呈现出震荡上扬的发展趋势，截至 2016 年 6 月，我国百城住宅平均价格达到 11,816.00 元/平方米。

4、影响房地产行业发展的有利和不利因素

（1）有利因素

①我国国民经济持续保持较高的增长速度

自改革开放以来，我国经济持续保持快速增长，“十一五”期间（2006-2010），我国国内生产总值年均增长率为 11.26%，进入“十二五”（2011-2015）以来，受欧债危机、全球经济复苏缓慢等不利因素的影响，我国经济增长速度有所放缓，但仍保持着一个较快的增长速度，“十二五”期间国内生产总值的平均增长率为 7.82%，仍高于同期发达经济体的平均增长率。

进入 2016 年，中国经济发展进入新常态，在国家大力推进经济结构转型，减少行政审批，大力发展服务业，刺激内需及民间投资的背景下，中国经济仍将保持“中高速”增长，未来房地产行业仍将具备较好的发展前景。

②我国城镇化发展进程的稳步推进

2016 年 2 月 29 日，国家统计局发布《2015 年国民经济和社会发展统计公报》，公报指出，2015 年全国城镇常住人口为 77,116 万人，占总人口比例为 56.10%，较 2014 年的 54.77%上升了 1.33%，根据国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，至 2020 年我国的常住人口城镇化率将达到 60%，但即便如此，与发达国家 80%的平均城镇化率相比仍有很大差距，中国城镇化的进程还处于加速阶段，未来还有很大的上升空间。随着国家大力推动新型城镇化的发展，农村人口逐渐向城市转移，必然要求房地产行业，特别是住宅行业的持续发展与之相适应。

③居民可支配收入持续增长

改革开放以来，中国经济快速增长，我国城镇居民人均可支配收入也逐年提高，2010 年以来，我国城镇居民人均可支配收入一直保持 7%以上的增速，2015 年，该收入达到 31,195 元，较上年增长 8.15%，随着全国城镇居民可支配收入的提高，对房地产的潜在需求将更多的转化为有效需求，促进房地产市场的持续增长。

（2）不利因素

①土地资源日益稀缺，成本上涨

土地资源属于不可再生资源，也是房地产开发企业最重要的生产资料，土地成本在房地产开发成本中占有相当大的比重。目前，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争也越来越激烈，开发商获取土地的成本也不断上涨，而土地成本的上涨将直接影响房地产开发项目的成本和利润，进而影响房地产企业的利润。

②房地产企业融资渠道有限

房地产是资金密集型行业，房地产项目具有投资周期长、资金回收慢的特点，资金周转率较低。房地产行业的快速发展离不开高效率的融资和多种融资渠道的支持，目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款和信托融资，可以通过产业投资基金、上市等渠道进行融资的企业较少，有限的融资渠道对房地产行业的发展形成了制约。

③高端人才较为缺乏

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的高端人才相对较为缺乏。随着房地产业向规范化发展和市场竞争的加剧，国内房地产企业人才缺口将更加明显，这将在一定程度上限制房地产企业的快速发展。

5、房地产行业壁垒

（1）资金壁垒

房地产行业的主要进入壁垒是规模经济壁垒，由于房地产开发对资金量要求较高，前期投入大且周期较长，因此进入房地产行业需要大量的资金积累及良好的融资能力。近年来随着房地产开发企业规模的不断扩大，行业的进入壁垒也逐

步提高。

（2）土地资源壁垒

土地资源具有固定性、稀缺性和不可再生性的特点。由于整个土地市场供给量有限，具有土地储备的房地产开发企业将具有持续开发的能力。而新进入者因开发经验不足，土地储备有限，较难对现有企业形成竞争压力。

（3）人才、品牌壁垒

大型的房地产开发企业经过多年的项目开发，不仅储备了大量的人才也积累了丰富的商户资源，具有开发复杂业态的综合房地产项目的实力，同时也逐步形成了品牌影响力。而中小型开发商由于开发经验欠缺，人才储备不足等多种因素。

7、房地产行业与上、下游行业之间的关联性及其影响

我国房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，作为国民经济中的重要产业之一，其产业链长、覆盖面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计）及其他行业，下游产业包括家用装饰建筑材料、物业管理、房地产中介租赁、家用电器、家具及其它产业。

（1）上游产业

房地产上游行业主要为建筑工程设计行业、建筑施工行业及水泥、钢铁、玻璃等建筑材料行业。房地产行业开发投资的提升，直接拉动对上游各产业的需求，从而带动各行业的快速增长。因此，房地产行业的景气度对钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业的盈利影响较大。

（2）下游产业

房地产行业的下游相关联的行业主要是耐用消费品行业和服务业，主要包括

家用装饰建筑材料、家用电器、家具等民用工业，以及房地产中介、物业管理、金融业等服务行业。房地产行业的持续发展对民用工业产生拉动作用。房地产行业与金融业等服务业相辅相成，持续发展的房地产行业将推动对金融业的投融资需求，金融行业的发展和成熟程度也会在一定程度上影响房地产行业的发展。总体上，房地产行业上下游行业竞争较为充分，产品定价市场化特征明显，从目前行业景气度和上下游供需情况来看，房地产企业面对上下游企业都有较好的议价能力。

（二）交易标的核心竞争力及行业地位

北京国农置业属房地产行业，主要从事房地产销售及提供物业管理服务。北京国农置业自身无实际经营，其合并报表中的营业收入主要通过其控股子公司江苏国农置业实现。标的公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。

三、标的公司的财务状况和盈利能力分析

根据大华和中审亚太出具的北京国农置业 2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月审计报告，北京国农置业的财务状况和盈利能力分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期内各期末北京国农置业的资产状况如下：

单位：万元

项目	2016 年 4 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,068.14	3.67%	1,534.34	5.19%	247.03	1.09%
应收账款	0.01	0.00%	0.01	0.00%	15.88	0.07%

预付款项	87.96	0.30%	153.26	0.52%	52.77	0.23%
其他应收款	594.80	2.04%	604.24	2.05%	1,185.78	5.22%
存货	25,803.97	88.65%	25,806.72	87.34%	19,759.97	87.06%
其他流动资产	642.38	2.21%	514.17	1.74%	374.00	1.65%
流动资产合计	28,197.26	96.88%	28,612.74	96.84%	21,635.43	95.32%
固定资产	195.16	0.67%	203.97	0.69%	244.24	1.08%
无形资产	707.31	2.43%	719.94	2.44%	806.07	3.55%
递延所得税资产	6.46	0.02%	10.11	0.03%	11.78	0.05%
非流动资产合计	908.93	3.12%	934.02	3.16%	1,062.09	4.68%
资产总计	29,106.19	100.00%	29,546.76	100.00%	22,697.52	100.00%

2014 年末、2015 年末和 2016 年 4 月 30 日，北京国农置业的资产总额分别为 22,697.52 万元、29,546.76 万元和 29,106.19 万元，其中流动资产分别为 21,635.43 万元、28,612.74 万元和 28,197.26 万元，分别占各期期末资产总额的 95.32%、96.84%和 96.88%；非流动资产分别为 1,062.09 万元、934.02 万元和 908.93 万元，分别占各期期末资产总额的 4.68%、3.16%和 3.12%。

