



## 北京顺鑫农业股份有限公司第五届董事会第十六次临时会议决议公告

股票代码:000860 公告编号:2013-051

北京顺鑫农业股份有限公司

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京顺鑫农业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”或“顺鑫农业”)第五届董事会第十六次临时会议通知于2013年11月22日以当面送达的方式通知了公司全体董事、监事,会议于2013年11月27日在顺鑫国际商务中心12层会议室召开,会议应出席董事9人,实际出席董事9人,公司3名监事列席会议。本次会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议审议通过了如下决议:

一、审议通过了《关于北京顺鑫农业股份有限公司向北京顺鑫农业发展有限公司收购北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权暨关联交易》的议案。

为了有效保证公司房地产业务的可持续发展,进一步提高北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司(以下简称“顺鑫佳宇”)的市场竞争力,北京顺鑫农业发展有限公司(以下简称“顺鑫集团”)与公司于2013年11月22日在北京顺义区签署了《股权转让协议》。由顺鑫农业出资773.4468万元收购顺鑫集团持有顺鑫佳宇4%的股权。股权转让完毕后,顺鑫农业持有顺鑫佳宇100%股权,顺鑫佳宇成为顺鑫农业的全资子公司。

本次交易以北京天健兴业资产评估有限公司(以下简称“天健兴业”)出具的《北京顺鑫农业发展有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》(天兴评报字【2013】第646号)以下简称“评估报告书”)的评估价值为定价依据。经资产基础法评估,截止到评估基准日2013年7月31日顺鑫佳宇总资产账面价值为536,456.83万元,评估价值为550,014.04万元,增值额为13,557.21万元,增值率为2.53%;总负债账面价值为530,677.87万元,评估价值为530,677.87万元,无增减减值;净资产账面价值为5,778.96万元,净资产评估价值为19,336.17万元,增值额为13,557.21万元,增值率234.60%。即截止评估基准日2013年7月31日顺鑫佳宇的股东全部权益的评估价值为19,336.17万元。

顺鑫农业以现金方式支付给顺鑫集团。该协议签署之日起3日内,顺鑫农业向顺鑫集团支付股权转让价款773.4468万元。该协议经各方签字、盖章,并经各方董事会或股东会审议通过,北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准同意后生效。

关联董事王泽先生、郭彤军先生回避了该项议案的表决。

此项交易的具体内容详见同日公告的《关于北京顺鑫农业股份有限公司向北京顺鑫农业发展有限公司收购北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权暨关联交易的公告》(2013-052)。

表决结果:有效表决票数7票。其中同意票7票,反对票0票,弃权票0票。

北京顺鑫农业股份有限公司  
董 事 会  
2013年11月27日

## 关于北京顺鑫农业股份有限公司向北京顺鑫农业发展集团有限公司收购北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权暨关联交易的公告

股票代码:000860 公告编号:2013-052

北京顺鑫农业股份有限公司

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

(一)北京顺鑫农业股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“顺鑫农业”)于2013年11月22日与公司控股股东北京顺鑫农业发展集团有限公司(以下简称“顺鑫集团”)在北京顺义区签署了《股权转让协议》。以《北京顺鑫农业发展有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》(天兴评报字【2013】第646号)以下简称“评估报告书”)的评估价值为定价依据,由顺鑫农业出资

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

西安旅游股份有限公司(以下简称“西安旅游”或“公司”)于2013年10月25日通过西安产权交易中心以公开挂牌的方式以不低于9,281.79万元的价格转让西安秦颐餐饮管理有限公司100%股权。截止11月21日,公司关联方西安饮食股份有限公司(以下简称“西安饮食”)作为唯一意向受让方按照公开挂牌竞拍程序进行了摘牌登记,并通过西安产权交易中心的资格审查。

2013年11月25日,依据西安产权交易中心之相关规定,公司与西安饮食股份有限公司就西安秦颐餐饮管理有限公司(以下简称“秦颐公司”)股权转让事项签署了《股权转让合同》,并依照相关规定的《股权转让合同》提交西安产权交易中心审核备案。

本次转让事项已经西安市国资委同意,并由具有证券从业资格的正衡资产评估有限责任公司出具的《评估报告》的评估结果确定挂牌底价。

本次转让事项已经2013年9月30日召开的公司第七届董事会2013年第二次临时会议、2013年10月23日召开的2013年第三次临时股东大会审议通过,独立董事发表了相关事项的独立意见。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,不需经过有关部门批准。因最终受让方为公司关联方,本次交易构成关联交易。

二、关联方基本情况

1.关联方名称:西安饮食股份有限公司(以下简称“西安饮食”)。

2.基本情况:

营业执照号:610100100392037

注册地址:西安市碑林区南二环西段27号旅游大厦6层

法定代表人:胡昌民

注册资本:贰亿肆仟玖佰陆拾玖万柒仟玖佰陆拾陆圆整

773.4468万元收购顺鑫集团持有北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司(以下简称“顺鑫佳宇”)4%的股权。股权转让完毕后,顺鑫农业持有顺鑫佳宇100%股权,顺鑫佳宇成为顺鑫农业的全资子公司。

