

茂业商业股份有限公司
二〇一八年第七次临时股东大会会议资料

二〇一八年十一月二日

目录

2018年第七次临时股东大会会议议程.....	1
2018年第七次临时股东大会会议须知.....	2
2018年第七次临时股东大会议案.....	3

茂业商业股份有限公司

二〇一八年第七次临时股东大会会议议程

会议时间：2018年11月2日（星期五）14：30

会议地点：成都市东御街19号本公司会议室

会议主持人：董事长胡涛先生

会议议程：

- 1、参会人员签到，见证律师核实身份；
- 2、主持人宣布会议开始；
- 3、介绍到会股东及股东代表、董事、监事及高级管理人员情况；
- 4、宣读股东大会会议须知；
- 5、宣读会议提案；
- 6、股东或股东代表发言、质询，公司董事、监事及高级管理人员回答提问；
- 7、投票表决并进行监票、记票工作；
- 8、宣布表决结果和会议决议；
- 9、见证律师宣读法律意见书；
- 10、主持人宣布会议结束。

茂业商业股份有限公司

二〇一八年第七次临时股东大会会议须知

为维护全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，依据中国证监会《上市公司股东大会规则》及本公司《股东大会议事规则》等有关规定，制定本须知，望出席股东大会的全体人员严格遵守：

一、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保大会的正常秩序和议事效率为原则，自觉履行法定义务。

二、参会股东及股东代表依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利。股东应认真履行法定义务，自觉遵守大会纪律，不得侵犯其他股东的权益，以确保股东大会的正常秩序。

三、会议进行中只接受股东及股东代表发言或提问，发言或提问应围绕本次会议议题进行，简明扼要。每一股东发言原则上不得超过两次，每次发言不超过五分钟。

四、公司董事、监事和高级管理人员应当认真、负责地回答股东的问题。与本次股东大会议题无关或将泄漏公司商业秘密及未公开重大信息的问题，大会主持人或相关负责人有权拒绝回答。

五、股东大会表决采用记名投票表决的方式。股东以其所持有的表决权的股份数额对议案进行表决，每一股份享有一票表决权。股东在表决时，应在表决票中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并以打“√”表示，未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。

茂业商业股份有限公司 2018 年第七次临时股东大会议案

《关于购买泰州第一百货商店股份有限公司

97.31%股份暨关联交易的议案》

各位股东及股东代表：

茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）拟以现金 565,557,643.27 元的价格收购关联方深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）持有的泰州第一百货商店股份有限公司（以下简称“泰州一百”、“标的公司”）97.31% 股份。茂业商厦系本公司控股股东，因此本次交易构成与本公司的关联交易。此次交易相关情况如下：

一、关联交易概述

（一）公司拟以现金合计 565,557,643.27 元的价格收购关联方茂业商厦持有的泰州一百 97.31% 股份。

基于截止 2018 年 6 月 30 日，茂业商厦尚欠泰州一百债务合计 67,222,493.39 元（大写：人民币陆仟柒佰贰拾贰万贰仟肆佰玖拾叁元叁角玖分），经公司与茂业商厦协商一致，就茂业商厦所欠泰州一百的前述债务，茂业商厦委托公司从应支付给茂业商厦的交易价款中扣除后，由公司以茂业商厦名义支付给泰州一百，用于清偿茂业商厦所欠泰州一百的前述债务，扣除前述代付债务金额后，本公司需向茂业商厦支付的剩余股份转让交易价款为 498,335,149.88 元（大写：人民币肆亿玖仟捌佰叁拾叁万伍仟壹佰肆拾玖元捌角捌分）。

（二）本次关联交易金额合计 565,557,643.27 元，至本次关联交易为止，过去 12 个月内，公司与上述同一关联人之间的关联交易已经达到 3,000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

