

# 关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见回复

致全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

申万宏源证券有限公司资博股份项目小组按照贵公司的要求,通过尽职调(核查)过程描述、**实事（证据）列式**、依法合理分析过程、结论性意见、补充披露情况等五步骤，已经认真、仔细地**对反馈意见做出了回复**，具体内容如下：

本回复中，反馈意见原文以方正仿宋简体标明；凡涉及对《公开转让说明书》的修改，均以楷体、加粗标明。如未经说明，本回复中的简称与《公开转让说明书》中的简称具有相同含义。

1、关于房产。根据申报材料公司占有使用的主要土地及其附着物已抵押。请主办券商和律师补充核查：**（1）依据物权法、合同法的相关规定公司占有使用的房屋建筑物和土地是否存在权利瑕疵；房产抵押是否影响申请挂牌公司对相关房产的使用权、出租权；公司控股股东抵押上述房产取得的资金用途、借款期限；公司的正常经营是否会受到影响；（2）房屋建筑物以及在建工程履行的规划、环保、消防等的审批程序是否完备；（3）若存在拆迁或搬迁风险，请主办券商根据农产品市场的经营特点，量化分析拆迁或搬迁对于公司财务状况的影响。（4）请主办券商和律师就涉及上述资产的关联交易的公允性、程序的合规性发表核查意见。**

回复：**（1）投资集团就公司使用的土地和房屋办理了国有土地使用证和房屋所有权证，因此投资集团就公司使用的土地和房屋拥有**

产权。

2013年8月28日，投资集团与国家开发银行股份有限公司四川省分行签订《2013年广元市投资控股（集团）有限公司公司债券资产抵押协议》，约定投资集团以其合法拥有的国有土地使用权为其发行的7年企业债券提供抵押担保，债券发行总额为12亿人民币，借款人为投资集团，借款期限为7年，土地抵押仅用于投资集团企业发行债券。投资集团提供 13 块土地作为担保物，其中包括广元农产品交易中心所在地块（权证编号：广国用[2009]第 5204 号），2014年6月18日就该土地办理了抵押登记。虽然公司占有使用的房屋未办理抵押登记，但根据《中华人民共和国物权法》第一百八十二条规定：“以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。以建设用地使用权抵押的，该土地上的建筑物一并抵押。抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押”，因此公司的房屋视为一并抵押。

因此，主办券商认为，除为投资集团12亿元企业债提供抵押担保外，公司占有使用的房屋建筑物和土地不存在权利瑕疵、权利限制。

经核查《2013年广元市投资控股（集团）有限公司公司债券资产抵押协议》第9.1条约定：“抵押资产由抵押人占有、使用和维护；第12.2条第3款约定，抵押权人同意抵押人为正常经营需要继续占有、使用抵押资产。”整个协议没有设置限制抵押人对土地及其地上建筑物进行租赁、使用的条款。因此，该抵押对公司的土地使用权、出租权不构成权利限制。虽然公司租赁权无法对抗抵押权，但在抵押权实

现之前，并不会影响公司对相关房产的使用权、出租权，也不会影响公司的正常经营。

此外，资博集团及广元市国资委于 2014 年 12 月 30 日出具《承诺》，如果由于投资集团债务到期无力偿还，用作抵押的广元农产品交易中心被拍卖导致公司不能继续经营或遭受损失，资博集团和广元市国资委将协助公司选择符合农副产品经营条件的地块供公司经营农副产品市场，并由资博集团承担市场搬迁产生的一切费用及由此给资博股份造成的一切损失（包括固定资产损失费及经营损失）。

经核查，律师认为：1、除为投资集团 12 亿元企业债提供抵押担保外，公司占有使用的房屋建筑物和土地不存在权利瑕疵、权利限制。2、由于抵押权人并没有在抵押合同中限制抵押人使用和出租抵押物，故抵押权只在债权人实现抵押权情形下才影响公司对土地、房产的使用。如果不出现实现抵押权的情形，则公司占有、使用和出租上述土地、房产均无影响。3、2013 年，投资集团签署的债券资产抵押协议，约定投资集团以其合法拥有的国有土地使用权作为其发行 12 亿元公司债券的抵押担保物，该公司债券的期限为 7 年，募集的资金用于广元市北二环道路工程等 8 个投资项目。4、由于广元市国资委和资博实业出具的承诺，已经将对公司的影响降到最低，公司的正常经营能够得到保障。具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见的督查报告》。

