

广州岭南集团控股股份有限公司

关于重大资产重组注入标的资产减值测试报告

按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 127 号)的有关规定及广州岭南集团控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)与广州岭南国际企业集团有限公司(以下简称“岭南集团”)签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》相关要求,公司编制了《重大资产重组注入标的资产减值测试报告》。

一、重大资产重组的基本情况

1、重大资产重组注入标的资产之广州花园酒店有限公司 100%股权

根据公司重大资产重组方案,公司通过向特定对象非公开发行股份和支付现金相结合的方式,向岭南集团购买其持有的广州花园酒店有限公司(以下简称“花园酒店”)100%股权、中国大酒店 100%股权、广州广之旅国际旅行社股份有限公司(以下简称“广之旅”)82.22%股权,向流花集团购买其持有的广之旅 5.71%股权,向郑烘购买其持有的广之旅 0.86%股权,向卢建旭购买其持有的广之旅 0.62%股权,向郭斌购买其持有的广之旅 0.36%股权,向方方购买其持有的广之旅 0.32%股权,向张小昂购买其持有的广之旅 0.29%股权,向朱少东购买其持有的广之旅 0.0756%股权。

2017 年 1 月 16 日,经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]129 号《关于核准广州岭南集团控股股份有限公司向广州岭南国际企业集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》,核准公司非公开发行 265,155,792 股股份购买相关资产,同时核准公司非公开发行不超过 135,379,061 股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

根据广州市工商局于 2017 年 2 月 15 日出具的《准予变更登记(备案)通知书》(穗工商(市局)内变字[2017]第 01201702140076 号)、花园酒店现行公司章程,花园酒店 100%股权已过户至公司名下,公司持有花园酒店 100%股权。

根据中登公司于 2017 年 2 月 28 日出具的股份登记申请受理确认书(业务单号:101000005113),本公司向交易对方发行相应新增股份的证券登记手续已在深交所及中登公司办理完毕。

2017 年 4 月 13 日,本公司向岭南集团付讫现金对价。

根据双方签署的《购买资产协议》、《补偿协议》,本公司向交易对方发行相应新增股份在深交所及中登公司办理完毕证券登记手续,且本公司向岭南集团付讫现金对价之日,为本次整体收购实施完毕之日。综上,本公司购买花园酒店 100%股权实施完毕之日为 2017 年 4 月 13 日。

根据双方签署的《发行股份购买资产协议》,确认花园酒店 100%股权交易价格为

152,500.00 万元。

二、收购资产承诺情况

根据本公司与本次重大资产重组购买资产交易对方签署的《购买资产协议》、《补偿协议》，拟购买资产交易对方对业绩承诺及补偿的约定如下：

（一）承诺年度

本公司收购花园酒店 100%股权的重大资产重组于 2017 年 4 月 13 日完成，根据交易各方签订的《关于发行股份及支付现金购买广州花园酒店有限公司 100%股权的补偿协议》，利润补偿期间为 2017 年度、2018 年度、2019 年度。

（二）补偿义务人

本次交易补偿义务人为岭南集团。

（三）减值测试资产

本报告的减值测试资产是指公司于本次重大资产重组中向岭南集团购买的花园酒店 100%股权。

（四）减值测试和补偿安排

1、减值测试

交易各方一致确认，2017 年度、2018 年度、2019 年度的会计年度结束后，由本公司聘请评估机构或估值机构对减值测试资产截至上一年度的资产价格进行评估或估值，并出具专项评估报告或估值报告。根据评估结果或估值结果，由公司对减值测试资产进行减值测试，并聘请具有证券期货业务资格的会计师事务所对减值测试资产的估值（以下简称“期末减值测试资产的估值总额”）出具减值测试专项审核报告。

如会计师事务所出具的减值测试专项审核报告显示：

减值测试资产期末减值额>岭南集团就减值测试资产于承诺期内累积已补偿股份总额×本次发行股份及支付现金购买资产每股发行价格+岭南集团就减值测试资产于承诺期内累积已补偿的现金总额；则补偿义务人应按照本协议的规定对公司予以股份或现金方式进行补偿。补偿义务人应当优先以其在本次整体收购中出售花园酒店 100%股权获得的公司股份补偿，不足部分以现金方式补偿。

2、减值测试补偿

在承诺期间，如发生上述补偿义务人需向本公司进行补偿的情形，补偿义务人每年应补偿的股份数按以下公式确定：

补偿义务人当期应承担的减值测试资产的应补偿股份数量=（减值测试资产期末减值额—针对减值测试资产于承诺期间内累积已补偿金额）÷本次发行股份及支付现金购买资产每股发行价格。

减值测试资产期末减值额为本次整体收购中减值测试资产对应的交易价格减去期

末减值测试资产的估值总额（扣除承诺期间内减值测试资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响）。

针对减值测试资产于承诺期内累积已补偿金额=岭南集团就减值测试资产于承诺期内累积已补偿股份总额×本次发行股份及支付现金购买资产每股发行价格+岭南集团就减值测试资产于承诺期内累积已补偿的现金总额。

若在承诺期内，公司实施资本公积或分配股票股利的，则补偿义务人当期应承担的减值测试资产的应补偿股份数量应调整为按照上述公式计算的应补偿的股份数量×（1+转增或分配股票股利比例）。