茂业商厦系本公司控股股东，根据《股票上市规则》及《关联交易实施指引》，

本次交易构成本公司之关联交易。

(二) 关联人基本情况

名称：茂业商厦

住所：深圳市罗湖区东门中路东门中心广场

主体类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：张静

注册资本：32000 万美元

成立日期：1996 年 01 月 31 日

统一社会信用代码：91440300618911535B

股权结构：茂业百货（中国）有限公司持有茂业商厦 98.69%股权、中兆投资管理有限公司持有茂业商厦 1.31%股权。

最近一年又一期主要财务数据如下：（单位：万元）

	2017 年 12 月 31 日 (经审计)	2018 年 6 月 30 日 (未经审计)
资产总额	4,540,621.70	4,604,991.76
资产净额	1,205,777.13	1,295,591.81
	2017 年度 (经审计)	2018. 1. 1—2018. 6. 30 (未经审计)
营业收入	622,502.95	370,687.18
净利润	121,615.75	53,077.26

三、关联交易标的介绍

(一) 基本情况

泰州第一百货商店股份有限公司，成立时间：1994 年 05 月 20 日；统一社会信用代码：91321200141877957U；公司类型：股份有限公司(非上市)；住所：泰州市海陵北路 299 号；法定代表人：卢小娟；注册资本：人民币 1895.00 万元；经营范围：预包装食品兼散装食品、保健食品、卷烟、雪茄烟零售；普通货运；国内贸易；通讯器材、家用电器、黄金饰品、钟表、电动车、鞋维修；游艺服务；房屋租赁；停车场管理服务；家电以旧换新回收、销售服务（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）简要历史沿革

1994年5月，泰州第一百货商店股份有限公司正式成立，取得营业执照，总股本2103万股。

1996年，国家规范股份制企业，两家法人股退出，总股本变更为1895万股。

公司股权结构经过几度调整，至2004年12月，公司的股权结构为：国有股914万股，社会法人股110万股，内部职工股871万股。

至2009年12月，泰州第一百货商店股份有限公司股权结构变更为：深圳茂业商厦有限公司，持有1844万股；泰州中纺商贸有限公司，持有36万股；泰州市伟业服装厂，持有15万股。

（三）股权结构

截至本公告日，泰州一百的股权结构如下：

股东名称	股份数（万股）	股权比例
茂业商厦	1844.00	97.31%
泰州中纺商贸有限公司	36.00	1.9%
泰州市伟业服装厂	15.00	0.79%
合计	1,895.00	100%

截至本公告日，泰州一百旗下有1家分公司，为泰州第一百货商店股份有限公司溧阳茂业百货分公司。

除本次交易外，最近12个月内，泰州一百不存在评估、增资、减资或改制情况。

（四）主营业务发展情况

泰州一百位于泰州市区最繁华的坡子街商业中心核心地段，是江苏省泰州市一家有着几十年建店历史的大型零售企业。主营业务包括化妆品、烟零售、通讯器材、家用电器、黄金饰品、钟表、服饰、床用、皮鞋皮具、鞋维修等。

长期以来，泰州一百始终秉承诚信、优质、创新的经营理念，恪守“为消费者着想，对消费者负责”的办店宗旨，积极参与市场竞争，取得了丰硕的发展成果。先后荣获“江苏省AAA价格诚信先进单位”、“全国诚信维权单位”、“全国

商务系统先进集体”、“全国百城万店无假货示范店”等数十项荣誉称号，社会信誉的不断提高为公司赢得了良好的经济效益，主要经营指标连续多年稳居泰州同行业前茅。泰州一百经过几十年的持续发展和几代员工的共同努力，成为饮誉苏中、绩冠全城的本土商业龙头企业，泰州一百正以其独特的时尚魅力吸引了愈来愈多的消费者。

（五）主要财务数据

泰州一百最近一年一期的主要财务数据如下：

以下财务数据均已经具有从事证券、期货业务资格的信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计，信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)并为公司本次交易出具了“XYZH/2018CDA30301号”标准无保留意见审计报告。

①资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018.6.30	2017年
资产总计	36,990.56	62,587.04
负债合计	33,588.38	36,284.19
所有者权益合计	3,402.18	26,302.85

②利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年
营业收入	36,988.35	72,120.57
营业利润	3,373.26	5,609.31
利润总额	2,892.27	5,611.08
归属于股东的净利润	1,999.33	4,059.33

