

股票代码：600828

股票简称：成商集团

上市地点：上海证券交易所



成商集团股份有限公司

发行股份购买资产暨关联交易报告书

交易对方	住所及通讯地址
深圳茂业商厦有限公司	深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 层
深圳德茂投资企业（有限合伙）	深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 37 楼
深圳合正茂投资企业（有限合伙）	深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 37 楼

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年二月

目 录

目 录.....	2
释 义.....	7
公司声明	11
交易对方声明.....	12
修订说明	13
重大事项提示.....	17
一、本次交易方案概要	17
二、本次交易构成重大资产重组	17
三、本次交易构成关联交易	18
四、本次交易构成借壳上市	18
五、本次重组支付方式	19
六、本次交易拟注入资产的估值情况	19
七、本次交易发行股份情况	20
八、本次交易对上市公司的影响	22
九、拟注入资产的盈利预测及利润补偿承诺	23
十、本次交易完成后的同业竞争及关联交易情况	24
十一、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序	32
十二、本次重组相关方作出的重要承诺	34
十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排	49
重大风险提示.....	50
一、拟注入资产评估增值较大的风险	50
二、拟注入资产未能实现承诺业绩的风险	50
三、业绩补偿风险	51
四、经营风险	51
五、重组整合风险	58
六、公司治理、管理与内部控制风险	59
七、因股权分布不符合上市规则导致退市的风险	59
八、股市风险	59
九、其他风险	60
第一节 本次交易概述	61
一、本次交易背景及目的	61
二、本次交易构成重大资产重组	64
三、本次交易构成关联交易	65
四、本次交易构成借壳上市	66
五、本次交易决策过程和批准情况	66
六、本次交易具体方案	68

七、本次重组对上市公司的影响	72
第二节 上市公司基本情况	74
一、上市公司基本情况	74
二、公司历史沿革	75
三、公司最近三年控股权变动情况	80
四、公司最近三年重大资产重组情况	81
五、公司最近三年主营业务发展情况	81
六、公司最近三年主要财务指标	82
七、上市公司控股股东、实际控制人情况	82
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会调查情况的说明	84
九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明	84
十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信情况的说明	85
第三节 交易对方基本情况	86
一、交易对方基本情况	86
二、本次重组交易对方有关情况的说明	103
第四节 拟注入资产状况	107
一、深圳茂业百货有限公司	107
二、深圳市茂业百货华强北有限公司	151
三、深圳市茂业百货深南有限公司	178
四、深圳市茂业东方时代百货有限公司	197
五、珠海市茂业百货有限公司	216
第五节 拟注入资产的业务与技术	235
一、拟注入资产主营业务及变化情况	235
二、拟注入资产所属行业所属行业监管概况	235
三、拟注入资产主营业务发展具体情况	238
四、拟注入资产的资产情况	262
五、特许经营权情况	279
六、信息技术水平	279
七、注入资产质量控制情况	280
第六节 发行股份情况	282
一、上市公司发行股份的价格、定价原则、市场参考价的选择依据及合理性分析	282
二、本次发行股份购买资产的董事会决议明确的发行价格调整方案	282
三、上市公司拟发行股票的种类、每股面值	283
四、上市公司拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例	283
五、自愿锁定所持股份的相关承诺	283
六、上市公司发行股份前后股权结构	284
七、拟注入资产在过渡期间等相关期间的损益承担安排	285

第七节 拟注入资产的评估或估值	286
一、拟注入资产评估的基本情况	286
二、评估方法的选择	286
三、评估基准日后重要变化事项	468
四、董事会对本次资产交易评估、估值的合理性以及定价的公允性的分析	468
五、独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、交易定价公允性的独立意见	494
第八节 本次交易主要合同	496
一、发行股份购买资产协议	496
二、盈利预测补偿协议	502
第九节 交易的合规性分析	506
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定	506
二、本次交易符合《重组办法》第十三条规定	510
三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定	510
四、本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求	515
五、不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形	529
第十节 管理层讨论与分析	531
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	531
二、拟注入资产的行业状况分析	535
三、拟注入资产在行业中的竞争地位	560
四、拟注入资产财务状况分析	568
五、拟注入资产盈利能力分析	627
六、现金流量分析	686
七、本次交易对上市公司的影响	698
八、本次交易完成后上市公司的业务发展目标	704
第十一节 财务会计信息	705
一、拟注入资产财务会计信息	705
二、上市公司备考财务报表	776
三、拟注入资产盈利预测	779
四、上市公司备考盈利预测	787
第十二节 同业竞争和关联交易	790
一、同业竞争	790
二、关联交易	796
第十三节 风险因素	814
一、拟注入资产评估增值较大的风险	814
二、拟注入资产未能实现承诺业绩的风险	814
三、业绩补偿风险	815

四、经营风险.....	815
五、重组整合风险.....	822
六、公司治理、管理与内部控制风险.....	822
七、因股权分布不符合上市规则导致退市的风险.....	823
八、股市风险.....	823
九、其他风险.....	824
第十四节 其他重要事项.....	825
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	825
二、上市公司负债结构的合理性说明.....	825
三、上市公司最近十二个月发生资产交易的情况.....	826
四、本次交易对于上市公司治理机制的影响.....	827
五、利润分配政策及股东回报规划.....	830
六、关于本次交易相关内幕信息知情人买卖上市公司股票的自查情况.....	836
七、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	839
八、上市公司停牌前股价无异常波动的说明.....	839
九、保护投资者合法权益的相关安排.....	840
十、商业预付卡的安排.....	842
十一、上市公司现有业务与拟注入资产业务之间的整合计划.....	842
十二、拟注入资产尚未了结的诉讼和仲裁情况.....	843
十三、在计算 2015 年业绩补偿利润指标时，南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益将不作为非经常性损益进行扣除符合中国证监会相关规定.....	846
十四、拟注入资产其他业务毛利率较高的原因及合理性.....	848
十五、拟注入资产其他业务收入占总收入比重差异较大的原因及合理性.....	852
十六、拟注入资产主营业务毛利率差异原因分析.....	857
十七、拟注入资产其他应收款坏账准备计提充分性分析.....	861
十八、拟注入资产纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系.....	864
十九、本次交易完成后上市公司新增关联交易金额及占比，对上市公司和中小股东权益的影响.....	871
二十、拟注入资产关联方其他应收款分析.....	874
二十一、拟注入资产流动性和偿债风险分析.....	878
二十二、拟注入资产工商处罚情况.....	884
二十三、新增关联租赁对上市公司的影响.....	887
二十四、本公司未受到证监会立案稽查或者司法机关立案侦查.....	888
二十五、本次交易聘请的中介机构具备相应资质.....	889
第十五节 独立董事及中介机构意见.....	890
一、独立董事意见.....	890
二、独立财务顾问意见.....	893
三、律师意见.....	894
第十六节 本次交易相关的证券服务机构.....	896

第十七节 本次交易相关各方的声明	897
一、董事声明	897
二、独立财务顾问声明	898
三、律师声明	899
四、审计机构声明	900
五、评估师声明	901
第十八节 备查文件	902
一、备查文件目录	902
二、备查文件地点	903

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

交易方案		
上市公司/本公司/成商集团	指	成商集团股份有限公司
拟注入资产/标的资产	指	和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 100%股权
交易对方	指	茂业商厦、德茂投资和合正茂投资
茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司
德茂投资	指	深圳德茂投资企业（有限合伙）
合正茂投资	指	深圳合正茂投资企业（有限合伙）
和平茂业	指	深圳茂业百货有限公司（曾用名：深圳市东门茂业百货有限公司/深圳市和平茂业百货有限公司）
华强北茂业	指	深圳市茂业百货华强北有限公司
深南茂业	指	深圳市茂业百货深南有限公司
东方时代茂业	指	深圳市茂业东方时代百货有限公司
珠海茂业	指	珠海市茂业百货有限公司
本次重组	指	成商集团向茂业商厦发行股份购买和平茂业 100%股权、华强北茂业 77%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，向德茂投资发行股份购买华强北茂业 16.43%股权，向合正茂投资发行股份购买华强北茂业 6.57%股权
发行股份购买资产协议	指	成商集团与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署的《发行股份购买资产协议》
盈利预测补偿协议	指	成商集团与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署的《盈利预测补偿协议》
补偿义务人	指	茂业商厦、德茂投资、合正茂投资
审计基准日	指	2015 年 8 月 31 日
评估基准日	指	2015 年 3 月 31 日
定价基准日	指	本公司审议本次重组事项的第一次董事会决议公告之日，即第七届董事会第四十二次会议决议公告之日
本报告书	指	《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》
法律意见书	指	《北京市中伦律师事务所关于成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》
补充法律意见书（一）	指	《北京市中伦律师事务所关于成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见书（一）》
拟注入资产相关公司		

茂业国际	指	茂业国际控股有限公司
茂业商厦南山分公司	指	深圳茂业商厦有限公司南山百货分公司
友谊分公司	指	深圳茂业商厦有限公司友谊百货分公司
南山分公司	指	深圳茂业百货有限公司南山分公司
东门分公司	指	深圳茂业百货有限公司东门分公司
和平分公司	指	深圳茂业百货有限公司和平分公司
香洲分公司	指	珠海市茂业百货有限公司香洲分公司
家家国货	指	深圳市家家国货有限公司
茂业百货	指	深圳市茂业百货有限公司
成都国投	指	成都市国有资产投资经营公司
迪康集团	指	四川迪康产业控股集团股份有限公司
茂业中国	指	茂业百货(中国)有限公司
中兆投资	指	中兆投资管理有限公司
茂业和平商厦	指	深圳茂业和平商厦有限公司
商业城	指	沈阳商业城股份有限公司
茂业物流/茂业通信	指	茂业物流股份有限公司/茂业通信网络股份有限公司(2015年通过重大资产重组,茂业物流退出百货零售及商业房地产业务,彻底实现主营业务由传统零售业、房地产业向通信服务行业的全面转型。同时,自2015年11月4日起,公司名称由茂业物流股份有限公司变更为茂业通信网络股份有限公司)
东方时代广场	指	深圳市东方时代广场实业有限公司
茂业广告	指	深圳市茂业广告有限公司
商用投资	指	深圳茂业商用投资顾问有限公司
中兆开发(深圳)	指	中兆商业市场开发(深圳)有限公司
重庆茂业	指	重庆茂业百货有限公司
茂业物业经营	指	深圳市茂业物业经营有限公司
东莞厚街茂业	指	东莞市厚街茂业百货有限公司
中兆投资(集团)	指	中兆投资(集团)有限公司
常州茂业	指	常州茂业百货有限公司
沈阳茂业	指	沈阳茂业百货有限公司
保定茂业	指	保定茂业百货有限公司
太原茂业	指	太原茂业百货有限公司
香港茂业百货(扬州)	指	香港茂业百货(扬州)有限公司
常州茂业	指	常州茂业百货有限公司
太原茂业	指	太原茂业百货有限公司

临沂茂业	指	临沂茂业百货有限公司
淄博东泰商厦	指	淄博东泰商厦有限公司
无锡茂业	指	无锡茂业百货有限公司
淄博茂业商厦	指	淄博茂业商厦有限公司
茂业集团	指	深圳茂业（集团）股份有限公司
崇德物业管理	指	崇德物业管理（深圳）有限公司
兴华实业	指	深圳兴华实业股份有限公司
山东淄博茂业	指	山东省淄博茂业百货股份有限公司
山西茂业置地	指	山西茂业置地房地产开发有限公司
沈阳茂业时代置业	指	沈阳茂业时代置业有限公司
沈阳茂业置业	指	沈阳茂业置业有限公司
世金汉宫超市	指	深圳世金汉宫超市有限公司
泰州第一百货	指	泰州第一百货商店股份有限公司
保定茂业房地产	指	保定茂业房地产开发有限公司
太和集团	指	香港太和集团投资有限公司
珠海百货广场	指	珠海百货广场有限公司
京投银泰	指	京投银泰股份有限公司
王府井百货	指	北京王府井百货（集团）股份有限公司
百盛集团	指	百盛商业集团有限公司
广百股份	指	广州市广百股份有限公司
南宁百货	指	南宁百货大楼股份有限公司
广州友谊	指	广州友谊集团股份有限公司
天虹商场	指	天虹商场股份有限公司
海雅百货	指	深圳市海雅商业股份有限公司
太阳广场	指	深圳市利联太阳百货有限公司旗下购物中心
珠海免税商场	指	珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司旗下购物中心
华发商都	指	珠海华发商都商业经营有限公司旗下购物中心
珠海百货广场	指	珠海百货广场有限公司旗下购物中心
国贸购物广场	指	珠海国贸购物广场有限公司旗下购物中心
华润中心	指	华润置地（深圳）有限公司都市综合体产品
其他术语		
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《首发办法》	指	首次公开发行股票并上市管理办法（2006 年 5 月 17 日证监会令第 32 号）
《重组办法》	指	上市公司重大资产重组管理办法（2014 年修订）
《上市规则》	指	上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（2014 年修订）
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
华泰联合证券/独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
中伦律师	指	北京市中伦律师事务所
瑞华会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙企业）
国众联	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：

- 1、本报告书所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。和平茂业相关财务数据为模拟合并财务数据。
- 2、本报告书中可能存在个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况，系数据计算时四舍五入造成。
- 3、本报告书中所述的百分比未尽之处均保留小数点后两位，存在四舍五入的情况。

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司法定代表人、主管会计工作负责人和会计机构负责人保证本报告书中财务会计资料真实、准确、完整。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。

本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在本公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产重组的交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

修订说明

本公司根据审核期间中国证券监督管理委员会对本公司重大资产重组申请文件的反馈要求，对本报告书进行了相应的修订、补充和完善。现将本报告书更新、修订的主要内容说明如下：

1、本次交易已获得公司股东大会批准并取得中国证监会的核准文件，本报告书已在本次交易履行的决策程序等处增加上述批准及核准的说明；并删除了与股东大会批准、证监会审核相关的风险提示；

2、本次对拟注入资产的《审计报告》以及上市公司的《备考审计报告》进行了加期审计，本报告书据此更新了各章节拟注入资产 2015 年 1-8 月/2015 年 8 月 31 日财务数据及业务数据，并更新了相关的财务和业务分析；

3、拟注入资产已经取得工商和税务不构成重大违法违规的证明，本报告书更新了工商和税务行政处罚的相关表述；

4、由于茂业物流已经置出其百货资产并将名称变更为茂业通信，本报告书“重大事项提示/十、本次交易完成后的同业竞争及关联交易情况/（一）本次交易完成后的同业竞争情况”和“第十二节 同业竞争和关联交易/一、同业竞争”更新了相关表述及经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的企业情况，并补充披露了茂业商厦关于《关于未来优先向成商集团转让茂业控股资产的承诺》，同时更新了茂业商厦下属企业的股权结构；

5、在本报告书“重大事项提示/七、本次交易发行股份情况/（五）本次发行股份的锁定期安排”、“第一节 本次交易概述/六、本次交易具体方案/5、本次发行股份的锁定期安排”和“第六节 发行股份情况/五、自愿锁定所持股份的相关承诺”补充披露了茂业商厦和黄茂如关于股份锁定的承诺；

6、在本报告书“重大事项提示/十一、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序/（一）本次交易已履行的决策和审批程序”和“第一节 本次交易概述/（一）本次交易已经获得的授权和批准情况”补充披露了“3、茂业国际关于本次交易履行的程序”；

7、在本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”补充披露了茂业商厦、黄茂如出具的《关于股份锁定的承诺函》和茂业商厦出具的《关于未来优先向成商集团转让茂业控股资产的承诺》；

8、在本报告书“重大风险提示/四、经营风险/（十一）拟注入资产流动性风险和偿债风险”和“第十三节 风险因素补充披露了/四、经营风险/（十一）拟注入资产流动性风险和偿债风险”补充披露了相关分析；

9、在本报告书“重大风险提示/四、经营风险”和“第十三节 风险因素补充披露了/四、经营风险”补充披露了“（十五）拟注入资产营业收入下降的风险”和“（十六）营运资金追加额波动风险”；

10、在本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产状况/1、自有房产情况”补充披露了尚未办理房产证的房屋房产证的办理进展情况、预计办毕时间和逾期未办毕的影响；

11、在本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/一、固定资产/2、租赁房产情况”补充披露了关联租赁的作价依据；

12、在本报告书“第七节 拟注入资产的评估或估值/二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/⑫折现率的选取”补充披露了本报告中“交易标的最近三年财务状况、盈利能力分析”、“交易定价公允性分析”部分选取的可比上市公司与收益法评估中选取不同的原因；

13、在本报告书“第七节 拟注入资产的评估或估值/二、评估方法的选择”补充披露了“（六）资产基础法与收益法结果差异的合理性分析”；

14、在“第七节 拟注入资产的评估或估值/四、董事会对本次资产交易评估、估值的合理性以及定价的公允性的分析/（二）评估依据的合理性/1、拟注入资产财务预测的合理性”结合行业发展趋势、标的资产经营战略补充披露了拟注入资产业绩持续增长的依据；并补充披露了“2、拟注入资产 2015 年预测营业收入和净利润的可实现性”、“3、华强北茂业和东方时代茂业 2016 年及以后年度营业收入预测的合理性”和“4、拟注入资产营运资金追加金额预测的合理性”；

15、在本报告书“第七节 拟注入资产的评估或估值/四、董事会对本次资产交易评估、估值的合理性以及定价的公允性的分析/（四）评估结果对关键指标的敏感性分析”补充披露了“3、营运资金追加额对评估价值的影响”和“4、租金对评估价值的影响”；

16、在本报告书“第九节 交易的合规性分析/三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定/（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性”补充披露了相关分析；

17、在本报告书“第九节 交易的合规性分析/四、本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求/（二）关于独立性的规定/5、拟注入资产符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第18条规定的分析”补充披露了相关分析；

18、在本报告书“第十节 管理层讨论与分析/五、拟注入资产盈利能力分析/（二）华强北茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”补充披露了华强北茂业2014年主营业务收入同比下滑的原因及合理性；

19、在本报告书“第十节 管理层讨论与分析/五、拟注入资产盈利能力分析/（三）深南茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”补充披露了深南茂业2014年主营业务收入同比下滑的原因及合理性；

20、在本报告书“第十节 管理层讨论与分析/五、拟注入资产盈利能力分析/（四）东方时代茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”补充披露了东方时代茂业2013年、2014年主营业务收入持续下滑的原因及合理性；

21、在本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易”补充披露了“（四）报告期关联交易的必要性分析”和“（五）报告期关联交易价格的公允性分析”；

22、在本报告书“第十四节 其他重要事项”补充披露了“十二、拟注入资产尚未了结的诉讼和仲裁情况”、“十三、在计算2015年业绩补偿利润指标时，南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益将不作为非经常性损益进行扣除符合中国证监会相关规定”、“十四、拟注入资产其他业务毛

利率较高的原因及合理性”、“十五、拟注入资产其他业务收入占总收入比重差异较大的原因及合理性”、“十六、拟注入资产主营业务毛利率差异原因分析”、“十七、拟注入资产其他应收款坏账准备计提充分性分析”、“十八、拟注入资产纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系”、“十九、本次交易完成后上市公司新增关联交易金额及占比，对上市公司和中小股东权益的影响”、“二十、拟注入资产关联方其他应收款分析”、“二十一、拟注入资产流动性和偿债风险分析”、“二十二、拟注入资产工商处罚情况”和“二十三、新增关联租赁对上市公司的影响”。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概要

本次交易方案中，上市公司拟向茂业商厦发行股份购买和平茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业 100%股权、珠海茂业 100%股权和华强北茂业 77%股权，向德茂投资发行股份购买华强北茂业 16.43%股权，向合正茂投资发行股份购买华强北茂业 6.57%股权。

本次交易前后上市公司实际控制人均为黄茂如，未发生变更。

二、本次交易构成重大资产重组

上市公司公告重组报告书（草案）时点，拟注入资产经审计的最近一期资产总额、资产净额及最近一年的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报告相关指标的比例如下：

单位：万元

项目	成商集团	拟注入资产				
	2014 年度 审计报告	名称	财务数据	占上市公司相同指标的比例	交易作价	占上市公司相同指标的比例
营业收入	206,671.79	和平茂业	217,373.91	105.18%		
		华强北茂业	104,893.26	50.75%		
		深南茂业	16,408.02	7.94%		
		东方时代茂业	81,818.01	39.59%		
		珠海茂业	34,987.80	16.93%		
		合计	455,481.00	220.39%		
资产总额	230,950.99	和平茂业	164,831.55	71.37%	350,868.55	151.92%
		华强北茂业	197,183.20	85.38%	218,982.99	94.82%
		深南茂业	22,933.19	9.93%	18,412.04	7.97%
		东方时代茂业	153,806.13	66.60%	212,455.21	91.99%
		珠海茂业	21,202.25	9.18%	55,338.32	23.96%
		合计	559,956.32	242.46%	856,057.11	370.67%

项目	成商集团	拟注入资产				
	2014 年度 审计报告	名称	财务数据	占上市公司 相同指标 的比例	交易作价	占上市 公司相 同指标 的比例
净资产总 额	126,600.02	和平茂业	45,954.04	36.30%	350,868.55	277.15%
		华强北茂业	17,273.88	13.64%	218,982.99	172.97%
		深南茂业	2,719.86	2.15%	18,412.04	14.54%
		东方时代茂业	16,264.22	12.85%	212,455.21	167.82%
		珠海茂业	6,835.24	5.40%	55,338.32	43.71%
		合计	89,047.24	70.34%	856,057.11	676.19%

本次交易拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业在 2014 会计年度合计所产生的营业收入、截至 2015 年 3 月 31 日的合计总资产与交易额孰高的金额、截至 2015 年 3 月 31 日的合计净资产与交易额孰高的金额占上市公司 2014 年度经审计的合并财务会计报告相应数据的比例均达到 50%以上，且本次交易拟注入资产基准日的合并财务会计报告净资产额超过 5,000 万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

同时，本次交易属于《重组办法》规定的上市公司发行股份购买资产的情形，因此本次交易需要提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

三、本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业商厦为本公司控股股东，拥有德茂投资 10.00%、8.00%、8.00%、8.00%权益的有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡、王伟分别为本公司董事长、高级管理人员、董事、董事，合正茂投资的合伙人钟鹏翼、王斌、卢小娟分别为本公司董事、董事、监事。根据《重组办法》、《上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