(2) 经主办券商核查，公司不存在在建工程项目，公司及资博

集团在改建、扩建房屋建设项目立项时取得了环保、规划的批复，在环保、规划、建设等部门履行了必要的审批，完工投入使用前已通过单项工程竣工验收。在建设过程中，资博集团作为项目实施业主未履行消防审批手续，在市场建成后，在 2012 年进行了消防竣工验收，其中存在一些问题需要整改。公司接收市场后，按照消防的要求进行了整改，并制定了《消防、安全事故应急处置预案》。2014 年 11 月 27 日，广元市公安消防支队出具了《消防监督检查记录》，并得出了“在检查中未发现该市场存在重大火灾隐患，消防设施设备完整好用，未发现消防违法行为”的结论。并且 2014 年 7 月 31 日广元市审计局出具《审计报告》（广审投报[2014]127 号、广审投报[2014]128 号、广审投报[2014]129 号），称以上工程均经过质量验收且合格。

综上，主办券商认为，公司占有使用的房屋原有部分已经取得房屋所有权证，合法合规。改建、扩建部分履行了规划、环保、消防等审批程序，虽然环保、规划、消防的竣工验收手续未履行，但得到规划、环保、消防部门的追认，环保、规划、消防合格。公司房屋建筑物在修建时履行的规划、环保、消防等的审批程序存在瑕疵，但于 2015 年 5 月 22 日得到规划、环保、消防部门的追认，因此，主办券商认为，公司环保、规划、消防审批手续完备、合格。

经核查，律师认为公司占有使用的房屋原有部分已经取得房屋所有权证，相关的手续按照当时的法律法规已经办理。改建、扩建部分履行了规划、环保、消防等审批程序，虽然环保、规划、消防的竣工验收手续未履行，但得到规划、环保、消防部门的追认，环保、规划、

消防合格具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见的督查报告》。

(3) 主办券商认为，公司经营管理的广元农产品交易中心拆迁或搬迁对于财务状况的不利影响主要体现为，当该交易市场需要拆迁或搬迁而未进行安置或拆迁或搬迁与安置存在时间差时，公司主营业务发生中断而无法持续取得收入，进而影响公司的盈利能力和现金流状况。公司目前月均营业收入约115万元，其中场地管理收入即市场商铺租金收入约95万元，公司业务中断对财务状况的影响金额与中断时间相关。主办券商核查后认为，公司经营管理的广元农产品交易中心暂不存在拆迁或搬迁进而影响其持续经营的风险，这主要是由于：该市场属于广元市菜篮子民生工程，如若由于市政规划考虑对市场进行拆迁或搬迁，当地政府将会就市场及商户的安置进行妥善处理，避免对广元市农副产品市场交易产生重大影响。

(4) 经主办券商核查，公司经营管理的位于广元市利州区蜀门南路的广元农产品交易中心所在的土地及房屋原属于投资集团所有。广元市国资委出具授权委托书，委托资博集团经营使用上述土地及地上房屋，资博集团在经营期间对该房屋进行了改造和扩建。

为了明确广元农产品交易中心的经营管理权，公司于2014年11月3日与资博集团、投资集团签订《租赁经营协议》，约定公司自2012年1月1日起至2031年12月31日止共计20年期间租赁广元农产品交易中心，并受让资博集团改造和扩建广元农产品交易中心形

成资产的经营使用权，由公司每年向其支付资产使用费 300 万元，作为其改造和扩建投资的对价。

资博集团对广元农产品交易中心改造和扩建投入的基建资金主要是对交易区一期多个标段和水果交易区的改建项目，根据相关基建项目的竣工财务决算金额，上述基建项目的总投资为 3,117.23 万元。按照租赁经营协议 20 年的期限，公司每年支付 300 万元的资产使用费，上述基建项目对应的内含报酬率为 7.25%，相当于协议签订时银行同期贷款基准利率上浮 10%。因此主办券商认为，《租赁经营协议》定价公允。

《租赁经营协议》是三方企业在公平、公允的基础上对历年来形成的广元市农产品交易中心使用资产和经营交易市场的状态的书面确认，虽然在签订前未经过关联交易决策程序，但该关联交易发生在中国公司改制为股份公司之前且不存在显失公平、利益输送等违反商业原则的情形，该关联交易的价格为各方根据自己的投入、成本以及市场潜在风险、效益综合考虑达成的一致意见，符合各方利益，同时取得共同主管单位广元市国资委的同意。

2012 年 1 月 6 日，有限公司与资博集团签订《资产转让协议》，约定资博集团将其投资建设的位于广元农产品交易中心市场经营区的北端围墙旁搬迁临建房、二期垃圾处理站后临建房、二期垃圾房化粪池、二期后大门幕墙按照账面值转让给广元农交。