③现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年
经营活动产生的现金流量净额	-700.63	6,397.79
投资活动产生的现金流量净额	7,738.90	-16,288.48

筹资活动产生的现金流量净额	-7,016.33	9,422.89
---------------	-----------	----------

(六) 主要资产权属状况、主要债务及对外担保情况

泰州一百目前的主要资产为房屋及建筑物、工程设备、自营商品相关资产。

截至2018年6月30日，泰州一百的资产负债率为90.80%，主要债务为供应商货款等。

截至本公告日，泰州一百尚有一件正在进行中的涉诉案件，该案件尚处于一审阶段，案由为房屋租赁合同纠纷，一审管辖法院为常州市中级人民法院，原告为溧阳丰联置业发展有限公司，被告为泰州一百，涉诉标的金额为95,682,205.00元及以该数为基数，自2014年12月1日起至被告付清之日止，按银行同期贷款利率的1.95倍计算的利息。基于当事人申请了财产保全，泰州一百计11,505,929.59元的银行存款使用受限，另泰州一百店地上1-2层被常州市中级人民法院查封，但不影响商场的日常经营。就上述涉诉案件可能发生的或有债务，公司与茂业商厦签订的《股份转让协议》明确约定，若根据法院终审判决裁判文书的裁决，泰州一百需向原告支付相关费用（包括但不限于涉诉标的金额、诉讼费、律师代理费、赔偿等等），则该相关费用最终由茂业商厦承担。

截至本公告日，除前述涉诉案件与基于该涉诉案件发生的查封、冻结外，泰州一百主要资产权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议或仲裁事项，不存在其他查封、冻结等司法措施等情形，不存在正在履行的对外担保。无优先受让权的其他股东。公司不存在为泰州一百担保、委托泰州一百理财的情况，泰州一百也不存在占用公司资金等方面的情况。本次交易将导致公司的合并报表范围变更，泰州一百将纳入公司合并报表范围内。

四、交易标的的评估情况及交易价款的确定

(一) 评估情况

本次交易经具有证券、期货相关业务评估资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“国融兴华资产”）评估，根据国融兴华资产对泰州一百出具的《茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第020158号），

以2018年6月30日为评估基准日，泰州一百100%股份评估结果如下表所示：

单位：万元

单位名称	评估方法	全部股东 权益价值	股份比例	评估结果 选取方法	评估结果
泰州一百	资产基础法	51,522.53	100%	收益法	58,119.17
	收益法	58,119.17	100%		

国融兴华资产对泰州一百股份进行评估最终选用收益法的评估结果作为评估结论，即泰州一百100%股份的评估价值为58,119.17万元，相较信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审定的泰州一百所有者（股东）权益账面值3,402.18万元，评估增值额为54,716.99万元，增值率为1608.29%。经各方协商一致，确认本交易标的关联交易的股权转让价格以上述评估报告中以收益法确认的评估结果为依据，即为565,557,643.27元。评估详情请见公司同日披露于《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第020158号）。

（二）收益法评估具体情况

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用权益现金流模型。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

根据现场调查结果以及泰州第一百货商店股份有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础，首先按照收益

途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

溢余资产：指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业经营收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

（1）评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_i} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{10}}{R} (1+R)^{-N_i} \quad (\text{式1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第i年的净现金流量；

A_{10} ：为预测期 N_i 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第i年的折现系数。

本次评估，使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

权益自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动

根据泰州第一百货商店股份有限公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的自由现金流量。其次，假定预测期后，泰州第一百货商店股份有限公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的收益，进而确定其权益自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

（2）折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综

合因素，采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定折现率R。

权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

□ β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(三) 评估增长原因

评估增长的主要原因是泰州一百账面资产中固定资产账面净值为折旧后的净值，由于财务核算中的折旧年限较建筑物的经济寿命短，折余的账面净值较低，没有反映出资产的公允价值；另一个方面是股东全部权益的评估值是基于经营主体的盈利能力形成的未来现金流折现的价值，该评估结果包含了经营主体所附带的商誉、品牌影响力等未在账面记录的有效资产价值。