北京国农置业的资产主要由存货和货币资金组成，其中：

（1）货币资金

2015 年末，北京国农置业货币资金余额较 2014 年末增加 1,287.31 万元，主要是由于子公司江苏国农置业房地产项目预售楼房大幅增加所致。2016 年 4 月末，北京国农置业货币资金较 2015 年末减少 466.20 万元，主要原因是 2016 年 1-4 月期间借款的利息支出金额较大，使得期末的货币资金余额有所下降。

（2）存货

2015 年末，北京国农置业存货余额较 2014 年末增加 6,046.75 万元，增长幅

度较大，主要是由于子公司江苏国农置业的 2.2 期房地产项目正处于开发阶段，使得开发成本增长较快。2016 年 4 月末，北京国农置业存货余额为 25,803.97 万元，与 2015 年末基本持平，无较大变化。

2、负债结构分析

报告期各期末北京国农置业的负债状况如下：

单位：万元

项目	2016 年 4 月 30 日		2015 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	8,109.89	32.96%	7,489.65	30.30%	4,681.90	24.15%
预收款项	7,849.50	31.91%	7,008.88	28.36%	5,077.16	26.19%
应付职工薪酬	29.67	0.12%	25.30	0.10%	41.43	0.21%
应交税费	374.10	1.52%	198.06	0.80%	64.12	0.33%
其他应付款	639.47	2.60%	2,394.92	9.69%	1,923.46	9.92%
流动负债合计	17,002.63	69.11%	17,116.80	69.25%	11,788.07	60.80%
长期借款	7,600.00	30.89%	7,600.00	30.75%	7,600.00	39.20%
非流动负债合计	7,600.00	30.89%	7,600.00	30.75%	7,600.00	39.20%
负债合计	24,602.63	100.00%	24,716.80	100.00%	19,388.07	100.00%

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 4 月 30 日，北京国农置业的负债总额分别为 19,388.07 万元、24,716.80 万元和 24,602.63 万元，其中流动负债分别为 11,788.07 万元、17,116.80 万元和 17,002.63 万元，分别占负债总额的 60.80%、69.25%和 69.11%；非流动负债均为 7,600.00 万元，分别占负债总额的 39.20%、30.75%和 30.89%。

北京国农置业的负债主要为应付账款、预收款项和长期借款，其中：

（1）应付账款

北京国农置业的应付账款主要为应付供应商的材料款和工程款。2015 年末，北京国农置业的应付账款余额较 2014 年末增加 2,807.74 万元，2016 年 4 月末应付账款余额较 2015 年末增加 620.25 万元，主要原因是子公司江苏国农置业的房地产项目正处于开发阶段，使得应付工程款增长较快。

（2）预收款项

北京国农置业的预收款项主要为预收客户的购房款。2015 年末，北京国农置业的预收款项余额较 2014 年末增加 1,931.72 万元，2016 年 4 月末预收款项余额较 2015 年末增加 840.62 万元，主要原因是子公司江苏国农置业开发的田园风光 2.2 期、3.1 期项目销售情况较好，预收客户的购房款增长较快。

（3）长期借款

北京国农置业的长期借款主要是来自于黄汉石、山东华泰和国农科技的委托贷款，报告期内借款余额没有发生变化。

3、偿债能力分析

项目	2016 年 4 月 30 日 /2016 年 1-4 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
流动比率	1.66	1.67	1.84
速动比率	0.14	0.16	0.16
资产负债率（%）	84.53	83.65	85.42
息税折旧摊销前利润 （万元）	78.44	2,083.51	7.34
利息保障倍数	0.15	-1,214.48	33.52
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-85.46	1,188.23	-6,450.46

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额*100%

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+固定资产及投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=息税前利润/利息支出

截至 2014 年末、2015 年末和 2016 年 4 月 30 日，北京国农置业的流动比率分别为 1.84、1.67 和 1.66，速动比率分别为 0.16、0.16 和 0.14，资产负债率分别为 85.42%、83.65%和 84.53%，资产负债率较高。同时，报告期内，北京国农置业息税折旧摊销前利润和利息保障倍数等指标变化较大，主要是由于子公司江苏国农置业房地产项目分期开发，产生的收入具有阶段性，使得报告期内北京国农置业的营业收入和利润波动较大。

2014 年，北京国农置业经营活动产生的现金流量净额为-6,450.46 万元，主要原因是子公司江苏国农置业的房地产项目正处于开发阶段，支付工程款和材料款产生的现金金额流入较大。2016 年 1-4 月，北京国农置业经营活动产生的现金流量净额为-85.46，主要是清偿了对山东华泰等的其他应付款，使得当期期末的其他应付款较期初下降了 1,755.45 万元。

4、经营效率分析

项目	2016 年 4 月 30 日 /2016 年 1-4 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
应收账款周转率	586,903.43	879.68	45.97
存货周转率	0.10	0.18	0.07

注：应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

报告期内，北京国农置业的应收账款周转率和存货周转率均呈上升趋势，营运能力进一步提升。北京国农置业的应收账款主要是子公司江苏国农置业应收客

户的房款差价，由于 2015 年江苏国农置业收回应收账款金额较大，使得 2015 年度和 2016 年 1-4 月应收账款周转率大幅增加。存货主要是房地产项目的开发产品和开发成本，报告期内，随着房地产项目陆续竣工验收，并结转销售收入和成本，使得存货周转率稳步提高。

（二）盈利能力分析

1、经营成果分析

报告期各期末北京国农置业的经营状况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	3,427.52	6,986.15	1,798.34
减：营业成本	2,479.03	4,051.09	989.56
营业税金及附加	483.91	510.95	356.11
销售费用	177.25	238.58	209.67
管理费用	234.73	315.96	309.01
财务费用	381.84	4.43	3.25
资产减值损失	-14.64	9.06	-15.92
投资收益（损失以“—”号填列）	-	103.10	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-314.61	1,959.18	-53.35
加：营业外收入	0.01	64.25	0.15
减：营业外支出	8.15	7.20	19.57
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-322.75	2,016.23	-72.77
减：所得税费用	3.65	405.50	66.62
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-326.40	1,610.72	-139.40
归属于母公司所有者的净利润	-187.53	969.21	-92.81

少数股东损益	-138.87	641.51	-46.59
--------	---------	--------	--------

北京国农置业的营业收入主要来源于控股子公司江苏国农置业的房地产项目，江苏国农置业唯一的房地产项目为位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”），营业收入不存在季节性波动。2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月，标的公司的营业收入分别为 1,798.34 万元、6,986.15 万元和 3,427.52 万元，主要原因是随着江苏国农置业“田园风光 2.1 期”、“田园风光 3.1 期”、“田园风光 2.2 期”等项目的陆续竣工验收实现对外销售，报告期内标的公司实现了营业收入的较快增长。

