

证券代码：836328

证券简称：东华园林

主办券商：招商证券

深圳市东华园林股份有限公司

2018 年第一次股票发行方案

（深圳市罗湖区黄贝街道经二路 58 号 1 栋一层）

主办券商



（深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

二〇一八年十二月

声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺股票发行方案不存在虚假记载、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。

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，由投资者自行负责。

目 录

声 明	2
释 义	4
第一节 公司基本情况	5
第二节 发行计划	6
第三节 股权资产的基本情况	12
第四节 董事会关于资产定价合理性的讨论与分析	19
第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析	21
第六节 其他需要披露的重大事项	22
第七节 中介机构信息	24
第八节 有关声明	26

释 义

在本发行方案中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

公司、东华园林、股份公司	指	深圳市东华园林股份有限公司
愚乐园	指	深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司
鹏森生态	指	深圳前海鹏森生态高科技有限公司
鹏森投资	指	深圳鹏森投资集团有限公司
股东大会	指	深圳市东华园林股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市东华园林股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市东华园林股份有限公司监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
《公司章程》	指	《深圳市东华园林股份有限公司章程》
《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》
《发行方案》	指	《深圳市东华园林股份有限公司2018年第一次股票发行方案》
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
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
主办券商、招商证券	指	招商证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节 公司基本情况

公司名称：深圳市东华园林股份有限公司

证券简称：东华园林

证券代码：836328

注册地址：深圳市罗湖区黄贝街道经二路58号1栋一层

电话：0755-25884051

传真：0755-25884012

电子邮箱：sz-donghua@163.com

公司网址：<http://www.donghuayl.com/cn/home/index.asp>

法定代表人：程华荣

信息披露事务负责人：乜蕾

挂牌日期：2016年3月30日

第二节 发行计划

一、发行目的

本次股票发行目的系为改善公司股权结构，通过产业并购强化现有业务领域的市场地位，整合同行业资源，提升公司的盈利能力。

二、发行对象及现有股东的优先认购安排

（一）发行对象

本次股票发行以非现金资产认购，发行对象为愚乐园控股股东鹏森投资，拟认购股份数量如下：

序号	发行对象	拟认购股份数量（股）	类型
1	深圳鹏森投资集团有限公司	2,500,000.00	法人机构
合 计		2,500,000.00	--

本次股票发行对象的基本情况如下：

鹏森投资成立于1998年08月28日，统一社会信用代码为91440300708448329H。根据其《营业执照》的工商登记信息，鹏森投资基本情况如下：其住所为深圳市福田区天安车公庙工业区天展大厦F2.6栋1楼B；法定代表人为林崇顺；注册资本为13,600万；经营范围为兴办实业（具体项目另行申报）；地产开发；基础设施建设投资；高新产业投资；生命健康产业投资；不动产经营租赁（不含金融租赁业务）（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。

鹏森投资的股东及股权结构：林崇顺出资68,000,000元，股权比例为50%；林崇喜出资68,000,000元，股权比例为50%。

截止至本发行方案公告日，鹏森投资持有愚乐园100%的出资份额。

根据发行对象鹏森投资提供的营业执照、公司章程、工商档案、员工名册、财务报表、社保缴纳凭证、公积金缴纳凭证、员工工资缴纳凭证、发行对象投资的其他公司营业执照、公司章程等资料，发行对象是以投资管理为主营业务的有限责任公司，不属于《非上市公众公司监管问答——定向发行（二）》所规定的持股平台，符合《非上市公众公司监督管理办法》第三十九条和《投资者适当性管理细则》的有关规定，可以参与本次股票发行。

（二）现有股东的优先认购安排

根据全国中小企业股份转让系统于2013年12月30日发布的《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则(试行)》第八条的规定，挂牌公司股票发行以现金认购的，公司现有股东在同等条件下对发行的股票有权优先认购。每一股东可优先认购的股份数量上限为股权登记日其在公司的持股比例与本次发行股份数量上限的乘积。公司章程对优先认购另有规定的，从其规定。

根据《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》第八条，挂牌公司股票发行以现金认购的，公司现有股东在同等条件下对发行的股票有权优先认购。本次发行不涉及现金认购，现有在册股东无优先认购权。