2012 年 1 月 18 日，有限公司与资博集团、四川省四通建设工程有限公司签订《合同权利义务转让协议书》，约定有限公司受让资博

集团与四川省四通建设工程有限公司签订的《合同协议书》中二期新建厕所工程、新建垃圾房工程、新建前大门工程三项工程所涉的合同权利义务。2012年1月18日，有限公司与资博集团、广元市金轮建筑有限责任公司签订《合同权利义务转让协议书》，约定有限公司受让资博集团与广元市金轮建筑有限责任公司签订的《协议书》中 AB 大棚蔬菜交易区工程、公共厕所工程、十八间房工程、化粪池工程、总平面管网工程、道路工程等 6 项工程所涉的合同权利义务。2012年1月18日，有限公司与资博集团、四川天鸿建设有限公司签订《合同权利义务转让协议书》，约定有限公司受让资博集团与四川天鸿建设有限公司签订的《施工合同》中二期施工五标段内的道路及停车场工程所涉的合同权利义务。

上述固定资产的合同转让价格总计为 1,833.63 万元，根据资博集团基建账户对上述各工程项目归集的成本加上与工程相关的分摊间接费用确定。上述工程的结算价格均由具备相关资质的中介机构出具了建设工程造价结算审查报告书，并由广元市审计局出具了工程结算审计报告，审定价格与合同转让价格并不存在重大差异。

《资产转让协议》中交易三方对资产转让对价按照建设工程的费用确定并实际履行，该等交易并未损害有限公司的利益，该等关联交易是公允的。同时由于该关联交易已经履行完毕，虽然未履行关联交易审批程序，但由于发生在公司关联交易决策制度制定之前，在程序上并不违规。

综上，主办券商认为，上述资产的关联交易是公允的、程序是合

规的。

经核查律师认为，公司获得上述资产的关联交易是公允的、程序是合规的。具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见的督查报告》。

2、关于农产品市场的设立和运营。请主办券商和律师：（1）依据《四川省商品交易市场管理条例》的相关规定逐条核查广元农产品交易市场设立程序的合规性并发表明确意见；（2）广元农产品交易市场的铺位招租流程、定价依据，合同签署情况，铺位承租人与申请挂牌公司股东、董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系，是否存在舞弊、利益输送等情形。请主办券商和律师就广元农产品交易市场的运营合规性发表明确意见。

回复：（1）按照 2009 年 3 月 27 日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第八次会议最新修正的《四川省商品交易市场管理条例》，广元农交设立广元农产品交易中心应符合的法条有第十条和第十二条。

《四川省商品交易市场管理条例》第十条规定：“开办市场应按规定向县级以上人民政府或其授权部门申请，并应当具备下列条件：

（一）有相应的场地、资金、设施；（二）具备必要的交通、治安、消防、卫生条件；（三）有相应的服务管理机构 and 规章制度；（四）市场设立的可行性论证报告；（五）法律、法规规定的其他条件。”，资博集团或广元农交未按照此条规定向广元市政府及授权部门提出

申请，但广元农产品交易中心均符合第十条列明的申请条件，具体为：

1、广元农产品交易中心的经营场地为广元市南河蜀门南路 52 号；资金来源于股东投入的注册资本，设施为经营场地上投资集团原有的房屋及资博集团负责改造扩建的房屋（包括新建摊位、交易大棚、气调库、冻库、垃圾处理站、洗车站等配套设施）；2、广元农产品交易中心具备必要的交通、治安、消防、卫生条件。在四川省内，广元农产品交易中心地处有“四川北大门、四川北出口、川北重镇”之称的广元市，是川北四市十六县区的交通枢纽中心，火车、高铁、飞机、公路客运四通八达，交通十分便利；在广元市内，广元农产品交易中心位于广元市内主城区南河经济开区，在广元市内的主干道——蜀门南路，北接老城区的蜀门北路，东接南环路至蜀门东路政府办公区，西接滨江大道至高速公路出入口，因此具有必要的交通条件。广元农产品交易中心内设有派出所——南河派出所市场警务室，共有 6 名警官，专门负责广元农产品交易中心的治安、公共安全。公司成立了安委会及安办，具体领导市场安全消防工作，成立安全消防队，配备了消防斧、消防锤、消防服等消防装备，消防管理坚持每周一次专项检查、每月进行一次全面大排查，几年来管理合规，从未发生较大的消防安全事故，因此广元农产品交易中心消防条件合格。广元农产品交易中心设立时办理相关的环保审批手续，2014 年 12 月的取得了广元市环保局出具的无违法违规行为的证明，广元农产品交易中心具备必要的卫生条件；3、广元农交为广元农产品交易中心的服务管理机构，广元农交自成立至今制定了《安全生产管理台账》、《电梯安全管理

