

# 关于对南方黑芝麻集团股份有限公司的关注函

公司部关注函（2018）第 217 号

南方黑芝麻集团股份有限公司董事会：

2018 年 10 月 18 日，你公司披露《南方黑芝麻集团股份有限公司关于属下公司收购资产暨关联交易的公告》（以下简称“公告”）称，你公司下属子公司容县民国小镇旅游文化有限公司（以下简称“容县民国小镇”）拟向关联方广西容州物流产业园有限公司（以下简称“容州物流园”）购买容州商业城综合楼、商贸中心 2 号楼、商贸中心 10 号楼三处房产及相对应的土地使用权等资产，交易价格为 3.85 亿元。本次交易作价以评估结果为依据，其中综合楼采用收益法和成本法评估，最终选择成本法；商贸中心 2 号楼、10 号楼采用收益法和市场法评估，最终选择市场法。评估值比账面值增值 7,235.23 万元，增值率为 21.73%。

我部关注到，你公司在 2015 年 5 月曾以 25,596.00 万元的价格向关联方收购了容州物流园 100% 的股权；于 2017 年 6 月以 29,500.00 万元的价格向关联方转让了容州物流园 100% 的股权，目前交易对方尚有 10,000 万元股权转让款尚未支付；本次交易再以 38,500.00 万元的价格购买容州物流园的部分资产。请你公司就以下事项进行说明并进行补充披露：

## 一、关于本次交易目的和交易公允性

公告显示，本次交易标的为容州物流园的部分资产，交易发生时

间为你公司出售容州物流园 100% 股权后不久,交易作价为 3.85 亿元,远高于你公司在 2017 年向关联方出售容州物流园全部股权的交易作价。此外,根据你公司对我部 2017 年年报问询函的回复,2015 年你公司收购容州物流园以来,累计向容州物流园投入资金 4.74 亿元,用于房地产项目建设,包括综合楼、商贸中心等本次交易标的。请你公司:

1. 结合公司前期投入大额资金进行相关项目建设的情形,说明你公司于 2017 年仅以 2.95 亿元转让容州物流园全部股权、本次却以 3.85 亿元高溢价购回容州物流园部分项目的定价公允性及合理性,说明在出售容州物流园全部股权后不久再次溢价购回部分资产的具体原因和真实背景。

2. 结合两次交易的评估情况、标的资产所在地房地产市场的整体变化情况以及标的资产周边房地产项目的可比市场价格情况、主要评估参数的对比差异情况,详细说明本次交易价格大幅高于前次交易价格的原因及合理性;说明你公司是否存在向关联方高溢价购买资产从而实现向关联方利益输送的情形。

3. 请评估机构就上述涉及的评估事项核查并发表明确意见,请独立财务顾问就上述 1 和 2 涉及的事项进行核查并发表明确意见。

## 二、关于标的资产评估

公告显示,综合楼与商贸中心 2 号楼、10 号楼均为房地产项目,但综合楼采用收益法和成本法评估;商贸中心 2 号楼、10 号楼采用收益法和市场法评估。请你公司:

4. 补充披露采用前述方法对综合楼、商贸中心 2 号楼、10 号楼进行评估的主要参数、参数选取依据以及评估主要过程。

5. 结合本次收购的目的、标的资产的经营模式，说明对综合楼和商贸中心 2 号楼、10 号楼采用不同方法进行评估的具体考虑及合理合规性，在此基础上进一步说明对综合楼最终采用成本法评估、对商贸中心 2 号楼和 10 号楼最终采用市场法评估的合理性。

6. 请评估机构和独立财务顾问核查并发表明确意见。

7. 请你公司董事会按照《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》相关规定，对评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设和评估结论的合理性发表明确意见。

### 三、关于标的资产瑕疵

公告显示，商贸 10 号楼尚未办理产权证。评估报告显示，本次评估结果未考虑前述资产将来在办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值的影响，也未考虑资产办理产权证和过户需缴纳的税费。请你公司：

8. 说明瑕疵资产对标的资产生产经营的影响以及占本次交易标的资产的比重；针对上述权属瑕疵，明确解决措施及具体期限，并对超过前述解决期限的或有损失作出保障安排，说明交易对方或其他主体是否有兜底性承诺。

9. 说明本次资产评估中未考虑后续权属完善涉及到的税费等成本的原因及合理性；说明最终交易定价中是否考虑相关费用。

10. 请评估机构和独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 四、关于标的资产关联担保

11. 公告显示，本次交易对方以标的资产为你公司合计 2.45 亿元的银行贷款提供关联担保，标的资产已抵押给相关银行，需待你公司还贷解除担保后方可办理本次交易的资产过户手续。请你公司说明

截至目前你公司与容州物流园的担保情况；说明是否利用本次关联交易为关联方解除对你公司提供的担保，从而对关联方构成单方面利益倾斜。

## 五、关于股权转让款的支付

公告显示，本次交易在转让协议生效后一个月内支付 2.00 亿元；如容州物流园无违约行为，则余款 1.85 亿元在该协议生效一年内支付完毕。2017 年你公司转让容州物流园股权时，双方约定交易对方于股权转让协议后一个月内支付首期股权转让款 1.50 亿元，于 2017 年 12 月 31 日前支付第二期股权转让款 0.45 亿元，剩余的 1.00 亿元在你公司与容州物流园相互解除担保后（不晚于 2018 年 12 月 31 日）支付。请你公司：

12. 结合该协议生效与交易对价支付时间间隔与转让容州物流股权时的相关时间间隔的差异，说明本次交易的付款安排是否损害了你公司利益及中小股东合法权益。

13. 结合你公司与容州物流的相互担保情况，说明你公司转让容州物流园股权时余款 1.00 亿元的支付进展情况及相关安排。

## 六、其他问题

14. 评估报告显示，标的资产存在多项负债，本次评估结果未考虑标的资产的负债。资产转让协议书显示，标的资产的负债仍由容州物流园承担。请你公司说明相关负债情况、解决方案、交易作价中对相关负债的考虑情况以及原因（如果未考虑相关因素）、标的资产是否已被用作对债权人的抵押担保等，并对资产转让协议书进行补充披露。

15. 请你公司综合前述情况，进一步补充说明近年来就容州物流

园相关资产进行三次反向关联交易的真实目的和必要性，交易定价的公允性以及对你公司的影响，进一步详细说明是否利用相关交易对关联方进行利益输送。

16. 请说明你公司董事、监事和高级管理人员是否履行了勤勉义务，包括但不限于对评估参数的选取及其合理性、交易价格的公允性和交易的必要性进行认真复核并在投票决策过程中审慎履职。请你公司各董事、监事和高级管理人员自查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明并进行补充披露，在 2018 年 10 月 26 日前将有关说明材料报送我部。同时，提醒你公司及全体董事、监事、高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律、法规及《股票上市规则》的规定，及时、公平、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 10 月 23 日