本公司关联董事已在上市公司审议本次重大资产重组的董事会决策程序中回避表决，关联股东已在上市公司审议本次重大资产重组的股东大会决策程序中回避表决。

四、本次交易构成借壳上市

根据《重组办法》第十三条相关规定，借壳上市是指“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上”。

2005 年 9 月 8 日茂业商厦成为上市公司控股股东，上市公司控制权发生变更。自上市公司控制权发生变更之日起，除本次交易外，上市公司未曾向茂业商厦购买资产。2015 年 3 月 31 日，本次拟注入五家主体经审计的资产总额为 559,956.32 万元，本次交易总金额为 856,057.11 万元，上市公司 2004 年未经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 143,907.35 万元。因此，自上市公司控制权发生变更之日起，上市公司向收购人茂业商厦购买的资产总额超过上市公司 2004 年经审计合并财务会计报告期末资产总额的 100%。

因此本次重大资产重组构成借壳上市。

本次交易构成借壳上市，符合《首发办法》的相关规定详见本报告书“第九节 交易的合规性分析/四、关于本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求”。

五、本次重组支付方式

本次重组对拟注入资产的支付方式为发行股份。

经交易各方协商一致，本次交易中拟注入资产作价 856,057.11 万元，由成商集团向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份购买。本次发行股份购买资产的发股价格为 7.37 元/股，据此计算，成商集团向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份的数量合计为 1,161,542,889 股。

六、本次交易拟注入资产的估值情况

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用资产基础法和收益法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论。截至 2015 年 3 月 31 日，拟注入资产的评估结果如下：

单位：万元

评估资产	评估方法	净资产账面价值	评估结果	增值额	增值率
和平茂业	收益法	45,954.04	350,868.55	304,914.51	663.52%

华强北茂业	收益法	17,273.88	218,982.99	201,709.10	1,167.71 %
深南茂业	收益法	2,719.86	18,412.04	15,692.18	576.95 %
东方时代茂业	收益法	16,264.22	212,455.21	196,190.99	1,206.27 %
珠海茂业	收益法	6,835.24	55,338.32	48,503.08	709.60 %

经交易各方协商一致，本次拟注入资产作价 856,057.11 万元。

七、本次交易发行股份情况

（一）发行股份的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

（二）发行对象及发行方式

本次发行对象为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资，本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

（三）发行股份的定价基准日、定价依据和发行价格

本次发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第四十二次会议决议公告日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

经友好协商，交易各方确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价，即 7.42 元/股。

2015 年 3 月 16 日，成商集团召开 2014 年度股东大会，决议以 2014 年末总股本 570,439,657 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税）。2015 年 5 月 7 日，上市公司公告以 2015 年 5 月 12 日作为本次权益分派股权登记日，2015 年 5 月 13 日为除息日进行现金分红，目前分红已经实施完毕。考虑到上述分红影响，本次成商集团向交易对方发行股份购买资产的发行价格调整为 7.37 元/股。

该价格的最终确定已经上市公司股东大会批准。

定价基准日至本次发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，本次发行价格亦将作相应调整。具体以下述方法进行

调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

发生调整事项时，由上市公司董事会根据股东大会授权，由董事会根据实际情况与独立财务顾问协商确定最终发行价格。

（四）发行数量

根据本次交易和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业各自估值 350,868.55 万元、218,982.99 万元、18,412.04 万元、212,455.21 万元、55,338.32 万元测算，本次向交易对方茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行的股票数量为 1,093,203,558 股、48,818,053 股、19,521,278 股。最终的发行数量以中国证监会核准的数额为准。

在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，发行数量将按照发行价格的调整作相应调整。

（五）本次发行股份的锁定期安排

根据相关法律法规及交易对方茂业商厦、德茂投资和合正茂投资出具的《关于股份锁定期的承诺函》，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过本次交易所认购的成商集团股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月。本次交易完成后 6 个月内如成商集团股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过本次交易获得的成商集团股票的锁定期自动延长 6 个月。

本次重组前，茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06%的股权，为成商集团控股股东，黄茂如通过茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06%的股权，为成商集团实际控制人。茂业商厦于 2015 年 12 月 9 日提供了《关于股份锁定的承诺函》，承诺其在本次重组前持有的成商集团的股份，在本次重组完成后 12 个月内不得以任何方式进行转让。黄茂如于 2015 年 12 月 9 日出具《关于股份锁定的承诺函》，承诺其在本次重组前间接持有的成商集团的股份，在本次重组完成后 12 个月内不得以任何方式进行转让。

如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，交易对方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。

本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，交易对方亦应遵守上述承诺。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对股权结构的影响

本次交易前后，成商集团股权结构如下所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量（股）	占比	股份数量（股）	占比
茂业商厦	388,226,763	68.06%	1,481,430,321	85.53%
德茂投资	-	-	48,818,053	2.82%
合正茂投资	-	-	19,521,278	1.13%
其他股东	182,212,894	31.94%	182,212,894	10.52%
合计	570,439,657	100%	1,731,982,546	100%

注：以上数据系依据本次交易作价测算所得，最终持股比例将以证监会核准发行为准。

本次交易前，上市公司控股股东为茂业商厦，实际控制人为黄茂如。本次交易完成后，上市公司控股股东仍为茂业商厦，实际控制人仍为黄茂如。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资构成一致行动人，本次交易完成后，合计持有上市公司股票 1,549,769,652 股，占上市公司总股本的 89.48%。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》，成商集团在本次重大资产重组发行股份前后主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年 8 月 31 日	2015 年 8 月 31 日	
资产总额	231,401.35	546,439.81	136.14%
负债总额	100,240.63	305,424.35	204.69%
所有者权益合计	131,160.72	241,015.46	83.76%
归属于母公司的所有者 权益	129,573.04	239,427.78	84.78%
归属于母公司股东每股 净资产（元/股）	2.27	1.38	-39.14%
项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年 1-8 月	2015 年 1-8 月	
营业收入	127,151.91	399,303.26	214.04%
营业利润	9,080.48	57,686.63	535.28%
利润总额	9,490.10	58,256.83	513.87%
归属于母公司股东的净 利润	7,184.07	43,756.05	509.07%
基本每股收益（元/股）	0.13	0.25	100.60%

从上表可以看出，本次交易将显著提升上市公司的经营规模，交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

九、拟注入资产的盈利预测及利润补偿承诺

根据本公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署的《盈利预测补偿协议》，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资承诺拟注入资产 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）应分别不低于 63,755.14 万元、71,101.10 万元、77,922.22 万元。依据瑞华会计师出具的《关于深圳茂业百货有限公司非经营性损益的专项审核报告》（瑞华核字[2015]48200022 号），茂业商厦于 2015 年 4 月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店资产的 2015 年 1 月 1 日至合并日期间产生的收益被全部计入非经常性损益。各方同意，在核算拟注入资产 2015 年度的实际净利润时，该期间收益不作为非经常性损益进行扣除而直接计算至拟注入资产实际净利

润。若本次交易在 2015 年 12 月 31 日之后 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则 2016 年度、2017 年度、2018 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）应分别不低于 71,101.10 万元、77,922.22 万元、83,970.34 万元。

具体补偿方法和补偿安排详见本报告书“第八节 本次交易主要合同/二、盈利预测补偿协议”。

十、本次交易完成后的同业竞争及关联交易情况

（一）本次交易完成后的同业竞争情况

1、成商集团、茂业商厦及其实际控制人控制的从事百货零售业务的商业企业情况

成商集团从事百货零售业务的公司主要集中在四川省，并在山东省菏泽市经营一家门店，具体包括成商集团股份有限公司、成商集团成都人民商场有限公司、成都人民商场（集团）绵阳有限公司、成商集团南充茂业百货有限公司和菏泽茂业百货有限公司。

本次重组后，除成商集团及其控制的企业（包括本次重组后纳入的拟注入资产）以外，其他受茂业商厦及其实际控制人黄茂如控制的其经营范围中有百货零售业务或实际经营百货零售业务的企业如下：

（1）经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的企业

序号	从事相同或类似业务的区域	从事相同或类似业务的公司
1	辽宁	沈阳商业城股份有限公司 沈阳铁西百货大楼有限公司 沈阳商业城名品折扣有限公司 辽宁国联家电有限公司 沈阳商业城苏家屯超市有限公司 沈阳茂业时代置业有限公司（铁西分公司从事百货零售业务） 沈阳茂业百货有限公司 沈阳立诚经营管理有限公司 辽宁物流有限公司
2	河北	秦皇岛茂业控股有限公司 秦皇岛茂业超市有限公司

		秦皇岛市金原商业管理有限责任公司 保定茂业百货有限公司 保定茂业房地产开发有限公司（保定茂业房地产开发有限公司百货分公司从事百货零售业务）
3	广东	深圳茂业商厦有限公司（友谊百货分公司从事百货零售业务）
4	山东	临沂茂业百货有限公司 山东省淄博茂业百货股份有限公司（山东省淄博茂业百货股份有限公司金帝分公司从事百货零售业务） 淄博茂业商厦有限公司
5	贵州	贵阳友谊（集团）股份有限公司（贵阳友谊（集团）股份有限公司纪念塔商场、贵阳友谊（集团）股份有限公司遵义专卖店、贵阳友谊（集团）股份有限公司文化用品商店从事百货零售业务）
6	重庆	重庆茂业百货有限公司（子公司重庆百福乐商贸有限公司从事超市业务）
7	江苏	泰州第一百货商店股份有限公司（泰州第一百货商店股份有限公司溧阳分公司从事百货零售业务） 泰州茂业置业有限公司（泰州茂业置业有限公司百货分公司从事百货零售业务） 常州茂业百货有限公司 深圳茂业和平商厦无锡有限公司 无锡茂业百货有限公司 香港茂业百货（扬州）有限公司 无锡亿百置业有限公司 江苏茂业百货有限公司
8	山西	太原茂业百货有限公司 山西茂业置地房地产开发有限公司（山西茂业置地房地产开发有限公司百货分公司、山西茂业置地房地产开发有限公司购物中心分公司从事百货零售业务）

(2) 经营范围中有百货零售业务但已无实际经营的企业

序号	从事相同或类似业务的区域	从事相同或类似业务的公司
1	重庆	重庆解放碑茂业百货有限公司

上述企业与成商集团构成潜在的同业竞争关系。

茂业商厦友谊分公司因经营状况不佳，并且场地租约将于 2016 年 4 月 30 日到期，因此不注入成商集团且于租赁协议到期后结束营业、予以注销；重庆解放碑茂业百货有限公司目前未从事百货零售业务，但该公司因涉及诉讼无法办理经营范围变更或股权转让手续。实际控制人黄茂如先生承诺，重庆解放碑茂业百

货有限公司不会从事与成商集团、拟注入资产产生竞争的业务，且在重庆解放碑茂业百货有限公司前述诉讼终结、可办理工商变更登记手续的情况下，立即变更该公司的经营范围，以保证其经营范围中不再有零售百货等可能与成商集团、拟注入资产产生同业竞争的业务。

由于百货零售业的强地域性特征，不同地区的百货零售商面向完全不同的市场和消费者，除茂业商厦友谊分公司将于租约到期后结束营业外，前述在本次重组后受茂业商厦及其实际控制人黄茂如先生控制的经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的其他企业将继续专注于其所在区域独立开展商业活动，并独立于成商集团进行采购、招商、销售，不会在成商集团的经营区域开展任何与成商集团主营业务构成竞争的业务；该等企业与成商集团所在市场、客户群体、和未来发展规划上均不存在重叠，与成商集团不构成实质性的竞争关系。

拟注入资产的主要业务模式包括联营模式、自营模式、租赁模式，其中联营模式收入占主营业务收入比例达 90%。在联营模式下，拟注入资产从专柜销售总额中收取一定比例的佣金。联营模式下的品牌招商即为拟注入资产的主要采购过程。拟注入资产主要依据商场定位和整体品牌组合的要求从品牌形象、知名度、市场占有率、供应商实力等方面对专柜供应商进行评审，以使供应商及品牌符合引进条件。拟注入资产已建立了采购部，直接面向市场进行独立采购。在拟注入资产与供应商进行商业谈判过程中，门店的品牌、地理位置等因素决定了其与供应商最终确定的扣点数等采购合同核心条款。拟注入资产与茂业商厦及其实际控制人黄茂如控制的经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的其他企业在采购方面不构成竞争。

综上，本次重组完成后，除茂业商厦友谊分公司之外，茂业商厦及其实际控制人控制的其他企业在成商集团的经营区域内不存在与成商集团构成实质性竞争的业务。

2、本次交易关于避免同业竞争的承诺

（1）为避免潜在的同业竞争，茂业商厦及其实际控制人黄茂如出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“1. 在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注

销手续。

2. 在本次重组完成后 24 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。

3. 在本次重组完成后的 48 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人及本公司/本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。

4. 在本次重组完成后的 48 个月内，在充分保护境内本公司/本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本公司/本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。

5、在本次重组完成后的适当时间，依据本公司/本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。

6、在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

（2）德茂投资与合正茂投资出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“1. 截至本承诺函签署日，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方未从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织存在同业竞争关系的业务。

2. 在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或

者其他经济组织等关联方将避免从事任何与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。

3. 如本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织遇到成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织主营业务范围内的业务机会，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将该等合作机会让予成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

(3) 因茂业商厦子公司中兆投资参与受让茂业物流在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权并确定为唯一意向受让方，茂业商厦于 2015 年 9 月 17 日进一步出具《承诺函》，承诺“本公司下属控股子公司中兆投资管理有限公司参与受让茂业物流股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司（以下简称‘茂业控股’）100%股权（以下简称‘标的资产’）并确定为唯一意向受让方，如最终成交并获得茂业控股 100%股权的，在未来成商集团股份有限公司认为合适的时期且不晚于受让标的资产后的 48 个月内，在成商集团股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让茂业控股下属百货类资产。”截至本报告书出具日，秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权已过户至中兆投资管理有限公司名下，股东变更的工商登记已经完成。

（二）本次交易完成后的关联交易情况

1、本次交易后上市公司的关联交易情况

（1）商品调拨产生的关联交易

本次交易前，和平茂业与华强北茂业、深南茂业之间，深南茂业与华强北茂业之间因商品调拨发生关联交易，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、深南茂业均注入上市公司，该部分关联交易将消除。

（2）预付卡产生的关联交易

本次交易前，根据《广东省经济和信息化委关于做好单用途商业预付卡企业备案和业务报告工作的通知》，茂业商厦完成了商业预付卡备案。茂业商厦为商业预付卡的发卡企业，茂业商厦下属各非上市门店为售卡机构，各非上市门店间可跨店消费。拟注入资产为茂业商厦下属非上市门店的一部分，因商业预付卡消费在报告期内与茂业商厦形成关联方往来。本次交易完成后，拟注入资产将进入成商集团体系，拟注入资产与茂业商厦之间的关联方往来将成为上市公司与茂业商厦之间的关联方往来。

目前成商集团就商业预付卡发行已进行了独立备案。在本次交易完成资产交割后，注入资产将作为成商集团的全资子公司由成商集团进行预付卡备案，完成备案后其销售的预付卡将仅能在成商集团体系内使用，不会因新发行预付卡与茂业商厦新增关联交易。

在资产交割前以茂业商厦作为发卡企业发行的且尚未消费完的预付卡，在未来消费过程中将继续产生拟注入资产与茂业商厦间的关联往来。在交割基准日确定的预付卡往来余额，茂业商厦将在 15 个工作日内清理。在交割基准日后因剩余未消费预付卡产生的往来余额，茂业商厦将在每月余额确认 15 日后完成清理。

（3）房产租赁产生的关联交易

本次交易前，拟注入资产之间及其与实际控制人黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。租赁经营是百货行业的常态，拟注入资产的关联租赁系正常业务往来产生，本次交易完成后，拟注入资产仍将与黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。关联租赁具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/2、租赁房产”。由于拟注入资产与其关联方之间租赁协议签署时间较早，租赁价格难以反映市场公允价格。为充分保护上市公司中小股东利益，本次交易中，拟注入资产与其关联方之间均参考市场价格签署了补充协议及重新签订了租赁协议。2015 年 6 月 12 日，补充协议及租赁协议已经全部签署完毕，有效保证了关联交易的公允性。

（4）商标授权使用产生的关联交易

本次交易完成后，茂业商厦免费许可拟注入资产使用注册商标，将成为上市公司的关联交易。茂业商厦与拟注入资产的商标许可情况详见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（二）无形资产/2、商标”。

拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。拟注入资产基于延续各门店历史经营考虑，目前仍使用“茂业百货”作为其商号。除此之外，除为委托第三方制作赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，拟注入资产不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用许可商标的商品用于销售的情形。为保证拟注入资产及成商集团的利益，拟注入资产与茂业商厦于 2015 年 6 月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向拟注入资产免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可拟注入资产使用，并保证根据拟注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。茂业商厦董事会已于 2015 年 6 月作出决议，同意与拟注入资产签署《商标使用许可合同》，同意免费许可拟注入资产使用注册商标。

本次重大资产重组前，成商集团拥有自己的百货品牌及相关商标，其供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。为了满足成商集团未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将更加重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步完善和发展自己的商标体系。

本次重大资产重组后，拟注入资产将完全纳入成商集团运营管理体系。对于未来是否继续使用相关许可商标，成商集团将根据业务发展、商标体系建设情况以及拟注入资产后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

（5）代收代缴水电产生的关联交易

本次交易前，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理因水电费代收代缴存在关联交易，深南茂业与兴华实业因水电费代收代缴存在关联交

易。根据和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理签订的《水电代收代缴协议书》、深南茂业与兴华实业签订的《水、电费收费协议》及其补充协议，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业的水电费仍将由崇德物业代收代缴，深南茂业的水电费仍将由兴华实业代收代缴，拟注入资产与关联方之间因水电代收代缴产生的关联交易仍将持续。

本公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

2、关于规范和减少关联交易的措施和承诺

为进一步减少和规范本次交易完成后的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，本次交易对方茂业商厦及其实际控制人黄茂如出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，承诺如下：

“1、本公司/本人在作为成商集团的控股股东/实际控制人期间，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本公司/本人对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。

3、本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

交易对方德茂投资和合正茂投资出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，承诺如下：

“1、本次交易完成后，本企业在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本企业对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用股东优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。

3、本次重组完成后，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

同业竞争和关联交易的具体情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易”。

十一、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

1、交易对方履行的程序

（1）2015年6月12日，茂业商厦董事会审议通过了本次重组的相关议案；

（2）2015年6月12日，德茂投资召开合伙人会议审议通过了本次重组的相关议案；

（3）2015年6月12日，合正茂投资召开合伙人会议审议通过了本次重组的相关议案；

(4) 2015 年 6 月 12 日，华强北茂业股东大会通过了本次重组的相关议案；

(5) 2015 年 6 月 12 日，和平茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业股东茂业商厦做出了同意本次重组的股东决定；

(6) 2015 年 9 月 17 日，茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具了关于重组事项的同意函，联交所同意茂业国际豁免重组事项股东大会。

2、上市公司履行的程序

(1) 2015 年 6 月 12 日，上市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；

(2) 2015 年 6 月 12 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《发行股份购买资产框架协议》；

(3) 2015 年 6 月 12 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《盈利预测补偿框架协议》；

(4) 2015 年 8 月 28 日，上市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；

(5) 2015 年 8 月 28 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《发行股份购买资产协议》；

(6) 2015 年 8 月 28 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《盈利预测补偿协议》；

(7) 2015 年 9 月 15 日，上市公司召开了 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；

(8) 2015 年 9 月 15 日，上市公司召开了 2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会批准深圳茂业商厦有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》。

3、茂业国际关于本次交易履行的程序

(1) 依据香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）证券上市规则（以下简称“上市规则”）第 14A.36 条的规定，本次交易必须事先在茂业国际股东大会上取得独立股东批准；

(2) 根据上市规则第 14A.37 条，联交所可豁免召开股东大会规定，而改为

接纳股东以书面批准，惟须符合以下条件：

① 假如上市发行人召开股东大会以批准该项交易，并无任何股东须放弃有关交易的表决权；及

② 有关交易取得（合共）持有股东大会表决权超过 50%的股东或有密切联系的股东批准。

（3）茂业国际已于 2015 年 9 月 11 日向联交所提交就本次交易申请上市规则第 14A.37 条的豁免，且于 2015 年 9 月 17 日取得联交所出具的豁免其召开股东大会取得独立股东批准的豁免函；

（4）基于联交所的豁免，茂业国际无须召开股东大会以批准有关协议项下的交易，而可以透过股东以书面批准该等交易；

（5）持有茂业国际股东大会表决权超过 50%的股东茂业百货投资有限公司已于 2015 年 9 月 17 日签署茂业国际股东书面决议，通过和批准了有关协议及其项下的交易。

因此，茂业国际已依据上市规则的规定就该等协议项下涉及的交易履行了上市规则要求的股东批准，除茂业国际就该等协议项下涉及的交易发出交易完成公告外以及交易条件不存在重大改变，程序完备。

4、中国证监会的核准

2016 年 2 月 18 日，中国证监会印发《关于核准成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》（证监许可[2016]287 号）。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易已履行完全部决策和审批程序，无尚需履行的审批程序。

十二、本次重组相关方作出的重要承诺

本次重组相关方作出的重要承诺如下：

承诺人	承诺类型	承诺内容
成商集团、华强北茂业、和平茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本公司为本次重组所提供的信息和资料真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、保证本公司向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、保证本公司为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资		1. 本公司/本企业为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2. 本公司/本企业向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3. 本公司/本企业为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4. 本公司/本企业将及时向上市公司提供本次重组相关信息，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 5. 如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在成商集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/本企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺

承诺人	承诺类型	承诺内容
		锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 本公司同意对本公司所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
黄茂如		1. 本人为本次重组事宜所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2. 本人向参与本次重组事宜的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3. 本人为本次重组事宜所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4. 如本次重组所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在成商集团拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 本人同意对本人所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。
茂业商厦、黄茂如	关于保持独立性的承诺	一、保证成商集团和标的公司的人员独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的高级管理人员均专职在成商集团和标的公司任职并领取薪酬，不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		3. 保证本次重组完成后不干预成商集团和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。 二、保证成商集团和标的公司的机构独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及成商集团和标的公司的章程独立行使职权。 三、保证成商集团和标的公司的资产独立、完整 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的经营场所独立于本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。 3. 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后成商集团和标的公司不存在资金、资产被本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。 四、保证成商集团和标的公司的业务独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。 2. 保证在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。除茂业商厦友谊百货分公司之外，保证本次重组完成后，在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。 3. 保证本次重组完成后本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		露义务。 五、保证成商集团和标的公司的财务独立 1. 成商集团和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。 2. 保证成商集团和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。 3. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的财务人员不在本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。 4. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司能够独立做出财务决策，本公司/本人不干预成商集团和标的公司的资金使用。 5. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司依法独立纳税。 6. 保证本次重组完成后，标的公司 IT 管理系统的管理权限独立于本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织的；并保证在本次重组的交割之日起 3 个工作日内，完成将标的公司的 IT 管理系统中的数据转移至成商集团的事宜。 本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。
德茂投资、合正茂投资		一、保证成商集团和标的公司的人员独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方之间完全独立。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的高级管理人员均专职在成商集团和标的公司任职并领取薪酬，不在本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方担任董事、监事以外的职务。 3. 保证本次重组完成后不干预成商集团和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。 二、保证成商集团和标的公司的机构独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司构建健全的公司法人治理结构，拥有独立、完整的组

