

**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】48030001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.....	3-7
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 标的资产（华南区）盈利预测实现情况的 专项审核报告

瑞华核字【2019】48030001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《关于标的资产（华南区）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《关于标的资产（华南区）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《关于标的资产（华南区）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《关于标的资产（华南区）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《关于标的资产（华南区）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《关于标的资产（华南区）盈利预测实现情况的专项说明》中“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”中第2部分“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”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。

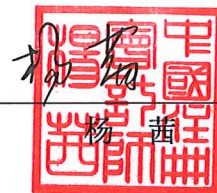
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



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、重大资产重组方案简介

公司向本公司控股股东深圳茂业商厦有限公司发行股份购买深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”）100%股权、深圳市茂业百货深南有限公司（以下简称“深南茂业”）100%股权、深圳市茂业东方时代百货有限公司（以下简称“东方时代茂业”）100%股权、珠海市茂业百货有限公司（以下简称“珠海茂业”）100%股权和深圳市茂业百货华强北有限公司（以下简称“华强北茂业”）77%股权，向深圳德茂投资企业（有限合伙）（以下简称“德茂投资”）发

行股份购买深圳市茂业百货华强北有限公司 16.43%股权,向深圳合正茂投资企业(有限合伙)(以下简称“合正茂投资”)发行股份购买深圳市茂业百货华强北有限公司 6.57%股权。茂业百货、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业、华强北茂业等五家公司合并简称为“标的资产”。

根据国众联出具的国众联评报字(2015)第 3-017 号《资产评估报告》的评估结果并经交易各方友好协商,本次收购茂业百货 100%股权、华强北茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业 100%股权和珠海茂业 100%股权的交易作价为 856,057.11 万元。本公司以发行股份的方式向交易对方支付对价,按照 7.37 元/股计算,向茂业商厦、德茂投资、合正茂投资分别发行 1,093,203,558 股股票、48,818,053 股股票、19,521,278 股股票。

## 2、本次重大资产重组相关事项的审批核准程序

2015 年 6 月 12 日,本公司召开了第七届董事会第四十二次会议审议通过了本次重组预案的相关议案;

2015 年 8 月 28 日,本公司召开了第七届董事会第四十六次会议审议通过了本次发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)的相关议案;

2015 年 9 月 15 日,本公司召开了 2015 年第四次临时股东大会审议通过了本次发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)的相关议案;

2016 年 2 月 18 日,中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]287 号核准(《关于核准商集团股份有限公司重大资产重组及向茂业商厦有限公司等发行股份购买资产的批复》)公司的重大资产重组方案。

## 3、本次重大资产重组相关事项实施情况

### (1) 本次购入资产的过户情况

2016 年 2 月 24 日,深圳市市场监督管理局核准了深圳茂业百货有限公司的股东变更事项,并签发了《变更(备案)通知书》([2016]第 84010920)。至此,茂业百货成为本公司全资子公司。

2016 年 2 月 24 日,深圳市市场监督管理局核准了深圳市茂业百货华强北有限公司的股东变更事项,并签发了《变更(备案)通知书》([2016]第 84010861)。至此,华强北茂业成为本公司全资子公司。

2016 年 2 月 24 日,深圳市市场监督管理局核准了深圳市茂业百货深南有限公司的股东变更事项,《变更(备案)通知书》([2016]第 84010647)。至此,深南茂业成为本公司全资子公司。

2016年2月24日，深圳市市场监督管理局核准了深圳市茂业东方时代百货有限公司的股东变更事项，并签发了《变更（备案）通知书》（[2016]第84010767）。至此，东方时代茂业成为本公司全资子公司。

2016年2月25日，珠海市工商行政管理局香洲分局核准了珠海市茂业百货有限公司的股东变更事项，并签发了《核准变更登记通知书》（香洲核变通内字[2016]第zh16022400534号）。至此，珠海茂业成为本公司全资子公司。

## （2）本次非公开发行股份的实施情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于2016年2月26日提供的《证券变更登记证明》，公司已办理完毕本次发行股份购买资产的新增股份登记，本次发行股份购买资产发行的1,161,542,889股A股股份已分别登记至茂业商厦、德茂投资、合正茂投资名下。