（三）本次股票发行对象与公司主要股东的关联关系

本次股份发行对象鹏森投资与公司、公司在册股东、董事、监事、高级管理人员均不存在关联关系。

（四）本次股票发行非现金资产认购情况

本次股票发行非现金资产认购包括：东华园林拟通过发行股份及支付现金的方式购买无关联第三方机构鹏森集团持有的愚乐园100%的股权，公司拟定向发行股份数量2,500,000股（发行的股份为人民币普通股，每股面值为1.00元，发行价格为4元/股），并向鹏森投资支付现金500万元购买鹏森投资持有的愚乐园100.00%的股权。

三、发行价格及定价方法

公司本次发行股票的价格为每股人民币4.00元。发行的价格综合考虑了公司

所处行业、公司成长性、静态、动态市盈率等因素，并与发行对象沟通后最终确定。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2017年年度财务报告进行审计，并出具了亚会B审字（2018）1474号标准无保留意见的审计报告，公司2017年度经审计的归属于挂牌公司股东的净利润为7,571,510.51元，基本每股收益为0.14元/股，归属于挂牌公司股东的每股净资产为1.61元。

公司于2016年3月30日在全国中小企业股份转让系统挂牌，采用协议转让方式（后变更为集合竞价），非做市转让。目前公司二级市场股票交易不活跃，因此二级市场交易价格无法准确反映公司实际价值，经查询wind数据，2018年1月1日至公司本次股票发行董事会决议日公司股票二级市场仅有4次集合竞价成交：2018年1月2日有成交，成交价格为5元/股，成交股数为220,000股；2018年5月24日有成交，成交价格为3元/股，成交股数为1,410,000股；2018年6月21日有成交，成交价格为4元/股，成交股数为343,000股；2018年6月27日有成交，成交价格为4元/股，成交股数为2,157,000股；上述交易的加权平均价格为3.71元/股；截至本次股票发行董事会决议日前20个交易日，公司股票二级市场无成交。公司上一次股票发行价格为2.00元/股。公司自挂牌以来未曾进行过分红派息和转增股本的情况。

本次发行价格综合考虑宏观环境、公司所处行业、公司成长性、市盈率、每股净资产、每股收益、二级市场交易情况、前次定向发行情况等多种因素，并与认购人沟通后最终确定。

四、发行股份数量及预计认购股份价格总额

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联”）于2018年11月26日出具的国众联评报字（2018）第3-0039号《深圳市东华园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，截至2018年10月31日，采用资产基础法确定的愚乐园的股东全部权益价值为1,595.26万元。公司参考上述《资产评估报告》并与愚乐园股东鹏森投资协商一致后确定愚乐园的整体交易价格为15,000,000元。

公司以定向发行股份及支付现金方式支付交易对价。本次股票发行股份数量不超过2,500,000.00股（含2,500,000.00股），以公司新增股份支付的交易对价金额为不超过人民币10,000,000.00元（含10,000,000.00元），鹏森投资以非现金资产认购该2,500,000股，占标的资产总对价的66.67%；以现金方式支付的交易对价金额为5,000,000.00元，占标的资产总对价的33.33%。

五、董事会决议日至股份认购股权登记日期间发生除权、除息时，发行数量和发行价格的调整

公司自董事会决议日至股份认购股权登记日期间预计不会发生除权、除息的情形，亦不会对发行数量和发行价格进行相应调整。

六、公司挂牌以来的分红派息、转增股本及其对公司股价的影响

公司自挂牌至今，未实施分红派息、转增股本方案，对公司股价没有影响。

七、本次发行的限售安排及发行对象自愿锁定承诺

本次股票发行的新增股份登记在中国证券登记结算有限公司北京分公司，为无限售条件的人民币普通股，新增股份可以一次性进入全国中小企业股份转让系统进行转让。本次股票发行不作自愿锁定之安排。

八、募集资金用途

本次股票发行目的系为改善公司股权结构，通过产业并购强化现有业务领域的市场地位，整合同行业资源，提升公司的盈利能力。发行对象以股权资产认购本次发行的股份，不涉及募集资金管理。