承诺人	承诺类型	承诺内容
		织机构。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及成商集团和标的公司的章程独立行使职权。 三、保证成商集团和标的公司的资产独立、完整 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。 2. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的经营场所独立于本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。 3. 除正常经营性往来外，保证本次重组完成后成商集团和标的公司不存在资金、资产被本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。 四、保证成商集团和标的公司的业务独立 1. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司拥有独立开展经营活动的相关资质，具有面向市场的独立、自主、持续的经营能力。 2. 保证本次重组完成后本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方避免从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织具有竞争关系的业务。 3. 保证本次重组完成后本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织的关联交易；对于确有必要且无法避免的关联交易，保证按市场原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规及规范性文件的规定履行相关审批程序及信息披露义务。 五、保证成商集团和标的公司的财务独立 1. 成商集团和标的公司本次重组完成后建立独立的财务部门以及独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度。 2. 保证成商集团和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		3. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司的财务人员不在本企业或本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。 4. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司能够独立做出财务决策，本企业不干预成商集团和标的公司的资金使用。 5. 保证本次重组完成后成商集团和标的公司依法独立纳税。 本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	关于认购成商集团股份有限公司非公开发行股份的承诺	一、本公司/本企业不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1. 利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2. 负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 3. 最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 4. 最近 3 年有严重的证券市场失信行为； 5. 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本公司/本企业及本公司/本企业的主要管理人员在最近五年内没有受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司造成的一切损失。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	关于重组交易标的资产权属的确认函	1. 本公司/本企业为在中华人民共和国注册并具有完全民事行为能力的企业，拥有参与本次重组并与成商集团签署协议、履行协议项下权利义务的合法主体资格。 2. 本公司/本企业依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。 3. 标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。 4. 本公司/本企业持有的标的公司的股权为实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重组的情形。同时，本公司保证持有的标的公司股权将维持该等状态直至变更登记到成商集团名下。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		5. 本公司/本企业持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺在成商集团本次重组事宜获得中国证监会批准后，办理该等股权过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷的情况，同时承诺将在约定期限内办理完毕该等股权的权属转移手续。 6. 在将所持标的公司股权变更登记至成商集团名下前，本公司/本企业将保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证标的公司不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经过成商集团书面同意后方可实施。 7. 本公司/本企业保证不存在任何正在进行或潜在的影响本公司转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保证本公司/本企业签署的所有协议或合同中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本公司转让所持标的公司股权的限制性条款。 本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。
茂业商厦	关于标的资产经营合规性的承诺	1. 标的公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有法定的营业资格，标的公司已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。 2. 标的公司在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的公司不存在有关法律、法规、规范性文件 and 公司章程规定的应终止的情形。截至本承诺函出具日，标的公司不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。 3. 标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。 4. 如果标的公司因为本次重组前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担成商集团及标的公司因此遭受的一切损失。 5. 如果标的公司及其分、子公司如发生因租赁房屋的权属问题，在租赁期内无法继续使用租赁

承诺人	承诺类型	承诺内容
		房屋的，本公司将负责及时落实租赁房源并承担一切损失（包括但不限于重新租赁房产而产生的搬迁费用、租赁费用以及因此导致标的公司及其分、子公司生产经营中止或停止而造成的损失）。 6. 标的公司合法拥有保证正常生产经营所需的办公场所、办公设备等资产的所有权及/或使用权，拥有商标等知识产权的使用权，具有独立和完整的资产及业务结构，对其主要资产拥有合法的所有权，资产权属清晰。 7. 标的公司不存在诉讼、仲裁、司法强制执行或其他妨碍公司权属转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。 本公司若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团及标的公司造成的一切经济损失，并同意向标的公司承担前述补偿/赔偿责任。
茂业商厦、黄茂如	关于避免同业竞争的承诺	1. 在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。 2. 在本次重组完成后 24 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。 3. 在本次重组完成后的 48 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人及本公司/本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。 4. 在本次重组完成后的 48 个月内，在充分保护境内本公司/本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本公司/本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。 5、在本次重组完成后的适当时间，依据本公司/本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。 6、在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企

承诺人	承诺类型	承诺内容
		业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。 本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
德茂投资、合正茂投资		1. 截至本承诺函签署日，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方未从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织存在同业竞争关系的业务。 2. 在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方将避免从事任何与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。 3. 如本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织遇到成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织主营业务范围内的业务机会，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将该等合作机会让予成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。 本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	关于内幕信息的承诺	本公司/本企业不存在泄露本次重组的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。
茂业商厦、黄茂如、德茂投资、合正茂投资	关于减少和规范关联交易的承诺	1. 本公司/本人/本企业在作为成商集团的控股股东/实际控制人/股东期间，本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。 2. 本次重组完成后，本公司/本人/本企业对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定

承诺人	承诺类型	承诺内容
		履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人/股东优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。 3.本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。 本公司/本人/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	关于股份锁定期承诺	1.本公司/本企业通过本次重组所认购的成商集团股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月；因本次重组取得的成商集团股票自股份发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或对外转让或委托他人管理经营，或由成商集团回购（除业绩补偿需要以股份补偿除外）； 2.本次重组完成后 6 个月内如成商集团股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司/本企业通过本次重组获得的成商集团股票的锁定期自动延长 6 个月。 3.如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让其在成商集团拥有权益的股份。 4.相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准； 5.若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司/本企业同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。
茂业商厦	关于股份锁定的承诺函	本公司在本次重组前持有的上市公司股份，在本次重组完成后 12 个月内不以任何方式进行转让，包括通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不由上市公司回购该股份；因上市公司送股、

承诺人	承诺类型	承诺内容
		转增股本而新增的股份，亦遵守上市承诺。 上述锁定期届满后，本公司转让上市公司股票时，需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件以及上市公司《公司章程》的相关规定。
黄茂如	关于股份锁定的承诺函	本人在本次重组前间接持有的成商集团股份，在本次重组完成后12个月内不得以任何方式进行转让，包括通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不由上市公司回购该股份；因上市公司送股、转增股本而新增的股份，亦遵守上述承诺。
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	关于防止股份分布不符合上市条件的承诺	1、本次重组并非以实现上市公司退市为目的，本次交易完成后，本公司/本企业不会进行将导致上市公司股权分布不符合上市条件的增持行为。 2、未来若发生非社会公众股东持有上市公司的股权比例超过90%的情形，茂业商厦将通过出售存量股权、支持上市公司向第三方非公开发行扩大公司股本等方式使成商集团股权分布符合上市条件。 本公司/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
茂业商厦、黄茂如	关于变更经营范围的承诺	在本次重组的重组报告书草案出具之前，完成对中兆实业（深圳）有限公司、深圳茂业商用投资顾问有限公司、深圳天地投资顾问有限公司、深圳市家家国货有限公司和深圳茂业和平商厦有限公司从事零售百货类业务的经营范围进行变更并完成相应的工商变更登记手续，且保证在本次重组后，该等公司的经营范围不再有零售百货业务，亦不从事与成商集团、标的公司产生竞争的业务。 本公司/本人违反上述承诺，将承担因此而给成商集团、标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
黄茂如	关于变更重庆解放碑茂业百货有限公司经营范围的承诺	截至本承诺函出具之日，重庆解放碑茂业百货有限公司（以下简称“解放碑茂业”）的经营范围为：销售百货（不含农膜）、工艺美术品、针纺织品、家用电器、五金、装饰材料、日用杂品（不含烟花爆竹）、通信设备（不含无线电发射设备及地面卫星接收设施）；摄影、彩扩服务；洗衣服务；企业形象策划。但解放碑茂业并未实际从事与成商集团构成同业竞争的百货零售业务。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		鉴于解放碑茂业目前因涉及诉讼无法办理经营范围变更或股权转让手续，本人承诺并保证，解放碑茂业不会从事与成商集团、标的公司产生竞争的业务；且在解放碑茂业前述诉讼终结、可办理工商变更登记手续的情况下，立即变更该公司的经营范围以不再有零售百货业务等与成商集团、标的公司产生同业竞争的业务。 本人违反上述承诺，将承担因此而给成商集团、标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
黄茂如	关于清理关联方非经营性资金占用的承诺	1、除 2015 年 6 月 30 日前留存对标的公司的非经营性往来款未清理外，自 2015 年 7 月 1 日起，标的公司已严格按照本次重组的要求进行资金管理，不存在新增被本人及本人控制的其他关联方以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用资金的情形。 2、本人保证并促使本人控制的其他关联企业在 2015 年 10 月 31 日前完成清理截至 2015 年 6 月 30 日对标的公司的全部非经营性往来款。 3、本次重组完成后，保证标的公司严格按照成商集团的资金管理制度进行资金管理，并保证本人及本人控制的其他企业不以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用成商集团及标的公司的资金。 本人保证严格遵守和履行前述承诺，如违反上述承诺，将承担因此而给成商集团、标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。
茂业商厦、黄茂如	关于房屋情况的承诺	1、本公司/本人确认，珠海市香洲区紫荆路 301 号 105 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 112 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 119 号商铺和珠海市香洲区紫荆路 301 号 165 号商铺房产产权不存在任何纠纷或争议，办理房产产权证书不存在任何法律障碍，珠海茂业合法拥有该等房产的所有权/使用权。 2、本次重组后，若珠海茂业因前述未办理的房产产权证书的自有房产产权属等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，或者因任何原因导致珠海茂业无法正常使用该等房产、影响其正常运营的，本公司及本人将以连带责任的方式全额承担珠海茂业因此产生的费用和所有损失。 3、本次重组后，若在租赁期间因租赁房产产权属等原因导致珠海茂业无法继续使用租赁房产经营所

承诺人	承诺类型	承诺内容
		遭受的经营损失，本公司及本人承担补偿责任，同时本公司及本人同意全额赔偿珠海茂业就此所支出的搬迁费等因更换租赁场所导致的相关费用，且届时本公司/本人有可供珠海茂业使用的经营场所的，同意以不劣于出租给第三方的条件优先出租予珠海茂业。”
中兆投资（集团）	关于房屋租赁情况的承诺	1、截至本承诺函出具之日，珠海茂业向本公司承租的部分房产（具体明细见附件一）正在办理房产权属证书。本公司确认，该等房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，本公司合法拥有该等房产的所有权，珠海茂业可基于与本公司签署的租赁合同合法享有该等房产的使用权。 2、本次重组后，若租赁期间珠海茂业因承租本公司无房产证的租赁房产的权属问题等任何原因导致珠海茂业无法继续使用租赁房产经营所遭受的经营损失，本公司承担补偿责任，同时本公司全额赔偿珠海茂业就此所支出的搬迁费等因更换租赁场所导致的相关费用，且届时本公司有可供珠海茂业经营的场所应以不劣于出租给第三方的条件优先出租予珠海茂业。
茂业商厦	关于未来优先向成商集团转让茂业控股资产的承诺	本公司深圳茂业商厦有限公司承诺，如本公司或本公司下属控股子公司参与受让茂业物流股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司（以下简称“茂业控股”）100%股权（以下简称“标的资产”），最终成交并获得茂业控股 100%股权的，在未来成商集团股份有限公司认为合适的时期且不晚于受让标的资产后的 48 个月内，在成商集团股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让茂业控股下属百货类资产。
茂业商厦、张静、卢小娟、陈哲元、王福琴、黄茂如、姚淑莲、杨萍、德茂投资及其执行事务合伙人、合正茂投资及其执行事务合伙人	关于无重大违法行为的承诺	1. 最近 5 年内未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁； 2. 未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 5 年内未曾有未按期偿还大额债务、未履行承诺、因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分或者被司法机关依法追究刑事责任。 本公司/本人/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。
上市公司董事、监事、高级管理人员		1. 最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责。 2. 未因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。

承诺人	承诺类型	承诺内容
		本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团造成的一切损失。

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程中主要采取了下述安排和措施：

（一）股东大会表决及网络投票安排

上市公司董事会在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提示全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，在表决本次交易方案的股东大会中，采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，充分保护中小股东行使投票权的权益。

鉴于上市公司控股股东茂业商厦为本次重大资产重组的交易对方之一，根据法律、法规和规范性文件及《上市规则》的相关规定，茂业商厦为本次重大资产重组的关联方，与茂业商厦存在关联关系的董事高宏彪、郑怡、王斌、王伟、钟鹏翼为关联董事，已于本次本次重大资产重组的董事会决议中回避表决，茂业商厦已于本次重大资产重组的股东大会决议中回避表决。

（二）本次重组不会导致上市公司当期每股收益被摊薄

本次交易前，上市公司 2015 年 1-8 月实现的基本每股收益为 0.13 元/股，根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》，公司 2015 年 1-8 月基本每股收益将由交易前的 0.13 元/股增加至交易后的 0.25 元/股，增幅达到 100.60%。

因此，本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，本次交易完成后上市公司不存在因并购重组交易而导致当期每股收益被摊薄的情况。

本公司提示投资者至上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）浏览本报告书全文及中介机构出具的意见。

重大风险提示

截至本报告书签署日，投资者在评价成商集团本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、拟注入资产评估增值较大的风险

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和基础资产法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论，评估结果如下：

单位：万元

评估资产	评估方法	净资产账面价值	评估结果	增值额	增值率
和平茂业	收益法	45,954.04	350,868.55	304,914.51	663.52%
华强北茂业	收益法	17,273.88	218,982.99	201,709.10	1,167.71 %
深南茂业	收益法	2,719.86	18,412.04	15,692.18	576.95 %
东方时代茂业	收益法	16,264.22	212,455.21	196,190.99	1,206.27 %
珠海茂业	收益法	6,835.24	55,338.32	48,503.08	709.60 %

本次注入资产的估值较账面净资产增值较高，主要是由于收益法评估的价值中体现了拟注入资产未在资产负债表上反映的无形资产价值，如品牌价值、管理水平、优越的地理位置等。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现拟注入资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在拟注入资产盈利能力未达到预期进而影响拟注入资产估值的风险。

二、拟注入资产未能实现承诺业绩的风险

根据《盈利预测补偿协议》的约定，本次发行股份购买资产的交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资承诺拟注入资产 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）应分别不低于 63,755.14 万元、71,101.10 万元、77,922.22 万元。依据瑞华会计师出具的《关于深圳茂业百货有限公司非经营性损益的专项审核报告》（瑞华核字

[2015]48200022 号)，茂业商厦于 2015 年 4 月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店资产的 2015 年 1 月 1 日至合并日期间产生的收益被全部计入非经常性损益。各方同意，在核算拟注入资产 2015 年度的实际净利润时，该期间收益不作为非经常性损益进行扣除而直接计算至拟注入资产实际净利润。若本次交易在 2015 年 12 月 31 日之后 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则 2016 年度、2017 年度、2018 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）应分别不低于 71,101.10 万元、77,922.22 万元、83,970.34 万元。

该盈利预测基于一定的假设，假设拟注入资产制定的各项经营计划、资金计划等能够顺利执行，以及国内经济环境和消费环境不会发生重大变化等情况下做出的预测。如果宏观经济、市场环境、行业政策等方面出现重大不利变化，则可能导致未来实际经营成果与盈利预测结果存在一定的差异，从而可能对盈利预测的实现造成重大影响。提请广大投资者注意拟注入资产盈利预测能否实现的风险。

三、业绩补偿风险

本次重大资产重组完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资作为盈利预测补偿义务人承担补偿责任，相关方签署了《盈利预测补偿协议》，约定了触发补偿的情形、计算补偿股份数量的公式、业绩补偿承诺中股份回购的具体方法。

如果拟注入资产未来实际盈利与盈利预测数差异巨大，补偿义务人无法顺利地使用其相应资产承担补偿责任，则本次交易存在盈利预测补偿义务人承担补偿义务能力不足的风险。

四、经营风险

（一）宏观经济波动风险

拟注入资产所在的行业是零售业，以百货零售为主。零售业受经济景气度的影响较明显。消费者往往在经济增长期内增加消费，而在经济衰退期内则减少消费。宏观经济的波动和消费者对经济前景的不确定可能导致国内消费者削减对服装、化妆品、黄金珠宝等的消费，从而给百货零售业带来不利影响。

（二）行业竞争风险

拟注入资产所处的百货零售业为充分竞争的行业，市场竞争激烈。同时居民生活方式和消费观念不断变化、零售业态的多元化发展、城市新商圈的兴起，都为百货零售业的市场环境带来了不确定因素。特别是近年来网络购物的快速发展，给有店铺经营的百货零售业带来了一定的冲击。尽管本次交易完成后，本公司在百货零售业将具有较大优势，但如果不能适应市场环境的变化和趋势，灵活调整经营策略和管理思路，应对日益激烈的行业竞争，将可能导致本公司的经营业绩产生波动。

（三）社会消费景气度低迷风险

2014 年，随着经济结构调整的不断深入，中国宏观经济持续软着陆，据国家统计局数据，全年 GDP 增速为 7.40%，同比继续下降 0.3 个百分点。宏观经济增速下降导致居民可支配收入增速持续放缓，2014 年城镇居民可支配收入累计同比及实际累计同比分别增长 9.0%和 6.8%，增速同比分别小幅下降 0.7 和 0.2 个百分点，延续了低速增长趋势。拟注入资产业务增长与社会消费景气度息息相关，若社会消费持续低迷，则可能对拟注入资产业务增长造成不利影响，提请投资者注意相关风险。

（四）电子商务对传统百货业的冲击风险

随着互联网普及率逐渐增高，线上零售快速增长，同时移动端零售呈现爆发式增长。消费结构的变化对于处于充分竞争，已经出现供给过剩的百货零售产生很大冲击，倒逼传统线下百货经营模式改变。若传统百货业不能及时调整经营模式，则电子商务对传统百货业的冲击将进一步加剧，提请广大投资者注意相关风险。

（五）行业业态创新及顾客消费习惯改变的风险

零售行业中，从事零售业务活动的基本单位和具体场所是门店，根据销售重点不同，零售行业分成不同的商业零售业态。近年来随着社会的发展和进步，居民的生活方式和消费观念在不断发生变化，零售业中新兴业态的不断涌现，购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，上

述趋势将不断打破现有零售市场的分配格局，分取现有零售业态的市场份额。特别是近年来网络消费分流加速，带动消费者购物习惯发生变化，引领百货零售业发展趋势，对整个行业产生深刻和深远的影响。根据中国电子商务研究中心发布的《2013 年度中国电子商务市场数据监测报告》，2013 年，中国电子商务市场交易规模达 10.2 万亿元，同比增长 29.9%。其中，网络零售市场交易规模 1.9 万亿元，同比增长 42.8%。

虽然拟注入资产定位相对高端，与电子商务的主流定位存在一定差异化经营空间，并已在奥特莱斯等新型业态有所布局，但随着市场竞争日益加剧和竞争格局的快速变化，拟注入资产仍面临因行业业态创新及顾客消费习惯改变导致市场份额丧失或经营业绩下滑的风险。

（六）商品定位的风险

拟注入资产经营的商品品种多、数量大，商品品种、价格是否符合商圈内顾客的实际需要及支付能力，能否根据商圈内顾客需求变化及时调整商品定位，将直接关系到拟注入资产盈利水平及经营成果。

（七）采购成本风险

拟注入资产自营模式下的商品在实现最终销售前由拟注入资产承担跌价风险，因此能否有效控制采购成本、提高存货周转率将直接影响到拟注入资产的经营成本和价格竞争力，进而影响到拟注入资产的盈利能力。

（八）安全经营风险

拟注入资产从事商业零售业务，客流量大、商品摆放密集，特别是超市业态的经营场所多处于半地下，如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素，很容易发生火灾或其他事故，从而给拟注入资产的生产经营带来较大的影响。

（九）租赁经营场所稳定性风险

拟注入资产目前大部分门店业务经营场所为租赁场所，这些经营场所主要位于门店所在区域的商业中心地段，如果出租方出租经营场所的权利存在瑕疵或因竞争对手支付更高的租金而单方面违约，将对拟注入资产当地零售业务的

持续经营产生重大根本的影响。拟注入资产已与出租方签署了租赁期限至 2033 年 12 月 31 日结束的租赁协议,如果出现租赁期满无法续租的情况,则有可能存在导致拟注入资产短时间内无法正常经营,给拟注入资产造成重大损失的风险。

(十) 未来物业租金提高将影响拟注入资产经营业绩的风险

除南山店、东门店之外,注入资产其余五家门店主要经营场所均来自关联方租赁。为保证拟注入资产的持续经营能力,相关房屋租赁期限时间较长。为保证关联租赁定价的公允性,自 2015 年 4 月 1 日租赁双方按市场租金水平对预原租赁协议中的租金价格进行了调整,并约定每三年依据租赁市场情况对租金水平进行调整。若未来商业地产租赁价格明显上涨,可能导致拟注入资产未来租金水平大幅提升,从而影响拟注入资产经营业绩水平,提请广大投资者注意。

(十一) 拟注入资产流动性风险和偿债风险

报告期内,拟注入资产的资产负债率高于可比上市公司平均水平,流动比率略低于可比上市公司平均水平,速动比率高于可比上市公司平均水平,主要原因为拟注入资产历史各年度产生的净利润均以分红形式分配给股东,账面净资产积累较少,导致资产负债率相对较高、流动比率相对较低。同时,流动比率相对较低的另一个主要原因为拟注入资产采用轻资产运营模式,没有非流动负债,流动负债金额较大。由于百货零售行业的特殊性,本次拟注入资产负债全部为流动负债,并且大部分流动负债为应付供应商的货款,属于日常经营活动中产生的正常往来款。速动比率较高反映了本次拟注入资产的偿债能力较强,资金流动性较好。由于拟注入资产自身经营能够很好地满足其对资金的需要,且拟注入资产不存在短期借款和长期借款,因此本次拟注入资产较高的资产负债率和较低的流动比率不会对拟注入资产未来经营产生不利影响。