## （3）2016年业绩承诺及补偿情况

由于2016年注入资产的盈利未达到预期目标，根据《盈利预测补偿协议》的约定，茂业商厦、德茂投资以及合正茂投资向其他股东无偿赠予其尚处于限售期的公司股份70,754,453股。上述业绩补偿股份赠予已于2017年7月18日完成赠与股份的过户手续。

另根据《盈利预测补偿协议》的约定，如公司在业绩补偿期间实施现金分配，则上述三家业绩补偿方的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给公司。公司已于2017年7月17日收到茂业商厦、德茂投资及合正茂投资返还给公司的70,754,453股股份对应的分红收益，合计人民币28,301,781.20元。

## （4）2017年业绩承诺补充情况

由于2017年注入资产的盈利未达到预期目标，根据《盈利预测补偿协议》的约定，茂业商厦、德茂投资以及合正茂投资向其他股东无偿赠予其尚处于限售期的公司股份8,479,892股。上述业绩补偿股份赠予已于2018年5月17日完成赠与股份的过户手续。

另根据《盈利预测补偿协议》的约定，如公司在业绩补偿期间实施现金分配，则上述三家业绩补偿方的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给公司。公司已于2018年5月8日收到茂业商厦、德茂投资及合正茂投资返还给公司的8,479,892股股份对应的分红收益，合计人民币4,663,940.60元。

### 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

本公司在重大资产重组时，于 2015 年 8 月 28 日公告公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《盈利预测补偿协议》。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资承诺：依据《资产评估报告》测算的数据，如本次交易于 2015 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，拟注入资产 2015 年度、2016 年度、2017 年度对应的实际净利润（净利润数以经审计的扣除非经常性损益前后的孰低者为准，下同）合计数额（以下简称“承诺净利润”）应分别不低于 63,755.14 万元、71,101.10 万元、77,922.22 万元。如本次交易于 2016 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，拟注入资产 2016 年度、2017 年度、2018 年度对应的承诺净利润应分别不低于 71,101.10 万元、77,922.22 万元、83,970.34 万元。

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 2016 年度、2017 年度及 2018 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 年度该次重大资产重组中所购买的标的资产承诺净利润不低于 83,970.34 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。

### 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费

茂业百货将向银行申请的借款加上自身日常经营的结余资金向本公司及本公司下属子公司及关联方成商集团控股有限公司、秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司等公司拆出资金，2018 年初拆出资金余额为 2,237,123,620.30 元，2018 年拆出资金 1,189,933,400.00 元，2018 年本公司及本公司下属子公司归还茂业百货资金 571,359,736.99 元，茂业百货 2018 年末拆出资金余额为 2,855,697,283.31 元，同时，茂业百货向其他公司拆出资金收取相应的利息并计缴相关税费。

茂业百货 2018 年初银行借款余额为 1,905,000,000.00 元，为支持本公司及本公司合并范围内其他下属单位的融资需求，于 2018 年 3 月 28 日开始，向银行借入资金 500,000,000.00



元，并且于2018年3月20日、3月21日、4月2日、6月20日、6月21日、6月28日、9月20日、9月21日、9月28日、12月20日、12月21日、12月28日共计归还257,500,000.00元，年末银行借款余额2,147,500,000.00元。

另外，茂业百货设立4个银行账务作为资金池账户，收集公司名下各分子公司的经营资金，并计算利息给各公司。

上述资金运营情况，导致茂业百货2018年产生银行借款及资金池付各关联方利息支出137,474,486.50元。资金池活期存款利息收入金额共计1,071,320.38元，拆出资金向本公司及本公司其他下属企业收取的计入当期损益的利息收入共计161,354,675.56元。利息收入与利息支出相抵后的所得税前影响金额24,951,509.44元。

上述资金运营与茂业百货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24,951,509.44元计入非经常性损益。

### 3、2018年度盈利预测的实现情况

#### (1) 重大资产重组中所购买的标的资产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	82,750.70	83,970.34	-1,219.64	98.55%

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存在差异，差异率为1.45%。

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 日期：\_\_\_\_\_日 日期：\_\_\_\_\_日