

关于对深圳市全新好股份有限公司的关注函

公司部关注函（2019）第 138 号

深圳市全新好股份有限公司董事会：

2019年12月13日，你公司披露《关于公司出售资产的公告》显示，你公司控股子公司深圳市零七投资发展有限公司（以下简称“零七投资”）拟将名下持有的鸿颖大厦27层11套房产（27A-G，27I-L）（以下简称“标的资产”）以总价人民币2,500万元的价格出售给深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙），并与之签订《转让协议书》，本次交易预计为你公司增加收益约2000万元。

我部对此表示关注，请你公司就以下事项进行说明：

1. 根据《主板信息披露业务备忘录第 7 号——信息披露公告格式》第 1 号《上市公司收购、出售资产公告格式》的相关要求，补充披露：（1）董事会审议本次出售资产议案的表决情况及独立董事的意见；（2）《转让协议书》的签署日期；（3）交易对方最近一年的主要财务数据，以及董事会结合付款方主要财务数据和资信情况对付款方的支付能力和该等款项收回的或有风险作出的判断和说明；（4）交易标的是否存在抵押、质押或者其他第三人权利、是否存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、是否存在查封、冻结等司法措施等。

2. 补充说明交易对方与你公司董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系或其他人员任职关系，是否与你公司、你公司董事、监事、高级管理人员及你公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务

务、人员等方面存在利益倾斜的关系，并说明本次交易对方的资金是否来源于你公司、你公司董事、监事、高级管理人员或公司前十名股东及其关联方），是否存在其他未披露的交易和利益转移安排；

3. 因标的资产开发商存在拖欠地价及违法超建的情形，深圳市规划与国土资源局罗湖分局于1999年12月收回该项目的预售许可证，致使交易标的资产无法办理不动产权证书，补充说明：（1）零七投资获取标的资产的时间、方式、交易价格以及权属过户情况等；（2）说明上述拖欠地价及违法超建的具体情况以及是否涉及相关整改措施和整改的进展；（3）具体说明本次交易需取得的有权部门批准，结合问题1（4）的回复内容，说明本次交易拟采取的过户程序是否存在法律障碍，是否存在因无法过户而导致交易终止等风险，如是，请充分揭示风险，请律师发表专项核查意见。

4. 请补充披露标的资产面积及本次出售的每平米均价，说明本次市场询价的具体过程，并结合鸿颖大厦现有挂牌或近两年内已出售房产的每平米均价及标的资产的出租率、每平米租金等分析说明本次交易定价的合理性和公允性。

5. 结合标的资产近三年对你公司收入和净利润的占比情况，你公司拟通过本次资产出售提高公司资产利用率的具体安排和本次交易所获资金的后续使用计划等，充分说明本次交易的必要性和商业实质，同时，结合你公司拟采取的会计处理方式和会计准则依据，说明本次交易对你公司2019年净利润的具体影响以及本次交易是否存在突击进行利润调节的情况。

请你公司于2019年12月18日前将上述核实情况书面回复我部，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《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

2019年12月15日