虽然本次拟注入资产偿债能力较强,资金流动性较好,但仍提请广大投资者注意流动性风险和偿债风险。

(十二) 拟注入资产的合规经营风险

报告期内，拟注入资产曾受到多起行政处罚，主要为消费者对拟注入资产提起的商品质量和促销宣传举报。由于百货行业供应商品众多，难以保证个别商品完全符合规定，且拟注入资产直接面对终端众多的消费者，难免会面对消费者的质量质疑。与消费者针对商品质量的纠纷在百货行业里面属于正常现象。

为减少行政处罚对拟注入资产的影响，本次交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资出具了《关于标的资产经营合规性的承诺函》：

“标的资产在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行，标的资产不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至承诺函出具日，标的资产不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。如果标的资产因为本次交易前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司/合伙企业将向标的资产全额补偿标的资产所有欠缴费用并承担成商集团及标的资产因此遭受的一切损失。”

虽然拟注入资产受到的行政处罚未对拟注入资产的经营造成任何实质性影响，交易对方也出具了《关于标的资产经营合规性的承诺函》，但拟注入资产未来依然存在因商品质量等原因而受到处罚的可能，提请投资者注意拟注入资产的合规经营风险。

（十三）本次交易完成后果每股净资产下降的风险

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076号《备考审计报告》，本次交易前后，成商集团归属于母公司股东每股净资产分别为 2.27 元/股和 1.38 元/股，下降 39.09%，降幅较大，主要是由于拟注入资产历史各年度产生的净利润均以分红形式分配给股东，账面净资产积累较少，同时，拟注入资产盈利能力较强，评估增值较大，所以导致备考每股净资产较低。提请广大投资者注意本次交易完成后每股净资产下降的风险。

（十四）拟注入资产存在未过户房产的风险

珠海茂业自有房产共计 5,181.22 平方米，其中 235.38 平方米房产自有房产未取得房产权证，主要原因是该部分房产为法院拍卖取得，珠海茂业与税务部门

未就缴税基础取得一致。截至本报告书签署日，珠海茂业已经按照税务部门认可方式办理缴税手续。茂业商厦及其实际控制人黄茂如已出具如下承诺：

“1、本公司/本人确认，珠海市香洲区紫荆路 301 号 105 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 112 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 119 号商铺和珠海市香洲区紫荆路 301 号 165 号商铺房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，珠海茂业合法拥有该等房产的所有权/使用权。

2、本次重组后，若珠海茂业因前述未办理的房产权属证书的自有房产权属等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，或者因任何原因导致珠海茂业无法正常使用该等房产、影响其正常运营的，本公司及本人将以连带责任的方式全额承担珠海茂业因此产生的费用和所有损失。”

尽管如此，仍存在最终无法办理完成房产证的风险。

（十五）拟注入资产营业收入下降的风险

报告期内，由于 2013 年-2016 年华强北路段地铁施工，政府要求华强北茂业和东方时代茂业门店正门口路段全封闭施工，导致华强北茂业 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入同比下滑 10.27%，东方时代茂业 2013 年度主营业务收入较 2012 年度主营业务收入和 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入分别下滑 3.32%和 7.68%。由于 2014 年度深南茂业进行了品类调整，引入了更多的配套租赁业务，过渡期间导致 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入下滑了 3.37%。

2013 年-2016 年地铁施工期间，华强北茂业和东方时代茂业对门店进行了升级装修，引入更多一线高端品牌。未来，随着地铁施工的结束，华强北茂业和东方时代茂业将会创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。同时，随着品内类调整过渡期的结束，深南茂业亦将创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。

根据国众联资产评估出具的国众联评报字（2015）第 3-017 号《资产评估报告》，华强北茂业、东方时代茂业和深南茂业 2015 年 4-12 月，2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表口径下主营业务收入预测数如下：

单位：万元

拟注入资产	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
华强北茂业	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21
深南茂业	11,243.16	14,445.42	15,023.24	15,473.93	15,938.15	16,256.91
东方时代茂业	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08

注：深南茂业由于 2016 年计划进行装修改造，因此评估主营业务收入会受一定程度影响。

根据评估的预测，随着地铁施工的结束、深南茂业品类调整和门店装修改造的完成，华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业主未来主营业务收入创造能力较强。

虽然华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业未来主营业务收入创造能力较强，但仍存在因行业竞争、经济环境、店面经营调整与消费者需求存在偏差等因素导致的主营业务收入不达预期或主营业务收入下降的风险。提请投资者注意华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业主营业务收入不达预期或主营业务收入下降的风险。

（十六）营运资金追加额波动风险

本次评估采用收益法和基础资产法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论，收益法评估时拟注入资产预测期营运资金及其追加额的情况如下：

拟注入资产	项目	2015 年 12 月 31 日 /2015 年 1-12 月	2016 年 12 月 31 日 /2016 年 1-12 月	2017 年 12 月 31 日 /2017 年 1-12 月	2018 年 12 月 31 日 /2018 年 1-12 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年 1-12 月	2020 年 12 月 31 日 /2020 年 1-12 月
和平茂业	营运资金	-71,686.51	-77,078.45	-82,114.04	-86,641.13	-90,306.29	-92,670.89
	营 运 资 金 追加额	-41,433.40	-5,391.94	-5,035.59	-4,527.09	-3,665.16	-2,364.59
华强北茂业	营运资金	-26,145.78	-26,340.63	-28,969.28	-31,283.41	-33,159.22	-34,156.51
	营 运 资 金 追加额	-9,983.69	-194.85	-2,628.65	-2,314.13	-1,875.81	-997.28
深南茂业	营运资金	-4,051.27	-4,011.35	-4,172.10	-4,297.89	-4,427.47	-4,517.05
	营 运 资 金 追加额	-2,356.29	39.92	-160.75	-125.78	-129.59	-89.57
东方时代茂业	营运资金	-17,667.56	-24,003.99	-26,401.39	-28,511.61	-30,221.65	-31,129.68
	营 运 资 金 追加额	-10,709.31	-6,336.43	-2,397.40	-2,110.22	-1,710.04	-908.04

	营运资金	-6,592.49	-6,965.98	-7,383.35	-7,679.31	-7,834.85	-7,915.95
珠海茂业	营 运 资 金 追加额	-1,500.59	-373.49	-417.37	-295.96	-155.55	-81.09

拟注入资产的经营模式大部分为联营模式，占用自身的资金很少，还可以大量占用供应商的资金，造成营运资金为负数。随着营业收入的增长，占用供应商的资金也随之增加，因此预测期内营运资金的追加额持续为负数。营运资金追加额变动对拟注入资产估值的敏感性分析如下：

营运资金追加额提高		5%	10%
和平茂业	评估估值降低比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%
营运资金追加额降低		5%	10%
和平茂业	评估估值提高比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%

注：由于拟注入资产的营运资金追加额为负数，其营运资金追加额提高则对应的营运资金追加额绝对值减少，其营运资金追加额降低则对应的营运资金追加额绝对值增加。

从上表中可以看出，营运资金追加额每提高（降低）5%，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业的估值分别降低（提高）约 0.78%、0.34%、0.69%、0.48%、0.22%，对估值影响不大。

虽然营运资金追加额变动对估值影响不大，但仍提醒投资者注意预测期营运资金追加额波动导致拟注入资产估值变动的相关风险。

五、重组整合风险

本次交易完成后拟注入资产将成为本公司的全资子公司。本公司将继续深化整合，将拟注入资产的业务发展和运营纳入本公司的整体战略体系，与拟注入资产在市场定位、品牌招商、采购、物流配送、业务规划等方面进行深入整合，发挥整合后的协同效应。但本次整合能否顺利进行存在一定的不确定性，如整合规划不够完善，或整合操作未按预期进行，可能会对本公司的正常业务发展产生不利影响。

六、公司治理、管理与内部控制风险

本次重组后，茂业商厦持有本公司的股份比例将上升至 85.53%，对本公司股东大会、董事会决策的影响力将进一步增强。若茂业商厦凭借其控股地位对公司重大决策、生产经营施加非正常的干预，可能损害本公司及中小股东利益。为保证本公司交易完成后的独立性，茂业商厦承诺将保证本公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。茂业商厦暂无变更本公司董事会的计划。

为防止本次交易对拟注入资产及本公司的正常经营造成不利影响，拟注入资产将保持其经营实体的存续并在原管理团队的管理下运营，维持目前的业务模式、机构设置和管理制度。但如果公司管理水平不能适应重组后公司规模扩张、或内部控制有效性不足，将会对本公司经营造成不利影响。

七、因股权分布不符合上市规则导致退市的风险

本次交易完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资将分别持有成商集团 85.53%、2.82%、1.13% 股权，合计 89.48%。德茂投资有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡为成商集团高级管理人员，合正茂投资有限合伙人钟鹏翼、王斌为茂业商厦董事，普通合伙人卢小娟为茂业商厦监事。德茂投资、合正茂投资与茂业商厦为一致行动人，通过本次交易持有的股份均为非社会公众股。若未来茂业商厦、德茂投资、合正茂投资或其他上市公司董监高增持上市公司股份导致合计持股比例超过 90%，则上市公司存在因股权分布不符合上市规则导致退市的风险，提请广大投资者注意。茂业商厦、德茂投资、合正茂投资承诺本次与上市公司进行交易的目的并非为实现上市公司退市，本次交易完成后，亦不会增持上市公司的股权。未来若发生非社会公众股东持有成商集团股比超过 90% 的情形，茂业商厦将通过出售存量股权、向第三方非公开发行扩大公司股本等方式使成商集团股权分布符合上市规则要求。

因此成商集团实际退市风险较低。

八、股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受上市公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易存在一定的审核周期，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，本公司一方面将以股东利益最大化作为目标，提高盈利和可持续发展能力；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，本公司将严格按照《上市规则》的规定，及时、充分、准确的进行信息披露，以利于投资者作出正确的投资决策。

九、其他风险

本公司不排除政治、战争、经济、自然灾害等其他不可控因素为本公司带来不利影响的可能性。

本公司在本报告书“第十三节 风险因素”披露了本次交易的风险因素，提醒投资者认真阅读，注意投资风险。

第一节 本次交易概述

一、本次交易背景及目的

（一）本次交易背景

1、国内消费升级，拉动消费行业

商务部统计数据表明，2014 年全国社会消费品零售总额 26.2 万亿元，同比名义增长 12%，扣除价格因素后增长 10.9%。预计 2015 年全年社会消费品零售总额将继续保持平稳增长态势。

长远来看，中国经济结构的转型升级是消费行业景气的根本保证。其中的利好因素主要体现在三个方面。首先，“十二五”规划纲要中，国家明确“居民收入增幅超 GDP 增速”的目标，同时“建立扩大消费需求的长效机制”，并且“改善民生、建立健全基本公共服务体系”。在消费升级和消费崛起的大背景下，政府将扩大内需、刺激消费、提升居民可支配收入作为经济转型的战略中心，同时辅以社会保障体系的不断完善，国内对中高端消费产品的市场需求不断增加。其次，城镇化进程未来几年有望加速，根据新出台的《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。随着二线城市消费人口增加、基础设施改善，大量商圈资源将带给消费行业丰富的发展机遇。第三，“单独”生育二胎政策在十八届三中全会后开始启动。未来十年间，新增婴儿潮有望持续拉动母婴及家居用品的零售需求。长期而言，劳动力供给和消费人口的增加也有利于消费行业提升营运效率和经营规模。

2、国家产业政策支持

2012 年 8 月，国务院发布《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，提出到 2020 年，现代信息技术在流通领域将得到广泛应用，电子商务、连锁经营和统一配送等成为主要流通方式，流通产业整合资源、优化配置的能力进一步增强；加强现代流通体系建设，构建全国骨干流通网络，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心；优化城市流通网络布局，有序推进贸易中心城市和商业街建设，支持特色商业适度集聚，鼓励便

利店、中小综合超市等发展，构建便利消费、便民生活服务体系。2012 年 9 月，国务院办公厅发布《国内贸易发展“十二五”规划》，提出重点支持农产品流通、生活服务业、连锁经营企业发展和废旧商品回收体系建设；加快金融产品创新，支持符合条件的流通企业通过设立财务公司、发行企业债券、上市融资、发行非金融企业债务融资工具等多种方式筹措发展资金。成商集团以本次资产重组为契机，加强企业经营管理，优化业务网络布局，加快向现代化零售百货企业方向转型升级。

3、百货行业存在大量并购机会，外延式扩张成发展趋势

百货行业与一国宏观经济直接相关。虽然政府强调经济结构调整与转型，但这并非短期内可以实现。随着多数行业进入市场饱和，中国经济增速放缓，百货企业也因此将迎来诸多挑战。一方面，百货企业通过在规划商区内新设门店占领市场份额。另一方面，百货企业更多地通过并购重组现有百货企业，占领现成市场份额，为风险更低、效率更高的扩张捷径。事实上，大型百货集团之间的整合、百货市场集中度的提高，是判断一国百货市场是否成熟的重要指标。与欧美、日本等发达国家和地区的百货行业相比，中国百货行业集中度偏低，差距明显，行业内存在大量并购重组机会。

从国际百货业的发展历程来看，并购重组一直是推动行业整合和市场集中度提升最有效的途径。目前排在美国前十位的百货公司，如 Macy's, Sears, JcPenny, Nordstrom, Dillard, Saks 等，都是通过并购区域百货公司来实现规模和份额的绝对增长。例如 1994 年美国联合百货收购了梅西百货，如今在美国 45 个州拥有 840 家 Macy's 和 Bloomingdale's 百货，同时还经营 Macys 网站、Bloomingdales 网站以及 9 家 Bloomingdale's 折扣店。

目前国内百货行业内部也已拉开了横向整合的大幕。大型百货公司集团纷纷收购业绩下滑的单体百货企业，以尽早占据一二线城市核心商圈，获得城市发展的潜在消费资源。如果企业不能在这一轮并购重组浪潮中及时主动布局，那么在居民收入增加消费升级的背景下就会错失良机，在持续两极分化的百货行业竞争中处于不利位置。

4、本次交易是茂业国际零售业务整合的一部分

2012 年茂业物流重组中为彻底解决同业竞争，黄茂如出具了避免同业竞争的承诺：“（1）在本次重组完成后三年内，在监管政策允许的范围内，启动茂业国际 A 股上市公司业务整合工作；（2）在重组完成后，茂业国际将根据境内外上市公司需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益前提下，研究上市公司业务整合方案，具体方式包括吸收合并、资产重组、A+H 股上市等合法方式；（3）业务整合的最终目标是提高上市公司经营与运作的规范性，解决同业竞争和潜在同业竞争情形，推动上市公司规范、健康、快速发展，保护包括中小股东在内的全体股东的利益。”

本次交易是对上述承诺的履行，系茂业国际零售业务的整合。本次交易完成后，除因经营不佳计划注销的友谊分公司之外，黄茂如控制下的茂业国际华南区零售业务全部进入上市公司，零售业务集中度进一步提高，相关业务的整合程度和上市公司业务的独立性进一步得到增强。

5、茂业国际华南地区百货资产的盈利能力较强，符合注入条件

本次拟注入资产均为茂业国际华南区百货零售资产，旗下拥有南山店、东门店、和平店、华强北店、深南店、东方时代店和珠海店七家门店，各门店已经分别在深圳地区和珠海地区百货零售行业建立起了较强的行业地位和竞争力，其中南山店、东门店、华强北店、东方时代店历年销售额更是位于深圳百货零售前列。各注入主体具有较强的盈利能力。

本次交易将茂业国际华南区盈利能力较强的资产注入上市公司，可以有效增强上市公司在华南地区商业板块的盈利能力和市场竞争力，有利于保护全体股东尤其是中小股东的合法权益。

（二）本次交易目的

1、减少潜在同业竞争，保护中小股东利益

上市公司和本次拟注入资产控股股东均为茂业商厦，实际控制人均为黄茂如，且均主要从事百货零售业务，彼此形成潜在同业竞争关系。本次交易是黄茂如主导下的区域零售百货业务整合的重要部署。通过本次交易，有效实施了上市公司与黄茂如控制下的华南区百货零售业务的产业整合，减少潜在同业竞争，增

强上市公司独立性，进一步促进上市公司规范化运作，切实保护上市公司及中小股东的合法权益。

2、增强区域市场竞争力，提升上市公司盈利能力

通过本次交易，上市公司华南区域内市场影响力将得到显著提升，公司的经营规模优势、商业资源优势、渠道优势和品牌优势等更加显著，针对供应商的议价和定价能力得以有效提高，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权，有利于交易后上市公司资产运营能力和盈利能力的进一步提升。

在达成有效整合的基础上，本次交易将有利于上市公司降低综合营运成本，有效应对日益激烈的市场竞争；同时，对公司优化发展战略，完善业务管理架构，吸引、培养和激励优秀人才等方面起到积极的促进作用。

3、提升百货零售业务集中度

本次交易前，上市公司和拟注入资产分别为茂业国际控制下的四川地区、山东菏泽地区和华南地区百货零售业务资产。除拟注入资产外，茂业国际在华南地区还控制一家从事百货业务的友谊分公司，友谊分公司因经营状况不佳，并且场地租约将于 2016 年 4 月 30 日到期，因此不注入成商集团且于租赁协议到期后结束营业、予以注销。通过本次交易，茂业国际华南地区除友谊分公司之外全部百货零售业务资产将进入上市公司，提升了成商集团百货零售板块业务的集中度。

二、本次交易构成重大资产重组

上市公司公告重组报告书（草案）时点，拟注入资产经审计的最近一期资产总额、资产净额及最近一年的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报告相关指标的比例如下：

单位：万元

项目	成商集团	拟注入资产				
	2014 年度审计报告	名称	财务数据	占上市公司相同指标的比例	交易作价	占上市公司相同指标的比例
营业收入	206,671.79	和平茂业	217,373.91	105.18%		
		华强北茂业	104,893.26	50.75%		
		深南茂业	16,408.02	7.94%		

项目	成商集团	拟注入资产				
	2014 年度 审计报告	名称	财务数据	占上市公司 相同指标 的比例	交易作价	占上市 公司相 同指标 的比例
		东方时代茂业	81,818.01	39.59%		
		珠海茂业	34,987.80	16.93%		
		合计	455,481.00	220.39%		
资产总额	230,950.99	和平茂业	164,831.55	71.37%	350,868.55	151.92%
		华强北茂业	197,183.20	85.38%	218,982.99	94.82%
		深南茂业	22,933.19	9.93%	18,412.04	7.97%
		东方时代茂业	153,806.13	66.60%	212,455.21	91.99%
		珠海茂业	21,202.25	9.18%	55,338.32	23.96%
		合计	559,956.32	242.46%	856,057.11	370.67%
净资产总 额	126,600.02	和平茂业	45,954.04	36.30%	350,868.55	277.15%
		华强北茂业	17,273.88	13.64%	218,982.99	172.97%
		深南茂业	2,719.86	2.15%	18,412.04	14.54%
		东方时代茂业	16,264.22	12.85%	212,455.21	167.82%
		珠海茂业	6,835.24	5.40%	55,338.32	43.71%
		合计	89,047.24	70.34%	856,057.11	676.19%

本次交易拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业在 2014 会计年度合计所产生的营业收入、截至 2015 年 3 月 31 日的合计总资产与交易额孰高的金额、截至 2015 年 3 月 31 日的合计净资产与交易额孰高的金额占上市公司 2014 年度经审计的合并财务会计报告相应数据的比例均达到 50%以上，且本次交易拟注入资产基准日的合并财务会计报告净资产额超过 5,000 万元，根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

同时，本次交易属于《重组办法》规定的上市公司发行股份购买资产的情形，因此本次交易需要提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

三、本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业商厦为本公司控股股东，拥有德茂投资 10.00%、8.00%、8.00%、8.00%权益的有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡、王伟分别为本公司董

事长、高级管理人员、董事、董事，合正茂投资的合伙人钟鹏翼、王斌、卢小娟分别为本公司董事、董事、监事。根据《重组办法》、《上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

本公司关联董事已在上市公司审议本次重大资产重组的董事会决策程序中回避表决，关联股东已在上市公司审议本次重大资产重组的股东大会决策程序中回避表决。

四、本次交易构成借壳上市

根据《重组办法》第十三条相关规定，借壳上市是指“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上”。

2005 年 9 月 8 日茂业商厦成为上市公司控股股东，上市公司控制权发生变更。自上市公司控制权发生变更之日起，除本次交易外，上市公司未曾向茂业商厦购买资产。2015 年 3 月 31 日，本次拟注入五家主体经审计的资产总额为 559,956.32 万元，本次交易总金额为 856,057.11 万元，上市公司 2004 年未经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 143,907.35 万元。因此，自上市公司控制权发生变更之日起，上市公司向收购人茂业商厦购买的资产总额超过上市公司 2004 年经审计合并财务会计报告期末资产总额的 100%。

因此本次重大资产重组构成借壳上市。

本次交易构成借壳上市，符合《首发办法》的相关规定，详见本报告书“第九节 交易的合规性分析/四、关于本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求”。

五、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已经获得的授权和批准

1、交易对方履行的程序

（1）2015 年 6 月 12 日，茂业商厦董事会审议通过了本次重组的相关议案；

（2）2015 年 6 月 12 日，德茂投资召开合伙人会议审议通过了本次重组的相关议案；

(3) 2015 年 6 月 12 日，合正茂投资召开合伙人会议审议通过了本次重组的相关议案；

(4) 2015 年 6 月 12 日，华强北茂业股东大会通过了本次重组的相关议案；

(5) 2015 年 6 月 12 日，和平茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业股东茂业商厦做出了同意本次重组的股东决定；

(6) 2015 年 9 月 17 日，茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具了关于重组事项的同意函，联交所同意茂业国际豁免重组事项股东大会。

2、上市公司履行的程序

(1) 2015 年 6 月 12 日，上市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；

(2) 2015 年 6 月 12 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《发行股份购买资产框架协议》；

(3) 2015 年 6 月 12 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《盈利预测补偿框架协议》；

(4) 2015 年 8 月 28 日，上市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；

(5) 2015 年 8 月 28 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《发行股份购买资产协议》；

(6) 2015 年 8 月 28 日，上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署了《盈利预测补偿协议》；

(7) 2015 年 9 月 15 日，上市公司召开了 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；

(8) 2015 年 9 月 15 日，上市公司召开了 2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会批准深圳茂业商厦有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》。