九、本次股票发行前滚存未分配利润的处置

本次发行完成后（即公司在中国证券登记结算有限公司完成新增股份的登记手续并收到变更后的股东名册），公司本次发行前滚存的未分配利润发行后由公司新老股东共同享有。

十、本次股票发行拟提交股东大会批准或授权的事项

本次发行拟提交股东大会批准和授权的相关事项如下：

《关于<深圳市东华园林股份有限公司2018年第一次股票发行方案>的议案》、《关于深圳市东华园林股份有限公司发行股份及支付现金购买深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司100%股权且不构成重大资产重组的议案》、《关于签署<深圳市东华园林股份有限公司附条件生效的发行股份及支付现金购买资产协议>的议案》、《关于深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司审计报告的议案》、审议《关于深圳市东华园林股份有限公司拟收购股权涉及的深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司股东全部权益项目资产评估报告的议案》、《关于本次股票发行方案中的以非现金资产认购发行股份的定价依据及公平合理性的议案》、《关于修改<深圳市东华园林股份有限公司章程>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行及收购相关事宜的议案》。

十一、本次股票发行涉及主管部门审批、核准或备案事项

本次定向发行后，公司股东人数预计不会超过 200 人。本次股票发行除按照全国中小企业股份转让系统有限责任公司相关规则履行股票发行备案程序外，不涉及本公司及其他主管部门审批、核准事项。

如截至公司本次股票发行股权登记日，公司股东人数超过200人，公司将依据法律法规的要求报中国证券监督管理委员会核准，最终以前述监管机构核准的方案为准。

十二、前次募集资金使用情况

1、前次募集资金基本情况

公司自2016年3月30日在全国中小企业股份转让系统挂牌以来，进行过一次定向发行募集资金，其中2017年5月4日公司公告了《深圳市东华园林股份有限公司2017年第一次股票发行方案》（公告编号：2017-016）。根据该发行方案，公司向公司的控股股东程华荣女士定向发行股票5,000,000股，募集资金10,000,000元。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）经审验，截至2017年6月22日，公司已收到程华荣女士以货币缴纳的出资款项共计10,000,000元，并出具了“（2017）京会兴验字第09010008号”《验资报告》。2017年8月25日，此次股票发行新增股

份在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

2、前次募集资金使用情况

前次募集资金主要用于补充公司流动资金，提升公司的盈利能力和抗风险能力，保障公司经营的持续发展。

项目名称	支出类型	金额（元）
补充流动资金	购买原材料、支付职工薪酬等用于补充公司生产经营所需的流动资金	10,000,000.00
	其他	300
	银行结息	4,176.42
	银行手续费	320
	募集资金账户余额	4,156.42

截至2018年6月30日，公司存入于募集资金专项账户的募集资金净额人民币10,000,000元，产生利息收入合计人民币4176.42元，开户时存入300.00元，公司使用募资资金总额共计人民币10,000,320元，账户余额人民币4,156.42元。

公司已严格按照发行方案中披露的募集资金用途使用募集资金，不存在改变募集资金用途的情形。

3、前次募集资金对公司经营和财务状况的影响

此次募集资金用于补充公司流动资金，提升公司的盈利能力和抗风险能力，保障公司经营的持续发展，增强公司的综合竞争力，为公司经营及后续发展带来了积极影响。

此次募集资金到位并使用后，公司总资产及净资产规模均有相应提高，资产负债结构更趋稳健，资金流动性增强，进一步提高公司抵御财务风险的能力。

第三节 股权资产的基本情况

一、股权资产的基本情况

标的资产：深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司 100%股权

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市宝安区松岗街道燕川社区燕山大道 48 号

办公地址：深圳市宝安区松岗街道燕川社区燕山大道 48 号

注册资本：20,450,000.00 万元

实收资本：20,450,000.00 万元

法定代表人：张瑞斌

经营范围：苗木、花卉、中草药种植、加工与交易；农产品的销售；种质资源收集、保存与应用；农技培训、推广与应用；土壤修复及新型有机肥的研制与应用；科普科教与观光旅游；农业咨询与策划服务；农业科研；文化传播；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）。苗圃种植与交易；农业旅游观光。餐饮服务，苗木、花卉、中草药种植、加工,农产品生产、加工。

二、股权权属情况

1、主要股东及持股比例

截止本方案出具日，鹏森投资持有愚乐园 100%的股权。鹏森投资是愚乐园的控股股东。

2、自成立以来股权结构及其变化

（1）愚乐园设立

2013 年 11 月 27 日，愚乐园的股东鹏森生态签署《深圳绿谷愚乐园发展有限公司章程》，同意并确认该章程的制定。

2013 年 12 月 11 日，愚乐园取得了市场监督局颁发的编号为【2013】第 81427950 号名称预先核准通知书，核准公司设立名称为“深圳绿谷愚乐园发展有限公司”。