2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月，标的公司的营业成本分别是 989.56 万元、4,051.09 万元和 2,479.03 万元。营业成本主要是商品房实现销售时，由存货一开发产品的明细科目结转的成本，报告期内，随着销售收入的较快增长，标的公司营业成本也随之增加。

2014 年、2015 年和 2016 年 1-4 月，标的公司实现的净利润分别为-139.40 万元、1,610.72 万元和-326.40 万元，报告期内净利润呈现波动变化。2014 年出现亏损的原因主要是“田园风光”项目的多数楼盘仍处于开发阶段，产生的收入较少，而期间费用等支出相对较大；2016 年 1-4 月亏损的原因主要是主营业务毛利率下降，同时，“田园风光”在建项目已基本完工，与项目直接相关借款利息和人员薪酬等在发生当期全部费用化，使得标的公司出现了亏损。

2、盈利指标分析

报告期内，北京国农置业盈利指标情况如下：

项目	2016 年 4 月 30 日 /2016 年 1-4 月	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
毛利率（%）	27.67	42.01	44.97
销售净利率（%）	-9.52	23.06	-7.75
每股收益（元）	-0.0781	0.4038	-0.0387

注：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

销售净利率=净利润/营业收入

每股收益=净利润/加权股本

2016年1-4月，标的公司的毛利率为27.67%，较2014和2015年有所下降，主要原因是控股子公司江苏国农置业2.2期项目竣工验收，而2.2期在开发时进行了7500万元的融资，年化利率为18%，资本化利息增加较大，开发成本提高，使得产品的毛利率下降。2014年、2015年和2016年1-4月，标的公司销售净利率分别为-7.75%、23.06%和-9.52%，每股收益分别为-0.0387元、0.4038元和-0.0781元，主要是随着报告期内标的公司净利润的波动而变化。

3、非经常性损益分析

单位：万元

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度
非流动资产处置损益		165.27	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8.14	-5.12	-19.43
非经常性损益总额	-8.14	160.15	-19.43
减：所得税影响数	-2.04	40.04	-4.86
非经常性损益净额（影响净利润）	-6.11	120.11	-14.57
其中：影响少数股东损益	-2.44	7.54	-5.72
归属于母公司普通股股东的非经常性损益	-3.66	112.57	-8.85
归属于母公司普通股股东的净利润	-187.53	969.21	-92.81
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	-183.87	856.64	-83.96

2014年、2015年和2016年1-4月，标的公司非经常性损益总额分别为-19.43

万元、160.15 万元和-8.14 万元，2015 年度非经常性损益金额较大，主要是标的公司出售北京国农物业管理有限公司股权带来的投资收益。

四、本次交易对上市公司的持续经营能力、未来发展前景、财务状况、盈利能力及未来盈利趋势的影响

（一）本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

本次交易前，上市公司主要从事医药制造与房地产开发业务。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”）。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。上市公司剥离房地产业务后，将集中精力和资金发展更具有潜力的医药业务，有助于增强上市公司盈利能力。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

随着国家医疗体制改革的不断深入，国家加快了产业集中度的提高和管理升级，医药市场日益规范，在新医改环境中，医药行业经营模式面临新的挑战，同时在改革带来的公平化、公开化的市场新风中，各类医药制造企业在完成环保设施投入、优化生产流程、规范销售管理的助力下蓬勃发展，迅速占据市场优势地位。公司医药业务经过近年来的规范运营与研发积累，拥有广阔的产品扩充潜力和高度通用的标准化制造能力，公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台，形成在特定医药领域具有核心竞争力的产品线。

公司未来将加强对公司生产资质及销售业务资源的系统化管理，一方面，统筹各环节生产资质及销售业务资源的衔接管理，避免不必要的时间成本；另一方面，合理安排不同周期、进度的产品交替投产、上市，使公司始终保持产品更新

换代的先发优势，丰富公司产品线，降低产品单一化的风险。

公司将积极建立长短期相结合的员工激励体系，留优秀人才，并吸引优秀人才加入，建立与总部职能规划相适应的管理团队，以及符合综合医药制剂制造平台要求的医药业务管理团队，不断提高公司在医药行业的影响力。

（三）本次交易完成后对上市公司财务状况的影响

1、本次交易前后的资产构成比较分析

根据备考合并财务报表，假设本次交易于 2015 年 1 月 1 日完成，本次交易前后上市公司主要资产项构成及变化情况如下：

单位：万元

资产	2016 年 4 月 30 日			
	交易前金额	占比（%）	交易后金额	占比（%）
货币资金	5,737.09	14.17	4,668.95	19.34
应收票据	19.25	0.05	19.25	0.08
应收账款	144.66	0.36	144.65	0.60
预付款项	176.16	0.44	88.19	0.37
其他应收款	1,645.79	4.07	12,244.21	50.73
存货	25,043.06	61.86	820.46	3.40
其他流动资产	642.38	1.59	-	0.00
流动资产合计	33,408.39	82.52	17,985.72	74.52
投资性房地产	10.32	0.03	10.32	0.04
固定资产	3,655.54	9.03	3,460.38	14.34
在建工程	148.39	0.37	148.39	0.61
无形资产	3,187.28	7.87	2,479.97	10.27
商誉	36.20	0.09	36.20	0.15
递延所得税资产	6.46	0.02	-	0.00

其他非流动资产	32.88	0.08	15.84	0.07
非流动资产合计	7,077.08	17.48	6,151.11	25.48
资产总计	40,485.47	100.00	24,136.83	100.00

截至 2016 年 4 月 30 日，本次交易对上市公司资产结构的主要影响如下：一是上市公司的资产总额由 40,485.47 万元减少至 24,136.83 万元，减少了 40.38%；二是上市公司的流动资产占比由 82.52%下降至 74.52%，非流动资产占比由 17.48%上升至 25.48%，主要是因为存货的金额大幅下降。

2、本次交易前后的负债构成比较分析

根据备考合并财务报表，假设本次交易于 2015 年 1 月 1 日完成，本次交易前后上市公司主要负债项构成及变化情况如下：

单位：万元

负债	2016 年 4 月 30 日			
	交易前金额	占比（%）	交易后金额	占比（%）
短期借款	1,000.00	4.11	1,000.00	22.30
应付账款	8,677.18	35.67	567.29	12.65
预收款项	7,941.56	32.64	92.06	2.05
应付职工薪酬	148.61	0.61	118.95	2.65
应交税费	560.55	2.30	186.45	4.16
应付股利	281.33	1.16	281.33	6.27
其他应付款	2,638.78	10.85	2,157.63	48.12
流动负债合计	21,248.02	87.34	4,403.71	98.22
长期借款	3,000.00	12.33	-	0.00
专项应付款	80.00	0.33	80.00	1.78
非流动负债合计	3,080.00	12.66	80.00	1.78
负债合计	24,328.02	100.00	4,483.71	100.00

截至 2016 年 4 月 30 日，本次交易对上市公司负债结构的主要影响如下：一是本次交易完成后，上市公司负债总额由交易前的 24,328.02 万元下降至交易后的 4,483.71 万元，减少了 81.57%；二是流动负债占负债总额的比重由 87.34% 上升至 98.22%，非流动负债占负债总额的比重由 12.66% 下降至 1.78%，主要是应付账款、预收款项和长期负债下降幅度较大。