补偿义务人应补偿的股份，由公司按总价 1.00 元的价格回购，并依法予以注销。

公司应在减值测试专项审核报告披露后的 10 个交易日内发出召开审议上述股份回购及后续注销事宜的股东大会会议通知。公司就补偿义务人补偿的股份，首先采用股份回购注销方案，如股份回购注销方案因未获得上市公司股东大会通过等原因无法实施的，则补偿义务人补偿的股份应通过赠送方式予以补偿，具体程序如下：

（1）如公司股东大会通过股份回购及后续注销事宜的议案，则公司在股东大会决议公告后 15 个交易日内将股份回购数量书面通知补偿义务人，补偿义务人应在收到公司股书面通知之日起 15 个交易日内向中登公司发出将其当年须补偿的股份过户至公司董事会设立的专门账户的指令。公司应在股东大会结束后 2 个月内实施完毕回购方案。

（2）如公司股东大会未通过股份回购及后续注销事宜的议案，则公司应在股东大会决议公告后 15 个交易日内书面通知补偿义务人实施股份赠送方案。公司将在股东大会决议公告之日起 15 个交易日内公告股权登记日（以下称“赠与股权登记日”），并由补偿义务人将等同于上述应回购数量的股份赠送给该股权登记日登记在册的股东，在册股东按照其持有的股份数量（其中，岭南集团、流花集团分别为按其截止赠与股权登记日持有的股份数额扣除本次整体收购中岭南集团、流花集团基于本次整体收购的标的资产减值而履行补偿义务当期应赠送股份后的余额计算股份数量）占截止赠与股权登记日上市公司扣除岭南集团、流花集团在本次整体收购中基于本次整体收购的标的资产减值履行补偿义务当期应赠送的全部股份后的总股本的比例享有获赠股份。

（3）自补偿义务人应补偿股份数量确定之日起至该等股份注销或被赠与其他股东前，补偿义务人承诺放弃该等股份所对应的表决权。

若补偿义务人于本次整体收购中出售花园酒店 100%股权所获得的公司股份不足以补偿当期其应承担的应补偿股份数量的，则差额部分由补偿义务人以现金方式继续向上市公司补偿，补偿义务人以现金方式补偿的金额如下：

补偿义务人应支付的补偿现金=[补偿义务人当期应承担的减值测试资产应补偿股份数量-补偿义务人当期就减值测试资产已补偿股份数量]×本次发行股份及支付现金购买资产每股发行价格

补偿义务人同意公司有权自补偿义务人当期已补偿股份划转至公司董事会设立的专门账户后 10 个交易日内，要求补偿义务人以现金形式向上市公司董事会指定的账户支付补偿现金。

补偿义务人同意，若公司在承诺期间内有现金分红的，其按（四）2 所述公式计算的应补偿股份数在回购股份实施前上述年度累积获得的分红收益，应随之赠送给公司或公司受赠股东。

补偿义务人同意，若公司在承诺期间内若实施资本公积转增股本或分配股票股利的，则补偿义务人应补偿股份数调整为：按照（四）2 所述公式计算的应补偿的股份数量 $\times$ （1+转增或分配股票股利比例）。

任何情形下，补偿义务人承诺期内累积已补偿金额以其向公司转让的花园酒店 100%股权的交易价格为限，对于超出部分（如有），补偿义务人无需补偿。

三、 减值测试过程

1、本公司已聘请广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“联信评估公司”）对截止 2019 年 12 月 31 日置入资产进行了减值测试，并由其于 2020 年 4 月 28 日出具了联信咨报字[2020]第 0027 号《广州岭南集团控股股份有限公司对广州花园酒店有限公司进行减值测试之估值咨询报告》（以下简称“估值报告”），估值报告所载，花园酒店 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值估值约为 24.34 亿元。

2、本次减值测试过程中，本公司已向联信评估公司履行了如下工作：

（1）已充分告知联信评估公司本次估值的背景、目的等必要信息；

（2）谨慎要求联信评估公司，在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次估值结果和广发证券股份有限公司于 2016 年 8 月 24 日对花园酒店出具的《广发证券股份有限公司关于广州岭南集团控股股份有限公司收购广州花园酒店有限公司之估值报告》的估值结果可比，需要确估值估假设、估值参数、估值依据等不存在重大不一致。

（3）对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，需及时告知并在其《估值报告》中充分披露；

（4）对比两次报告中的估值假设、估值参数等是否存在重大不一致；

（5）根据相关要求所约定的补偿期减值测试方法，资产期末减值额为本次整体收购中减值测试资产对应的交易价格减去期末减值测试资产的估值总额（扣除承诺期间内减值测试资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响）计算注入资产的期末价值是否发生减值。

项目	金额（人民币万元）
注入资产的期末价值评估值	243,400.00
加：补偿期内注入资产已发放现金股利	5,335.03
减：注入资产作价	152,500.00
增值额	96,235.03

（6）同时，我们注意到估值报告中提请报告使用者注意：估值基准日至 2020 年 4 月 20 日，受新冠肺炎病毒的影响，被估值企业所在行业的经营情况受到冲击，根据同花顺 FIND 查询的所在行业可比上市公司于估值基准日至出报告日的总市值平均下降了 16.86%，如参照可比上市公司该期后影响因素的市值变动，考虑该期后影响因素后被估值企业的估值为 20.24 亿元，至 2020 年 4 月 20 日影响的金额为 4.10 亿元。

四、测试结论

通过以上工作，我们得出以下结论：

截至 2019 年 12 月 31 日，本次重组注入资产未发生减值。

五、本报告的批准

本报告业经本公司董事会于 2020 年 4 月 28 日批准报出。

广州岭南集团控股股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月二十八日