3、茂业国际关于本次交易履行的程序

(1) 依据香港联合交易所有限公司（以下简称“联交所”）证券上市规则（以下简称“上市规则”）第 14A.36 条的规定，本次交易必须事先在茂业国际股东大

会上取得独立股东批准；

(2) 根据上市规则第 14A.37 条，联交所可豁免召开股东大会规定，而改为接纳股东以书面批准，惟须符合以下条件：

① 假如上市发行人召开股东大会以批准该项交易，并无任何股东须放弃有关交易的表决权；及

② 有关交易取得（合共）持有股东大会表决权超过 50% 的股东或有密切联系的股东批准。

(3) 茂业国际已于 2015 年 9 月 11 日向联交所提交就本次交易申请上市规则第 14A.37 条的豁免，且于 2015 年 9 月 17 日取得联交所出具的豁免其召开股东大会取得独立股东批准的豁免函；

(4) 基于联交所的豁免，茂业国际无须召开股东大会以批准有关协议项下的交易，而可以透过股东以书面批准该等交易；

(5) 持有茂业国际股东大会表决权超过 50% 的股东茂业百货投资有限公司已于 2015 年 9 月 17 日签署茂业国际股东书面决议，通过和批准了有关协议及其项下的交易。

因此，茂业国际已依据上市规则的规定就该等协议项下涉及的交易履行了上市规则要求的股东批准，除茂业国际就该等协议项下涉及的交易发出交易完成公告外以及交易条件不存在重大改变，程序完备。

4、证监会的核准

2016 年 2 月 18 日，中国证监会印发《关于核准成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》（证监许可[2016]287 号）。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易已履行完全部决策和审批程序，无尚需履行的审批程序。

六、本次交易具体方案

本次交易方案中，上市公司拟向茂业商厦发行股份购买和平茂业 100% 股权、深南茂业 100% 股权、东方时代茂业 100% 股权、珠海茂业 100% 股权和华强北茂

业 77%股权，向德茂投资发行股份购买华强北茂业 16.43%股权，向合正茂投资发行股份购买华强北茂业 6.57%股权。

本次交易前后上市公司控股股东均为茂业商厦，实际控制人均为黄茂如，未发生变更。

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和基础资产法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论，评估结果如下：

单位：万元

评估资产	评估方法	净资产账面价值	评估结果	增值额	增值率
和平茂业	收益法	45,954.04	350,868.55	304,914.51	663.52%
华强北茂业	收益法	17,273.88	218,982.99	201,709.10	1,167.71 %
深南茂业	收益法	2,719.86	18,412.04	15,692.18	576.95 %
东方时代茂业	收益法	16,264.22	212,455.21	196,190.99	1,206.27 %
珠海茂业	收益法	6,835.24	55,338.32	48,503.08	709.60 %

（一）本次发行股份具体情况

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及发行方式

本次发行对象为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资，本次发行采用向特定对象非公开发行股份的方式。

3、发行股份的定价基准日、定价依据和发行价格

本次发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第四十二次会议决议公告日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

根据成商集团近年的实际经营情况并结合与同行业上市公司估值的比较，经交易各方协商，确定本次发行股份购买资产的市场参考价为定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价，即 7.42 元/股。

2015年3月16日，成商集团召开2014年度股东大会，决议以2014年末总股本570,439,657为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。2015年5月7日，上市公司公告以2015年5月12日作为本次权益分派股权登记日，2015年5月13日为除息日进行现金分红，目前分红已经实施完毕。考虑到上述分红影响，本次成商集团向交易对方发行股份购买资产的发行价格调整为7.37元/股。

该价格的已经上市公司股东大会批准。

定价基准日至本次发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，本次发行价格亦将作相应调整。具体以下述方法进行

调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

4、发行数量

根据本次交易和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业各自估值350,868.55万元、218,982.99万元、18,412.04万元、212,455.21万元、55,338.32万元测算，本次向交易对方茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行的股票数量为1,093,203,558股、48,818,053股、19,521,278股。最终的发行数量以中国证监会核准的数额为准。

在本次发行股份购买资产定价基准日至发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，发行数量将按照发行价格的调整作相应调整。

5、本次发行股份的锁定期安排

根据相关法律法规及交易对方茂业商厦、德茂投资和合正茂投资出具的《关于股份锁定期的承诺函》，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过本次交易所认购的成商集团股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月。本次交易完成后 6 个月内如成商集团股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过本次交易获得的成商集团股票的锁定期自动延长 6 个月。

本次重组前，茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06%的股权，为成商集团控股股东，黄茂如通过茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06%的股权，为成商集团实际控制人。茂业商厦于 2015 年 12 月 9 日提供了《关于股份锁定的承诺函》，承诺其在本次重组前持有的成商集团的股份，在本次重组完成后 12 个月内不得以任何方式进行转让。黄茂如于 2015 年 12 月 9 日出具《关于股份锁定的承诺函》，承诺其在本次重组前间接持有的成商集团的股份，在本次重组完成后 12 个月内不得以任何方式进行转让。

如上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，交易对方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。

本次交易完成后，上述锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，交易对方亦应遵守上述承诺。

（二）过渡期间损益承担安排

根据上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署的《发行股份购买资产协议》，经本次交易各方同意，截至交易基准日拟注入资产的账面未分配利润由拟注入资产交割完成后的股东享有。在过渡期内，拟注入资产自交易基准日至交割完成日的收益或因其他原因而增加的净资产部分由拟注入资产交割完成日后的股东享有，期间亏损或其他原因而减少的净资产部分，由茂业商厦、德茂投资和合正茂投资在资产交割审计报告出具当日以现金方式向拟注入资产补足，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资之间就此补偿责任按各自在本次交易中取得的股份比例承担。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

七、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对股权结构的影响

本次交易前后，成商集团股权结构如下所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量（股）	占比	股份数量（股）	占比
茂业商厦	388,226,763	68.06%	1,481,430,321	85.53%
德茂投资	-	-	48,818,053	2.82%
合正茂投资	-	-	19,521,278	1.13%
其他股东	182,212,894	31.94%	182,212,894	10.52%
合计	570,439,657	100%	1,731,982,546	100%

注：以上数据系依据本次交易作价测算所得，最终持股比例将以证监会核准发行为准。

本次交易前，上市公司控股股东为茂业商厦，实际控制人为黄茂如。本次交易完成后，上市公司控股股东仍为茂业商厦，实际控制人仍为黄茂如。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资构成一致行动人，本次交易完成后，合计持有上市公司股票 1,549,769,652 股，占上市公司总股本的 89.48%。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》，成商集团在本次重大资产重组发行股份前后主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年 8 月 31 日	2015 年 8 月 31 日	
资产总额	231,401.35	546,439.81	136.14%
负债总额	100,240.63	305,424.35	204.69%
所有者权益合计	131,160.72	241,015.46	83.76%
归属于母公司的所有者权益	129,573.04	239,427.78	84.78%
归属于母公司股东每股净资产（元/股）	2.27	1.38	-39.14%
项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年 1-8 月	2015 年 1-8 月	
营业收入	127,151.91	399,303.26	214.04%
营业利润	9,080.48	57,686.63	535.28%
利润总额	9,490.10	58,256.83	513.87%
归属于母公司股东的净	7,184.07	43,756.05	509.07%

项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015年8月31日	2015年8月31日	
利润			
基本每股收益（元/股）	0.13	0.25	100.60%

从上表可以看出，本次交易将显著提升上市公司的经营规模，交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

（三）本次交易完成后本公司股票仍符合上市条件

根据《证券法》、《股票上市规则》等的规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%；公司股本总额超过四亿元的，社会公众持有的股份低于公司股份总数的 10%。

上述社会公众是指除了以下股东之外的上市公司其他股东：1.持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；2.上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，上市公司董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的法人或者其他组织。”

本次交易完成后，公司的股本将由 570,439,657 股变更为 1,731,982,546 股，社会公众股东合计持股数量占本次发行后总股本的比例约为 10.52%，不低于 10%。故本次交易完成后，公司仍满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

公司名称	成商集团股份有限公司
曾用名	成都人民商场（集团）股份有限公司，成都人民商场股份有限公司
公司英文名称	Chengshang Group Co.,Ltd.
股票上市地	上海证券交易所
证券代码	600828
证券简称	成商集团
公司类型	股份有限公司(上市、外商投资企业投资)
注册地址	四川省成都市东御街19号
通讯地址	四川省成都市东御街19号
注册资本	57,043.9657 万元人民币
法定代表人	高宏彪
成立日期	1993年12月31日
上市日期	1994年2月24日
经营期限	永久
营业执照注册号	510100000031610
税务登记证	510104214393110
组织机构代码	21439311-0
邮政编码	610016
联系电话	028-86665088
传真	028-86652529
公司网站	http://www.cps.cn
经营范围	批发、零售商品（国家法律、行政法规、国务院决定限制与禁止的除外）；零售：烟、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、计生用品、蔬菜水果；零售音像制品及按中华人民共和国对外贸易经济合作部（1994）外经贸政审函字第765号文核准的经营范围经营进出口业务（以上项目凭许可证在有效期内经营）；摄影、摄像、家电维修；仓储；广告；宾馆（仅限分支机构经营）；房地产开发经营（凭资质证经营）；房屋中介；自有房屋出租；再生资源回收；停车场服务；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、公司历史沿革

（一）设立及首次公开发行

上市公司的前身系成都市人民商场，是经四川省成都市人民政府《关于同意成都市人民商场按照社会募集方式改组为成都人民商场股份有限公司的批复》（成府函[1993]77号）批准成都人民商场股份有限公司（以下简称“成商股份”）由原成都市人民商场为发起人，通过募集方式设立的股份有限公司。

1993年11月13日，中国证监会下达《关于成都人民商场股份有限公司申请公开发行股票复审意见书》（证监发审字[1993]95号），批准成商股份向社会公开发行面值总额为2,150万元人民币的普通股（其中包括公司职工股215万元）。1994年2月24日，成商股份在上海证券交易所挂牌交易。本次公开发行后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	6,400	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	5,590.4411	65.39%
募集法人股	809.5589	9.49%
流通股	2,150	25.15%
合计	8,550	100%

（二）上市至今的股本变化情况

1、1997年5月送股并转增股本

1997年5月6日，上市公司召开1996年年度股东大会，决议通过1996年度利润分配方案。以1996年末股本总额8,550万股为基数，向全体股东按每10股派送红股3股，转增股本2股。本次转增后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	9,600	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	8,385.6616	65.39%
募集法人股	1,214.3384	9.49%
流通股	3,225	25.15%
合计	1,2825	100%

2、1997年7月配股

根据1996年12月30日临时股东大会决议，决定实施1997年配股方案，方案经成都市证券管理办公室成证管[1997]09号文同意，并经中国证券监督管理委员会

员会证监复配审字(1997)17 号文复审通过。1997 年 7 月以公司总股本 12,825 万股为基数，每 10 股配 2 股的比例实施配股，实际配售股数 2,565 万股。本次配股完成后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	11,520	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	10,062.7939	65.39%
募集法人股	1,457.2061	9.49%
流通股	3,870	25.15%
合计	15,390	100%

3、1998 年 5 月送股

1998 年 4 月 28 日，成商集团召开 1997 年年度股东大会。经决议通过，1998 年 5 月，以 1997 年末股本总额 15,390 万股为基数，向全体股东按每 10 股送 1 股，共计 1,539 万股。本次送股后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	12,672	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	11,069.0733	65.39%
募集法人股	1,602.9267	9.49%
流通股	4,257.0022	25.15%
合计	16,929.0022	100%

4、2000 年 7 月股份划转及第一次控制权变更

2000 年 7 月 17 日，经国家财政部财管字[2000]259 号文批准，成都市国有资产管理局将持有的共计 11,069.0733 万股（占公司总股本的 65.39%）国家股划转给成都国投持有。本次股权划转后的股本结构如下，

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	12,672	74.85%
其中：成都国投	11,069.0733	65.39%
募集法人股	1,602.9267	9.49%
流通股	4,257.0022	25.15%
合计	16,929.0022	100%

5、2002 年 6 月转增股本

2002 年 5 月 13 日，成商集团召开 2001 年度股东大会。经决议通过，2002 年 6 月以 2001 年末的总股本 16,929 万股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每 10 股转增 2 股。本次转增股本后股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例

非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：成都国投	13,282.8880	65.39%
募集法人股	1,923.5120	9.49%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

6、2002 年 10 月股份转让及第二次控制权变更

2002 年 7 月 19 日，成都国投与迪康集团签订《股份转让协议书》，双方约定成都国投将其持有的成商集团 65.38%的共计 132,828,880 股转让给迪康集团。转让股份的每股转让价格为人民币 2.31 元，总转让价格为人民币 306,834,712.8 元。

2002 年 9 月 16 日，四川省人民政府下达《关于转让成都人民商场（集团）股份有限公司国家股股权的批复》（川府函[2002]263 号），同意上述股权转让事宜。

2002 年 10 月 19 日，财政部下达《关于成都人民商场（集团）股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（财企[2002]424 号），同意上述股权转让事宜。

2003 年 9 月 12 日，经中国证监会下达证监函[2003]172 号文批准，四川迪康通过要约收购方式收购了 741,150 股公司股份并办理完毕股份过户手续，其中，社会法人股 740,640 股，流通股 510 股。

2004 年 1 月 2 日，成都国投将其持有的公司 132,828,880 股国有股协议转让给迪康集团并办理完毕股份过户手续。本次股权变更后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：迪康集团	13,356.9520	65.75%
募集法人股	1,849.4480	9.10%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

7、2005 年 7 月股权转让及第三次控制权变更

2005 年 6 月 10 日，迪康集团与茂业商厦签订了《股份转让协议》，拟将其持有的公司 133,569,520 股社会法人股（占公司总股本的 65.75%）全部转让给茂业商厦。

2005 年 7 月 14 日，商务部下达《关于同意深圳茂业商厦有限公司受让成都

人民商场（集团）股份有限公司法人股的批复》（商资批[2005]1329号），同意茂业商厦以每股 2.845 元的价格受让迪康集团持有的成商集团 65.75%的法人股，股权转让总价为人民币 38,000 万元。

2005 年 9 月 8 日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的 103,569,520 股法人股（占公司总股本的 50.98%）司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。

2006 年 1 月 19 日，经中国证监会证监公司字[2005]136 号文批准，茂业商厦于通过要约收购方式收购了 17,263,040 股社会法人股并办理完毕股份过户手续。

2006 年 3 月 27 日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的成商集团 30,000,000 股社会法人股（占公司总股本的 14.77%）通过司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。本次股权变更后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：茂业商厦	15,083.2560	74.25%
募集法人股	123.1440	0.60%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

8、2006 年 5 月股权分置改革

2006 年 5 月 31 日，公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《成都人民商场（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，即流通股股东每持有 10 股流通股获得公司非流通股股东送出的 2 股股份对价，对价股份总数为 10,216,805 股。茂业商厦支付对价股份 10,197,915 股，送股后茂业商厦持有公司有限售条件的流通股 140,634,645 股，占公司总股本的 69.23%，为公司第一大股东。

9、2010 年 4 月转增股本

2010 年 3 月 25 日，成商集团召开 2009 年年度股东大会，审议通过了 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以 2009 年末总股本 203,148,026 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，每 10 股资本公积金转增 7 股。本次转增股本后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例

一、有限售条件流通股份	141.1128	0.39%
二、无限售条件流通股份	36,425.5319	99.61%
合计	36,566.6447	100%

10、2011 年 3 月送股

2011 年 3 月 21 日，成商集团召开 2010 年度股东大会，审议通过 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以 2010 年末总股本 365,666,447 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股，共计 73,133,289 股。本次送股后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	143.6745	0.33%
二、无限售条件流通股份	43,736.2991	99.67%
合计	43,879.9736	100%

11、2012 年 3 月送股

2012 年 3 月 15 日，成商集团召开 2011 年度股东大会，审议通过 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以 2011 年末总股本 438,799,736 股为基数，向全体股东每 10 股送 3 股，共计 131,639,921 股。本次送股后股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	186.7769	0.33%
二、无限售条件流通股份	56,857.1888	99.67%
合计	57,043.9657	100%

（三）公司前十大股东情况

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司的前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	茂业商厦	388,226,763	68.06%
2	中国农业银行股份有限公司-摩根士丹利华鑫量化配置混合型证券投资基金	1,089,500	0.19%
3	魏肖楠	1,037,026	0.18%
4	未健	1,017,707	0.18%
5	中信信托有限责任公司-中信融赢睿德 1 号伞形结构化证券投资集合资金信托计划	994,000	0.17%
6	秦江	836,800	0.15%

7	李燕霞	813,000	0.14%
8	王水珍	801,000	0.14%
9	陈文发	743,100	0.13%
10	陈伟瑜	729,130	0.13%
合计		396,288,026	69.47%

三、公司最近三年控股权变动情况

（一）最近三年控制权变动情况

成商集团的控股股东为茂业商厦，实际控制人为黄茂如，最近三年没有发生控制权变动情况。

（二）最近一次控制权变动情况

2005年6月10日，迪康集团与茂业商厦签订了《股份转让协议》，拟将其持有的公司133,569,520股社会法人股（占公司总股本的65.75%）全部转让给茂业商厦。

2005年7月14日，商务部下达《关于同意深圳茂业商厦有限公司受让成都人民商场（集团）股份有限公司法人股的批复》（商资批[2005]1329号），同意茂业商厦以每股2.845元的价格受让迪康集团持有的成商集团65.75%的法人股，股权转让总价为人民币38,000万元。

2005年9月8日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的103,569,520股法人股（占公司总股本的50.98%）司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。

2006年1月19日，经中国证监会证监公司字[2005]136号文批准，茂业商厦于通过要约收购方式收购了17,263,040股社会法人股并办理完毕股份过户手续。

2006年3月27日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的成商集团30,000,000股社会法人股（占公司总股本的14.77%）通过司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。本次股权变更后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：茂业商厦	15,083.2560	74.25%

募集法人股	123.1440	0.60%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

通过协议受让和要约收购，茂业商厦持有本公司 150,832,560 股社会法人股，占公司总股本的 74.25%，成为本公司控股股东，本公司实际控制人变更为黄茂如。

四、公司最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年来无重大资产重组行为。

五、公司最近三年主营业务发展情况

成商集团位于四川省成都市，主要业务分布在四川省地区，主营商业零售，以经营百货门店为主，辅以部分物业租赁和酒店业务。成商集团自 1993 年起步于四川省成都市，1994 年 2 月在上海证券交易所上市，目前已发展成为四川省零售龙头企业。截至本报告书出具之日，成商集团拥有百货门店 9 家。2012 年、2013 年和 2014 年，成商集团分别实现营业收入 214,640.18 万元、221,211.09 万元和 206,671.79 万元，实现净利润 14,931.22 万元、20,408.38 万元和 19,349.90 万元。

成商集团在成都市当地具有规模、位置、品牌、服务、营运优势，在当地社会商品零售格局中占据龙头地位。近年来面对成都市城市中心区域内各类商业场所的激烈竞争，增长速度普遍放缓的行业趋势，公司以市场需求为导向，以客户服务为中心，通过加大转型升级力度，加快品牌升级等方式进行应对。未来公司将持续推进传统百货零售门店向购物中心的转型，积极拓展多种业态组合，持续优化门店品牌结构，注重门店体验式消费，根据消费者需求及门店定位不同，进行差异化经营。

公司最近三年亦从事少量租赁及物业管理业务和宾馆业务。

最近三年，成商集团主营业务的具体构成情况如下：

单位：万元

项目\日期	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商业	188,124.31	189,794.47	193,195.76
租赁及物业管理收入	-	915.27	1,493.4

项目\日期	2014 年度	2013 年度	2012 年度
客房收入	-	389.54	511.72
主营业务合计	188,124.31	191,099.28	195,200.88

六、公司最近三年主要财务指标

根据上市公司 2012、2013、2014 年度《审计报告》，成商集团最近三年的主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目\日期	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产总额	230,950.99	231,088.88	223,206.68
负债总额	104,350.97	116,654.38	127,469.25
所有者权益	126,600.02	114,434.50	95,737.44
归属于母公司所有者权益	124,977.05	111,551.64	92,812.35
资产负债率	45.18%	50.48%	57.11%
项目\年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	206,671.79	221,211.09	214,640.18
营业利润	26,249.47	26,935.12	20,071.72
利润总额	25,541.21	28,410.08	20,343.34
净利润	19,349.90	20,408.38	14,931.22
归属于母公司所有者净利润	19,416.12	20,450.61	15,065.20
毛利率	21.39%	25.12%	23.74%
每股收益（元/股）	0.3404	0.3585	0.2641
经营活动产生的现金流量净额	19,627.22	21,140.40	22,321.06
投资活动产生的现金流量净额	1,046.56	-9,064.51	-15,608.37
筹资活动产生的现金流量净额	-19,370.16	-16,539.60	-6,229.96
现金及现金等价物净增加额	1,303.62	-4,463.71	482.73

注：资产负债率(合并口径)=(总负债÷总资产)×100%

毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%

每股收益=归属于上市公司股东的净利润÷上市公司的总股本

七、上市公司控股股东、实际控制人情况

（一）控股股东情况

公司名称	深圳茂业商厦有限公司
法定代表人	张静
成立日期	1996 年 1 月 31 日
注册资本	32,000 万元（美元）
实收资本	32,000 万元（美元）
投资总额	60,000 万元（美元）
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册地址	深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
组织机构代码	61891153-5
营业执照注册号	440301501124953
经营范围	一般经营项目：从事东门中心广场的物业经营及管理，日用百货、金银饰品、佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；在东门中心广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室；在东门中心广场三期 6、7、8 楼经营餐饮业务、烟酒零售（限分支机构经营）、美容美发、健身中心；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；商业信息咨询及服务；物业租赁；在商店内组织商品的促销活动 许可经营项目：从事茂业商厦百货停车场机动车辆的停放服务；食品的批发、零售；经营餐饮业务

