

关于对深圳市深宝实业股份有限公司的 重组问询函

许可类重组问询函（2018）第 18 号

深圳市深宝实业股份有限公司董事会：

2018 年 6 月 11 日，你公司直通披露了《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“报告书”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

一、关于重组方案

1. 关于调价机制。本次发行股份购买资产的股票发行价格设置了调整机制。请你公司说明仅设置跌幅单向调整机制而未设置涨跌幅双向调整机制的主要考虑，是否有利于保护上市公司及中小股东的合法权益。请独立财务顾问核查并发表意见。

2. 关于业绩补偿。本次重组中，交易对方承诺标的公司深圳市粮食集团有限公司（以下简称“深粮集团”）在 2018 年度实现的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为准，下同）不低于 39,000 万元，2018 年度、2019 年度合计实现净利润数不低于 79,000 万元，2018 年度至 2020 年度合计实现净利润数不低于 121,000 万元，如本次交易未能在 2018 年度实施完毕，则本次交易的盈利承诺期第一年为本次交易标的公司股权交割的当年。深粮集团收益法评估过程盈利预测显示，深粮集团 2018-2020 年归属于母公司净

利润分别为 38,756 万元、39,312 万元和 41,214 万元。请你公司说明业绩承诺与盈利预测不完全一致的原因及合理性。请独立财务顾问核查并发表意见。

二、关于标的资产评估

1. 关于评估假设。报告书“交易标的资产评估情况”项下“特殊假设”显示，特殊假设之一为“假设企业拟实施的 2018-2020 年长效激励方案可以得到批准并按预计方案执行”。请你公司说明是否曾披露过该长效激励方案，如否，请补充披露该长效激励方案的具体内容、该假设合理性、可实现性以及该假设对评估过程及结果的影响。请评估师说明该长效激励方案对评估过程及结果影响的具体推演过程。

2. 关于收益法评估：

(1) 报告书显示，收益法评估下，贸易板块大米的 2018 年预测销售收入为 10.21 亿元，增长率为 24%，未披露相关数据的具体测算过程。请你公司结合大米、食用油、玉米等各产品销售价格、销量以及历史销售情况，说明大米及其他产品 2018-2022 年销售收入预测数额的具体来源及相关测算依据。

(2) 报告书显示，收益法评估下，面粉生产加工业务中面粉、麸皮 2018 年预测销量分别为 61,046 吨和 20,000 吨。请你公司结合面粉、麸皮的历史售价、历史销量、历史产销率、东莞新建厂房和 2 条生产线预计产能利用率、预计产销率以及原有生产线搬迁对生产经营的影响情况，说明面粉、麸皮 2018-2022 年销量、销售价格等预测数据的具体来源及相关测算依据。

(3) 报告书显示，收益法评估下，深粮集团贸易板块 2018-2022 年预测毛利率分别为 3.4%、3.7%、4.0%、4.3%和 4.9%，持续上升。

深粮集团主要财务数据显示，其贸易板块 2016-2017 年历史毛利率分别为 3.12% 和 2.96%。请你公司结合深粮集团贸易板块历史毛利率下滑事实，说明深粮集团贸易板块毛利率测算过程及相关依据，是否存在相关预测参数估计过于乐观的情形。

(4) 报告书显示，收益法评估下，非经营性投资性房地产评估值为 10.66 亿元。请你公司补充说明该部分非经营性投资性房地产的账面价值、评估方法、评估过程以及具体评估参数的测算方法及确定依据。

请评估师就上述事项做出说明。

3. 关于资产基础法评估：

(1) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团母公司财务报表长期股权投资中深圳市深粮置地开发有限公司账面价值为 1.18 亿元，评估值为 21.10 亿元，占资产基础法下总估值 58.39 亿元的 36.14%。请你公司补充披露深圳市深粮置地开发有限公司最近两年一期的主要经营及财务状况，包括但不限于利润表、资产负债表和现金流量表；说明资产基础法评估下，深圳市深粮置地开发有限公司、海南海田水产饲料有限公司的评估范围、评估假设、评估过程、评估参数测算过程及依据、相关资产负债增减值情况及原因，并说明深圳市深粮置地开发有限公司和海南海田水产饲料有限公司长期股权投资评估值较账面价值分别增值 1,683% 和 327% 的原因及合理性。

(2) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团固定资产——房屋建筑物的评估值为 1.66 亿元。请你公司结合房屋建筑物明细情况，详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

(3) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团投资性房地产评估值为 6.33 亿元，增值率为 424.52%，评估方法包括收益法、市场法等。请你公司结合投资性房地产资产明细表，详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

(4) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团土地使用权评估值为 1,700 万元，增值率为 63.98%。请你公司详细说明采用基准地价系数修正法对站前区跃进办货场里 71 号土地进行评估时，所在片区的基准地价、宗地区域修正因素等具体评估参数的确定过程及依据。

(5) 报告书显示，资产基础法评估下，深粮集团其他无形资产评估值为 1,505 万元，增值率为 420.54%。请你公司结合其他无形资产明细情况，详细说明采用的具体评估方法、评估过程、评估参数的确定过程及依据、评估结果。

请评估师就上述事项做出说明。

三、关于标的资产财务数据

1. 关于应收账款。标的公司模拟财务报表显示，2016-2018 年一季度，应收账款分别为 1.59 亿元、1.17 亿元和 2.89 亿元。请你公司：(1) 说明标 2018 年一季度公司应收账款增长较大的原因及合理性，相关坏账准备计提是否充分；(2) 对比同行业上市公司，说明应收账款水平是否符合行业特征，坏账准备计提政策是否与行业保持一致。请会计师进行核查并发表意见。

2. 关于其他应收款。标的公司模拟财务报表显示，2016-2018 年一季度，其他应收款分别为 6,112 万元、6,784 万元和 6,430 万元。请你公司补充披露其他应收款项的具体核算内容、形成原因、关联关系、是否存在控股股东及关联方非经营性资金占用的情形。请独立财

务顾问进行核查并发表意见。

3. 关于财务费用。标的公司模拟财务报表显示，2016-2018 年一季度财务费用连续为负值。请你公司说明财务费用为负值的原因及合理性。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 2018 年 6 月 25 日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 6 月 15 日