五、交易协议的主要内容

(一) 合同主体

甲方：茂业商业股份有限公司（“受让方”）

乙方：深圳茂业商厦有限公司（“转让方”）

(二) 交易价格：人民币565,557,643.27元。

截止2018年6月30日，乙方尚欠标的公司债务合计67,222,493.39元（大写：人民币陆仟柒佰贰拾贰万贰仟肆佰玖拾叁元叁角玖分），经双方协商一致，就乙方所欠标的公司前述债务，乙方委托甲方从应支付给乙方的交易价款中扣除后，由甲方以乙方名义支付给标的公司，用于清偿乙方所欠标的公司的前述债务，扣除前述代付债务金额后，甲方根据本协议需向乙方支付的剩余股份转让交易价款为498,335,149.88元（大写：人民币肆亿玖仟捌佰叁拾叁万伍仟壹佰肆拾玖元捌角捌分）。

(三) 支付方式: 甲方同意以现金方式购买泰州一百(即标的资产) 97.31% 股份, 并按如下约定向乙方支付交易价款。

在本协议生效之日起五个工作日内将向乙方(转让方) 支付股份转让价款的 30%, 即人民币 169,667,292.98 元(大写: 人民币壹亿陆仟玖佰陆拾陆万柒仟贰佰玖拾贰元玖角捌分), 乙方委托甲方代为清偿乙方所欠标的公司债务 67,222,493.39 元(大写: 人民币陆仟柒佰贰拾贰万贰仟肆佰玖拾叁元叁角玖分) 后, 甲方实际应向乙方支付金额为 102,444,799.59 元(大写: 人民币壹亿零贰佰肆拾肆万肆仟柒佰玖拾玖元伍角玖分), 按照本协议汇付至乙方指定的银行收款账户;

在甲方取得工商登记机关(或股票登记机关)就乙方已递交用于完成本次交易标的资产交割所需的充分资料所出具的书面回执后五个工作日内, 甲方将向乙方(转让方) 支付股份转让价款的 60%, 即人民币 339,334,585.96 元(大写: 人民币叁亿叁仟玖佰叁拾叁万肆仟伍佰捌拾伍元玖角陆分), 按照本协议汇付至乙方指定的银行收款账户;

在甲方取得工商登记机关(或股票登记机关)核准标的公司本次股份转让后修改的《公司章程》予以备案或变更登记的通知之日起五个工作日内, 甲方将向乙方(转让方) 支付股份转让价款的 10%, 即人民币 56,555,764.33 元(大写: 人民币伍仟陆佰伍拾伍万伍仟柒佰陆拾肆元叁角叁分), 按照本协议汇付至乙方指定的银行收款账户。

(四) 标的资产的交割: 乙方须在本协议生效之日起五个工作日内启动交割手续, 完成标的公司《公司章程》的工商备案手续或工商变更登记, 并向甲方交付工商登记机关(或股票登记机关)核准标的公司本次股份转让后修改的《公司章程》予以备案或变更登记的通知。

双方同意, 为实现标的资产交割及过户登记的相关手续, 双方将密切合作并采取一切必要的行动, 包括但不限于为办理标的资产交付所需之工商登记备案文

件签署、目标公司的股东名册编制、修订公司章程、在股权托管机构办理持有人名册的变更登记过户手续等，以遵守本协议的条款和完成本次交割。

双方同意，标的资产的权利和风险自交割完成日起转移，甲方自标的资产交割完成日起即为标的资产的权利人，乙方对标的资产不再享有任何权利。

本次交易交割完成前后，甲方和乙方在泰州一百中持有的股份比例如下所示：

序号	股东名称	本次交易前持有的股份	本次交易后持有的股份	本次交易前的持股比例	本次交易后的持股比例
1	深圳茂业商业有限公司	1844.00 万股	0	97.31%	0
2	茂业商业股份有限公司	0	1844.00 万股	0	97.31%
合计		1844.00 万股	1844.00 万股	97.31%	97.31%