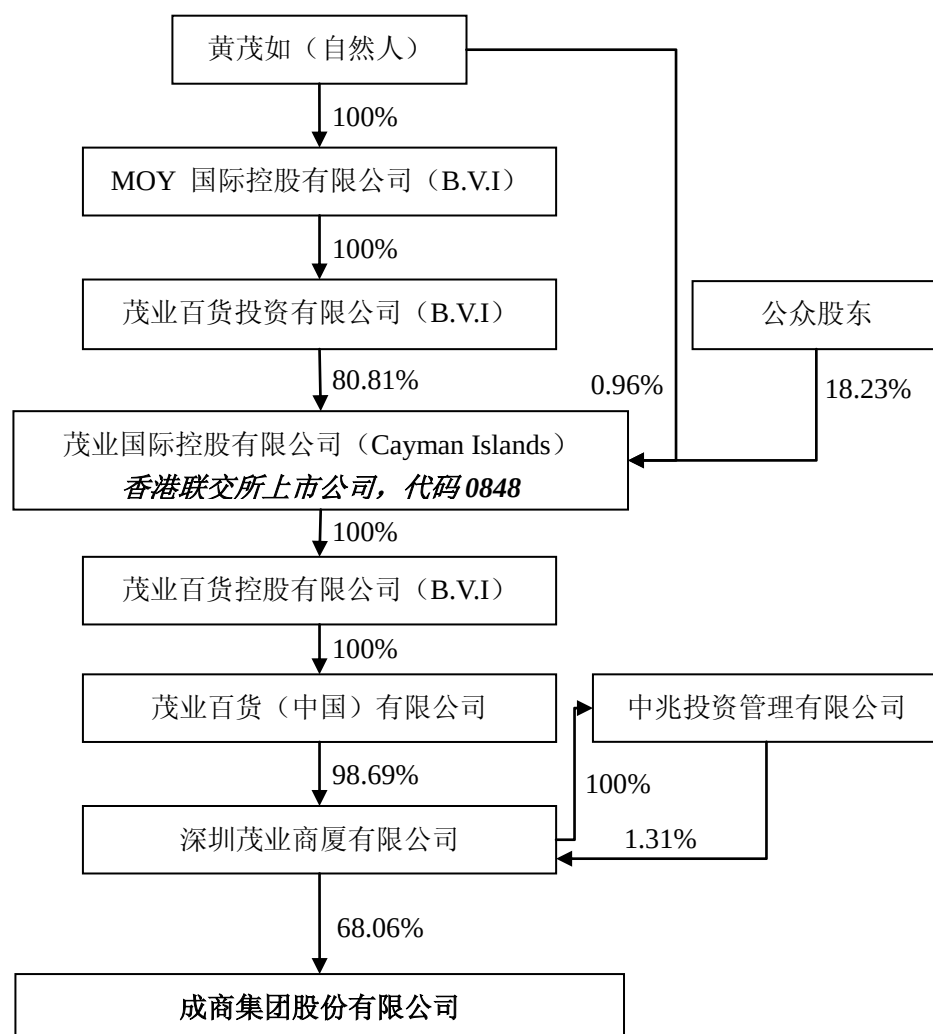
截至本报告书签署日，茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股股份，占公司股份总数的 68.06%，为成商集团控股股东。

截至本报告书签署日，茂业商厦股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	比例
1	茂业中国	31,580	98.69%
2	中兆投资	420	1.31%
合计		32,000	100%

（二）实际控制人情况

截至本报告书签署日，黄茂如通过茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股，占比 68.06%，为成商集团实际控制人。成商集团与实际控制人之间的产权及控制关系如下所示：



黄茂如，男，国籍伯利兹（BELIZE），系茂业国际控股有限公司的创办人。黄茂如最近五年内的职位是企业经营管理者，主要任职包括深圳茂业（集团）股份有限公司董事长兼 CEO，深圳茂业商厦有限公司董事长，成商集团股份有限公司董事长，现任茂业国际控股有限公司董事长、执行董事、首席执行官。

八、上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会调查情况的说明

截至本报告书签署日，成商集团及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

上市公司于 2013 年 9 月 3 日收到中国证券监督管理委员会四川监管局下发的《行政监管措施决定书》[2013]11 号-《关于对成商集团股份有限公司采取责令改正措施的决定》，认为“1、公司财务系统服务器位于控股股东经营场所，并开通了查询权限供控股股东的部分财务人员查询，缺乏独立性；2、公司一位副总经理虽然没有在实际控制人及其关联方任职，但是实质上承担了实际控制人及其关联方的部分管理工作；3、公司 2011 年 3 月收购山东菏泽惠和商业中心有限公司 90%股权时未能对自身的管理能力进行合理的评估且忽视了可能与控股股东的关联方构成同业竞争的问题”。2013 年 10 月 8 日，上市公司针对上述问题进行整改并出具了整改报告。

上述四川省证监局向上市公司采取的责令改正监管措施不构成行政处罚。

截至本报告书签署日，成商集团现任董事、高级管理人员最近三年未受到行政处罚或刑事处罚。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信情况的说明

截至本报告书签署日，成商集团及其董事、监事、高级管理人员最近三年诚信情况良好，不存在被上交所公开谴责的情形。

第三节 交易对方基本情况

一、交易对方基本情况

本次发行股份购买资产的交易对方为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资。

（一）茂业商厦

1、基本信息

公司名称	深圳茂业商厦有限公司
法定代表人	张静
成立日期	1996 年 1 月 31 日
注册资本	32,000 万元（美元）
实收资本	32,000 万元（美元）
投资总额	60,000 万元（美元）
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册地址	深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
主要办公场所	深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼
营业执照注册号	440301501124953
税务登记证号码	深税登字 440301618911535
组织机构代码	61891153-5
经营范围	一般经营项目：从事东门中心广场的物业经营及管理，日用百货、金银饰品、佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其他专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）；在东门中心广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室；在东门中心广场三期 6、7、8 楼经营餐饮业务、烟酒零售（限分支机构经营）、美容美发、健身中心；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；商业信息咨询及服务；物业租赁；在商店内组织商品的促销活动 许可经营项目：从事茂业商厦百货停车场机动车辆的停放服务；食品的批发、零售；经营餐饮业务

2、历史沿革

（1）茂业商厦的设立

1995 年 11 月 28 日，茂业集团与太和集团签署《中外合作合同书》，约定共同设立茂业商厦，其中茂业集团以提供总营业面积 4 万多平方米的营业场地

为合作条件，太和集团以现金及设备共计 1,200 万美元出资。注册资本分期缴付，第一期 200 万美元在茂业商厦注册登记后三个月内缴付，剩余资金在两年内缴付。根据该合作协议，收益分配及亏损承担安排如下，茂业集团取得利润分配并承担风险亏损的 60%，太和集团取得利润分配并承担风险亏损的 40%。

1996 年 1 月 19 日，深圳市引进外资办公室下达《关于设立中外合作经营企业“深圳茂业商厦有限公司”的批复》（深外资办复[1996]022 号），同意茂业集团与太和集团共同设立茂业商厦。

1996 年 1 月 31 日，茂业商厦办理了设立的工商登记。

1996 年 4 月 26 日，深圳中诚会计师事务所出具深诚验资字[1996]第 F079 号《验资报告》，确认截至 1996 年 4 月 26 日，茂业商厦已收到太和集团缴付的第一笔注册资本资金 200 万美元。深圳市审计师事务所出具深审所验字[1997]397 号《验资报告》，确认截至 1997 年 2 月 28 日，茂业商厦已收到太和集团缴付的剩余注册资本资金共计 1,000 万美元。至此，茂业商厦的全部注册资本已缴纳完毕。

茂业商厦设立时为中外合作经营企业，股权结构如下：

序号	股东名称	合作/出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	茂业集团	提供经营场地	0	0%
2	太和集团	货币及设备	1,200	100%
合计			1,200	100%

（2）茂业商厦的历次股权变更

① 1999 年 4 月股权转让

1998 年 11 月 28 日，茂业集团与太和集团签署《公司章程》，约定共同改办合资企业。茂业集团以货币出资，金额为 240 万美元，持股比例为 20%，太和集团以货币和设备出资，金额为 960 万美元，持股比例为 80%。

1999 年 4 月 5 日，茂业商厦就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	茂业集团	货币	240	20%
2	太和集团	货币及设备	960	80%
合计			1,200	100%

② 2003 年 8 月股权转让

2003 年 7 月 25 日，茂业商厦召开股东会，同意太和集团将持有的茂业商厦 15% 的股权转让给茂业集团。2003 年 8 月 13 日，太和集团与茂业集团就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》，约定太和集团将其持有的茂业商厦 15% 的股权以 180 万美元的价格转让给茂业集团。

2003 年 8 月 14 日，茂业商厦全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2003 年 8 月 18 日，深圳市对外贸易经济合作局下发《关于合资企业“深圳茂业商厦有限公司”股权变更的批复》（深外经贸资复[2003]2898 号），批准上述股权转让事项。

2003 年 8 月 21 日，茂业商厦就上述股权转让事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	茂业集团	货币	420	35%
2	太和集团	货币及设备	780	65%
合计			1,200	100%

③ 2004 年 6 月股权转让

2004 年 1 月 8 日，茂业集团与深圳市格能投资有限公司（下称“格能投资”）签署《股权转让协议》，约定茂业集团将其持有茂业商厦的 35% 的股权以 420 万美元的价格转让给格能投资。2004 年 2 月 6 日，茂业集团与格能投资签署《合同补充条款》，约定格能投资的公司名称变更为深圳市中兆投资有限公司，股东太和集团的公司名称变更为茂业中国。

2004 年 2 月 6 日，茂业商厦召开股东会，同意茂业集团将其持有的茂业商厦 35% 的股权转让给中兆投资。

2004 年 2 月 6 日，茂业中国与中兆投资就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2004 年 6 月 14 日，深圳市贸易工业局下发《关于合资企业“深圳茂业商厦有限公司”股权变更及投资者名称变更的批复》（深贸工资复[2004]0008 号），批准上述股权变更事项及投资者名称变更事项。

2004年6月24日，茂业商厦就上述股权变更及投资者名称变更事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	中兆投资	货币	420	35%
2	茂业中国	货币及设备	780	65%
合计			1,200	100%

④ 2008年10月增资

2008年4月16日，茂业商厦召开董事会，同意增加注册资本，由原1,200万美元增加至17,000万美元。首期增资款为增加的注册资本的20%，于公司变更登记前缴付，剩余资金于变更后两年内缴清。

2008年9月2日，深圳市贸易工业局下发深贸工资复[2008]2395号《关于合资企业深圳茂业商厦有限公司增资及增设店铺的批复》，同意上述增资事项。

深圳市亚太会计师事务所出具了深亚会验字[2008]091号《验资报告》，确认截至2008年9月26日，茂业商厦已收到茂业中国缴付的新增注册资本，金额共计15,800万美元。本次增资后，茂业商厦的注册资本为17,000万美元，实收资本为17,000万美元。

2008年10月15日，茂业商厦就上述增资事项办理了工商变更登记。本次增资完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	中兆投资	货币	420	2.47%
2	茂业中国	货币及设备	16,580	97.53%
合计			17,000	100%

⑤ 2009年1月增资

2008年11月26日，茂业商厦召开股东会，同意增加注册资本，由原17,000万美元增加至22,000万美元。本次增加的注册资本由茂业中国于公司变更登记前一次性缴清。

2008年11月26日，茂业中国与中兆投资就上述增资事项修改了《公司章程》。

2008年12月5日，深圳市贸易工业局下发《关于深圳茂业商厦有限公司增资的批复》（深贸工资复[2008]3234号），同意上述增资事项。

2008年12月31日，中皓华盈会计师事务所出具中皓华盈验字[2008]第055号《验资报告》，确认茂业商厦于2008年12月23日收到茂业中国缴付的增资款5000万美元。本次增资完成后，茂业商厦的注册资本为22,000万美元，实收资本为22,000万美元。

2009年1月13日，茂业商厦就上述增资事项办理了工商变更登记。本次增资完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	中兆投资	货币	420	1.91%
2	茂业中国	货币及设备	21,580	98.09%
合计			22,000	100%

⑥ 2011年6月增资

2010年12月15日，茂业商厦召开股东会，同意茂业商厦增加注册资本，由原22,000万美元增加至32,000万美元。增资款由茂业中国分期缴付，在营业执照变更登记前缴付20%，剩余部分在营业执照签发之日起两年内缴清。

2011年4月1日，深圳市科技工贸和信息化委员会下发《关于外资企业深圳茂业商厦有限公司增加投资总额和注册资本的批复》（深科工贸信资字[2011]0534号），批准上述增资事项。

2011年6月22日，深圳鑫九博会计师事务所出具深鑫九博外验资字[2011]第002号《验资报告》，确认截至2011年6月20日止，茂业商厦已收到茂业中国缴纳的增资款合计10,000万美元，全部为货币出资。本次增资后，茂业商厦的注册资本为32,000万美元，实收资本为32,000万美元。

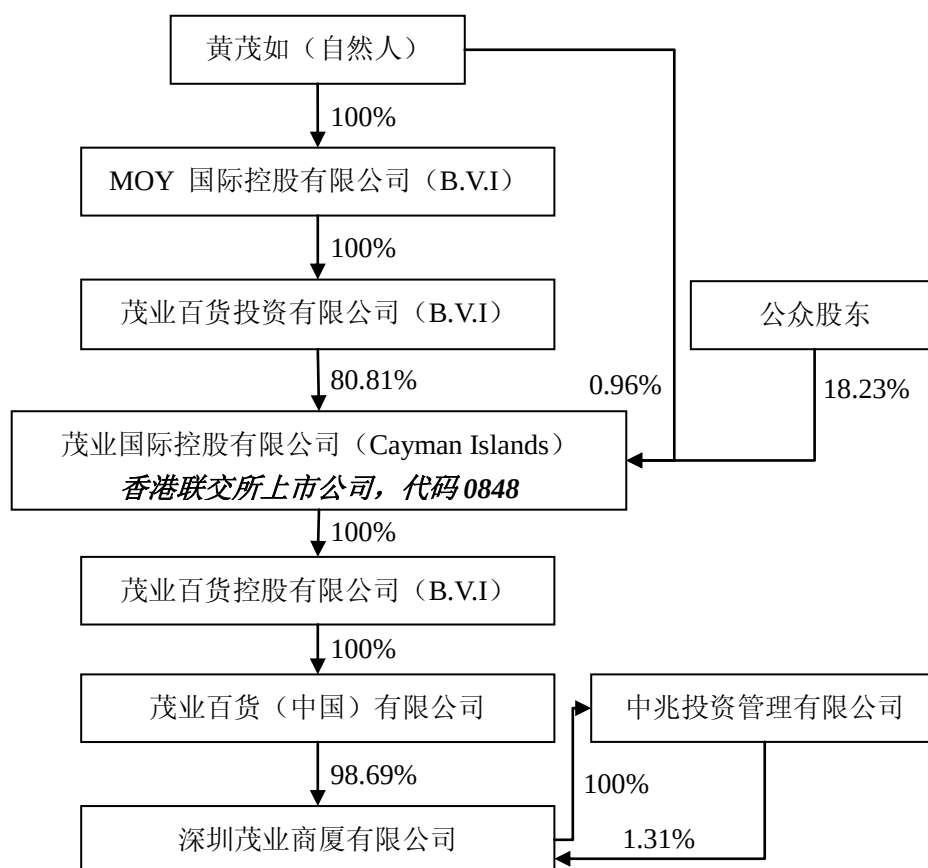
2011年6月27日，茂业商厦就上述增资事项办理了工商变更登记。本次增资完成后，茂业商厦的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万美元）	持股比例
1	中兆投资	货币	420	1.31%
2	茂业中国	货币及设备	31,580	98.69%
合计			32,000	100%

截至本报告书签署日，茂业商厦的股权结构未再发生变化。

3、产权及控制关系

截至本报告书签署日，茂业商厦的控股股东是茂业百货（中国）有限公司，实际控制人为黄茂如。茂业商厦的产权控制关系如下图所示：



4、主营业务发展情况及主要财务指标

茂业商厦成立于 1996 年 1 月 31 日，主要经营业务为物业经营管理，同时经营餐饮业务，百货类商品零售，停车场机动车辆停放服务。

茂业商厦最近两年经审计的主要财务数据如下：

单位：万元

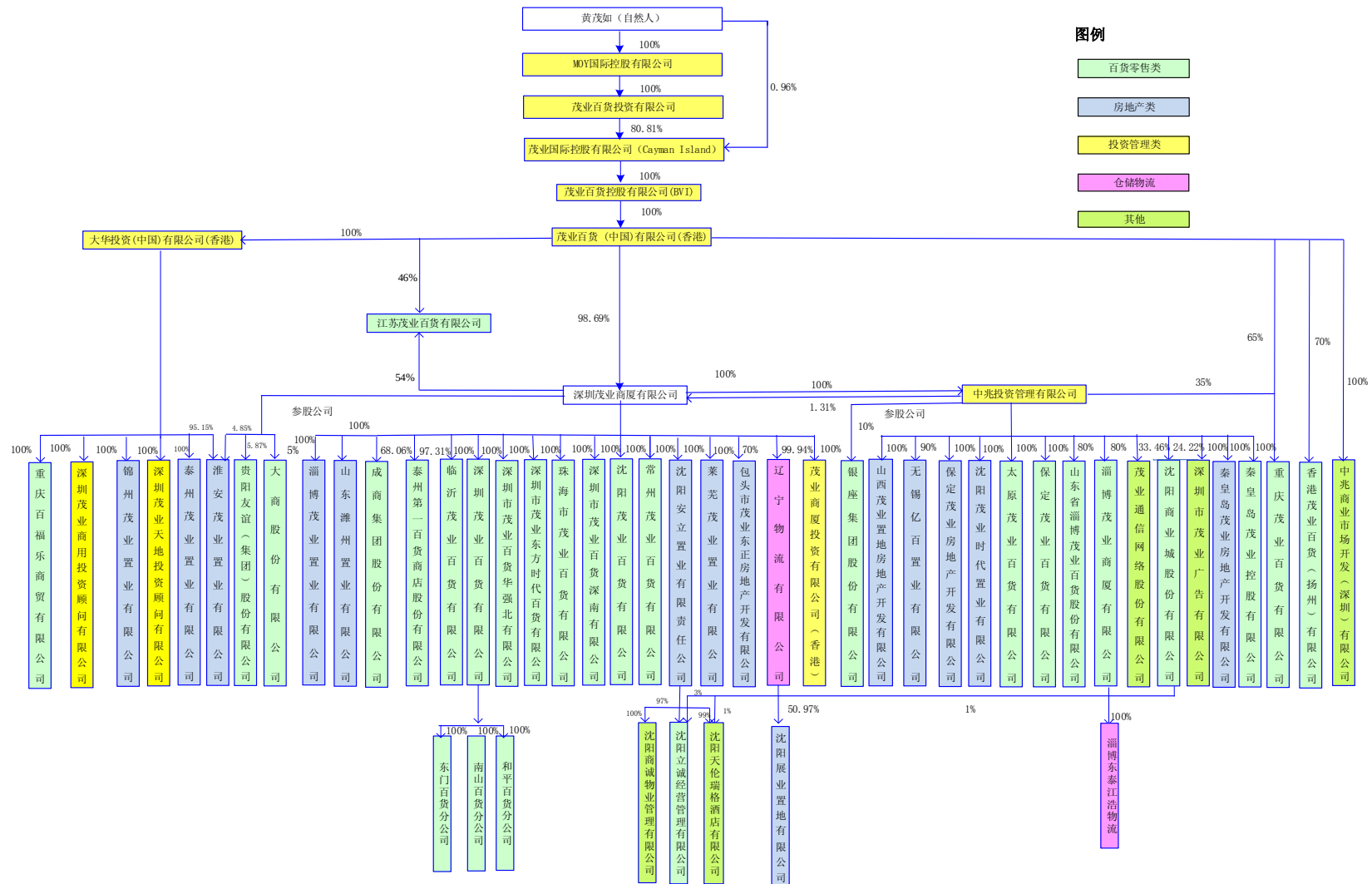
项目	2014/12/31	2013/12/31
流动资产	856,806.94	598,004.79
非流动资产	1,345,971.19	1,184,911.39
资产总计	2,202,778.13	1,782,916.18
流动负债	919,671.45	728,554.12
非流动负债	561,558.03	435,522.79
负债合计	1,481,229.48	1,164,076.91
所有者权益	721,548.65	618,839.27
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	376,847.84	443,044.49
营业利润	192,523.52	107,010.37

利润总额	193,608.04	113,256.36
净利润	140,395.27	83,664.22

注：以上财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5、下属企业

截至本报告书签署日，除本次拟注入的和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业以外，茂业商厦主要控股、参股的其他企业情况如下：



产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
百货零售	泰州第一百货商店股份有限公司	1994年5月20日	1,895	江苏泰州	百货零售
	临沂茂业百货有限公司	2010年11月3日	500	山东临沂	百货零售
	沈阳茂业百货有限公司	2010年5月13日	15,500	辽宁沈阳	百货零售
	常州茂业百货有限公司	2009年5月21日	500	江苏常州	百货零售
	太原茂业百货有限公司	2008年4月11日	500	山西太原	百货零售
	保定茂业百货有限公司	2010年9月20日	500	河北保定	百货零售
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	1999年1月7日	14,388.72	山东淄博	百货零售
	淄博茂业商厦有限公司	1994年6月25日	8,180	山东淄博	百货零售
	沈阳商业城股份有限公司	1999年7月26日	17,814	辽宁沈阳	百货零售
	重庆茂业百货有限公司	2004年8月27日	3,000	重庆	百货零售
	沈阳立诚经营管理有限公司	2006年8月25日	775	辽宁沈阳	百货零售
	成商集团股份有限公司	1993年12月31日	57,043.97	四川成都	投资
	江苏茂业百货有限公司	2012年5月9日	32,500	江苏南京	百货零售
	大商股份有限公司	1992年12月10日	29,372	辽宁大连	百货零售
	贵阳友谊(集团)股份有限公司	1997年11月4日	5,318.2009	贵州贵阳	百货零售
	银座集团股份	1993年3月1日	52,006	山东济南	百货零售

产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
	有限公司				
	秦皇岛茂业控股有限公司	2008年8月4日	88,651.7865	河北秦皇岛	百货零售
房地产	沈阳安立置业经营有限责任公司	2005年8月4日	13,300	辽宁沈阳	房地产
	莱芜茂业置业有限公司	2012年12月25日	2,000	山东莱芜	房地产
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	2011年10月26日	1,000	内蒙古包头	房地产
	山西茂业置地房地产开发有限公司	2008年11月18日	10,000	山西太原	房地产
	无锡亿百置业有限公司	2008年4月15日	20,250	江苏无锡	房地产
	保定茂业房地产开发有限公司	2006年12月18日	5,000	河北保定	房地产
	沈阳茂业时代置业有限公司	2007年9月24日	800	辽宁沈阳	房地产
	沈阳展业置地有限公司	1999年9月2日	24,500	辽宁沈阳	房地产
	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	2012年1月4日	500	河北秦皇岛	房地产
	山东潍州置业有限公司	2009年8月11日	5000	山东潍坊	房地产
	淄博茂业置业有限公司	2013年11月29日	2000	山东淄博	房地产
投资管理	茂业商厦投资有限公司（香港）	2010年9月25日	100 万元港币	香港	投资
	中兆投资管理有限公司	1997年10月28日	5,000	广东深圳	投资

