



广东诺丝科技股份有限公司

支付现金购买资产暨关联交易  
之  
重大资产重组实施情况报告书

独立财务顾问



宏信证券有限责任公司

二零一八年六月

## 目 录

声 明 .....	3
释 义 .....	4
第一节 本次交易概述 .....	5
一、本次交易方案 .....	5
二、本次交易对方 .....	5
三、本次交易的背景和目的 .....	5
四、交易标的资产及价格 .....	6
五、本次交易构成关联交易 .....	7
六、本次交易构成重大资产重组 .....	7
七、本次交易将不会导致公司控制权发生变化 .....	7
八、本次交易豁免中国证监会核准 .....	8
九、本次交易私募基金或管理人情况 .....	8
十、本次交易中各方是否存在属于失信联合惩戒对象的情况 .....	8
第二节 本次交易实施情况 .....	9
一、本次交易的决策程序 .....	9
二、本次交易的实施情况 .....	10
三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异 .....	11
四、人员更换或调整情况说明 .....	12
五、相关协议和承诺的履行情况 .....	12
六、本次交易完成后公司业务、治理结构、关联交易、同业竞争等变化情况 .....	13
第三节 独立财务顾问和律师意见 .....	14
一、独立财务顾问对本次重大资产重组实施情况的结论性意见 .....	14
二、律师对本次重大资产重组实施情况的结论性意见 .....	14
第四节 有关声明 .....	16

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人承诺重大资产重组报告书中财务会计资料真实、完整。

本次重组的交易对方已出具承诺函，保证其为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

## 释 义

除非另有所指，以下简称在本文中具有如下含义：

诺丝科技、公司、挂牌公司	指	广东诺丝科技股份有限公司
本实施情况报告书	指	《广东诺丝科技股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组实施情况报告书》
《资产评估报告》	指	《美国纽约国际有限公司拟转让房地产项目所涉及的房地产价值资产评估报告》
纽约国际、交易对方	指	美国纽约国际有限公司
本次重组、本次重大资产重组	指	广东诺丝科技股份有限公司支付现金购买美国纽约国际有限公司拥有的土地及厂房
标的资产	指	转让方拥有的土地及厂房
国众联资产评估	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
《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》
股东大会	指	诺丝科技股东大会
董事会	指	诺丝科技董事会
监事会	指	诺丝科技监事会
高级管理人员	指	总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
全国股份转让系统公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《重组管理办法》、《重组办法》	指	《非上市公众公司重大资产重组管理办法》
宏信证券、独立财务顾问	指	宏信证券有限责任公司
安杰律师、律师	指	北京安杰律师事务所
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本文中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易方案

诺丝科技拟购买纽约国际拥有的土地及厂房，具体为位于中山市小榄镇创盈路3号的1宗国有土地使用权及该宗地上建成的1幢房屋建筑物。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字[2016]第2-498号《资产评估报告》，截至2016年3月31日纽约国际拥有的土地及厂房评估价值为35,477,500.00元。经诺丝科技与纽约国际沟通协商，双方确认诺丝科技以人民币3,500.00万元的价格受让纽约国际拥有的该土地及厂房。诺丝科技通过全资子公司香港诺丝以支付现金的方式支付交易价格3,500.00万元。

### 二、本次交易对方

本次交易对方为纽约国际。纽约国际系公司董事江志铭与董事苏耀强共同控制的企业，该企业成立于2000年1月5日，注册资本为1,000港币，江志铭、苏耀强各持有其50%股份，地址为香港中环永吉街11号永亨大厦19楼B室。

### 三、本次交易的背景和目的

#### （一）本次交易的背景

自成立以来，公司未购置办公和仓储场所，目前，公司的办公和仓储场所均采用向关联方纽约国际租赁的方式取得。随着公司业务的发展，人员不断增加，现有的租赁场所无法满足公司未来业务发展所需的办公及仓储空间。同时，该租赁为关联租赁，公司每年因此会产生关联交易。