(五) 关联往来清理：乙方保证并承诺，除本协议第3.1条所述乙方债务外，乙方及其相关关联方对标的公司应付款项的清偿工作，由乙方代该等关联方向标的公司清偿，并同意如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，甲方有权从交易价款中直接抵扣后支付予标的公司。

(六) 税费承担：除另有约定外，因本次交易及业绩补偿产生的税费，由双方根据有关法律、法规和规范性文件的规定各自承担。

(七) 或有涉诉债务安排：截止本协议签署之日，标的公司尚有一件正在进行的涉诉案件（涉诉基本案件信息如下表），双方同意并确认，若根据法院终审判决裁判文书的裁决，标的公司需向涉诉案件另一方支付相关费用（包括但不限于涉诉标的金额、诉讼费、律师代理费、赔偿等等），则该相关费用最终由乙方承担，乙方应于法院终审判决裁判文书要求的时间内将相关费用全额一次性支付给标的公司，甲方有权直接从根据本协议应向乙方支付的交易转让款中直接扣除给标的公司（在尚有剩余交易转让款未支付时）。

案由	管辖法院(一审)	起诉日期	原告	被告	涉诉标的金额
房屋租赁合同纠纷	常州市中级人民法院	2014年12月19日起诉, 2018年7月17日变更诉讼请求	溧阳丰联置业发展有限公司	标的公司	95,682,205.00元人民币及自2014年12月1日起至被告付清之日止, 按银行同期贷款利率1.95倍计算的利息

(八) 违约责任: 如果任何一方(“违约方”)在本协议中所作之任何陈述或保证是虚假的或错误的, 或该陈述或保证并未适当、及时地履行, 则该方应被视为违反了本协议。任何一方不履行其在本协议项下的任何承诺或义务, 亦构成该方对本协议的违反。违约方不论本协议是否最终生效, 应赔偿和承担非违约方因该违约而产生的或者遭受的所有损失、损害、费用(包括但不限于合理的律师费)和责任。

(九) 协议生效: 本协议自双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章之日成立, 并自以下条件全部满足之日起生效。

(1) 本次交易已获得甲方董事会、股东大会的批准;

(2) 本次交易已获相关政府部门的审批或已完成相关政府部门的备案(如需)。

(十) 盈利预测及业绩补偿

双方同意, 根据《资产评估报告书》测算的标的公司在本次交易实施完毕后3年内(即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), 确定本协议项下乙方承诺的标的公司应当实现的净利润数, 如本次交易于2018年1月1日至2018年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4398.12万元、5058.31万元、5227.04万元(乙方承诺的业绩承诺期各年度预测净利润数额以下简称“承诺净利润”)。

本次交易实施完成后，由甲方在业绩承诺期每一会计年度届满后聘请经双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所就标的公司承诺净利润实现情况出具专项审核报告（与甲方的年度审计报告同日出具，以下简称“专项审核报告”），对标的公司业绩承诺期间每年度实现的实际净利润进行审计确认。

本次交易实施完成后，若按照本协议约定对标的公司进行专项审核后，标的公司截至该年度期末累积实际净利润（扣除非经常损益后）总额不低于同期累积承诺净利润总额，则乙方无需对甲方进行补偿。

如标的公司在业绩承诺期间的截至任一年度期末累积实际净利润数未能达到截至该年度期末累积承诺净利润数，则乙方应按照如下约定的方式对甲方进行现金补偿：

（1）当年应补偿的现金补偿额 = （截至当期期末累积承诺净利润总额 - 截至当期期末累积实际净利润总额） ÷ 业绩承诺期间各年的承诺净利润总和 × 本次交易价款 - 已补偿的现金补偿额总和；

（2）在逐年补偿的情况下，若业绩承诺期间内任何一个会计年度的补偿金额小于0，则按0取值，即已补偿的现金金额不冲回。

如乙方依据本协议的约定需要对甲方进行补偿，在业绩承诺期间每一年度当年专项审核报告出具之日后十（10）日内，甲方应召开董事会会议，按照本协议第4.3条约定的计算方式确定补偿金额，乙方应在甲方董事会确定补偿金额后【1】个月内将应补偿的现金汇入甲方董事会指定的银行账户。