(二)截至《股权转让协议》签署日,顺鑫集团持有本公司股份214,854,025股,占公司总股本的48.993%,为公司的控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定,此项交易构成公司的关联交易。

(三)关于本次顺鑫农业与顺鑫集团达成的对顺鑫佳宇进行收购股权的事项,公司独立董事已进行了事前审查,认为收购方案以及签订的相关协议符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定,方案合理、切实可行,没有损害中小股东的利益,同意将该事项提交公司董事会审议。

公司于2013年11月27日召开了第五届董事会第十六次临时会议,会议审议通过了《关于北京顺鑫农业股份有限公司向北京顺鑫农业发展有限公司收购北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权暨关联交易》的议案。关联董事王泽先生、郭彤军先生进行了回避。本公司独立董事一致同意此项交易事项,并出具了专项意见。

(四)根据《公司章程》和《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定,本次收购股权事项不需要提交股东大会审议。

(五)本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易需经北京市人民政府国有资产监督管理委员会批准。

二、关联方的基本情况

(一)北京顺鑫农业发展集团有限公司

1.基本情况

名称:北京顺鑫农业发展集团有限公司

企业性质:有限责任公司(企业法人)

注册地址:北京市顺义区站前街1号院1号楼11层

主要办公地点:北京市顺义区站前街1号院1号楼11层

法定代表人:王泽

注册资本:人民币85000万元

税务登记证号:11022210255117X

主营业务:种植业、养殖业及其产品加工销售;农业技术开发;农业产前、产中、产后服务;销售百货、日用品、五金交电、化工、针织用品;房地产开发;销售自行开发的商品房;出租办公用房;出租商业用房;投资管理;物业管理;园林绿化服务;施工总承包;专业承包。

股东:北京市顺义区国有资本经营管理中心(持有顺鑫集团100%股权)

2.顺鑫集团历史沿革及主要业务最近三年发展状况

顺鑫集团成立于1994年9月7日,原名为北京市泰丰现代农业发展中心。2002年5月,经北京市顺义区经济委员会核准,北京市泰丰现代农业发展中心由原隶属于北京市顺义区经济委员会的公民所有制企业改制为由北京顺鑫投资管理有限公司(后改名为北京霞光食品工业公司)共同出资的公司,整体改制后名称变更为北京顺鑫农业发展有限公司。

2009年7月1日,北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会以顺国资复[2009]21号《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京顺鑫农业发展有限公司等企业无偿划转的批复》批准,分别将北京顺鑫投资管理有限公司持有的顺鑫集团92.8%股权、北京霞光食品工业公司持有的顺鑫集团7.2%股权无偿划转给北京市顺义区国有资本经营管理中心(以下简称“国资中心”)。本次划转已于2009年7月2日完成工商变更登记手续。本次划转完成后,国资中心持有顺鑫集团100%的股权。

目前,顺鑫集团主要控股企业有:北京顺鑫农业股份有限公司、北京顺鑫喜悦面粉有限公司、北京顺鑫绿色微膜科技有限公司等。

3.顺鑫集团最近一年及一期的相关财务数据

截至2012年12月31日,顺鑫集团总资产为1,598,220万元,净资产331,774万元;2012年度实现营业收入863,530万元,净利润7,225万元。

截至2013年9月30日,顺鑫集团总资产为1,796,289.19万元,净资产323,509.35万元;2013年1-9月实现营业收入684,144.40万元,净利润4,405.76万元。

4.顺鑫集团为公司控股股东,其与本公司的关系构成《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3条规定的关联法人。

三、关联交易的基本情况

(一)交易标的的基本情况

1.交易标的名称:西安秦颐餐饮管理有限公司

2.交易标的经营范围:国内商业、物资供销业;物业管理、投资项目管理咨询及中介服务;技能培训;以下由分支机构经营:室内装饰装潢、打字复印、传真服务、设备安装及加工;文化娱乐、桑拿、按摩、冲浪、养殖业、国内接待旅游服务、饮料、纯净水的生产销售、维修服务;本企业生产产品及技术的进出口业务;本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务;经营进料加工和“三来一补”业务;饮食服务、住宿服务;糕点及食品加工;文化传播;房屋租赁;美术工艺品的销售。(以上经营范围不含国家规定的专控及前置许可项目)

3.交易标的财务状况:截止2012年12月31日,总资产73,970.37万元,归属于母公司净资产45,778.51万元,2012年营业收入65,859.74万元,净利润1,625.66万元;2013年第三季度末总资产96,380.46万元,归属于母公司净资产71,277.91万元,截止2013年第三季度末,当年累计实现营业收入43,774.04万元,净利润1,605.14万元。

4.交易关系的说明

西安饮食与公司同为西安旅游集团有限责任公司控股的上市公司,西安旅游集团有限责任公司持有公司32.23%的股份;持有西安饮食21.04%的股份。

三、本次交易标的的基本情况

1.本次交易公司出售的是秦颐公司100%股权。公司对该部分股权享有完全的独立权益,未设置任何质押,未涉及任何争议及诉讼,互相之间不存在提供担保、委托理财以及资金占用等情况。