产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
仓储物流	辽宁物流有限公司	2003 年 5 月 12 日	7,800	辽宁沈阳	仓储物流
	淄博东泰江浩物流有限公司	2009 年 9 月 4 日	600	山东淄博	仓储物流
其他	深圳市茂业广告有限公司	2002 年 12 月 25 日	200	广东深圳	广告
	沈阳天伦瑞格酒店有限公司	2007 年 8 月 30 日	1,000	辽宁沈阳	酒店经营
	沈阳商诚物业管理有限公司	2006 年 8 月 24 日	50	辽宁沈阳	物业管理
	茂业通信网络股份有限公司	1997 年 5 月 16 日	62,182.68	河北秦皇岛	通信服务

注 1：上述股权结构图未披露成商集团、茂业通信和商业城下属控股和参股子公司。

注 2：上述百货零售企业受同一实际控制人控制，彼此之间形成同业竞争。本次交易为解决同业竞争的重要步骤，通过本次注入盈利能力较强的资产，首先解决华南区域的内业竞争。黄茂如就上述百货零售企业之间同业竞争情况的已提出明确的解决时间和方案，未来 24-48 月内上述百货零售企业之间的同业竞争情况将得到分步解决，具体情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/一、同业竞争”。

注 3：2015 年通过重大资产重组，茂业物流退出百货零售及商业房地产业务，彻底实现主营业务由传统零售业、房地产业向通信服务行业的全面转型。同时，自 2015 年 11 月 4 日起，公司名称由茂业物流股份有限公司变更为茂业通信网络股份有限公司。

（二）德茂投资

1、基本情况

企业名称	深圳德茂投资企业（有限合伙）
企业性质	有限合伙
经营场所	深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 37 楼
执行事务合伙人	陕花萍
认缴出资额	100 万元
营业执照注册号	440303602461798
税务登记证号	深税登字 440300342636623
组织机构代码	34263662-3
经营范围	股权投资；企业管理咨询；投资策划。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）

成立日期	2015 年 6 月 1 日
合伙期限	2015 年 6 月 1 日至 2025 年 6 月 1 日

2、历史沿革

(1) 有限合伙的设立

2015 年 6 月 1 日，钟鹏翼、王斌、高宏彪、赵宇光、郑怡、王伟、卢小娟、闫一佳、林亚琼、杨萍、王海燕、李春霞、王华、刘云娜、程莉、王鹏和陕花萍签署《合伙协议》，约定共同出资设立深圳德茂投资企业（有限合伙），普通合伙人为陕花萍，认缴出资额为 100 万元，合伙企业经营范围为股权投资、企业管理咨询、投资策划。

2015 年 6 月 1 日，德茂投资取得深圳市市场监督管理局罗湖分局核发的《非法人企业营业执照》，营业执照注册号为 440303602461798。德茂投资设立时，各合伙人出资额及出资比例情况如下：

序号	合伙人类别	合伙人姓名	认缴出资金额 (万元)	出资比例
1	普通合伙人	陕花萍	4.17	4.17%
2	有限合伙人	钟鹏翼	16.67	16.67%
3	有限合伙人	王斌	8.33	8.33%
4	有限合伙人	高宏彪	8.33	8.33%
5	有限合伙人	赵宇光	6.67	6.67%
6	有限合伙人	郑怡	6.67	6.67%
7	有限合伙人	王伟	5.00	5.00%
8	有限合伙人	卢小娟	6.67	6.67%
9	有限合伙人	闫一佳	6.67	6.67%
10	有限合伙人	林亚琼	0.83	0.83%
11	有限合伙人	杨萍	8.33	8.33%
12	有限合伙人	王海燕	5.00	5.00%
13	有限合伙人	李春霞	5.00	5.00%
14	有限合伙人	王华	5.00	5.00%
15	有限合伙人	刘云娜	5.00	5.00%

序号	合伙人类别	合伙人姓名	认缴出资金额 (万元)	出资比例
16	有限合伙人	程莉	0.83	0.83%
17	有限合伙人	王鹏	0.83	0.83%
合计			100	100%

(2) 出资额的转让

2015年6月5日，经德茂投资合伙人会议决议，同意钟鹏翼分别将其持有的合伙企业出资额1.67万元、1.33万元、1.33万元、0.17万元、3万元、3万元、3万元、3万元及0.17万元转让给合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡、林亚琼、王海燕、李春霞、王华、刘云娜、程莉；同意王斌分别将其持有的合伙企业出资额3万元、5.33万元转让给合伙人王伟、闫一佳；同意卢小娟分别将其持有的合伙企业出资额5.67万元、0.17万元、0.83万元转让给合伙人杨萍、王鹏、陕花萍。鉴于钟鹏翼、王斌、卢小娟尚未缴纳其出资额的出资，受让方均不需向钟鹏翼、王斌、卢小娟支付任何对价，受让方应按照《合伙协议》及合伙人之间的约定履行原钟鹏翼、王斌、卢小娟对合伙企业的相应出资义务。

2015年6月5日，钟鹏翼与高宏彪、赵宇光、郑怡、林亚琼、王海燕、李春霞、王华、刘云娜、程莉签署了《出资转让协议书》；王斌与王伟、闫一佳签署了《出资转让协议》；卢小娟与杨萍、王鹏、陕花萍签署了《出资转让协议》。

2015年6月5日，全体合伙人签署了新的《合伙协议》。

2015年6月8日，德茂投资取得深圳市市场监督管理局罗湖分局核发的《非法人企业营业执照》，营业执照注册号为440303602461798。

本次出资额转让后，德茂投资的合伙人和出资情况如下：

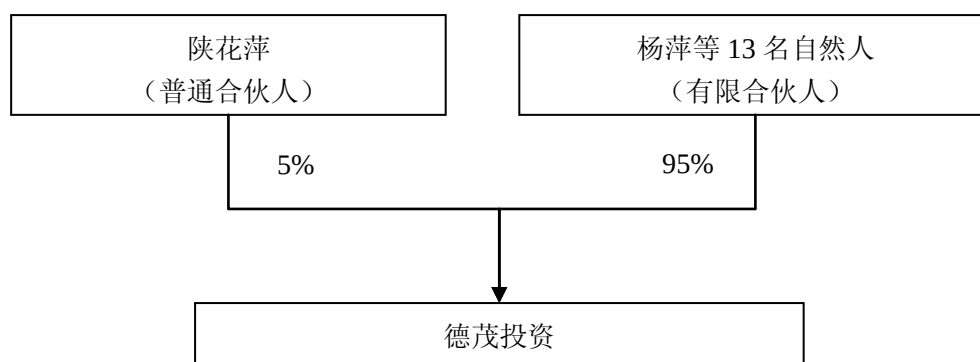
序号	合伙人类别	合伙人姓名	认缴出资金额 (万元)	出资比例
1	普通合伙人	陕花萍	5	5.00%
2	有限合伙人	高宏彪	10	10.00%
3	有限合伙人	赵宇光	8	8.00%
4	有限合伙人	郑怡	8	8.00%
5	有限合伙人	王伟	8	8.00%
6	有限合伙人	闫一佳	12	12.00%

序号	合伙人类别	合伙人姓名	认缴出资金额 (万元)	出资比例
7	有限合伙人	林亚琼	1	1.00%
8	有限合伙人	杨萍	14	14.00%
9	有限合伙人	王海燕	8	8.00%
10	有限合伙人	李春霞	8	8.00%
11	有限合伙人	王华	8	8.00%
12	有限合伙人	刘云娜	8	8.00%
13	有限合伙人	程莉	1	1.00%
14	有限合伙人	王鹏	1	1.00%
合计			100	100%

截至本报告书签署日，德茂投资的合伙人及出资结构未再发生变化。

3、控制关系及合伙人情况

(1) 控制关系结构图



(2) 合伙人情况介绍

截至本报告书签署日，德茂投资有 14 名合伙人，其中普通合伙人为陕花萍，第一大出资人为杨萍，持有出资份额的 14.00%。

① 陕花萍

姓名	陕花萍
性别	女
国籍	中国
身份证号	14262319751225****
住所	广东省深圳市罗湖区东门中路

通讯地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 36 层
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
主要任职经历	2001 年 3 月至 2015 年 5 月历任茂业商厦会计主管、财务经理、财务高级经理和财务总监；2015 年 5 月至今担任和平茂业财务总监

② 杨萍

姓名	杨萍
性别	女
国籍	中国
身份证号	23020319731203****
住所	深圳市南山区白石二道中信红树湾
通讯地址	深圳市南山区海德二路茂业时代广场 26 楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
主要任职经历	1996 年至 2003 年担任美国靳羽西化妆品深圳有限公司华南区经理；2003 年至 2015 年 5 月担任茂业国际华南区域总经理；2015 年 5 月至今担任和平茂业总经理

③ 德茂投资合伙人主要任职情况

序号	合伙人类别	合伙人姓名	任职情况
1	普通合伙人	陕花萍	和平茂业财务总监
2	有限合伙人	高宏彪	成商集团董事长、总经理
3	有限合伙人	赵宇光	成商集团副总经理
4	有限合伙人	郑怡	成商集团董事、董秘、财务总监
5	有限合伙人	王伟	成商集团董事、泰州第一百货总经理
6	有限合伙人	闫一佳	成商集团盐市口茂业天地分公司总经理
7	有限合伙人	林亚琼	成商集团盐市口茂业天地分公司副店长
8	有限合伙人	杨萍	和平茂业总经理
9	有限合伙人	王海燕	和平茂业副总经理
10	有限合伙人	李春霞	和平茂业副总经理
11	有限合伙人	王华	和平茂业副总经理
12	有限合伙人	刘云娜	和平分公司总经理

序号	合伙人类别	合伙人姓名	任职情况
13	有限合伙人	程莉	深南茂业店长
14	有限合伙人	王鹏	珠海茂业总经理

4、主营业务发展状况及主要财务指标

德茂投资为本次员工持股而设立的合伙企业，无具体经营业务。

德茂投资于 2015 年 6 月 1 成立，尚无最近一年财务数据。

5、下属企业

截至本报告书签署日，德茂投资除持有华强北茂业的 16.43% 股权外，未持有其他公司股权或控制其他公司情况。

（三）合正茂投资

1、基本情况

企业名称	深圳合正茂投资企业（有限合伙）
企业性质	有限合伙
经营场所	深圳市罗湖区南湖街深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 37 楼
执行事务合伙人	卢小娟
认缴出资额	10 万元
营业执照注册号	440303602462619
税务登记证号	深税登字 44030034269134X
组织机构代码	34269134-X
经营范围	对未上市企业进行股权投资；企业管理咨询；投资策划。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）
成立日期	2015 年 6 月 4 日
合伙期限	2015 年 6 月 4 日至 2025 年 6 月 3 日

2、历史沿革

2015 年 6 月 1 日，钟鹏翼、王斌和卢小娟签署《合伙协议》，约定共同出资设立深圳合正茂投资企业（有限合伙），普通合伙人为卢小娟，认缴出资额为 10 万元，合伙企业经营范围为对未上市企业进行股权投资、企业管理咨询、投资策划。

2015 年 6 月 4 日，合正茂投资取得深圳市市场监督管理局罗湖分局核发的

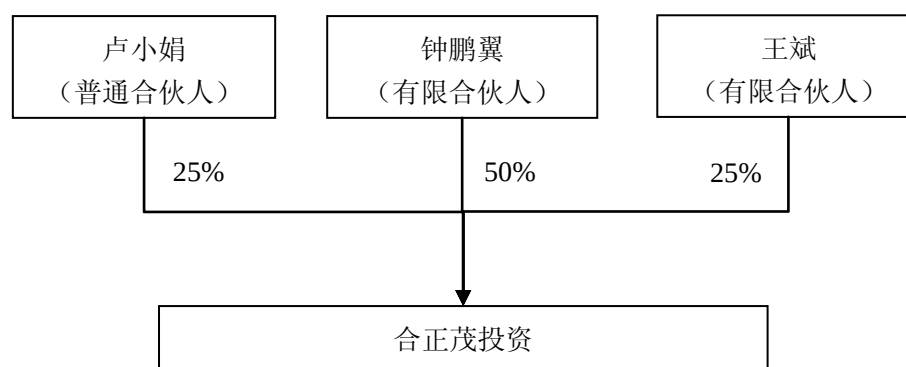
《非法人企业营业执照》，营业执照注册号为 440303602462619。合正茂投资设立时，各合伙人出资额及出资比例情况如下：

序号	合伙人类别	合伙人姓名	认缴出资金额 (万元)	出资比例
1	普通合伙人	卢小娟	2.5	25.00%
2	有限合伙人	钟鹏翼	5	50.00%
3	有限合伙人	王斌	2.5	25.00%
合计			10	100%

截至本报告书签署日，合正茂投资的合伙及出资结构未发生变化。

3、控制关系及合伙人情况

(1) 控制关系结构图



(2) 合伙人情况介绍

截至本报告书签署日，合正茂投资有 3 名合伙人，其中普通合伙人为卢小娟，第一大出资人为钟鹏翼，持有出资份额的 50.00%。

① 卢小娟

姓名	卢小娟
性别	女
国籍	中国
身份证号	36042419730723****
住所	广东省深圳市罗湖区太白路碧岭华庭
通讯地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 36 层
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

主要任职经历	1996 年 11 月-2006 年 4 月历任茂业商厦会计主管、会计部经理；2006 年 5 月-2009 年 3 月任茂业国际审计监察部总经理；2009 年 4 月-2010 年 4 月任茂业国际行政部总经理；2010 年 5 月-2011 年 6 月任茂业国际合同中心总经理；2011 年 7 月至今任茂业国际合同中心总经理

② 钟鹏翼

姓名	钟鹏翼
性别	男
国籍	中国
身份证号	*****
住所	广东省深圳市福田区黄埔雅苑翠悠园
通讯地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 36 层
是否取得其他国家或者地区的居留权	否
主要任职经历	曾任深圳市长城投资控股股份有限公司的独立董事 6 年。自 2006 年 2 月起任友谊城贸易中心有限公司董事长，并兼任中国城市商业规划管理联合会专家委员会副主任、中国百货商业协会常务理事及中国友谊外供商业协会副会长。现任茂业国际控股有限公司执行董事及副董事长，并于 2014 年 3 月 14 日起出任沈阳商业城股份有限公司董事一职

③ 合正茂投资合伙人主要任职情况

序号	合伙人类别	合伙人姓名	主要任职情况
1	普通合伙人	卢小娟	茂业国际合同中心总经理、成商集团监事
2	有限合伙人	钟鹏翼	茂业国际副董事长兼执行董事、商业城董事、成商集团董事
3	有限合伙人	王斌	茂业国际执行董事、成商集团董事、茂业物流董事、商业城董事

4、主营业务发展状况及主要财务指标

合正茂投资为本次员工持股而设立的合伙企业，无具体经营业务。

合正茂投资于 2015 年 6 月 4 日成立，尚无最近一年财务数据。

5、下属企业

截至本报告书签署日，合正茂投资除持有华强北茂业的 6.57%股权外，未持有其他公司股权或控制其他公司情况。

二、本次重组交易对方有关情况的说明

（一）本次交易对方之间的关联关系或一致行动关系

德茂投资普通合伙人陕花萍系和平茂业高级管理人员，有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡、王伟分别系成商集团董事、高级管理人员、董事、董事，有限合伙人杨萍、王海燕、李春霞、王华均为和平茂业高级管理人员。茂业商厦为和平茂业、成商集团的控股股东。

合正茂投资普通合伙人卢小娟系成商集团监事，有限合伙人钟鹏翼、王斌均为茂业国际董事，茂业国际系茂业商厦间接控股股东。

因此，本次交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资存在关联关系，且构成一致行动关系。

（二）本次交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关系情况说明

本次交易对方茂业商厦系上市公司控股股东和持股 5%以上的股东，与上市公司存在关联关系。除茂业商厦外，上市公司不存在其他持股 5%以上股东。

交易对方德茂投资、合正茂投资与茂业商厦关联关系情况请参见本节“二、本次重组交易对方有关情况的说明/（一）本次交易对方之间的关联关系或一致行动关系”。

（三）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

本次交易前，茂业商厦为本公司控股股东，持有本公司 68.06%股权。截至本报告书签署日，交易对方茂业商厦向上市公司推荐的董事和高级管理人员情况如下：

姓名	本公司职务	主要经历
高宏彪	董事长、总经理	1969 年生，男，研究生学历，曾任成都人民商场股份有限公司纺织部经理助理，成都人民商场（集团）股份有限公司武侯分场营销部经理，成都人民商场（集团）股份有限公司武侯分场总经理，成都人民商场连锁有限责任公司总经理，成都人民商场（集团）股份有限公司综超事业部总经理，成商集团股份有限公司春熙路茂业百货分公司总经理，成商集团股份有限公司盐市口茂业百货分公司总经理，成商集团股份有限公司副总经理，

		现任成商集团股份有限公司董事长、总经理
郑怡	董事、财务总监、 董事会秘书	1972 年生，女，大学本科学历，高级会计师，注册会计师。曾任成都人民商场（集团）股份有限公司北站分场财务经理，成都人民商场（集团）股份有限公司财务管理部副经理、经理、财务总监助理。现任成商集团股份有限公司董事、董事会秘书、财务总监
王斌	董事	1966 年生，男，高级会计师。1988 年获上海海事大学财务与会计专业学士学位，2001 年获澳大利亚梅铎大学工商管理硕士学位，曾任职于香港招商局集团，华孚控股有限公司财务总监，华孚色纺股份有限公司董事。现任茂业国际控股有限公司执行董事，成商集团股份有限公司董事
王伟	董事	1968 年生，男，研究生学历。曾任深圳茂业商厦有限公司深南店店长，东门商圈副总经理，珠海店总经理，无锡清扬店总经理，重庆茂业百货有限公司总经理。现任成商集团股份有限公司董事、泰州第一百货总经理
钟鹏翼	董事	1953 年生，男，研究生学历。具有逾 20 年百货、房地产及商业贸易的运营管理经验。曾任深圳市长城投资控股股份有限公司的独立董事 6 年。自 2006 年 2 月起任友谊城贸易中心有限公司董事长，并兼任中国城市商业规划管理联合会专家委员会副主任、中国百货商业协会常务理事及中国友谊外供商业协会副会长。现任茂业国际控股有限公司执行董事及副董事长，并于 2014 年 3 月 14 日起出任沈阳商业城股份有限公司董事一职

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，本次重大资产重组的交易对方及其主要管理人员已出具承诺函，其最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

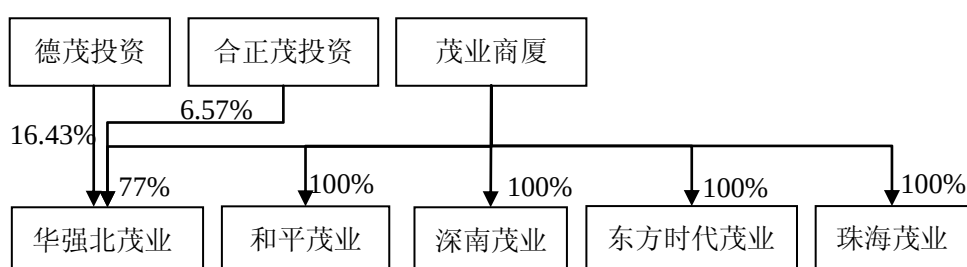
（五）交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况

截至本报告书签署日，本次重大资产重组的交易对方及其主要管理人员无未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

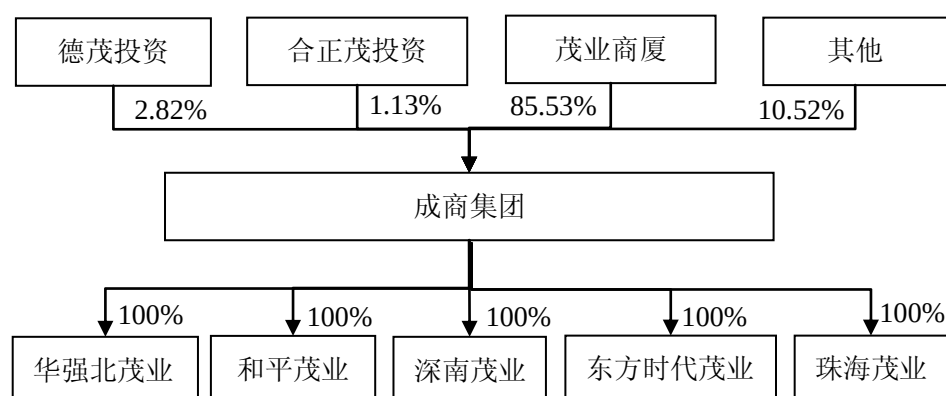
第四节 拟注入资产状况

本次交易的拟注入资产为和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 100% 股权。

本次交易前，拟注入资产的股权结构图如下：



本次交易完成后，股权结构图如下：



一、深圳茂业百货有限公司

（一）基本情况

中文名称	深圳茂业百货有限公司
英文名称	Shenzhen Maoye Department Store Co., Ltd.
曾用名	深圳市和平茂业百货有限公司
企业性质	有限责任公司（法人独资）
注册地址	深圳罗湖区和平路和平广场裙楼 1-5 层
主要办公地址	深圳罗湖区和平路和平广场裙楼 1-5 层
法定代表人	Jing Zhang（张静）
注册资本	53,686.9782 万元人民币
成立日期	2000 年 4 月 20 日

营业执照注册号	440301102856282
税务登记证	440300715292457
组织机构代码证	71529245-7
电话号码	0755-25855050
传真号码	0755-25855036
邮政编码	518000
经营范围	一般经营项目：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；经营配套商场及餐饮业务（营业执照另行申办）；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理 许可经营项目：机动车辆的停放服务。

（二）历史沿革

1、设立情况

2000年1月28日，家家国货、茂业商厦共同出资100万元设立和平茂业，其中家家国货以货币出资76万元，茂业商厦以货币出资24万元，各占注册资本的76%、24%。

2000年4月10日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]015号《验资报告》，确认截至2000年4月10日止，和平茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币100万元，均以货币出资。

2000年4月20日，和平茂业办理了设立的工商登记。和平茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业商厦	货币	24	24%
合计			100	100%

2、历次增减资及股权转让情况

（1）2004年5月股权转让

2004年5月9日，和平茂业召开股东会，同意茂业商厦将其持有的公司24%

的股权以 24 万元的价格转让给茂业和平商厦，其他股东放弃优先购买权。

同日，和平茂业全体股东就上述变更事项签署了《公司章程修正案》。

2004 年 5 月 9 日，茂业商厦与茂业和平商厦就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2004 年 5 月 25 日，和平茂业就上述变更事项办理了工商登记。