制度》、《电梯救援应急预案》、《监控员岗位制度》、《食品安全管理机构及分工》、《市场安全应急管理制度》、《市场车辆管理规定》、《消防、安全事故应急预案》、《消防应急预案》、《停车收费管理操作流程》、《农产品快速检测操作流程》、《农产品样品检测记录和报告处理制度》、《农检室管理制度》、《农检室药品管理和使用管理制度》、《食品质量信息公示制度》、《进货检测验收制度》、《经营户责任书》、《经营者信用管理制度》、《临近保质期食品管理制度》、《商品购销台账登记管理和检查制度》、《先行赔偿制度》、《重要商品管理台账》、《不合格商品退市制度》、《从业人员健康管理制度》、《关于落实商品交易市场十二项制度的通知》、《品牌管理台账》、《市场开办者第一责任人制度》、《市场卫生管理制度》、《市场信息管理制度》、《投诉管理办法》、《市场交易秩序管理制度》等市场相关规章制度,对市场的组织和经营进行管理;

4、2010年7月22日,资博集团向广元市发改委上报《中国.广元农产品交易中心建设项目可行性研究报告》;5、广元农交在广元市工商行政管理局办理了工商登记,合法成立。主办券商认为,广元农产品交易中心符合该条规定的开办条件。

《四川省商品交易市场管理条例》第十二条规定:“市场开办者申请办理市场登记注册,应当提交以下文件:(一)县级以上人民政府或其授权部门批准开办市场的文件;(二)申请书、市场负责人的身份证明;(三)土地、房产、设施使用的证明,市场布局平面图;(四)资金来源证明或验资证明;(五)消防部门的批准文件;(六)

市场的组织章程和交易规则；（七）国家规定的其他文件、证件。”交易市场设立时没有专门进行市场开办登记，只是依据广元市委等相关部门的决议进行修建及原蜀门市场的搬迁。广元农交仅在广元市工商局办理企业注册登记，并负责经营广元农产品交易中心。企业注册登记时，资博集团向广元市工商局提交了广元市国资委同意资博集团设立广元农交的批复、公司经营办公用房使用证明、市场设备的使用证明、验资报告、公司的公司章程等文件。2011年10月13日，广元农交在四川省广元市工商行政管理局登记成立。主办券商认为，广元农交办理工商设立登记时，除未向广元市工商局提交县级以上人民政府或其授权部门批准开办市场的文件、市场布局平面图、消防部门的批准文件外，其余文件均已提交。

经主办券商核查2009年8月21日中共广元市委办公室第十九期会议纪要、2009年10月26日中共广元市委办公室第二十三期议事纪要、2010年4月25日广元市国资委出具的《关于中国·广元农产品交易中心（二期）项目建设的通知》、2010年5月10日中国·广元农产品交易中心项目建设领导小组出具的加盖广元市国资委公章的《关于明确内设机构及其职能职责的通知》、2010年6月21日广元市商务局出具《关于调整广元市果蔬批发市场项目的通知》、2010年7月22日资博集团向广元市发改委提交《关于中国·广元农产品交易中心项目申请的报告》等文件后认为，广元农产品交易中心属于历史形成的政府部门开办的市场，因此开办广元农产品交易中心是获得了广元市政府的批准。

根据《工商总局关于加强商品交易市场规范管理的指导意见》(工商市字〔2013〕210号)第(三)条中“对历史形成的政府部门、乡镇、街道、村(居)委会等开办的市场,应由其承担市场开办者责任,并引导其专门设立企业法人进行经营管理”的规定,市场开办者责任应由广元市政府承担,。

根据《四川省商品交易市场管理条例》第十六条:“经市、州人民政府或其授权部门批准开办的市场,由该市、州工商行政管理局登记注册。”和第三十六条规定,广元农产品交易中心由广元市人民政府批准设立,因此广元市工商局为广元农产品交易中心的主管部门。广元市工商局主管市场的监督管理,其职责主要包括对市场的开办、变更、注销和年检进行登记和监督管理及依法确认市场开办者、市场经营者、商品经营者的主体资格。

2014年11月25日,广元市工商局出具证明,证明公司2012年1月1日至2014年10月31日不存在违法违规行为、未受到行政处罚。2015年5月22日,广元市政府出具文件证明广元农产品交易中心属于政府开办的市场,2015年5月22日,广元市工商局出具证明确认广元农产品交易中心的开办者为广元市政府,广元农交为广元农产品交易中心的合法经营者,并且自广元农产品交易中心设立至今,广元农产品交易中心合法合规经营。自广元农交成立及广元农产品交易中心开办以后,广元市工商、税务、物价、工商、卫生、技术监督等部门对公司经营市场的行为依法进行监督,公司经营符合法律规定。