3、本次交易前后偿债能力比较分析

偿债能力指标	2016 年 4 月 30 日	
	交易前	交易后
流动比率（倍）	1.57	4.08
速动比率（倍）	0.39	3.90
资产负债率（%）	60.09	18.58

从上表可知，与本次交易前相比，2016 年 4 月 30 日上市公司的流动比率由 1.57 上升至 4.08，速动比率由 0.39 上升至 3.90，资产负债率由 60.09% 下降至 18.58%，偿债能力得到提升。本次交易后，上市公司将不再经营房地产业务，同时获得较多的现金，未来将集中资源用于发展公司的医药业务平台。

4、本次交易后财务安全性分析

根据备考合并报表，假设交易完成后，2016 年 4 月 30 日公司的资产负债率为 18.58%，流动比率和速动比率为 4.08 和 3.90，公司的抗风险能力有所提高。本次交易完成后，公司的偿债能力和抗风险能力将得到进一步提升，不存在到期应付债务无法支付的情形。

综上，本次交易未对上市公司的财务安全性造成重大影响。

（四）本次交易完成后对上市公司盈利能力的影响

1、本次交易前后盈利能力比较分析

根据备考合并财务报表，上市公司合并前后的经营成果对比如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月		2015 年度	
	交易前	交易后	交易前	交易后
营业收入	4,912.58	1,485.07	12,045.44	5,059.29
营业成本	3,498.62	1,245.22	7,795.71	3,944.66
营业利润	-190.69	-93.19	1,013.70	-284.81
利润总额	-168.50	-62.86	1,080.86	-274.70
净利润	-172.15	-62.86	685.72	-264.34
归属于母公司股东的净利润	-0.31	-32.00	124.71	-173.57

由上表可知，本次交易完成后，2016 年 1-4 月，上市公司的营业收入由 4,912.58 万元下降至 1,485.07 万元，归属于母公司股东的净利润由-0.31 万元下降至-32.00 万元，经营规模和盈利能力有所下降。

2、交易前后盈利能力指标及比较分析

根据备考合并财务报表，上市公司合并前后的盈利能力指标情况对比如下：

项目	2016 年 1-4 月	
	交易前	交易后
销售毛利率	28.78%	16.15%
销售净利率	-3.50%	-4.23%
净资产收益率	0.00%	-0.24%
基本每股收益（元/股）	-0.00004	-0.0038

本次交易完成后，2016 年 1-4 月上市公司销售毛利率、销售净利率、净资产收益率及基本每股收益较交易前均有所下降，主要原因是上市公司将房地产业务剥离，以获得较多的资金用来集中资源发展医药业务。本次重大资产重组摊薄即

期回报及公司采取措施的情况详见“重大事项提示/九、本次交易对中小投资者权益保护的安排”。

五、本次交易对公司股权结构的影响

本次交易为出售公司持有的北京国农置业 99%股权，不涉及公司股权的变动，因此本次交易不会导致公司股权结构发生变化。

第十一节 财务会计信息

一、标的公司最近两年一期财务报表

以下引用的财务会计信息及有关分析引用的财务数据，除特别说明以外，均引自经审计的合并财务报表。投资者如需详细了解北京国农置业的财务状况、经营成果和现金流量情况，请阅读本报告书所附财务报表和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

根据大华和中审亚太出具的《审计报告》，北京国农置业最近两年一期的财务数据如下：

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	1,068.14	1,534.34	247.03
应收账款	0.01	0.01	15.88
预付款项	87.96	153.26	52.77
其他应收款	594.80	604.24	1,185.78
存货	25,803.97	25,806.72	19,759.97
其他流动资产	642.38	514.17	374.00
流动资产合计	28,197.26	28,612.74	21,635.43
固定资产	195.16	203.97	244.24
无形资产	707.31	719.94	806.07
递延所得税资产	6.46	10.11	11.78
非流动资产合计	908.93	934.02	1,062.09
资产总计	29,106.19	29,546.76	22,697.52
应付账款	8,109.89	7,489.65	4,681.90
预收款项	7,849.50	7,008.88	5,077.16

应付职工薪酬	29.67	25.30	41.43
应交税费	374.10	198.06	64.12
其他应付款	639.47	2,394.92	1,923.46
流动负债合计	17,002.63	17,116.80	11,788.07
长期借款	7,600.00	7,600.00	7,600.00
非流动负债合计	7,600.00	7,600.00	7,600.00
负债合计	24,602.63	24,716.80	19,388.07
实收资本（股本）	2,400.00	2,400.00	2,400.00
资本公积	77.66	77.66	77.66
未分配利润	477.47	665.00	(304.21)
所有者权益合计	2,955.13	3,142.66	2,173.45
少数股东权益	1,548.43	1,687.29	1,136.00
负债和所有者权益总计	29,106.19	29,546.76	22,697.52

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	3,427.52	6,986.15	1,798.34
减：营业成本	2,479.03	4,051.09	989.56
营业税金及附加	483.91	510.95	356.11
销售费用	177.25	238.58	209.67
管理费用	234.73	315.96	309.01
财务费用	381.84	4.43	3.25
资产减值损失	-14.64	9.06	-15.92
投资收益（损失以“—”号填列）	-	103.10	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-314.61	1,959.18	-53.35

加：营业外收入	0.01	64.25	0.15
减：营业外支出	8.15	7.20	19.57
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-322.75	2,016.23	-72.77
减：所得税费用	3.65	405.50	66.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-326.40	1,610.72	-139.40
归属于母公司所有者的净利润	-187.53	969.21	-92.81
少数股东损益	-138.87	641.51	-46.59
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额	-187.53	969.21	-92.81
归属于少数股东的综合收益总额	-138.87	641.51	-46.59

（三）合并现金流量表

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,352.57	9,061.65	4,577.44
收到的税费返还	-	-	35.40
收到其他与经营活动有关的现金	802.68	1,567.59	2,440.47
经营活动现金流入小计	5,155.25	10,629.24	7,053.31
购买商品、接受劳务支付的现金	1,824.57	7,126.56	7,263.01

支付给职工以及 为职工支付的现金	165.14	351.90	365.84
支付的各项税费	456.56	932.64	495.10
支付其他与经营 活动有关的现金	2,794.44	1,029.91	5,379.82
经营活动现金流 出小计	5,240.71	9,441.01	13,503.77
经营活动产生的 现金流量净额	-85.46	1,188.23	-6,450.46
二、投资活动产 生的现金流量：			
处置固定资产、 无形资产和其他长期 资产收回的现金净额	0.84	107.51	-
投资活动现金流 入小计	0.84	107.51	-
购建固定资产、 无形资产和其他长期 资产支付的现金	-	8.43	5.33
投资活动现金流 出小计	-	8.43	5.33
投资活动产生的 现金流量净额	0.84	99.08	-5.33
三、筹资活动产 生的现金流量：			
取得借款收到的 现金	-	-	5,400.00
筹资活动现金流 入小计	-	-	5,400.00
分配股利、利润 或偿付利息支付的现 金	379.90		
筹资活动现金流 出小计	379.90		
筹资活动产生的 现金流量净额	-379.90	-	5,400.00
四、汇率变动对 现金的影响			
五、现金及现金	-464.52	1,287.31	-1,055.79