2013 年 12 月 25 日，市场监督局核发了注册号为 440301108572475 的《企

业法人营业执照》，愚乐园认缴注册资本为人民币 10,000 万元，实缴注册资本为 0 万元，法定代表人为魏嘉轩，住所为深圳市光明新区光侨大道 1163 号鹏森海纳中心 1 号楼 1F15A，经营范围为“农业科研；文化传播。苗圃种植与交易；农业旅游观光。”经营期限至 2033 年 12 月 25 日。

愚乐园设立时的股东和股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹏森生态	10,000	--	100
合 计		10,000	--	100

(2) 2015 年 6 月，第一次变更住所

2015 年年 6 月，愚乐园股东鹏森生态作出股东决定，同意公司住所由“深圳市光明新区光侨大大道 1163 号鹏森海纳中心 1 号楼 1F15A ”变更为“深圳市福田区滨河路与香蜜湖路交汇处天安创新科技广场（二期）东座 1803A”。

2015 年 6 月 11 日，市场监管局核准了愚乐园此次变更公司住所，并办理了工商变更登记。

(3) 2015 年 11 月，第二次变更住所、第一次变更公司名称及经营范围

2015 年 10 月 29 日，愚乐园股东鹏森生态作出股东决定，同意公司名称由“深圳绿谷愚乐园发展有限公司”变更为“深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司”；公司住所由“深圳市福田区滨河路与香蜜湖路交汇处天安创新科技广场（二期）东座 1803A”变更为“深圳市宝安区松岗街道燕川社区燕山大道 48 号”；公司经营范围由“农业科研；文化传播。苗圃种植与交易；农业旅游观光。”变更为“农业科研；文化传播；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）苗圃种植与交易；农业旅游观光。”，并一致同意就此修改公司章程。

2015 年 10 月 29 日，愚乐园就上述变更事宜签署了《章程修正案》。

2015 年 11 月 04 日，市场监管局核准了愚乐园此次变更公司名称、住所、经营范围，并办理了工商变更登记。

（4）2016 年 7 月，公司第一次变更实收资本

2016 年 7 月 27 日，深圳鹏飞会计师事务所出具编号为深鹏飞验资报字(2016)第 011 号的《验资报告》，愚乐园共收到鹏森生态缴纳的出资款 1,200 万元整，股东均以货币出资。

本次变更实收资本后，愚乐园的股东和股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹏森生态	10,000	1,200	100
合 计		10,000	1,200	100

（5）2016 年 09 月，第二次变更经营范围

2016 年 9 月 6 日，愚乐园股东鹏森生态作出股东决定，同意公司经营范围由“农业科研；文化传播；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）苗圃种植与交易；农业旅游观光。”变更为“苗木、花卉、中草药种植、加工与交易；农产品的销售；种质资源收集、保存与应用；农技培训、推广与应用；土壤修复及新型有机肥的研制与应用；科普科教与观光旅游；农业咨询与策划服务；农业科研；文化传播；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外） 苗圃种植与交易；农业旅游观光。餐饮服务，苗木、花卉、中草药种植、加工,农产品生产、加工。”，并同意就此修改公司章程。

2016 年 9 月 6 日，愚乐园就上述变更事宜出具了《章程修正案》。

2016 年 09 月 08 日，市场监督管理局核准了愚乐园此次变更经营范围，并办理了工商变更登记。

（6）2017 年 1 月，公司第二次变更实收资本

2017 年 1 月 21 日，深圳鹏飞会计师事务所出具编号为深鹏飞验资报字(2017)第 002 号的《验资报告》，截至 2017 年 1 月 19 日止，愚乐园已收到股东鹏森生态本期缴纳的出资款壹仟万元整。愚乐园股东鹏森生态本次出资连同前期出资，

累计实缴注册资本为人民币 2,200 万元，愚乐园的实收资本为人民币 2,200 万元，占已登记注册资本总的 22.00%。

本次变更实收资本后，愚乐园的股东和股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹏森生态	10,000	2,200	100
合 计		10,000	2,200	100