经核查，主办券商认为，广元农产品交易中心设立程序未严格按照《四川省商品交易市场管理条例》规定的程序办理开办手续，但广元农产品交易中心符合《四川省商品交易市场管理条例》第十条、十二条规定的开办条件，且广元市政府已确认其属于历史原因形成的广元市政府开办的市场，其主管部门广元市工商局已确认广元农产品交易中心设立的合法性及广元农交合法合规经营广元农产品交易中心，因此广元农产品交易中心设立不存在违法违规的情形。

经核查，律师认为，广元农产品交易市场设立的当时没有办理市场开办登记手续，但广元农产品交易中心符合《四川省商品交易市场管理条例》第十条、十二条规定的开办条件，且广元市政府已确认其属于历史原因形成的广元市政府开办的市场，其主管部门广元市工商局已确认广元农产品交易中心设立的合法性及公司合法合规经营广元农产品交易中心，因此广元农产品交易中心设立不存在违法违规的情形。具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见的督查报告》。

(2) 公司共有 730 余个商铺，其中一期工程蔬菜、水果共有 154 个商铺，全部安置了原蜀门市场的搬迁户。二期副食、干杂、粮油、水产冻货共 489 个商铺，属于原城南市场商户的定向搬迁安置。一、二期商户由于属于原商户安置，租赁价格由公司招租小组参照周边同地段商铺的市场价格定价，然后对有需求的商户意向登记，缴纳保证金。分片区公开摇号决定商户的铺面号。整个过程公开公平公正透明，接受社会监督，最后由公司直接与

摇号的商户签订租赁合同。二期扩建工程共计 90 余个商铺通过以委托广元市产权交易中心进行对外公开竞租的方式来确定租赁户。整个招租及合同签订流程如下：待租商铺展示——媒体宣传——意向报名——缴纳竞租保证金——参与竞租——同一商铺价高者竞得——签订标的租赁价格确认书——发放签订合同通知书——竞租保证金转为租赁保证金——与公司签订租赁合同。

主办券商项目组访谈了公司的董事会秘书，且公司董、监、高出具承诺，承诺广元农产品交易中心的承租人与其本人不存在关联关系，不存在利益输送的情形。

自广元农交成立及广元农产品交易中心开办以后，广元市工商、税务、物价、工商、卫生、技术监督等部门对公司经营市场的行为依法进行监督，公司经营符合法律规定。2014 年 11 月 25 日，广元市工商局出具证明，证明公司 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 10 月 31 日不存在违法违规行、未受到行政处罚。

主办券商经核查后认为，公司在日常经营管理广元农产品交易中心时未受到过行政处罚，广元农产品交易市场的运营合法合规。

经核查后律师认为，从公司铺位承租人及租赁价格的确定、合同签署的过程来看，程序合法，不存在与公司股东、董事、监事、高级管理人员进行关联交易、不存在舞弊、利益输送等情形，广元农产品交易市场的运营合法合规。具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次

反馈意见的督查报告》。

3、请公司对比同行业上市公司，从业务、财务、资产取得方式、人员、管理方式等方面，分析公司的优势和劣势，以及公司的持续经营能力。请主办券商核查。

回复：

(1) 与同行业上市公司的对比情况

目前同行业上市公司为深圳市农产品股份有限公司，与其在业务、财务、资产取得方式、人员、管理方式等方面的对比如下：

项目		深圳市农产品股份有限公司	资博股份
主营业务		农产品批发市场业务、商场销售、农产品加工养殖、市场配套服务、工程施工和酒店客房等；其中农产品批发市场的开发、经营管理是核心业务。	农副产品交易市场的经营管理
主要财务数据/指标		详见第(2)部分列表	
员工情况(2014年末)	人数	4880人	71人
	员工学历结构	2.75%的员工具有硕士及以上学历、46.97%的员工具有大专及以上学历、50.28%的员工学历在高中及以下。	29.58%的员工具有大专及以上学历，70.42%的员工学历在高中及以下。
管理方式		1、农产品批发市场由其自行开发、建设； 2、商铺不仅用于出租也出售； 3、网上交易与网下实体店交易同时进行。	1、批发市场主要用控股股东改扩建而成； 2、商铺仅用于出租而不出售； 3、目前主要采取网下实体店交易。
业务开展区域		全国二十余城市	广元市(川陕甘结合部)

项目	资博股份		深圳农产品	
	2014年 10月31日	2013年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日