等价物净增加额			
加：期初现金及 现金等价物余额	1,534.34	247.03	1,302.82
六、期末现金及 现金等价物余额	1,069.81	1,534.34	247.03

二、上市公司备考财务报表

本备考财务报表是上市公司根据《重组办法》的规范和要求，假设本次重大资产重组交易于报告期初已经完成，北京国农置业自 2015 年 1 月 1 日起不再纳入合并报表的编制范围。

中审亚太对上市公司编制的 2015 年和 2016 年 1-4 月的备考财务报表及附注进行了审阅，并出具中审亚太审字（2016）020781-2 号《备考审阅报告》。上市公司最近一年一期的备考合并财务报表如下：

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

资 产	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金	4,668.95	3,617.34
应收票据	19.25	12.00
应收账款	144.65	172.65
预付款项	88.19	45.97
其他应收款	12,244.21	13,454.80
存货	820.46	957.85
流动资产合计	17,985.72	18,260.60
投资性房地产	10.32	10.32
固定资产	3,460.38	3,574.30
在建工程	148.39	98.84

无形资产	2,479.97	2,513.19
商誉	36.20	36.20
其他非流动资产	15.84	22.00
非流动资产合计	6,151.11	6,254.85
资产总计	24,136.83	24,515.45
短期借款	1,000.00	1,000.00
应付账款	567.29	631.84
预收款项	92.06	69.47
应付职工薪酬	118.95	191.80
应交税费	186.45	106.50
应付股利	281.33	281.33
其他应付款	2,157.63	2,438.53
流动负债合计	,403.71	4,719.48
专项应付款	80.00	80.00
非流动负债合计	80.00	80.00
负债合计	4,483.71	4,799.48
所有者权益：	-	-
归属于母公司所有者权益 合计	13,244.58	13,276.58
少数股东权益	6,408.53	6,439.39
所有者权益合计	19,653.12	19,715.97
负债和所有者权益总计	24,136.83	24,515.45

（二）备考合并利润表

单位：万元

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度
-----	--------------	---------

一、营业收入	1,485.07	5,059.29
减：营业成本	1,245.22	3,944.66
营业税金及附加	32.82	134.83
销售费用	130.86	613.62
管理费用	381.00	1,516.62
财务费用	-213.23	-868.15
资产减值损失	1.58	2.52
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
汇兑收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-93.19	-284.81
加：营业外收入	30.46	14.53
减：营业外支出	0.13	4.42
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-62.86	-274.70
减：所得税费用	-	-10.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-62.86	-264.34
归属于母公司所有者的净利润	-32.00	-173.57
少数股东损益	-30.86	-90.77

第十二节 同业竞争及关联交易

一、本次交易对上市公司同业竞争的影响

本次交易前，公司控股股东及实际控制人及其关联的企业未从事与公司相同或类似业务，与本公司不存在同业竞争关系。

本次交易完成后，上市公司与公司控股股东及实际控制人及其关联的企业也不存在相同或类似业务，不存在同业竞争关系。为了避免今后可能出现同业竞争情形，维护上市公司及中小股东的利益，上市公司控股股东中农大科技和实际控制人李林琳，就国农科技重大资产出售后避免同业竞争事宜，出具《关于避免同业竞争的承诺函》：

“1、本承诺人及本承诺人控制的其他企业目前没有、将来也不直接或间接从事与国农科技及其子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动；

2、本承诺人并未直接或间接拥有从事与公司可能产生同业竞争的其他企业（“竞争企业”）的任何股份、股权或在任何竞争企业有任何权益，将来也不会直接或间接投资、收购竞争企业；

3、本承诺人及本承诺人控制的其他企业从任何第三方获得的任何商业机会与公司之业务构成或可能构成实质性竞争的，本承诺人将立即通知公司，并将该等商业机会让与公司；

4、本承诺人及本承诺人控制的其他企业将不向其业务与公司之业务构成竞争的其他公司、企业、组织或个人提供技术信息、工艺流程、销售渠道等商业秘密；

5、本承诺人承诺不利用本承诺人作为控股股东或实际控制人的地位和对国农科技的实际控制能力，损害国农科技以及国农科技其他股东的权益；

6、本承诺人愿意承担由于违反上述承诺给国农科技造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

二、本次交易完成前后关联交易情况

（一）标的公司在报告期内的关联交易

1、关联方信息

关联方名称	关联关系
深圳中国农大科技股份有限公司	标的公司的母公司
山东北大高科华泰制药有限公司	受同一控制下企业
广州华鸿房地产开发有限公司	最终控制方直系亲属控股的企业
北京国农物业管理有限公司	过去 12 月内受控制的企业
徐捷	原上市公司高管（年中已离职）配偶

2、关联方资金拆借

单位：元

关联方名称	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31
深圳中国农大科技股份有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00	22,000,000.00
山东北大高科华泰制药有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	24,000,000.00

标的公司在运营和项目开发过程中存在较大金额的资金缺口，因此，通过向上市公司及山东华泰借入资金的方式进行融资。截至 2016 年 6 月 30 日，标的公司已经将以上资金拆借结清。

3、关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度
徐捷	北京国农物业管理有限公司 80%股权	-	4,640,000.00	-

4、关联方应收款项

单位：元

关联方名称	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31
深圳中国农大科技股份有限公司	-	-	4,500,000.00

5、关联方应付款项

单位：元

关联方名称	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31
深圳中国农大科技股份有限公司	306,919.17	1,813,686.55	5,925,520.54
山东北大高科华泰制药有限公司	1,276,246.58	11,976,246.58	5,460,246.58
北京国农物业管理有限公司	505,262.83	505,262.83	-
北京国农物业管理有限公司海门分公司	184,307.40	9,811.03	-
广州华鸿房地产开发有限公司	10,002.92	29,221.20	22,975.00

（二）本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间关联交易的情况

本次交易标的为上市公司房地产相关业务。本次交易前，上市公司与关联方之间的关联交易均与房地产业务相关。本次交易完成后，公司置出房地产业务资

产，与房地产相关的关联交易也将不再发生。因此，本次交易有利于消除上市公司与关联方之间的关联交易，有利于促进公司规范经营，增强上市公司的独立性，降低经营风险，保护广大中小股东的权益。

（三）关于规范和减少关联交易的制度安排

上市公司控股股东中农大科技和实际控制人李林琳，就国农科技重大资产出售后减少及规范与国农科技关联交易事宜，出具《关于减少及规范关联交易的承诺函》：

“1、本承诺人将不利用控股股东或实际控制人的地位影响国农科技的独立性，并将保持国农科技在资产、人员、财务、业务和机构等方面的独立。截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本承诺人以及本承诺人投资或控制的企业与国农科技不存在其他重大关联交易。

