

关于对招商局地产控股股份有限公司的重组问询函

许可类重组问询函【2015】第 24 号

招商局地产控股股份有限公司董事会：

9 月 18 日，你公司直通披露了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金报告书》（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：

1、报告书披露本次方案尚未取得债权人同意，请补充披露尚未取得的金额及占比、拟取得债权人同意的时间、如未能取得的影响及应对措施。

2、关于配套募集资金，补充披露认购人的锁定期限。

3、请按《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号——招股说明书》第三十五条要求，补充披露发行人控股股东和实际控制人控制的其他企业的成立时间、注册资本、实收资本、注册地和主要生产经营地、主营业务、最近一年及一期的总资产、净资产、净利润，并标明这些数据是否经过审计及审计机构名称；

4、请按《招股说明书》第七十六条要求，补充披露发行人经注册会计师核验的非经常性损益明细表，以合并财务报表的数据为基础，披露最近三年及一期非经常性损益的具体内容、金额及对当期经营成果的影响，并计算最近三年及一期扣除非经常性损益后的净利润金额。

5、关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商局蛇口”）：

1) 针对其改制剥离，补充披露剥离资产的主要财务数据、剥离的原因、披露的财务信息系原始财务数据还是剥离后的模拟财务数据（如为模拟数据的，补充披露报表的编制基础、收入、费用等的配比原则等），并以图示的方式列示剥离前后的资产及业务架构；

2) 针对招商局蛇口的蛇口片区、太子湾片区及前海片区土地，请用总表及分表的方式列示历次与深圳市政府签署协议涉及土地的总面积、账面值及是否已取得权属证明，各规划用途土地的面积及账面值，已开发面积、正在开发建设面积及尚未开发建设的面积及账面值，已取得证书的面积、正在办理权属证书及尚未办理权属证书面积及账面值，已付清款项的面积、已明确但尚未付清价款及尚未明确价款费用的面积及账面值等，以及正在开发建设土地的项目及进展等情况；分业务类型补充披露实际开发建设上述片区土地的程序及流程；

3) 针对报告书提交的前海片区土地风险问题，补充披露风险土地的历史沿革、取得方式、目前争议的面积、账面值及争议详情；针对提及的涉及规划变更的，补充披露其面积、账面值、变更的具体情况、涉及费用及是否已交清等详细情况。并请补充披露本次盈利预测中涉及上述争议土地的预测数据情况；

4) 关于前海片区土地，报告书提到相关土地系由深圳市国土局与招商局集团签订相关协议、补充协议以及框架协议，请补充披露未来办理相关土地权属证书的时候是否可以直接办理在招商局及其子公

司名下；如否的，相关土地是否计划注入合并后的上市公司及注入方式（如有）；

5) 针对报告书披露的尚未取得土地权属证明及尚需履行变更手续的土地、房产，补充披露其账面值、占比、需支付的费用及费用的支付方、相关权属证明办理的计划安排及期限，以及如未能按期取得相关权属的解决措施；同时补充披露盈利预测是否考虑了上述费用支付的情形，如考虑了补充披露详细情况并参数选取的合理性；如未考虑的，披露原因及合理性；

6) 补充披露主要资产的对外担保情况及主要负债、或有负债情况，是否存在抵押、质押等权利限制，是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议等情况；

7) 补充披露交易标的是否存在尚需取得的生产经营所必须的资产权属、资质、许可、知识产权等；如是，补充披露其具体情况、尚未取得原因及后续安排（包括但不限于是否拟取得、拟取得时间、费用、支付方），以及对本次盈利预测的影响；

8) 关于报告书披露的已拥有的生产经营资质、许可等，针对即将到期的，补充披露到期的影响、拟采取的解决措施、相关费用等具体情况，以及盈利预测是否考虑了上述情形及其合理性；

9) 律师就交易双方历史是否存在违规开发、经营情况（如有是否影响本次吸并）发表意见。

4、关于盈利预测：

1) 针对报告书披露显示的在建及拟开发房产项目的大部分销售

为 0、2015 年下半年预测数较上半年增幅较大、整体预测净利润增幅大于历史实现数等情况，请分行业补充披露盈利预测中收入、成本等数据，并结合近三年又一期的实现情况、现有业务的进展情况等分析披露上述预测数据的可实现性；

2) 针对风险提示中的存货跌价损失风险，补充披露相关存款跌价准备计提的具体情况，并结合存货成本、现价及未来趋势分析说明盈利预测未考虑计提跌价损失的合理性；

3) 针对盈利预测报告中的处置资产情况，补充披露明细及处置计划；

4) 针对报告书披露的扣非后的预测盈利数与预测归属净利润存在差异，补充披露盈利预测的非经常性损益明细及预测依据情况。

5、关于关联交易：

1) 针对报告书披露的与关联方存在的资金往来、资金拆借等情形，请补充披露相关款项收取费用或利息的具体情况、款项的期限、是否存在超期情况、是否存在利益侵占等情况；财务顾问、会计师核实目前是否仍存在上述资金往来及拆借余额，余额性质是否为关联方资金占用情况，如仍存在的，请按《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的规定处理；

2) 补充披露本次交易完成后的关联交易情况。

6、关于股东大会通知中提及的相关议案需 A、B 双 2/3 通过事宜，请补充披露该表决方式是否符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、

《公司章程》等法律法规的规定、是否存在损害中小投资者利益情况，请财务顾问及律师核查并发表明确意见。

7、按《公开发行证券公司信息披露编报规则第 10 号-中国证监会关于从事房地产开发业务的公司招股说明书内容与格式特别规定》、《从事房地产业务公司财务报表附注的特别规定》的要求补充披露房地产业务情况。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在将有关说明材料报送我部。

特此函告

公司管理部

2015 年 9 月 17 日