2.秦颐公司基本情况

公司名称:西安秦颐餐饮管理有限公司

营业执照号:6101002099193

注册地址:西安市碑林区东关正街78号招商局大厦2幢10501室

法定代表人:张红伟

注册资本:2,000万人民币

经营范围:餐饮企业管理咨询、营销策划

设立时间:2010年5月12日

3.审计情况

根据具有证券期货从业资格的天津会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

4.评估情况

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

5.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

6.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

7.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

8.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

9.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

10.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

11.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

12.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

13.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

14.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

15.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

16.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

17.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

18.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

19.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

20.评估结论

本次资产评估由具有证券期货从业资格的天健会计师事务所出具的《审计报告》(天健审[2013]2-11号),截止2012年12月31日,秦颐公司资产总额8,571.97万元,负债总额9.58万元,净资产8,562.39万元,2012年营业收入532.62万元,营业利润254.46万元,净利润194.29万元;截止2013年8月31日,秦颐公司资产总额8,493.61万元,负债总额80.55万元,净资产8,413.06万元,2013年1-8月营业收入361.34万元,营业利润174.94万元,净利润131.21万元。

三、关联交易的基本情况

(一)交易标的基本情况

名称:北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司

注册时间:2002年6月19日

注册地址:北京市顺义区杨镇府前街100米

注册资本:人民币10,000万元

企业性质:其他有限责任公司

主营业务:许可经营加工铝合金、塑钢门窗;一般经营房地产开发;销售自行开发的商品房;出租商业用房、写字楼、写字间。

股东持股比例:顺鑫农业持股比例为96%;顺鑫集团持股比例为4%。

(二)顺鑫佳宇最近一年及一期主要的财务状况:

金额单位:人民币元

年度	2012年12月31日	2013年9月30日
资产总额	4,840,884,881.99	5,731,478,816.91
负债总额	4,751,269,512.01	5,691,939,005.39
净资产	89,615,369.98	39,539,811.52
或有事项涉及的总额(担保、诉讼、仲裁)	0	0
应收款项总额	1,103,879.50	528,994.35
营业收入	532,643,184.38	442,325,462.58
营业利润	-104,415,704.97	-84,487,112.81
净利润	-81,663,238.42	-65,948,547.78
经营活动产生的现金流量净额	-342,886,942.90	-122,738,000.58

注:顺鑫佳宇2012年度财务数据已经北京兴华会计师事务所审计,2013年1-9月份财务数据未经审计。

(三)交易标的评估情况

本次交易的标的经具有从事证券业务资格的北京天健兴业资产评估有限公司(以下简称“天健兴业”)的评估。天健兴业于2013年9月20日出具天兴评报字【2013】第646号《北京顺鑫农业发展有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》。经资产基础法评估,截止到评估基准日2013年7月31日北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司总资产账面价值为536,456.83万元,评估价值为550,014.04万元,增值额为13,557.21万元,增值率为2.53%;总负债账面价值为530,677.87万元,评估价值为530,677.87万元,无增减减值;净资产账面价值为5,778.96万元,净资产评估价值为19,336.17万元,增值额为13,557.21万元,增值率234.60%。各类资产及负债的评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

项目	金额单位:人民币万元			
	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	432,117.69	444,157.50	12,039.81	2.79
2 非流动资产	104,339.14	105,856.54	1,517.40	1.45
3 其中:长期股权投资	16,356.35	15,986.53	-369.82	-2.26
4 投资性房地产	4,622.99	-4,622.99	-100.00	-
5 固定资产	66,284.90	84,696.03	18,411.13	27.78
6 无形资产	11,900.92	-11,900.92	-100.00	-
7 递延所得税资产	5,173.98	5,173.98	-	-
8 资产总计	536,456.83	550,014.04	13,557.21	2.53
9 流动资产	500,912.35	500,912.35	-	-
10 非流动资产	29,765.52	29,765.52	-	-
11 负债合计	530,677.87	530,677.87	-	-
12 净资产(所有者权益)	5,778.96	19,336.17	13,557.21	234.60

即截止评估基准日2013年7月31日北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司的股东全部权益的评估价值为19,336.17万元。

(四)根据有关法律法规、部门规章、深交所《股票上市规则》等规定,本次交易聘请的评估机构北京天健兴业资产评估有限公司具有执行证券、期货相关业务资格。本次交易不涉及债权债务转移。

四、交易的定价政策及定价依据

本次交易以天健兴业出具的《资产评估报告书》为定价依据。根据《资产评估报告书》,顺鑫佳宇在评估基准日2013年7月31日的净资产账面价值为5,778.96万元,采用资产基础法评估后的净资产价值为19,336.17万元,评估增值13,557.21万元,增值率234.60%。

五、交易协议的主要内容

(一)股权转让价格、支付时间及支付方式

经顺鑫佳宇的股东顺鑫农业和顺鑫集团一致同意,该协议项下转让标的的转让价格以经各方确认的评估报告《北京顺鑫农业发展有限公司拟转让北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》(天兴评报字【2013】第646号)的评估价值为定价依据。此次股权转让价款总额为773.4468万人民币。