2、本承诺人承诺将尽可能地避免和减少与国农科技之间将来可能发生的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本承诺人承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照国农科技公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害国农科技及其他股东的合法权益。

3、本承诺人将严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规以及国农科技章程的有关规定行使股东权利；在股东大会对有关涉及本承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。本承诺人承诺杜绝一切非法占用国农科技的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求国农科技向本承诺人提供任何形式的担保。

4、本承诺人有关规范关联交易的承诺，同样适用于本承诺人控制的其他企业（国农科技及其子公司除外），本承诺人将在合法权限范围内促成本承诺人控

制的其他企业履行规范与国农科技之间已经存在或可能发生的关联交易的义务。

5、如因本承诺人未履行本承诺函所作的承诺而给国农科技造成一切损失和后果，本承诺人承担赔偿责任。”

第十三节 本次交易对上市公司治理机制和独立性的影响

本次交易前，公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《企业内部控制基本规范》等法律法规以及中国证监会、深圳证券交易所关于公司治理的最新要求，不断完善公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。公司在股东与股东大会、控股股东与上市公司、董事与董事会、监事与监事会、绩效评价与激励约束机制、利益相关者、信息披露与透明度等主要治理方面均符合监管部门有关文件的要求，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

一、本次交易完成后上市公司的治理结构

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律行政法规和《公司章程》规定的平等权利，切实保障股东的知情权和参与权，并保证股东大会各项议案审议程序合法及经表决通过的议案得到有效执行。

（二）控股股东与上市公司

本次交易完成后，公司的控股股东仍为中农大科技。公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

（三）董事与董事会

本次交易完成后，上市公司将继续采取措施进一步提升上市公司治理水平，确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策；尤其充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高公司决策科学性方面的积极作用。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的要求，从切实维护本公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，促使监事和监事会有效地履行监督职责，确保其对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价和激励约束机制

本次交易完成后，公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

（六）信息披露制度

本次交易前，上市公司制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书负责组织协调公司内幕信息管理工作。公司能够按照《信息披露管理制度》和有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。

本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，上市公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保

证所有股东有平等的机会获得信息。

（七）相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。本次交易完成后，公司将继续按照上述要求，不断完善公司治理机制，促进公司持续稳定发展。

二、本次交易完成后上市公司的独立性

本次交易前后，上市公司的控股股东、实际控制人未发生变更。本次交易完成后，公司仍将继续保持本公司资产完整，人员、财务、机构、业务与实际控制人及关联企业的相互独立。

上市公司控股股东中农大科技和实际控制人李林琳，就国农科技重大资产出售后保持国农科技独立性事宜，出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》：

“（一）在本次交易完成后，本承诺人将继续维护国农科技的独立性，保证国农科技人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。

1、保证国农科技的总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均无在本承诺人及本承诺人控制的其他企业中担任除董事、监事外的其他职务的双重任职以及领取薪水情况；保证国农科技的高级管理人员的任命依据法律法规以及国农科技章程的规定履行合法程序；保证国农科技的劳动、人事、社会保障制度、工资管理等完全独立于本承诺人及本承诺人控制的其他企业；

2、保证国农科技的资产与本承诺人及本承诺人控制的其他企业的资产产权上明确界定并划清，本承诺人拟投入或转让给国农科技的相关资产的将依法办理完毕权属变更手续，不存在任何权属争议；保证不会发生干预国农科技资产管理以及占用国农科技资金、资产及其他资源的情况；

3、保证国农科技提供产品服务、业务运营等环节不依赖于本承诺人及本承

诺人控制的其他企业；保证国农科技拥有独立于本承诺人的生产经营系统、辅助经营系统和配套设施；保证国农科技拥有独立的原料采购和产品销售系统；保证国农科技拥有独立的生产经营管理体系；保证国农科技独立对外签订合同，开展业务，形成了独立完整的业务体系，实行经营管理独立核算、独立承担责任与风险；

4、保证国农科技按照相关会计制度的要求，设置独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策；保证国农科技独立在银行开户并进行收支结算，并依法独立进行纳税申报和履行纳税义务；

5、保证国农科技按照《公司法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规及其章程的规定，独立建立其法人治理结构及内部经营管理机构，并保证该等机构独立行使各自的职权；保证国农科技的经营管理机构与本承诺人及本承诺人控制的其他企业的经营机构不存在混同、合署办公的情形；

（二）本承诺人愿意承担由于违反上述承诺给国农科技造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。”

第十四节 风险因素

投资者在评价公司此次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、本次重大资产重组可能暂停、中止或取消的风险

（一）不排除因涉嫌内幕交易而引起的重组审批风险

本次交易中公司已制定了内幕信息管理制度，并在协商确定本次交易的过程中严格执行，公司与交易对方已尽可能的缩小信息知情人范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于相关内幕信息买卖二级市场股票进而涉嫌内幕交易的可能，如本次重组涉嫌内幕交易，则存在被暂停、终止或取消本次重组的风险。

（二）后续因方案调整可能导致交易终止的风险

根据《企业股权转让协议》，本次交易存在在交割日以前，经合同各方当事人协商一致解除协议，交易终止的风险。此外，在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管政策或监管机构的要求对交易方案进行修改、完善，若双方无法对条款更改达成一致，则本次交易存在终止的风险。

二、本次交易审批风险

本次交易尚需获得的授权、批准或核准包括但不限于：

- （1）上市公司召开股东大会审议通过本次交易；
- （2）其他可能涉及的批准或核准。

以上本次交易尚需获得的批准或核准存在不确定性，就上述事项取得批准或核准的时间也存在不确定性。因此，本次重组存在审批风险。

三、标的资产部分土地瑕疵的风险

标的公司下属控股子公司江苏国农置业 2005 年取得的“海国用（2011）第 090298 号”土地，《建设用地批准书》规定的竣工验收期限已届满，已于 2011 年 6 月、2014 年 1 月办理了两次建设用地延期，第一次延期至 2014 年 1 月 31 日，第二次延期至 2016 年 1 月 31 日，第三次延期申请正在办理、尚未完成，可能面临延期申请不被受理的风险，可能存在补缴因未在规定期限内开发完成的土地闲置费的潜在风险；该地块若按现规划条件开发，可能涉及相邻权纠纷的潜在风险。本次交易对标的公司的评估未考虑上述潜在事项及负债。标的公司按资产现状进行转让，上市公司不对标的资产承担任何责任及其任何担保责任。

四、公司未来收入和利润波动的风险

2013、2014 和 2015 年，房地产业务营业收入分别为 1,117.39 万元、1,449.94 万元、6,844.46 万元，净利润分别为-324.56 万元、-111.28 万元、1,606.10 万元。本次交易完成后，上市公司将退出房地产开发业务，并专注于医药制造领域的业务，公司将失去房地产开发业务方面的收入。公司房地产开发业务已多年无新增房地产开发项目，唯一现存房地产开发项目为位于江苏省海门市的“蓝湖湾”项目（原名称为“田园风光”），公司房地产业务无长期持续性。目前子公司山东华泰经营情况良好，上市公司未来将集中资源发展医药业务，逐步打造高质量、多品种、高兼容的综合医药制剂制造平台。公司此次出售标的资产有利于增强持续经营能力，符合公司发展战略。但如果上市公司不能对医药业务进行有效开拓、整合及改善，可能导致公司未来收入和利润波动甚至下滑的风险。