(7) 2018 年 8 月，公司股东变更

2018 年 8 月，愚乐园股东鹏森生态作出股东决定：同意原股东鹏森生态以人民币 2,200 万元将持有的 100%的股权转让给深圳鹏森投资集团有限公司。

本次变更实收资本后，愚乐园的股东和股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹏森投资	10,000	2,200	100
合 计		10,000	2,200	100

(8) 2018 年 10 月，公司认缴的注册资本总额的变更

2018 年 8 月 23 日，愚乐园股东鹏森投资作出股东决定：同意将注册资本由原来 10,000 万元人民币变更为 2,045 万元人民币

本次变更注册资本后，愚乐园股东和股权结构情况如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	鹏森投资	2,045	2,045	100
合 计		2,045	2,045	100

3、股东出资协议及公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容：无。

4、原高管人员的安排：

（一）愚乐园变更后的董事、监事和高级管理人员及其任职资格

1.愚乐园变更后的董事、监事和高级管理人员及其任职资格

本次发行股份及支付现金购买资产完成后，愚乐园将成为公司的全资子公司。为更好的对愚乐园相关业务进行管理，拟对愚乐园管理层进行如下调整：

- （1）公司执行董事 1 名，执行董事为程华荣。
- （2）公司监事 1 名，监事为韩启斌。
- （3）公司高级管理人员 1 名，高级管理人员为程红星。

经查询全国法院失信被执行人名单（<http://shixin.court.gov.cn/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://shixin.csrc.gov.cn/honestypub>）等公开网站，上述人员均不属于失信联合惩戒对象。

2、标的股权的权属情况

愚乐园股权权属清晰，不存在权利受限、权属争议或者妨碍权属转移的其他情况。鹏森投资持有愚乐园 100%股权，无其他股东。

3、标的股权公司股东会对本次收购的表决情况

本次资产收购事宜已经愚乐园公司股东会审议通过，通过比例 100%。

三、股权对应公司主要资产的情况

公司的主要资产为无形资产，主要负债为往来和应付工资。公司无对外担保的情形。

截至本方案出具日，愚乐园拥有的知识产权情况如下：

序号	专利权人	专利类型	专利号	专利名称	专利申请日	专利权期限至	取得方式
1	愚乐园	实用新型	ZL201621393319.6	一种盆栽花卉固定架和盆栽花盆	2016-12-19	2026-12-18	原始取得
2	愚乐园	实用新型	ZL201621393317.7	一种设置在集装箱上的大棚和及其连接组件	2016-12-19	2026-12-18	原始取得

3	愚乐园	实用新型	ZL201621393903.1	一种蘑菇种植架及其菌包和家用蘑菇种植装置	2016-12-19	2026-12-18	原始取得
4	愚乐园	实用新型	ZL201621394388.9	一种火龙果栽培装置	2016-12-19	2026-12-18	原始取得
5	愚乐园	发明专利	ZL201621394386.X	一种可组装及拆卸的梯田专用梯	2016-12-19	2036-12-18	原始取得
6	愚乐园	实用新型	201621394387.4	一种升降式诱蚜黄板装置	2016-12-19	2026-12-18	原始取得
7	愚乐园	实用新型	201611176271.8	一种可组装及拆卸的梯田专用梯	2016-12-19	--	--

四、相关资产的审计情况

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对愚乐园2017年度、2018年1-10月的财务报表进行了审计，并于2018年11月20日出具了《深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司2018年1至10月、2017年度审计报告》（亚会深专审字[2018]088号），审计意见为标准无保留审计意见。

愚乐园主要财务状况如下：

项目	2018 年1-10 月	2017 年 12 月 31 日
资产总额	15,876,193.22	21,161,203.15
负债总额	371,365.18	1,669,473.73
净资产	15,504,828.04	19,491,729.42
项目	2018 年度	2017年度
营业收入	1,374,386.61	501,586.92
营业成本	4,824,887.03	4,461,281.16
净利润	-2,436,901.38	-1,001,794.58

五、相关资产的评估情况

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《深圳市东华园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2018）第3-0039号），截止评估基准日2018年10月31日，在持续经营条件下，愚乐园经审计的总资产账面价值1,587.62万元，总负债账面价值37.14万元，股东全部权益账面价值1,550.48万元。经资产基础法评估，愚乐园股东全部权益价值的评估结果为1,595.26万元，增值44.78万元，增值率2.89%。