#### （二）本次交易的目的

为满足公司经营及管理场所的需要，增强公司业务的发展后劲，公司拟购买纽约国际拥有的土地及厂房，具体为1宗国有土地使用权及该宗地上建成的1幢房屋建筑物。本次交易前，诺丝科技租赁纽约国际的房屋建筑物作为生产经营场所，经营的稳定性存在一定风险，通过本次交易诺丝科技将拥有房屋建筑物的所有权和土地使用权，增加了资产的完整性，加强了经营的稳定性，改善了公司的资产结构，有利于提升公司价值和公司发展战略的实施。

## 四、交易标的资产及价格

### （一）交易标的资产

本次交易的标的为纽约国际拥有的土地及厂房，具体为 1 宗国有土地使用权及该宗地上建成的 1 幢房屋建筑物。该土地及厂房位于中山市小榄镇创盈路 3 号，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 7,033.30 平方米；该宗地上建成的房屋建筑物面积为 12,686.27 平方米，层数为 5 层，结构为框架。土地及厂房具体明细如下：

#### 土地使用权明细

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	位置	地类（用途）	土地面积（平方米）	使用权类型	终止日期
1	中府国用（2012）第易0501034号	纽约国际	中山市小榄镇创盈路3号	工业用地	7,033.30	出让	2056年7月6日
合计		-	-	-	<b>7,033.30</b>	-	-

#### 房屋建筑物明细

序号	权证编号	房地产权属人	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积（平方米）
1	粤房地权证中府字第0114009837号	纽约国际	厂房	框架	5	2014年2月18日	12,686.27
合计		-	-	-	-	-	<b>12,686.27</b>

### （二）交易价格

2016年7月28日，国众联资产评估出具《资产评估报告》【国众联评报字[2016]第2-498号】，截至2016年3月31日，纽约国际拟转让房地产项目价值为35,477,500.00元。根据上述资产评估报告，经诺丝科技与纽约国际沟通协商，双方确认诺丝科技以人民币3,500万元的价格受让纽约国际拥有的该土地及厂房。

纽约国际获得交易标的对应的土地成本为 3,882,400.00 元（纽约国际用于该房产建设成本因数据未保留齐全，无法获得），该土地使用权按市场比较法的评估值为 7,828,100.00 元，评估值相较于上述成本价，增值 3,945,700.00 元，增值率 101.63%。

由于办理标的资产过户及支付本次交易对价所需时间较长，本次交易的实施期限超过 12 个月，为保证本次交易价格的公允性，国众联资产评估就本次交易标的截至 2017 年 9 月 30 日的公允价值进行了评估。根据国众联资产评估于 2017 年 11 月 27 日出具的《资产评估报告》【国众联评报字（2017）第 2-1139 号】，截至 2017 年 9 月 30 日，纽约国际拟转让房地产项目价值为 36,420,400.00 元。上述评估价格与本次交易参考定价的价值差异不大，因此，本次交易价格仍然公允。

## 五、本次交易构成关联交易

纽约国际系公司董事江志铭与董事苏耀强共同控制的企业，该企业成立于 2000 年 1 月 5 日，注册资本为 1,000 港币，江志铭、苏耀强各持有其 50% 股份，地址为香港中环永吉街 11 号永亨大厦 19 楼 B 室。

综上，诺丝科技与纽约国际系关联方，本次交易构成关联交易。

## 六、本次交易构成重大资产重组

《重组办法》第二条：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。”

根据北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）2016 年 4 月 12 日出具的[2016]京会兴审字第 69000180 号《审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，诺丝科技合并财务报表资产总额为 62,536,022.72 元，净资产额为 39,814,874.24 元。本次交易标的资产的价格为 3,500.00 万元，超过诺丝科技最近一个会计年度经审计总资产 50% 以上。因此，本次交易构成重大资产重组。