五、股票市场波动风险

股票市场投资收益与风险并存。股票的价格不仅受公司盈利水平和未来发展前景的影响，还受投资者心理、股票供求关系、所处行业的发展与整合、国家宏观经济状况以及政治、经济、金融政策等诸多因素的影响。由于以上多种不确定因素的存在，公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投

资风险，投资者对此应有充分的认识。

六、经营风险

本次重大资产出售完成后，上市公司将实现长期股权投资收益，获得现金流，公司将积极推进产业的转型升级。本次重大资产出售完成后，公司着重经营医药业务。在激烈的市场竞争环境下，若公司不能加速产业转型升级，持续增强市场竞争力，则可能对未来公司经营业绩造成不利影响。

七、本次交易摊薄即期回报的风险

本次交易完成后，北京国农置业将不再纳入公司的合并报表范围。根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告和备考审阅报告进行测算，2015 年公司的基本每股收益将由交易前的 0.0149 元/股下降至交易后的-0.0207 元/股。因此，短期内公司的每股收益将存在下降风险，提请投资者关注本次重大资产重组摊薄即期回报的风险。

八、交易对方无法如期支付交易对价的风险

本次交易的交易对方百盛通投资于 2016 年 9 月 5 日成立，尚未开展具体经营业务。根据交易对方于 2016 年 9 月 30 日出具的《关于购买标的资产资金来源的声明》，交易对方拟以现金方式支付本次交易价款，转让款由交易对方通过自有资金或自筹资金支付。交易对方已向深圳市联合产权交易所支付了 1,300.00 万元作为本次交易的保证金，该部分交易保证金系本次交易价款的一部分。因此，提请投资者关注交易对方无法如期支付交易对价的风险。

第十五节 其他重要事项

一、保护投资者合法权益的相关安排

本次交易中，公司和交易对方将采取如下措施，保护投资者合法权益：

（一）及时履行信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规及规范性文件的规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对公司股票交易价格产生较大影响的相关信息。

（二）提供股东大会网络投票平台

为充分保护投资者的合法权益，公司将通过交易系统和互联网投票系统向全体股东提供关于本次交易的股东大会网络形式的投票平台。公司股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

（三）聘请专业机构

公司已聘请广州证券作为本次重大资产出售的独立财务顾问、天禾律所作为本次交易的法律顾问，就本次交易出具专业性意见。与本次交易相关的重大资产出售报告书、独立财务顾问报告、法律意见书等文件将不迟于股东大会召开通知公告时公告。同时，公司还聘请了中审亚太、中威正信作为本次交易的审计机构和资产评估机构。

（四）确保本次交易定价公允

公司已聘请具有证券期货业务资格的审计机构、评估机构对标的资产进行审计、评估。标的资产在深圳联合产权交易所的挂牌价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为基准，最终出售价格以标的资产在深圳联

合产权交易所的最终挂牌价格为基准，以确保标的资产的定价公平、合理。

二、关于本次重组相关主体是否存在依据《股票异常交易监管暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明

本次重大资产重组相关主体不存在因涉嫌内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案的情形，最近 36 个月内不存在因内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任，均不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

三、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

四、上市公司最近十二个月内发生资产交易的情况

北京国农置业于 2015 年 9 月 30 日将持有的北京国农物业管理有限公司 80% 的股权进行转让给关联自然人徐捷（系公司原高级管理人员杨斌的配偶）。本次股权转让价格为 464 万元，系交易双方在参考上述股权在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场评估价值的基础上协商确定。

北京国农置业向徐捷出售北京国农物业管理有限公司 80% 的股权的交易行为与本次交易相互独立。

除上述资产交易以外，上市公司最近十二个月未发生其他资产性交易。

五、本次重组各方及相关人员停牌日前六个月买卖股票的自查情况

因本次交易及相关事项，国农科技股票自 2016 年 3 月 24 日起停牌。根据中

国证监会《重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关文件的规定，公司对本次交易相关方及其有关人员在本次自查期间是否持有或买卖“国农科技”A股股票的情况进行了自查。自查范围具体包括：国农科技及其董事、监事、高级管理人员，以及知晓本次交易的相关各方及相关人员，为本次交易提供服务的相关中介机构，以及上述相关人员的直系亲属。

根据各方的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询记录，除下述情形外，其他自查主体在自查期间均不存在买卖上市公司股票的情形。

交易主体	关联关系	交易日期	交易类别	买卖数量(股)
袁清秋	国农科技财务部经理贾芳母亲	2015.10.08	卖出	6,700
		2016.02.24	买入	300
		2016.02.25	买入	1,700

根据贾芳、袁清秋出具的承诺函，上述买卖行为系基于国农科技已公开披露信息的分析、对国农科技股价走势的判断而进行的操作，系独立的个人行为，与国农科技本次重组事项无关，不存在利用内幕信息进行股票交易的情形，也未泄露有关信息或者建议他人买卖国农科技股票、从事市场操纵等禁止行为。

六、连续停牌前公司股票价格无异常波动的说明

国农科技股票自2016年3月24日起停牌，根据《中国证券监督管理委员会关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）的相关规定，国农科技对公司股票停牌前20个交易日股票价格波动情况，以及该期间与深证综指、申万行业指数波动情况进行了自查比较，自查比较情况如下：

日期	国农科技收盘价 (元/股) (000004.SZ)	深证综指 (点) (399106.SZ)	生物制品 II (申万) (801152.SWI)
停牌前第21个交易日 (2016年2月24日)	31.56	1,876.47	6,764.59
停牌前1个交易日	36.83	1,902.53	6,706.38

（2016 年 3 月 23 日）			
停牌前 20 个交易日内累计涨幅	16.70%	1.39%	-0.86%
剔除大盘因素后累计涨幅	15.31%		
剔除同行业因素后累计涨幅	17.56%		

国农科技股票连续停牌前 20 个交易日内（即 2016 年 2 月 24 日至 2016 年 3 月 23 日期间），收盘价累计涨跌幅为 16.70%，同期深证综指累计涨跌幅为 1.39%，同期生物制药 II（申万）指数累计涨跌幅为-0.86%。国农科技股票收盘价在上述期间内，扣除深证综指上涨 1.39%因素后，波动幅度为 15.31%；扣除生物制品 II（申万）下跌 0.86%因素后，波动幅度为 17.56%。

据此，剔除深证综指和同行业板块因素影响，公司的股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准。

第十六节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

1、本次重大资产出售符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，具备可行性和可操作性。

2、公司本次重大资产出售的相关事项已经公司第九届董事会第六次临时会议审议通过，相关议案在提交公司董事会审议前已得到我们的事先认可，公司审议、披露《重组报告书》的程序符合规定。