六、股权的交易价格

本次非公开发行股份的标的资产为愚乐园100%的股权，交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告中确认的标的资产的评估值为参考依据，并综合考虑愚乐园财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素确定。

经双方协商，本次交易标的资产愚乐园100%的股权价格为15,000,000.00元，公司以定向发行股份及支付现金方式支付交易对价。本次股票发行股份数量不超过2,500,000.00股（含2,500,000.00股），以公司新增股份支付的交易对价金额为不超过人民币10,000,000.00元（含10,000,000.00元），占标的资产总对价的66.67%；以现金方式支付的交易对价金额为5,000,000.00元，占标的资产总对价的33.33%。

七、资产交易价格的合理性说明

公司董事会认为，国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为专业的评估机构，在开展评估工作时具备独立性，评估方式和评估结果合理。本次收购标的资产均以资产基础法进行评估定价，愚乐园的评估增值率为2.89%，考虑公司拥有的经营资质、技术积累及客户渠道等因素，该增值率较为合理，资产定价不存在损害公司和股东合法权益的情形。

第四节 董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

一、相关资产对公司的影响

经审计，截至 2017 年 12 月 31 日，深圳市东华园林股份有限公司总资产为 215,760,327.31 元、净资产为 91,667,405.96 元。本次交易标的为愚乐园 100%的股权。

经审计，截至 2018 年 10 月 31 日，深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司总资产为 15,876,193.22 元、净资产为 15,504,828.04 元；经评估，愚乐园以 2018 年 10 月 31 日为评估基准日的净资产评估值为 15,952,600.00 元。经双方协商，本次交易标的资产愚乐园 100%股权的交易价格为 15,000,000.00 元。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条第三款规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，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《重大资产重组管理办法》附则第三十五条规定：“购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。”

综上，收购深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司成交金额 15,000,000 元占深圳市东华园林股份有限公司最近一个会计年度末总资产和净资产的比例分别为 6.95%和 16.36%，截至 2018 年 10 月 31 日，愚乐园总资产占公司最近一个会计年度末经审计总资产的比例为 7.36%，净资产占公司最近一个会计年度末经审计净资产的比例为 16.91%，均未达到《非上市公众公司重大资产重组管理办法》中认定的构成重大资产重组的标准。因此，本次交易不构成重大资产重组。

公司取得愚乐园 100%股权不会导致新增关联交易或同业竞争。

二、本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益的影响

本次定向发行后，公司的总资产及净资产规模均有提升，对其他股东权益或其他类别股东权益有积极影响。

三、本次发行相关的特定风险

本次发行方案尚需公司 2019 年第一次临时股东大会审议批准，因而存在不能获得股东大会表决通过的风险。

第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行对公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等的影响

本次股份发行前，公司实际控制人为程华荣女士，其直接持有公司 4,042 万股股份，占公司总股本的 71.1996%，足以对公司股东大会的决议产生重大影响，实际支配公司行为；并担任公司董事长，对公司日常经营产生重大影响。另外，程华荣女士通过华铭轩投资间接控制公司 6.50%的股权。因此，程华荣女士为公司的控股股东、实际控制人。

本次股份发行后，程华荣女士直接控制公司 4,042 万股股份，通过华铭轩投资间接控制公司 369 万股股份，合计控制公司 74.42%的表决权，并担任公司董事长，对公司日常经营产生重大影响。因此，程华荣女士仍为公司的控股股东、实际控制人。

综上所述，本次发行后公司控股股东及实际控制人仍为程华荣女士，本次发行后公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等将不会发生变化。

二、本次发行对象的认购方式

本次发行对象以非现金资产认购的方式认购股票。

三、本次发行对其他股东权益或其他类别股东权益的影响

本次股票发行有利于保障公司经营的正常发展，从而提高公司整体经营能力，增加公司的综合竞争力，为公司后续发展带来积极影响。同时，本次发行后公司资产负债表中归属于母公司所有者权益规模有所提升，公司资产负债率将有所下降，使公司财务结构更趋稳健，提升公司整体经营能力，对其他股东权益或其他类别股东权益存在积极影响。