## 七、本次交易将不会导致公司控制权发生变化

本次重大资产重组交易系公司以现金方式收购纽约国际的土地及厂房。交易前后公司股权结构不会发生变化。

因此，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

## 八、本次交易豁免中国证监会核准

由于本次交易采取现金购买资产的方式，不涉及发行股份。完成前后公司股东累计不超过200人，根据《重组管理办法》相关规定豁免经中国证监会核准。

## 九、本次交易私募基金或管理人情况

本次交易的各方不存在为私募基金或管理人情况。

## 十、本次交易中各方是否存在属于失信联合惩戒对象的情况

截至本实施情况报告书签署日，挂牌公司及其控股东、实际控制人、挂牌公司控股子公司，标的资产以及交易对方及其实际控制人不存在被认定为失信联合惩戒对象的情况。

## 第二节 本次交易实施情况

### 一、 本次交易的决策程序

#### (一) 诺丝科技履行的决策程序

2016年11月24日，公司召开了第一届董事会第八次会议对本次交易相关议案进行了审议。因本次重大资产重组构成关联交易，关联董事苏耀强先生和江志铭先生回避表决。公司第一届董事会第八次会议通过如下决议：《关于公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组的议案》、《关于公司符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第三条规定的议案》、《关于公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组构成关联交易的议案》、《关于签署附生效条件的<房产及土地使用权转让协议书>的议案》、《关于通过<广东诺丝科技股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》、《关于批准公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关事宜的议案》、《关于提请召开2016年度第四次临时股东大会的议案》。

2017年3月23日，公司召开2017年第二次临时股东大会审议通过了以下议案：《关于公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组的议案》、《关于公司符合重大资产重组条件的议案》、《关于公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组符合<非上市公司重大资产重组管理办法>第三条规定的议案》、《关于公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组构成关联交易的议案》、《关于签署附生效条件的<房产及土地使用权转让协议书>的议案》、《关于通过<广东诺丝科技股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组报告书>的议案》、《关于批准公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关评估报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关事宜的议案》、《关于批准公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关

审计报告的议案》。

2018年1月29日，公司召开第一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于签署附生效条件的<房产及土地使用权转让协议书之补充协议>的议案》。2018年2月14日，公司召开2018年第一次股东大会，审议通过了《关于签署附生效条件的<房产及土地使用权转让协议书之补充协议>的议案》。上述两次会议同意：针对公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组事项，公司拟与纽约国际签署附生效条件的《房产及土地使用权转让协议书之补充协议》，延长公司付款期限，并约定在公司取得相关房产及土地使用权的权属证书前，仍按原《房屋租赁协议》的相关约定向纽约国际缴纳租金，每月49,686元。

2018年3月23日，公司召开第一届董事会第十五次会议，审议通过了《关于延长股东大会授权董事会全权办理公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关事宜期限的议案》。2018年4月11日，公司召开2018年第二次临时股东大会，审议通过了《关于延长股东大会授权董事会全权办理公司本次支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组相关事宜期限的议案》。上述两次会议同意：将《关于公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重组的议案》的有效有效期自2018年3月23日起延长12个月。

## （二）纽约国际履行决策过程

纽约国际于2016年9月29日召开了股东会，会议审议通过了关于转让土地及厂房的议案。

2018年1月30日，纽约国际召开股东会，会议审议通过了与诺丝科技签订《房产及土地使用权转让协议书之补充协议》的议案。

## 二、 本次交易的实施情况

### （一）合同主体、签订时间

2016年11月24日，诺丝科技与纽约国际签订了《房产及土地使用权转让协议书》，对本次交易的交易价格、定价依据、交易对价支付方式、资产交割等事项做出了约定。

由于办理标的资产过户及支付本次交易对价所需时间较长，本次交易的实施

期限超过了上述《房产及土地使用权转让协议书》约定的期限，因此诺丝科技与纽约国际于2018年1月29日，签订了《房产及土地使用权转让协议书之补充协议》，对本次交易的交易价格、定价依据、交易对价支付方式、资产交割等事项做出了补充约定。

## （二）交易价格的支付

截至本实施情况报告书签署之日，公司已向纽约国际支付款项1,700万元，并代扣代缴各项税费4,824,673.38元，根据协议尚需支付13,175,326.62元。