3、《重组报告书》以及签订的相关附生效条件的交易协议，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。同意公司与交易对方深圳市百盛通投资有限公司签订附生效条件的交易协议，同意董事会就本次交易事项的总体方案和安排。公司重组报告书具备可行性和可操作性，无重大法律政策障碍。

4、《重组报告书》对本次交易可能存在的风险已经给予充分提示。

5、本次重大资产出售通过公开挂牌方式进行，本次交易的挂牌价格以资产评估结果为依据，合理、公允。交易方式以及最终成交价格遵循了公开、公平、公正的原则，符合市场规则，不存在损害公司或股东利益的情形。

6、本次交易的交易对方深圳市百盛通投资有限公司与公司之间不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

7、公司本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该等机构与公司之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系。

8、本次重大资产出售有利于改善公司财务状况、增强持续经营能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，并且不会影响公司的独立性，不会形成新的同业竞争，符合公司和全体股东的利益。

9、本次交易事项尚需获得公司股东大会的表决通过。

二、独立财务顾问核查意见

公司已聘请广州证券担任本次交易的独立财务顾问。独立财务顾问秉承行业公认的业务标准、道德规范和勤勉精神，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《若干问题的规定》、《财务顾问管理办法》等法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，通过尽职调查和对上市公司董事会编制的本次重组报告书进行了审慎核查，并与上市公司、各中介机构等经过充分沟通后认为：

“本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规的规定。本次交易标的资产完整、权属状况清晰，标的资产按约定进行过户或转移不存在重大法律障碍。本次交易价格的定价方式合理、公允，不存在损害上市公司或其股东利益的情形。本次交易的完成将有利于国农科技的长期持续发展，符合上市公司和全体股东的长远利益。”

三、法律顾问意见

天禾律师事务所作为本次重大资产出售的法律顾问，天禾律师事务所作出的结论意见如下：

“（一）本次交易的交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

（二）本次交易构成重大资产重组，不会导致公司控制权发生变化；本次交易不构成关联交易；

（三）本次交易已取得现阶段所需取得的批准和授权，所取得的批准和授权合法、有效；本次交易事项尚需公司股东大会的批准方可实施；

（四）本次交易符合《重组管理办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的原则和实质性条件；

（五）国农科技依法有效存续，具备实施本次交易的主体资格；本次交易对方中的法人均依法设立并有效存续，具备参与本次交易的主体资格；

（六）国农科技与相关各方就本次交易所签署的相关协议内容及形式均符合中国法律法规和其他规范性文件的规定，待相关协议约定的生效条件全部成就后，即对国农科技及相关各方具有法律效力；

（七）本次交易所涉之标的资产权属清晰，权属证书完备有效，不存在质押、冻结、司法查封等权利受到限制或禁止转让的情形，资产过户或者转移不存在法律障碍；

（八）本次交易不涉及北京国农置业债权债务的处理，也不涉及北京国农置业员工安置情形；

（九）国农科技已依法履行了现阶段的法定信息披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项未依法履行信息披露义务的情形；

（十）本次交易的证券服务机构具备为本次交易提供相关证券服务的资质。”

第十七节 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问

单位名称	广州证券股份有限公司
地址	广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心西塔19、20楼
法定代表人	邱三发
电话	020-88836999
传真	020-88836624
经办人	杨娜、徐湘芸、彭湃

二、法律顾问

单位名称	安徽天禾律师事务所
地址	合肥市濉溪路278号财富广场B座东楼15-16层
负责人	张晓健
电话	0551-62620429
传真	0551-62620450
经办人	卢贤榕、徐兵

三、财务审计机构

单位名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
地址	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦22-23层
执行事务合伙人	郝树平
电话	010-51716789
传真	010-51716789
经办人	杨鸿飞、赵君

四、资产评估机构

单位名称	中威正信（北京）资产评估有限公司
地址	北京市丰台区星火路1号1幢22层BC
法定代表人	赵继平
电话	010-52262759
传真	010-52262759
经办人	李万春、汪艳

第十八节 董事、交易对方及中介机构声明

一、公司全体董事、监事、高级管理人员声明

深圳中国农大科技股份有限公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，本《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及本次重大资产出售之申请文件所提供的信息和材料不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。全体董事、监事、高级管理人员承诺，如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。

公司董事签名：李林琳、徐文苏、黄翔、刘多宏、徐愈富、

吴涤非、苏晓鹏、曾凡跃、孙俊英

全体监事签名：唐银萍、魏杰、赵泽萱

全体高级管理人员签名：李林琳、徐文苏、黄翔

深圳中国农大科技股份有限公司

年 月 日

二、广州证券股份有限公司声明

本公司及本公司经办人员同意深圳中国农大科技股份有限公司在《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的独立财务顾问报告的内容，并保证所引用的内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目主办人员：杨娜、徐湘芸

项目协办人员：彭湃

法定代表人（或授权代表）：邱三发

广州证券股份有限公司

年 月 日

三、安徽天禾会计师事务所声明

安徽天禾律师事务所（以下称“本所”）作为深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售项目（以下称“本项目”）法律顾问，现郑重承诺：

本所为本项目制作、出具的法律意见书、补充法律意见书等申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；若因本所未能勤勉尽责，为本项目制作、出具的上述申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并给投资者造成损失的，本所将与上市公司承担连带赔偿责任。

特此承诺。

项目经办人员：卢贤榕、徐兵

单位负责人（或授权代表）：张晓健

安徽天禾会计师事务所

年 月 日

四、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）声明

本所及签字注册会计师确认本所出具的深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目经办人员：杨鸿飞、赵君

单位负责人（或授权代表）：郝树平

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

五、中威正信（北京）资产评估有限公司声明

本公司及本公司经办注册资产评估师确认本公司出具的深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目经办人员：李万春、汪艳

单位负责人（或授权代表）：赵继平

中威正信（北京）资产评估有限公司

年 月 日

第十九节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- （一）国农科技关于本次交易的董事会决议
- （二）国农科技关于本次交易的独立董事意见
- （三）国农科技与交易对方签订的《企业股权转让合同》
- （四）会计师出具的北京国农置业审计报告
- （五）会计师出具的财务报表审阅报告
- （六）评估机构出具的标的资产评估报告
- （七）律师出具的法律意见书
- （八）独立财务顾问出具的独立财务顾问报告
- （九）标的企业关于本次交易的内部决议文件

二、备查地点

1、深圳中国农大科技股份有限公司

办公地址：深圳市南山区中心路(深圳湾段)3333 号中铁南方总部大厦 503 室

联系人：徐文苏

电话：0755-83521596,0755-83521983

传真：0755-83521727

2、广州证券股份有限公司

联系地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心西塔19、20楼

电话：020-8836999

传真：020-88836624

联系人：杨娜、徐湘芸、彭湃

（本页无正文，为《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》之全体董事的声明签字页）

李林琳

徐文苏

黄翔

徐愈富

刘多宏

吴涤非

苏晓鹏

曾凡跃

孙俊英

年 月 日

（此页无正文，为《深圳中国农大科技股份有限公司重大资产出售报告书（草案）（修订稿）》盖章页）

深圳中国农大科技股份有限公司

年 月 日