资产总计（万元）	3,017.36	2,578.85	1,380,515.82	1,222,338.98
归属于公司股东的股东权益合计（万元）	1,459.02	1,043.51	488,957.39	488,855.01
归属于公司股东的每股净资产（元/股）	1.95	1.61	2.88	2.88
资产负债率（母公司，%）	51.65%	59.54%	57.60%	51.36%
流动比率（倍，母公司）	0.93	0.51	0.76	0.72
	2014年1-10月	2013年度	2014年度	2013年度
营业收入（万元）	1,124.44	1,401.84	164,824.66	218,242.52
归属于公司股东的净利润（万元）	215.51	285.67	8,437.70	11,128.83
归属于公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	214.45	261.85	-578.03	-752.69
毛利率（%）	50.93%	52.97%	46.05%	38.52%
净资产收益率（%）	18.40%	31.72%	1.72%	2.35%
基本每股收益（元/股）	0.33	0.44	0.05	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.44	0.05	0.07
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-14.91	-193.56	72,241.21	19,020.31
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.02	-0.30	0.43	0.11

通过与同行业的上市公司相比，资博股份在净资产收益率、地方区域市场影响力和竞争力方面具有较为明显的优势，而公司的劣势主要表现为：公司的资产规模、收入品牌影响力、管理经验、人力资源、资金实力等方面具有明显的劣势。

从财务数据和指标来看，由于深圳农产品跨地区经营管理多个交易市场，其整体业务规模远大于资博股份，故在总资产、营业收入、净利润和经营活动现金流量净额等方面的金额均远大于资博股份；资博股份在毛利率和净资产收益率等方面则高于深圳农产品，体现了更强的盈利能力，这主要是由于：深圳农产品经营的农产品加工生产养殖业务毛利率较低，从而拉低了其整体毛

利率水平，同时由于其经营管理的交易市场数量较多，资金投入和相应产生的财务费用金额较大，因此整体盈利能力低于资博股份；两家公司在资产负债率和流动比率等指标方面不存在重大差异。

## （2）资博股份的持续经营能力分析

从行业来看，农副产品交易市场是以粮油、畜禽肉、禽蛋、水产、蔬菜、水果、茶叶、香辛料、花卉、棉花、天然橡胶等农产品及其加工品为交易对象，为买卖双方提供长期、固定、公开的交易设施设备，并具备商品集散、信息公示、结算、价格形成等服务功能的交易场所。

通过农副产品交易市场的交易功能，一方面提高了流通的效率，降低了农产品流通成本；另一方面，促进农业生产，推进农业产业化进程实施，从而增加农民收入，带动消费，为当地经济发展提供支持。同时，农副产品交易市场交流功能的实现将生产、流通、消费各环节与市场紧密连接起来，有利于供需、价格、技术等市场信息及农业技术信息的交流与传播，降低交易成本，促进市场发展。

《国家新型城镇化规划（2014-2020）》、《关于印发国内贸易发展“十二五规划”通知》、《关于进一步加强农产品市场体系建设的指导意见》、《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》、《全国蔬菜产业发展规划(2011-2020年)》等政策皆指出要进一步完善和健全农产品交易市场建设，加强对

农产品流通体系的扶持。公司主要从事农副产品交易市场的经营管理，属于国家政策扶持的行业。

改革开放以来，我国城镇化比率一直在提升，已经从 1978 年的 17.92% 上升至 2013 年的 53.73%。《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》提出，到 2020 年，我国常住人口城镇化率达到 60% 左右。我国政府坚持鼓励促进消费的政策取向，提高消费在 GDP 中的贡献率，而城市是消费的主要载体，加快城镇化进程成为扩大内需的战略性选择。城镇化比率的提高增加了城镇居民对果蔬等农产品的消费需求，进一步拓宽了农产品流通行业的发展空间；农产品交易市场作为我国农产品流通的重要环节，消费需求的增加拉动了农产品交易市场交易量、交易额的提升，为农产品交易市场行业持续、稳定经营奠定了基础。

农产品交易市场在农产品流通领域的重要性、城镇化进程的推进及政策的支持，为农产品交易市场的经营管理者的可持续发展提供了良好的政策环境及经济环境。

广元农产品交易中心作为全国百强农产品交易市场，是广元市最佳农产品交易市场，其销售的农产品来自全国各地，品牌影响力辐射川陕甘地区。凭借公司的品牌影响力，市场人气、商气旺盛，吸引了大批商户、农产品种植基地入驻。目前公司管理的市场入驻商户 730 余户，公司的商铺需求旺盛，不存在闲置商铺的情形。公司经营管理的广元市农产品交易中心在地方区域市场的主导地位突出，竞争优势明显。

