

关于对广州岭南集团控股股份有限公司的 重组问询函

许可类重组问询函[2016]第 56 号

广州岭南集团控股股份有限公司董事会：

8 月 25 日，你公司直通披露了《广州岭南集团控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》（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：

（一）交易方案

1、报告书披露，本次交易中，广发证券和联信评估分别对标的资产股权进行估值或评估，并各自形成估值报告和资产评估报告。而标的资产交易价格以广发证券出具的《估值报告》中的估值结果为参考依据。请公司补充披露联信评估对标的资产股权进行评估采用的评估方法、评估程序、评估参数和评估结论，以及本次交易不采用资产评估机构的评估结果作为定价基准的原因和依据。

2、根据《重组办法》的要求，估值机构原则上应采取两种以上的方法进行估值。本次交易标的采用可比公司法和可比交易法进行估值，采用可比交易法的估值结果作为最终估值结论。而可比公司法和可比交易法同为市场法，请公司补充披露是否符合《重组办法》第二十条的规定，并请独立财务顾问发表明确意见。

3、报告书披露，上市公司与控股股东岭南集团及其下属子公司

流花集团签订了《补偿协议》，约定了岭南集团与流花集团在交易标的期末减值情况下的补偿义务。请公司补充披露上市公司向控股股东购买资产不设业绩补偿的相关安排是否符合《重组办法》的规定，是否有利于保护中小投资者利益。请独立财务顾问、律师发表明确意见。

4、报告书显示，本次交易不会导致公司控股权发生变化，交易完成后公司仍符合上市条件。请公司补充披露：

(1) 广州国发、广州证券、广州金控是否上市公司控股股东的一致行动人，发行股份购买资产的自然人交易方是否控股股东的一致行动人；

(2) 分别披露配套融资前和配套融资后，上市公司的股权结构变化以及社会公众股东的持股比例，说明两种情况下是否都符合上市条件。

5、报告书多处披露了本次交易完成前后上市公司每股收益、本次发行前后上市公司主要财务数据对比等，请公司补充披露配套融资前和配套融资后上述财务数据对比。

6、本次配套融资交易对方之一为岭南控股第一期员工持股计划，请公司补充披露该员工持股计划是否符合国资委 2016 年 8 月发布的《关于国有控股混合所有制企业开展员工持股试点的意见》的相关规定，请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

(二) 交易标的

1、报告书显示标的公司广之旅部分用于游客服务处的自有房产尚未取得产权证书，存在可能被强制拆除的风险；部分用于销售网点的租赁房产、租赁土地存在租赁关系瑕疵，存在可能被要求搬迁的风险或无法继续承租的风险。广之旅承诺将全力办理上述自建建筑物的

产权证书；岭南集团、流花集团承诺对因强制拆除或无法继续承租而发生拆除费用及相关资产的处置损失按其所持广之旅股权的比例承担相应的补偿责任。请公司补充披露：

(1)未办理产权证书的房产占广之旅房屋建筑物总面积和账面价值的比重，存在租赁关系瑕疵的租赁房产、租赁土地分别占广之旅租赁房产、租赁土地总面积的比重；

(2)相关房产办理产权证书是否存在法律风险或障碍，自有房产和租赁物业的资产权属瑕疵对本次交易和上市公司生产经营的不利影响，是否符合《重组办法》第十一条的相关规定；

(3)针对广之旅全力办理上述产权证书的承诺，有无实施完善期限。如有，请说明在相关期限内未能解决的补偿措施；如不能限期解决，请说明原因；

(4)除拆除费用和相关资产处置损失之外，由于强制拆除、搬迁或无法继续承租导致广之旅遭受的生产经营损失，岭南集团、流花集团是否承担相应的补偿责任。如是，请说明相关生产经营损失如何界定；如否，请说明原因并请独立财务顾问、律师核查并发表明确意见。

2、报告书披露，广之旅子公司广游公司的预付卡发行与受理业务尚未获得中国人民银行总行的批准，可能因此受到行政处罚，对广之旅的经营带来一定程度的不利影响。请公司补充披露相关预付卡发行与受理业务是否需要商务部或其他政府部门的审批，本次重组交易对手方是否会对行政处罚带来的损失承担相应的补偿责任。

3、报告书披露广之旅的盈利模式包括向直客零售旅游产品和向同业客户批发旅游产品。请公司补充披露广之旅主营业务收入按批发、

零售的不同构成分别列示金额和比例，并在管理层讨论与分析中补充批发、零售的毛利率分析。

4、报告书显示广之旅报告期各期末的利息保障倍数分别为-7.57、-5.52、-18.92，请公司补充说明利息保障倍数为负数的原因。

5、报告书显示，中国大酒店 2014 年和 2015 年归属母公司股东的净利润分别为 827.76 万元和 893.58 万元，而 2016 年第一季度亏损约 34.47 万元。请公司补充披露中国大酒店 2016 年第一季度业绩大幅下滑的原因，收购中国大酒店 100% 股权是否有利于提高公司持续经营能力、是否符合《重组办法》第十一条的规定，并对中国大酒店盈利能力做重大风险提示。

6、报告书在“标的公司财务状况及盈利能力分析”中披露，花园酒店和中国大酒店截止 2016 年 3 月 31 日无形资产分别为 29,608.98 万元和 26,641.37 万元，占资产总额的 34.79% 和 58.59%，且无形资产主要是土地使用权（和软件系统等）；而在“主要资产权属”中，对无形资产的披露仅包括商标、著作权和域名，土地使用权在固定资产的房屋建筑物中披露。请公司将花园酒店和中国大酒店的房屋建筑物按固定资产和土地使用权分别列示，并补充披露土地使用权证号、面积、使用权类型、起始终止日期等。

（三）同业竞争和关联交易

1、报告书披露，控股股东岭南集团旗下除已由非关联第三方进行管理的酒店运营类企业、已停止实际经营酒店业务的酒店运营类企业外，上市公司已受托管理岭南集团旗下其他酒店运营类公司；广之旅已受托管理岭南集团旗下经营旅行社业务和导游服务业务公司。岭南集团就避免同业竞争问题向公司出具了承诺函。请公司补充披露：

(1) 列表说明本次交易完成后，控股股东存在同业竞争情况的企业（含已委托经营管理权的公司）与已注入上市公司的资产在营业收入、净利润、资产规模等方面的体量对比；

(2) 岭南集团承诺“……目前已经委托第三方进行管理的酒店，则在委托管理合同结束后，将优先委托岭南酒店管理，若岭南酒店放弃管理权利，则岭南集团可委托第三方进行管理。”请补充说明岭南酒店放弃管理权利需经过的审议程序。

2、请公司补充披露本次交易完成后，是否会增加上市公司关联方资金拆借和非经营性资金占用。

(四) 其他

1、请在重要承诺列表中补充重组交易方对资产权属瑕疵、重大未决诉讼、仲裁等事项的补偿承诺。

2、请将股份锁定承诺“自发行结束之日起”改为“自上市之日起”。

3、请在第十章“财务会计信息”中披露完整的财务报表和备考报表。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在9月6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

2016年8月30日