## （三）相关资产过户或交付、相关债权债务处理

截至本实施情况报告书签署之日，标的资产的权属已变更至诺丝科技名下。本次交易不涉及债权债务的转移。

根据诺丝科技前身与纽约国际签署的《房屋租赁协议》，诺丝科技前身向纽约国际租赁标的资产所涉房产，租期自2015年7月1日起至2024年2月29日止。根据诺丝科技与纽约国际签署的《房屋租赁协议之终止协议》，上述《房屋租赁协议》不再对双方具有法律约束力，双方各项义务均免除。

根据诺丝科技分别与中山市洁莹日用品有限公司、中山市明冠贸易有限公司、中山市亿盈股权投资企业（有限合伙）签署的附生效条件的《房屋租赁协议》及《租赁协议之补充协议》，该等协议自本次重组涉及标的资产完成过户手续后生效。诺丝科技于2018年5月25日取得了编号为“粤（2018）中山市不动产权第0109695号”的《中华人民共和国不动产权证书》，因此该等租赁协议已生效，协议各方按照约定履行。

## （四）期间损益的确认和归属

标的资产自定价基准日至交割日期间所产生的收益由纽约国际享有；若发生亏损，则拟购买资产的亏损由纽约国际承担。

## 三、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

本次重大资产重组实施过程中，不存在实际情况与此前披露的相关信息存在差异的情形。

在此需要说明的是，按照《房产及土地使用权转让协议书》及《房产及土地

使用权转让协议书之补充协议》约定，诺丝科技应当自标的资产的变更登记手续获相应主管部门受理后 60 日内，将 1,500.00 万元支付给纽约国际，但截至目前，诺丝科技仅支付了 1,000.00 万元（不含代扣代缴的税费）。针对上述情况，纽约国际已出具承诺，不追究诺丝科技延期付款的责任，并同意诺丝科技将上述 500.00 万元及剩余款项一并于取得标的资产权属证书之日起 60 日内支付给纽约国际。

#### 四、人员更换或调整情况说明

截至本实施情况报告书签署之日，诺丝科技没有因本次重组而发生董事、监事和高级管理人员的更换情况。

截至本实施情况报告书签署之日，标的资产不涉及人员变更的相关情形。

#### 五、相关协议和承诺的履行情况

##### （一）相关协议的履行情况

本次重组涉及的相关协议为诺丝科技与纽约国际签署的《房产及土地使用权转让协议书》及《房产及土地使用权转让协议书之补充协议》。截至本实施情况报告书签署之日，本次重大资产重组已通过全国中小企业股份转让系统有限公司的完备性审查，诺丝科技股东大会已审议通过本次重大资产重组相关议案。上述协议已生效，协议各方正在履行相关程序。在此需要说明的是，按照上述协议约定，诺丝科技应当自标的资产的变更登记手续获相应主管部门受理后 60 日内，将 1,500.00 万元支付给纽约国际，但截至目前，诺丝科技仅支付了 1,000.00 万元（不含代扣代缴的税费）。针对上述情况，纽约国际已出具承诺，不追究诺丝科技延期付款的责任，并同意诺丝科技将上述 500.00 万元及剩余款项一并于取得标的资产权属证书之日起 60 日内支付给纽约国际。

##### （二）相关承诺的履行情况

本次交易当事人未做出公开承诺事项。

## 六、本次交易完成后公司业务、治理结构、关联交易、同业竞争等变化情况

### （一）公司业务

公司主营业务为“诺丝”品牌避孕套及周边产品的研发、设计和销售。本次交易完成后，公司将拥有自主的生产场地，有利于提升公司价值和公司发展战略的实施。

### （二）治理结构

本次交易前，公司已经严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及相关的规章制度建立了完善的法人治理结构。公司形成了完善的“三会一层”的运作机制，指定并严格履行《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关内部控制制度。

本次交易完成后，公司控股股东及实际控制人均未发生变化，公司的法人治理结构和内部控制制度也不会发生重大变化。

### （三）关联交易

本次交易完成后，公司日常关联交易将减少。公司自成立以来未购置办公和仓储场所，均采用向关联方纽约国际租赁的方式取得，本次交易完成后，公司将拥有一宗国有土地使用权及该宗地上建成的一幢房屋建筑物，从而减少了公司与纽约国际之间的关联交易。