在业绩承诺期间届满时，由甲方聘请经双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试，并出具标的资产减值测试报告。

如标的资产期末减值额 > 业绩承诺期间内已补偿现金补偿额，乙方应当对甲方就标的资产减值部分另行以现金进行补偿：

标的资产减值部分应补偿的现金金额 = 标的资产期末减值额 - 业绩承诺期间内已补偿的现金补偿额总和。

在任何情况下，因标的资产减值而发生的补偿与因累积的实际净利润数不足累积承诺净利润数而发生的补偿合计不超过本次交易价款。

六、交易目的及对上市公司的影响

本次收购不会使公司与控股股东、实际控制人之间的业务关系、管理关系发生重大变化，不会形成新的关联关系。同时，经过此次收购，公司可以进一步拓展覆盖城市，扩大业务辐射范围；其次，收购完成后，公司的合并范围将进一步扩大，公司的业务收入水平和盈利能力将得到进一步提升，整体实力和抗风险能力均将得到进一步增强。综上，此次收购符合公司发展战略和经营规划。

七、溢价购买资产的情况说明

具有从事证券、期货业务资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的以2018年6月30日为基准日的关于泰州一百的《茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国融兴华评报字[2018]第020158号）显示：截至评估基准日，泰州一百的股东全部权益采用资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为51,522.53万元，相较于其3,402.18万元的账面值，评估增值48,120.35万元，增值率为1,414.40%；采用收益法评估得出的市场价值评估值为58,119.17万元，相较于其账面值，评估增值为54,716.99万元，增值率为1608.29%。

本次关于泰州一百的股份交易的股份转让价格以收益法评估得出的市场价值评估值为基准确定，即565,557,643.27元。

泰州一百位于泰州市区最繁华的坡子街商业中心核心地段，是江苏省泰州市一家有着几十年建店历史的大型零售企业。现有营业面积约4万余平方米，员工近1500名，经营百货、化妆品、鞋包、服装、针织、床品、电动车、大小家电、通讯器材等20个大类、逾5万个经营品种。经过几十年的持续发展，泰州一百已成为饮誉苏中、绩冠全城的本土商业龙头企业，是泰州地区位居翘楚、环境一流、万品云集的现代化商业旗舰店。由于其门店体量大，空间够，后续经营和发展仍

有较大空间。同时，由于公司在泰州尚无门店，通过收购泰州一百，公司可以进一步拓展覆盖城市，扩大业务辐射范围。收购泰州一百符合公司发展战略和经营规划。

鉴于资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与预期收益，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如人力资源、良好的区位优势及影响市场竞争力的一些表外因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的人力资源、区位优势及影响市场竞争力的一些表外因素。泰州一百位于泰州市中心城区步行街核心位置，是泰州市第一家百货商场，商场经营历史悠久，是泰州地区知名度高、客户群最广的商场之一。泰州一百的经营性房产全部为自有产权，未来经营现金流稳定，其品牌优势在未来经营中将更加明显，因此，收益法评估结果能够更合理的反映企业在评估基准日的价值。

综合分析两种评估方法的评估结果，收益法评估结果能较客观全面的反映泰州一百股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。因此本次评估以收益法的评估结论作为最终评估结论，并作为本次交易的定价依据。

八、关联人补偿承诺

鉴于公司是以基于未来收益预期的估值方法对拟购买的泰州一百股份进行评估并作为交易定价依据，根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》相关规定，关联方作出补偿承诺如下：如本次所涉泰州一百的股份交易于2018年12月31日前实施完毕，泰州一百2018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4398.12万元、5058.31万元、5227.04万元，如泰州一百截至该年度期末累积实际净利润（扣除非经常损益后）总额低于同期累积承诺净利润总额，上述关联方将根据协议有关约定对本公司进行现金补偿。

请各位股东及股东代表审议！

茂业商业股份有限公司

董事会

二〇一八年十一月二日