四、与本次发行相关特有风险的说明

本次发行不存在其他特有风险。

第六节 其他需要披露的重大事项

- 1、公司不存在权益被股东及其关联方严重损害且未消除的情形。
- 2、公司及其附属公司不存在违规对外提供担保且尚未解除情形。
- 3、公司现任董事、监事、高级管理人员最近二十四个月内没有受到中国证监会行政处罚，最近十二个月内没有受到全国股份转让系统公司公开谴责。
- 4、本发行方案尚需公司股东大会审议审批，因而存在不能获得股东大会表决通过的风险。
- 5、挂牌公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司、董事、监事、高级管理人员和本次发行对象不属于失信联合惩戒对象。
- 6、公司不存在其他严重损害股东合法权益或者社会公共利益的情形。
- 7、附条件生效的发行股份及支付现金购买资产协议信息如下：
 - (1) 合同主体：
甲方（发起人）：深圳市东华园林股份有限公司
乙方（认购人）：深圳鹏森投资集团有限公司
 - (2) 签订时间：2018 年 11 月 30 日
 - (3) 认购方式、支付方式：公司拟通过发行股份及支付现金购买资产的方式购买深圳鹏森投资集团有限公司持有的深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司 100%的股权。本次拟向深圳鹏森投资集团有限公司非公开发行 2,500,000.00 股人民币普通股股票，每股 4.00 元，并支付现金 5,000,000 元，交易总价格为 15,000,000.00 元。
 - (4) 合同的生效条件和生效时间：本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章之日起生效。
 - (5) 合同附带的任何保留条款、前置条件：无
 - (6) 目标资产及其价格或定价依据：根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《深圳市东华园林股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产所涉及的深圳愚乐园现代农林科技发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2018）第 3-0039 号），以资产基础法评估，愚乐园以 2018 年 10 月 31 日为评估基准日的净资产评估值为 15,952,600.00 元。经双方协

商，本次交易标的资产愚乐园 100%的股权价格为人民币 15,000,000.00 元，其中用于认购本次发行股份的交易价格为人民币 10,000,000.00 元。

（7） 资产交付或过户时间安排：在本协议生效后 30 日内，乙方应当及时办理将目标公司的 100%股权过户至甲方名下的相关事宜，完成工商变更登记手续。

资产过户完成后，甲方应及时启动本次定向发行股份材料申报程序，并为乙方办理股份登记手续。

各方同意相互协助采取一切必要措施（包括但不限于：签订或促使他人签订任何相关文件，申请和获得任何有关批准、同意、许可、授权、确认或豁免，按有关程序办理一切有关注册、审批、登记或备案手续）共同履行和完成本次交易。

（8） 自愿限售安排：无。

（9） 估值调整条款：无。

（10） 违约责任条款：任何一方不履行或者不完全履行本协议项下的任何义务与责任，即构成违约。违约方应当按照守约方的要求继续履行本协议，采取补救措施，并赔偿经济损失。

（11） 纠纷解决机制：

a. 本协议的订立和履行适用中国法律，并依据中国法律解释。

b. 因本协议发生的一切争议，应当首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权向本协议签署地有管辖权的人民法院提起诉讼。

c. 除有关产生争议的条款外，在争议的解决期间，不影响本协议其他条款的有效性或继续履行。

第七节 中介机构信息

一、主办券商

名 称：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住 所：深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

联系电话：0755-82943666

传 真：0755-82943100

项目负责人：陈小燕

二、律师事务所

名 称：广东华商律师事务所

机构负责人：高树

住 所：深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 21-23 层

联系电话： 0755-83025555

传 真：0755-83025068

律 师：周玉梅、黎志琛

三、会计师事务所

名 称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

机构负责人：王子龙

住 所：深圳市福田区滨河大道联合广场 A 栋塔楼 A1708

联系电话： 010-883123806

传 真：010-883123806

经办注册会计师：杨步湘、罗晓梅

四、评估师事务所

名 称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

机构负责人：黄西勤

住 所：深圳市深南东路东乐大厦 1008 室

联系电话：0755-25132063

传 真： 0755-25132260

第八节 有关声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本次股票发行方案不存在虚假记载、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。

1、全体董事

程华荣_____	肖平良_____
李梅泽_____	程红星_____
韩启斌_____	

2、全体监事

方建荣_____	肖 斌_____
也 蕾_____	

3、全体高级管理人员

陈开树_____	程红星_____
韩启斌_____	徐静宜_____

深圳市东华园林股份有限公司
2018年12月25日