### （四）同业竞争

本次交易实施前后均未对公司同业竞争情况产生影响。

## 七、相关后续事项的合规性及风险

根据双方约定，诺丝科技尚需在取得标的资产权属证书之日起 60 日内向纽约国际支付剩余款项 13,175,326.62 元。本次重大资产重组的上述相关后续事项办理不存在实质性法律障碍及重大法律风险。

### 第三节 独立财务顾问和律师意见

#### 一、 独立财务顾问对本次重大资产重组实施情况的结论性意见

(一) 本次交易的实施符合《公司法》、《证券法》及《非上市公众公司重大资产重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，并按照有关法律、法规的规定履行了相关信息披露义务。

(二) 本次重组已经获得了必要的批准和授权，相关批准和授权合法、有效；本次交易涉及标的资产交付手续已经完成；标的资产已过户至公司名下，公司已合法持有交易标的；标的资产的交割不涉及债权债务的转移。

(三) 除已披露事项外，本次重大资产重组过程中，不存在实际情况与此前披露的信息存在差异的情形。

(四) 本次重组相关协议均已合法生效，交易双方已按约定履行了《房产及土地使用权转让协议书》及《房产及土地使用权转让协议书之补充协议》项下的主要义务，不存在违反其重要条款的行为。按照上述协议约定，诺丝科技应当自标的资产的变更登记手续获相应主管部门受理后60日内，将1,500.00万元支付给纽约国际，但截至目前，诺丝科技仅支付了1,000.00万元（不含代扣代缴的税费）。针对上述情况，纽约国际已出具承诺，不追究诺丝科技延期付款的责任，并同意诺丝科技将上述500.00万元及剩余款项一并于取得标的资产权属证书之日起60日内支付给纽约国际。本次重大资产重组的上述相关后续事项办理不存在实质性法律障碍及重大法律风险。

(五) 本次交易涉及的标的资产登记手续已经完成；期间损益归属约定符合相关法律、法规规定，其实施过程不存在实质性法律障碍；在各方按照其签署的相关协议全面履行各自义务的情况下，相关后续事项公司不构成重大风险。

#### 二、 律师对本次重大资产重组实施情况的结论性意见

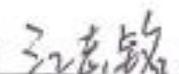
本次重组已经取得必要的批准及授权，相关批准及授权合法、有效；本次重组涉及的标的资产已经完成产权过户手续，诺丝科技尚需在自2018年5月25日取得《中华人民共和国不动产权证书》之日起60日内支付剩余款项1,317.53万元；本次重组相关债权债务的处理符合有关法律法规的规定；除《北京安杰律师事务所关于广东诺丝科技股份有限公司支付现金购买资产暨关联交易之重大资产重

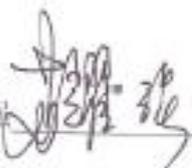
组实施情况的法律意见书》中明确说明的情况外，本次重组的实际实施情况与此前信息披露不存在重大差异；诺丝科技已就本次重组事宜履行了相关信息披露义务，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

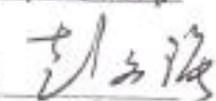
### 第四节 有关声明

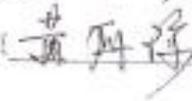
本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺重大资产重组实施情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

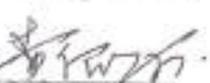
公司全体董事：

江志铭 

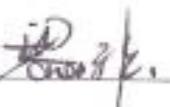
苏耀强 

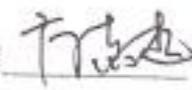
彭文强 

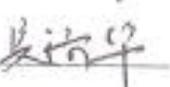
黄丽琼 

黄绍北 

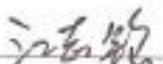
公司全体监事：

黎少雅 

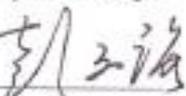
方志超 

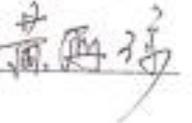
吴淑华 

公司全体高级管理人员：

江志铭 

苏耀强 

彭文强 

黄丽琼 

黄绍北 