从广元农产品交易中心的作用来看，公司经营管理的广元农产品交易中心，是广元市“十大”民生工程，是广元市“菜篮子”工程，其关系广元市及周边市区人民的日常生活物资的供给，关系着众多社会就业问题。鉴于广元市农产品交易中心的重要性，如若由于市政规划考虑对市场进行拆迁或搬迁，当地政府将会就市场及商户的安置进行妥善处理，避免对广元市农副产品市场交易产生重大影响。资博股份通过与资博集团、投资集团签订了长期的《租赁经营协议》，以确保公司经营管理权的稳定性和可持续性。

综上，资博股份经营业绩稳定且持续盈利，另外农产品交易市场具有良好的政策环境、经济环境及社会环境加之广元市农产品交易中心的重要性及资博股份对其具有可持续的经营管理权，故资博股份具有可持续经营能力。

4、请公司补充披露公司控股股东的经营范围、主营业务，其与申请挂牌公司间的关联交易履行的决策程序、国资审批程序，定价依据。请主办券商和律师就关联交易的公允性、必要性发表意见。

回复：公司控股股东为资博集团，经营范围为在公开转让说明书“第一章 基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人、前十名股东及持股5%以上的股东的持股情况”予以披露。

主营业务在公开转让说明书“第一章 公司基本情况”之“三、公司股权基本情况”之“（二）控股股东、实际控制人、前十名股东及持股5%以上的股东的持股情况”补充披露如下：

“（1）四川广元资博实业集团有限公司资博集团成立于2000年6月15日，营业执照注册号为510800100002448，注册资本为4000万元，法定代表人为何江朝，注册地址为广元市利州区南环路349号，经营范围为农副产品经营、农贸市场开发、房地产开发、资产管理、物业管理，主营业务为房地产开发和物业管理。资博集团是广元市国有独资企业，其出资人是广元市国资委。

资博集团为公司控股股东，持有股份公司650万股股份，持股比例为87%，所持股份性质为国有法人股，所持股份不存在质押或其他争议。”

公司与资博集团之间的关联交易定价依据已在公开转让说明书“第四章 公司财务”之“七、关联方与关联交易”之“（二）关联交易”予以披露。上述关联交易履行的决策程序、国资审批程序在公开转让说明书“第四章 公司财务”之“七、关联方与关联交易”之“（三）关联交易决策权限、决策程序及定价机制”补充披露如下：

“报告期内，公司与控股股东资博集团的关联交易履行的内部决策程序和国资审批程序如下：

（1）关于《租赁经营协议》，广元市国资委于2014年10月13日出具《关于同意补充签订广元农产品交易中心有限公司所用土地房屋三方租赁经营协议的批复》，同意广元农交、资博集团、投资集团签订《租赁经营协议》，租赁经营期限20年。

（2）关于《委托经营协议》，广元市国资委于2014年12月26日出具《关于同意解决四川资博农副产品股份有限公司挂牌“新三板”

有关问题的批复》同意资博集团将所属利州市场资产授权资博股份经营管理，自2015年1月1日起，市场收入、人员纳入资博股份。2014年12月28日，资博股份召开《第二次临时股东大会决议》对此次关联交易进行表决，资博集团作为关联方回避表决，广发创投同意签订《委托经营协议》。

(3) 关于2012年1月6日签订的《资产转让协议》、2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》、2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》、2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》，由公司当时的唯一股东资博集团予以批准同意。

(4) 关于2014年8月29日及2014年10月31日就瑞远物流股权转让签订的2份《股权转让协议》，两次股权转让均履行了内部决策程序，并由广元市国资委出具广国资委函[2014]120号文件和广国资委[2014]157号文件批准同意。”

关于以上关联交易的公允性，经主办券商核查认为，关联交易的定价公允，未损害资博股份的合法利益；关于以上关联交易的必要性，主办券商认为：（1）2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》、2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》、2012年1月18日签订的《合同权利义务转让协议书》，使公司获得了经营广元农产品交易中心必要的固定资产；（2）2014年8月，公司为形成“市场+农户”、“物流配送中心+农户”的物流协作模式，决定从资博集团处受让以农副产品物流配送为主营业务的瑞远物流，但公司受让瑞远物流后，瑞远物流经营情况暂无法达到公司预期，投资瑞远物流已

暂不符合公司总体经营规划，遂于2014年10月决定将瑞远物流转让给资博集团；（3）公司与资博集团、投资集团在广元市农产品交易中心的改扩建过程中形成财产共有权，并按照广元市政府的安排实际占有经营广元农产品交易中心，签署《租赁经营协议》有利于解决历史遗留问题，明确三方权益；（4）资博集团经营的利州市场亦属于农副产品批发市场，签署《委托经营协议》妥善解决了资博集团与公司的同业竞争问题，同时增加公司的经营规模、经营收入、利润等。

