

**关于茂业商业股份有限公司
盈利预测实现情况的专项审核报告**

瑞华核字【2019】48030004号

目 录

一、 专项审核报告.....	1-2
二、 关于盈利预测实现情况的专项说明.....	3-6
三、 本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、 签字注册会计师资格证书（复印件）	



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO. 8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091190

关于茂业商业股份有限公司 重庆茂业盈利预测实现情况的专项审核报告

瑞华核字【2019】48030004号

茂业商业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”）2018 年度的《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》进行了专项审核。

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，编制《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是茂业商业管理层的责任。我们的责任是在执行审核工作的基础上，对《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》发表审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，茂业商业 2018 年度的《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》在所有重大方面按照《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）的规定编制。

我们提醒报告使用者关注《关于重庆茂业盈利预测实现情况的专项说明》中“三、基于资产重组的重庆茂业盈利预测承诺净利润及其实现情况”中第 2 部分



“本次资产重组中有关业绩承诺的扣除非经常性损益后归属公司普通股股东净利润的计算口径”的内容，本审核报告仅供茂业商业 2018 年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师
（项目合伙人）：



中国注册会计师：



二〇一九年三月十四日

茂业商业股份有限公司

关于标的资产盈利预测实现情况的专项说明

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，茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制了2018年度的《关于盈利预测实现情况的专项说明》。本专项说明仅供本公司2018年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。

一、公司简介

茂业商业股份有限公司(原名“成商集团股份有限公司”，以下简称“茂业商业”或“本公司”或“公司”)的前身是成都市人民商场，成立于1953年。1993年经成都市人民政府成府函（93）77号文批复，改组为股份有限公司，1993年11月13日经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]95号文件复审批准，首次向社会公众发行人民币普通股21,500,000股，于1994年2月24日在上海证券交易所挂牌交易。

注册地址：成都市东御街19号

注册资本：人民币173198.2546万元

统一社会信用代码：91510100214393110R

法定代表人：高宏彪

经营范围：控股公司服务；项目投资及管理；企业管理咨询服务；房地产开发经营；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；货物进出口、技术进出口。其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、重大资产重组方案及审批核准、实施情况

1、资产重组方案简介

公司向关联方公司中兆投资管理有限公司（以下简称“中兆投资”）现金收购重庆茂业百货有限公司（以下简称“重庆茂业”）35%的股权，向关联方公司茂业百货（中国）有限公司（以下简称“茂业百货（中国）”）现金收购重庆茂业百货有限公司65%的股权。收购完成后公司将持有重庆茂业百货有限公司100%股权。重庆茂业全部股权为本次交易的标的资产。

根据开元评估事务所出具的开元评报字【2017】693号《资产评估报告书》的评估结果并经交易各方友好协商，本次收购重庆茂业100%股权的交易作价为40,330.14万元。

2、本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

2018年1月25日，本公司召开了第八届董事会第三十一次会议审议通过了本次购买重庆茂业100%股权暨关联交易的相关议案；

2018年2月12日，本公司召开了2018第一次临时股东大会审议通过了本次购买重庆茂业100%股权暨关联交易的相关议案；

3、本次资产重组相关事项实施情况

(1) 本次购入资产的过户情况

2018年3月6日，重庆市工商行政管理局江北区分局核准了重庆茂业百货有限公司的股东变更事项，并签发了《准予变更登记通知书》（（渝江）登记内变字[2018]第021129号）。至此，重庆茂业成为本公司全资子公司。

三、基于重大资产重组的盈利预测承诺净利润及其实现情况

1、盈利预测及承诺净利润的主要指标

本公司在资产收购时，于2018年2月12日和中兆投资、茂业百货（中国）签署的股权转让协议中有关业绩补偿条款：各方同意，根据《资产评估报告书》测算的标的公司本次交易实施完毕后3年内（既交易实施完毕当年及其后连续两个会计年度，以下简称“业绩承诺期”）的净利润预测数（扣除非经常性损益后）确定，乙方承诺的标的公司应该实现的净利润数，如本次交易于2018年1月1日至12月31日期间实施完毕，标的公司2018年度、2019年度、2020年度经审计的扣除非经常性损益后的预测净利润分别不低于2,786.19万元、3,026.12万元、3,250.98万元（业绩承诺期各年度预测净利润数额以下简称“承诺净利润”）。

另外，资产评估机构以未来收益预期的估值方法对标的资产进行评估，公司作为定价参考依据，其评估报告中预测了所购买的标的资产于2018年度、2019年度及2020年度的盈利情况（以下统称“评估报告的盈利预测”）。

综上所述，2018年度该次资产收购中所购买的标的资产承诺净利润不低于2,786.19万元。

2、本次重大资产重组中有关业绩承诺的扣除非经常性损益后归属公司普通股股东净利润的计算口径

依据证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。同时例举项第四项明确，非经常性损益包括计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；第十二项明确，非经常性损益包括同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益。

① 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益

依据评估报告中预测口径及业绩承诺的口径，本专项说明中非经常性损益不包括标的资产期初至合并日（2018年3月6日）的当期净损益，即标的资产在2018年1-12月份实现的当期净损益均列入2018年经常性损益。

② 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

重庆茂业与茂业商厦有限公司签署有资金借款协议，借款总额为250,244,970.94元，借款期限为2018年1月1日至2018年12月31日，本借款在2018年通过债权债务抵消，抵减了本公司需要支付的收购款。在款项借出期间，重庆茂业向茂业商厦有限公司拆出资金收取相应的利息并计缴相关税费。

2018年度重庆茂业无银行借款，因向茂业商厦有限公司提供资金拆借，自身产生了短期融资需求并向关联方公司临时拆借款项，并由此产生借款利息支出。

上述资金运营情况，导致重庆茂业2018年产生借款利息支出263,958.09元，拆出资金向公司其他下属企业收取的计入当期损益的利息收入共计1,493,999.35元。利息收入与利息支出相抵后的金额1,230,041.26元。

上述资金运营与重庆茂业正常经营业务无直接关系，对公司日常经营业绩和盈利能力不构成影响，评估报告中预测数据及业绩承诺的口径没有考虑此部分茂业百货非日常经营的特殊影响因素，相关影响1,230,041.26元计入非经常性损益。

3、2018年度盈利预测的实现情况

(1) 本公司的盈利预测的实现情况

金额单位：人民币万元

项目名称	实际数	预测数	差额	完成率
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2,834.52	2,786.19	48.33	101.73%

其中，上表中“实际数”一栏内金额系根据所购买标的资产 2018 年 1-12 月实际经营状况，并按照与标的资产盈利预测报告相一致的所购买资产架构基础确定。

4、结论

本公司基于重大资产重组的 2018 年度盈利预测利润数与本公司 2018 年度实际实现的利润数之间不存在重大差异。

茂业商业股份有限公司

二〇一九年三月十四日

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____