律师认为，公司发生的关联交易具有公允性和必要性。具体核查过程及依据详见《四川发现律师事务所关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见的督查报告》。

**5、请主办券商和律师补充核查公司资产是否来源于控股股东，公司在租赁于控股股东的土地上建造的房屋设施等在租赁期满后的处置约定，公司对控股股东是否存在重大依赖，就公司的独立性发表明确意见。**

**回复：**公司设立时注册资本650万元来源于控股股东资博集团，其中货币出资人民币2,018,889.87元，实物出资人民币4,481,110.13元（包括监控、信息平台设备等）。2014年9月30日，公司引进广元市广发创业投资有限公司作为股东，广元市广发创业投资有限公司注入现金200万元（其中：100万元作为实收资本，100万元增加资本公积）。至此公司股东变为2家：四川广元资博实业集团有限公司和广元市广发创业投资有限公司。截至2014年10月31日，股东总投资额为人民币850万元，公司净资产1459万元，增加部分为公司经营所得。

交易市场所在地的土地归属于投资集团，公司租赁了投资集团的土地并获得控股股东的授权对其拥有的在该宗地上的房产等固定资产进行经营。根据《租赁经营协议》约定，经营期限20年届满后，公司无偿将实际经营使用的资产（包括公司添附所形成的财物及资博集团委托公司经营的全部资产）移交给投资集团，公司及资博集团均不再对自己出资在该宗地上进行的改建、扩建、改造、添附形成的资产享有所有权。故根据该约定，公司不存在对控股股东资博集团的重大依赖，公司独立享有广元农产品交易中心的经营使用权。同时根据广元市国资委及资博集团作出的承诺：如果因投资集团到期无力偿还债务，抵押土地被拍卖导致资博股份不能持续经营或造成损失，将切实采取措施（包括另行选择地块供公司经营并补偿公司搬迁市场发生的损失）保障公司的持续经营。

综上，主办券商认为，公司资产均为股东投入及公司经营所得，并且公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理办法》、《对外投资管理制度》等规章制度，公司的独立性能得到有效保障。

经核查后律师认为，本所律师认为公司资产均为股东投入及公司经营所得，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理办法》、《对外投资管理制度》等规章制度，公司的独立性能得到有效保障。

6、根据申报文件，广元农产品交易市场为全国同类市场50强。请主办券商和申报会计师补充核查市场交易量的计算标准、统计方法，公司信息披露的准确性。

回复：广元农产品交易中心为全国同类市场 50 强。市场交易量的计算标准如下：交易中心严格规定，所有车辆只能从前大门进入，完成交易后，从市场后大门和侧大门出门。前大门分载货车道、空车道、小车道三个道闸进场。载货车道设有 100 吨的磅秤，每天按进入载货车实时过磅和计量，专人使用电脑过磅系统进行管理并登记台账，按月统计进货量。此外公司在每个商户的摊位(或铺面)设置有《进销台账》，商户对每天的购销情况登入台账，公司每周检查签字并按月进行统计，然后计算出市场总交易量，最后根据市场经营户经营的各类产品的综合价格计算出市场交易额。广元市工商局向交易中心派驻了南河工商所对市场进行监管，数据计算较为准确。公司在申报全国同类市场 50 强时，全国城市农贸中心联合会现场进行了综合检查验收，合格后才向其申报。公司披露的信息依据充分、准确可靠。

7、请公司结合实际经营，在公司主营业务中补充披露公司开展的各项业务。

回复：公司已在公开转让说明书“第二章 公司业务”之“二 公司主要服务及服务对象”补充披露，补充披露如下：

**“公司主营业务为农副产品交易市场的经营管理，其主要开展的业务为摊位、商铺、库房出租业务，同时公司还开展相关的**

配套业务包括停车位租赁业务、过磅计量服务、广告位租赁业务（包括所有路灯、道旗的租赁，临时租赁 LED、彩屏打广告）、垃圾清运管理业务、市场内三轮车管理业务、食品安全监测业务、水电管理等业务。”

(本页以下无正文,系《关于四川资博农副产品股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见之回复》的签字页)

项目负责人: 朱华

项目小组成员: 谢光 曹殿乾 罗泽 朱华 叶晓

内核专员: 叶晓

申万宏源证券有限公司  
2015年 5月 23日

法定代表人: 叶晓

四川资博农副产品股份有限公司  
2015年 5月 23日

11