本次股权转让完成后，和平茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业和平商厦	货币	24	24%
合计			100	100%

（2）2007 年 9 月股权转让

2007 年 6 月 18 日，和平茂业召开股东会，同意家家国货将其所持有公司 65%的股权以 65 万元的价格转让给茂业商厦；同意家家国货将其持有公司 11%的股权以 11 万元的价格转让给中兆投资；同意茂业和平商厦将其持有的公司 24%的股权以 24 万元的价格转让给中兆投资，其他股东放弃优先购买权。

2007 年 6 月 18 日，和平茂业全体股东就上述变更事项修改了《公司章程》。

2007 年 8 月 24 日，家家国货、深圳和平商厦有限公司与茂业商厦、中兆投资就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2007 年 9 月 3 日，深圳市贸易工业局下发深贸工资复[2007]2450 号《关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的通知》，同意茂业商厦受让和平茂业 65%的股权。

2007 年 9 月 13 日，和平茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，和平茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	65	65%
2	中兆投资	货币	35	35%
合计			100	100%

（3）2007 年 12 月股权转让

2007 年 9 月 20 日，和平茂业召开股东会，同意中兆投资将其所持有公司 35%的股权以 35 万元的价格转让给茂业商厦。

2007年9月20日，和平茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年11月26日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2007年12月11日，和平茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，和平茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	100	100%
合计			100	100%

（4）2015年4月增资

2015年4月13日，和平茂业作出股东决定，同意股东茂业商厦以其持有的位于南山区文心二路的茂业时代广场以及罗湖区立新路南东门路西东门广场的资产以及与资产相关的债权债务作为出资对公司进行增资。出资资产的价值为截至2015年2月28日出资资产的账面净值535,869,782元，即本次增资的增资额为535,869,782元，全部作为和平茂业的注册资本；同时与出资资产相关的业务及人员等经营要素一并转至和平茂业。

2015年4月13日，和平茂业就上述增资事项修改了《公司章程》。

2015年4月15日，和平茂业与茂业商厦就上述增资事宜签署了《增资协议》。

2015年4月21日，和平茂业就上述增资事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，和平茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币及实物	53,686.9782	100%
合计			53,686.9782	100%

截至本报告书签署日，和平茂业的股权结构未再发生变化。

3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

最近三年，和平茂业发生过一次增资，未发生减资和股权转让。

2015年4月15日，和平茂业与茂业商厦签署《增资协议》，约定茂业商厦以其持有的位于南山区文心二路的茂业时代广场以及罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦的资产以及与资产相关的债权债务作为出资资产对和平茂业进行

增资，出资价格为截至 2015 年 2 月 28 日出资资产的账面净值 535,869,782 元，全部作为和平茂业的注册资本。

茂业商厦与和平茂业约定，过渡期间损益归增资后和平茂业所有。

截至 2015 年 2 月 28 日南山店、东门店资产负债明细如下：

资产	南山	东门	模拟合并
货币资金	2,923.29	28,061.79	30,985.07
应收账款	118.59	3,381.89	3,500.48
预付款项	40.18	385.34	425.52
其他应收款	4,563.51	8,870.66	13,434.16
存货	552.59	316.96	869.55
应收内部往来款	-415.91	9,561.47	9,145.56
流动资产合计	7,782.24	50,578.10	58,360.34
固定资产	20,967.37	16,906.51	37,873.88
在建工程	91.97	176.05	268.02
无形资产	38,361.29	0.00	38,361.29
长期待摊费用	1,193.68	2,179.59	3,373.27
其他非流动资产	11.18	1.58	12.75
非流动资产合计	60,625.49	19,263.73	79,889.21
资产总计	68,407.73	69,841.82	138,249.55
应付账款	28,763.73	31,696.62	60,460.35
预收款项	3,046.77	9,904.05	12,950.82
应付职工薪酬	93.68	133.84	227.51
应交税费	2,642.63	980.71	3,623.34
其他应付款	1,938.82	5,461.73	7,400.55
流动负债合计	36,485.63	48,176.95	84,662.58
负债合计	36,485.63	48,176.95	84,662.58
未分配利润	31,922.10	21,664.88	53,586.98
所有者权益（或股东权益）合计	31,922.10	21,664.88	53,586.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	68,407.73	69,841.82	138,249.55

2015 年 4 月 21 日，上述增资事项完成了相应的工商变更登记。

本次资产交割日为 2015 年 6 月 1 日。截至本报告书签署日，上述增资事项已取得全部债权人同意函，资产的过户也已经全部办理完毕。

本次增资前，和平茂业为茂业商厦全资子公司，因此本次增资茂业商厦将其持有的出资资产以账面净值进行增值，具有合理性。

4、历次股权变动相关方的关联关系

自设立以来，和平茂业发生了三次股权变动，相关方的关联关系如下：

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
1	2004/5/9	茂业商厦将其持有的和平茂业 24% 的股权以 24 万元的价格转让给茂业和平商厦	茂业商厦	茂业和平商厦	茂业商厦与茂业和平商厦受同一实际控制人黄茂如控制
2	2007/6/18	家家国货将其所持有原和平茂业 65% 的股权以 65 万元的价格转让给茂业商厦，11% 的股权以 11 万元的价格转让给中兆投资；茂业和平商厦将其持有的原和平茂业 24% 的股权以 24 万元的价格转让给中兆投资	家家国货、茂业和平商厦	茂业商厦、中兆投资	家家国货、茂业和平商厦与茂业商厦、中兆投资受同一实际控制人黄茂如控制
3	2007/9/20	中兆投资将其持有原和平茂业 35% 的股权以 35 万元的价格转让给茂业商厦	中兆投资	茂业商厦	中兆投资与茂业商厦均受同一实际控制人黄茂如控制；中兆投资系茂业商厦全资子公司

5、股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

和平茂业三次股权变动均履行了必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

6、股东构成变化的情况

自设立以来，和平茂业股东构成变化情况如下：

时间	股东名称	出资额（万元）	持股比例
设立	家家国货	76	76%
	茂业商厦	24	24%
	合计	100	100%
第一次股权转让	家家国货	76	76%
	茂业和平商厦	24	24%
	合计	100	100%

第二次股权转让	茂业商厦	65	65%
	中兆投资	35	35%
	合计	100	100%
第三次股权转让	茂业商厦	100	100%
	合计	100	100%

7、历史上为本公司或其他上市公司所控制的情况的说明

自 2007 年 12 月 11 日起至本报告书签署日，和平茂业成为茂业商厦的全资子公司，茂业商厦受香港联交所上市公司茂业国际控制，因此，和平茂业受上市公司茂业国际的控制。除茂业国际之外，和平茂业历史上不曾为其他上市公司控制。

（三）验资情况

2000 年 4 月 10 日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]015 号《验资报告》，确认截至 2000 年 4 月 10 日止，和平茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 100 万元，均以货币出资。

2015 年 6 月 8 日，深圳市雷诺会计师事务所(普通合伙)出具深雷诺验字[2015]第 074 号《验资报告》，确认截至 2015 年 7 月 8 日止，和平茂业已收到股东茂业商厦缴纳的新增注册资本 535,869,782.51 元，并已办理完毕资产产权转移、债权债务转移手续，变更后的认缴注册资本为人民币 536,869,782.51 元，实收资本为人民币 536,869,782.51 元。

（四）出资及合法存续情况的说明

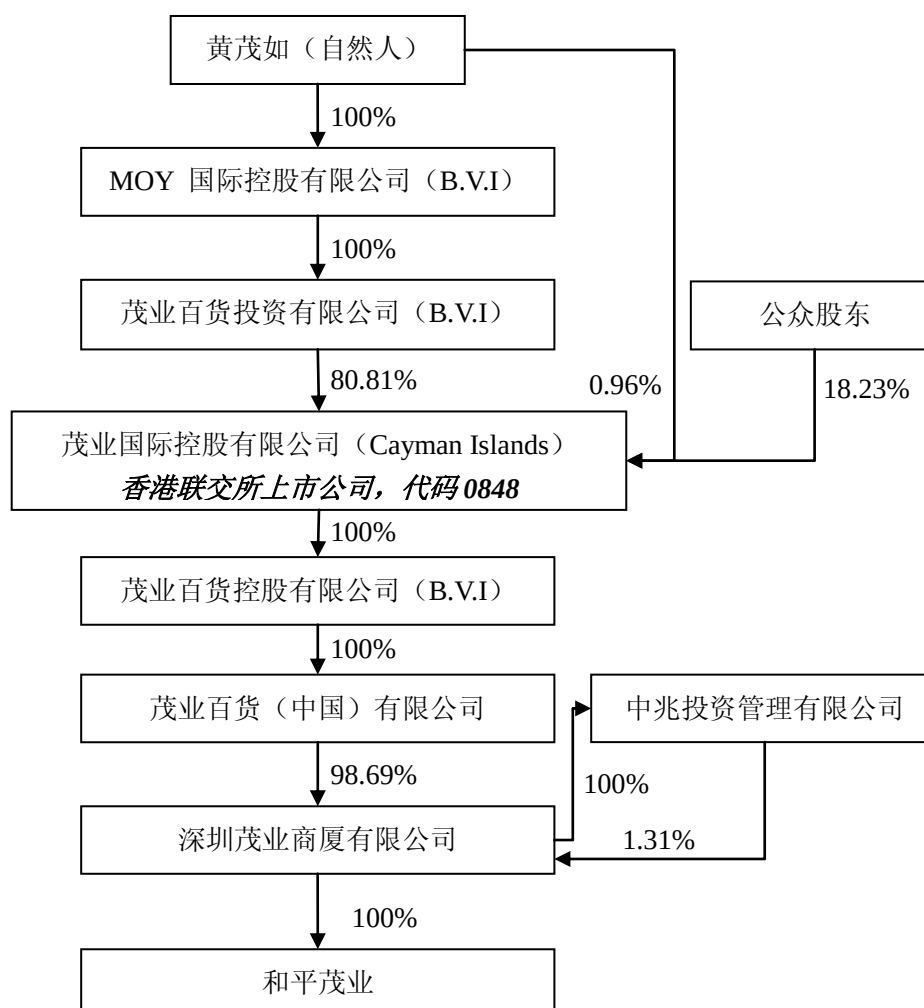
和平茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，其历次股权变动已履行了必要的审批或确认程序。交易对方茂业商厦承诺其依法对和平茂业履行了出资义务，合法拥有其所持和平茂业股权的完整权利；亦未在其持有的和平茂业股权上设置任何抵押权、质押权、其他物权或其他限制权利，也不存在其所持有的和平茂业股权被司法机关查封、冻结等可能限制或者禁止交易对方将和平茂业股权转让给上市公司的情形。

综上，和平茂业不存在出资瑕疵及影响合法存续的情况。

（五）股权控制关系、组织机构及职能部门

1、产权结构及控制关系

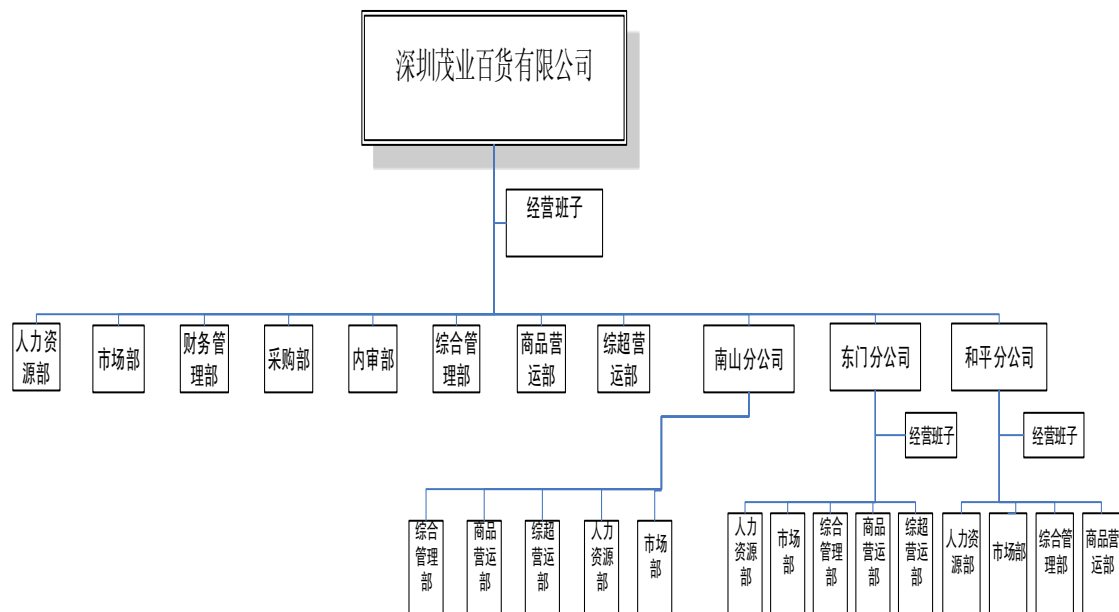
截至本报告书签署日，和平茂业的产权结构及控制关系如下图所示：



茂业商厦为和平茂业控股股东，黄茂如为和平茂业实际控制人。

和平茂业公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

2、和平茂业组织结构图



3、主要职能部门的职责

(1) 经营班子

门店经营管理战略规划、制度建设、目标分解与完成、商品管理、人员管理、促销管理、调整协作、专柜管理、空场监督、装修管理、成本管理、团队建设与企业品牌建设、安全管理、纪律监察等相关工作。同时负责次主力门店的统筹管理工作。

(2) 人力资源部

审查部门设置、人员配置、制度建设、人事管理、主管级以下员工招聘、培训、绩效考核、异动、员工奖惩、纪律监察、企业文化建设。

(3) 市场部

门店市场推广工作的规划、促销活动的组织策划、卖场形象的监督管理、企业形象的宣传、经营品牌的推广、同行业竞争对手的市调分析、消费群体的市调分析、企业文化建设及与相关新闻媒体、广告公司联系加强宣传推广的职能。

(4) 财务管理部

门店预算管理、货款结算、费用稽核、财务分析等工作，同时负责门店的信息管理工作。

(5) 采购部

门店的商业规划、品牌规划、招商工作的实施、促销条件的洽谈、铺位价值管理、空场管理等工作。

（6）内审部

监督检查专项资金的提取和使用情况；检查、考核、评价公司各部门执行公司有关规章制度的情况，监督检查内部控制制度执行情况，对公司内部控制制度改进提出建议。

（7）综合管理部

维持门店日常行政、防损、收银、工程等各项工作的正常运行，对日常营运工作提供有效支持。

（8）商品营运部

销售计划的制定、商品管理、促销管理、楼层调整、成本控制、人才培养、员工管理、环境维护、消防安全的管理以及与相关部门的沟通、协调、配合工作。

（9）综超营运部

超市的整体营业管理工作，制定销售策略计划、分析销售数据，督导营业工作，规范完善营业管理制度，向上级反馈经营管理情况，与各部门协调处理事务，与供应商洽谈业务等。

（六）控股、参股子公司及分公司基本情况

截至本报告书签署日，和平茂业不存在控股、参股子公司。和平茂业拥有三家分公司：深圳茂业百货有限公司南山分公司、深圳茂业百货有限公司东门分公司和深圳茂业百货有限公司和平分公司。

1、深圳茂业百货有限公司南山分公司

中文名称	深圳茂业百货有限公司南山分公司
企业性质	有限责任公司分公司
营业场所	深圳市南山区粤海街道海德路茂业时代广场裙楼 1-10 层
负责人	杨萍
成立日期	2015 年 4 月 21 日
营业执照注册号	440301112635359
税务登记证	深税登字 440300335340058 号
组织机构代码证	33534005-8
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器

	材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；物业管理

2、深圳茂业百货有限公司东门分公司

中文名称	深圳茂业百货有限公司东门分公司
企业性质	有限责任公司分公司
营业场所	深圳市罗湖区东门街道东门中路 2047 号茂业百货商厦负一层至十一层
负责人	杨萍
成立日期	2015 年 4 月 21 日
营业执照注册号	440301112635300
税务登记证	深税登字 440300334928650 号
组织机构代码证	33492865-0
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；物业管理

3、深圳茂业百货有限公司和平分公司

中文名称	深圳茂业百货有限公司和平分公司
企业性质	有限责任公司分公司
营业场所	深圳市罗湖区桂园街道解放路 3009 号和平广场裙楼 1-5 层
负责人	杨萍
成立日期	2015 年 4 月 21 日
营业执照注册号	440301112635498
税务登记证	深税登字 440300334928554 号
组织机构代码证	33492855-4
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；物业管理

（七）主要股东及实际控制人情况

和平茂业为茂业商厦全资子公司。关于茂业商厦的详细情况请参见本报告书

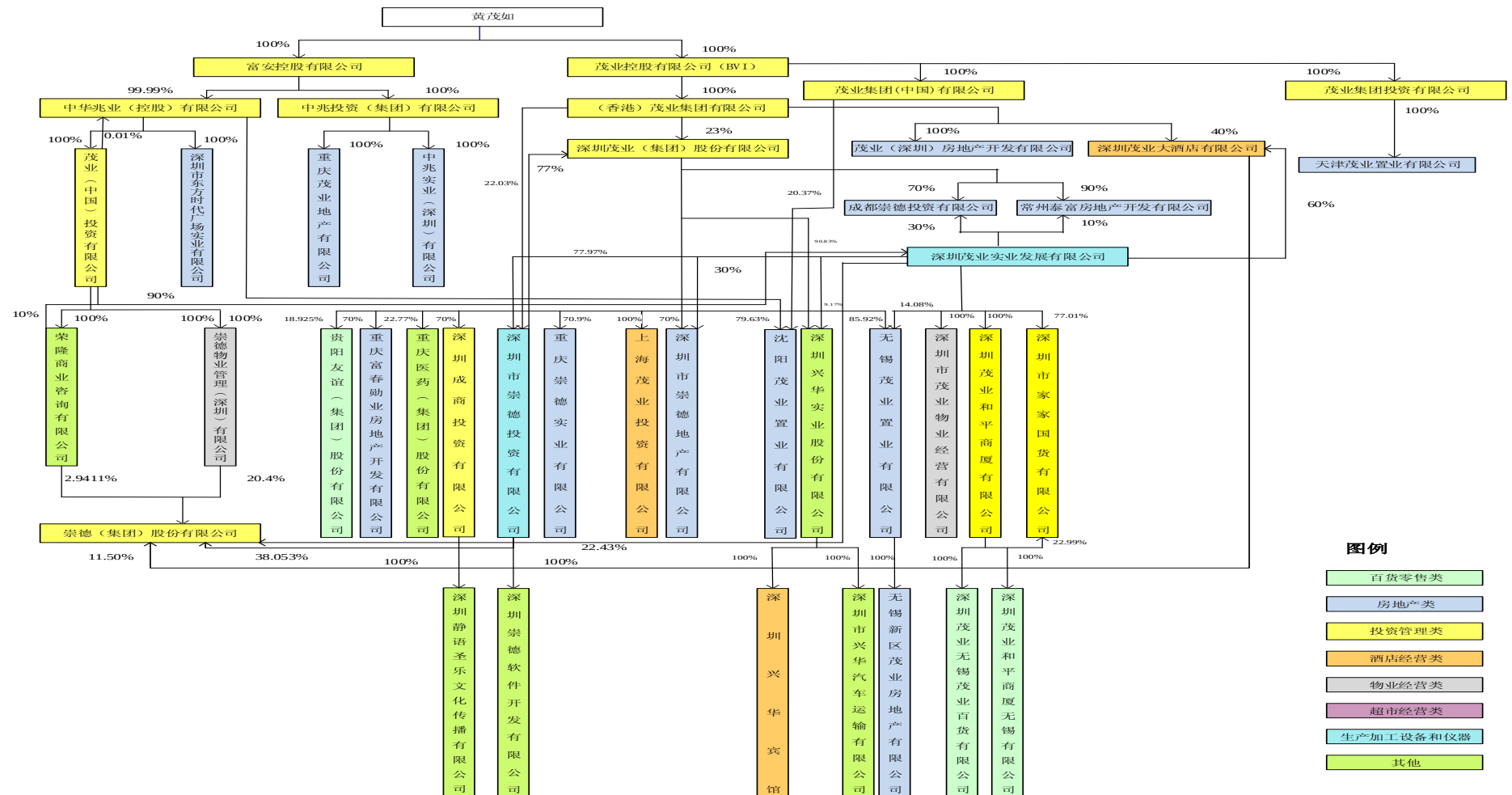
“第三节 交易对方基本情况”。

黄茂如通过茂业商厦，合计控制和平茂业 100%的股权，为和平茂业的实际控制人。黄茂如的基本情况如下：

姓名	黄茂如
国籍	伯利兹（BELIZE）
是否拥有永久境外居留权	是
护照号码	P0155***
住所	深圳市福田区都市花园

除和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业及茂业商厦下属企业之外，黄茂如控制或参股的其它主要企业基本情况如下：





产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
百货零售	无锡茂业百货有限公司	2007年6月6日	500	江苏无锡	百货零售
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	2009年4月2日	2,000	江苏无锡	百货零售
	重庆百福乐商贸有限公司	2008年9月16日	1,500 万美元	重庆	百货零售
	香港茂业百货（扬州）有限公司	1996年5月16日	6,464.31	江苏扬州	百货零售
	贵阳友谊（集团）股份有限公司	1997年11月4日	5,318.2009	贵州贵阳	百货零售
房地产	深圳市东方时代广场实业有限公司	2001年9月6日	1,000	广东深圳	房地产
	重庆茂业地产有限公司	2003年4月30日	5,000	重庆	房地产
	中兆实业（深圳）有限公司	1998年7月2日	150 万美元	广东深圳	房地产
	茂业（深圳）房地产开发有限公司	1992年3月11日	768 万美元	广东深圳	房地产
	天津茂业置业有限公司	2005年3月11日	18,500	天津	房地产
	成都崇德投资有限公司	2005年9月2日	2,000	四川成都	房地产
	常州泰富房地产开发有限公司	2006年9月11日	8,000	江苏常州	房地产
	重庆富春勋业房地产开发有限公司	2004年8月2日	3,000	重庆	房地产
	深圳市崇德地产有限公司	1999年10月20日	2,000	广东深圳	房地产
	沈阳茂业置业有限公司	2007年3月15日	75,351.2	辽宁沈阳	房地产
	无锡茂业置业有限公司	2006年7月13日	28,400	江苏无锡	房地产
	无锡新区茂业	2008年8月6日	10,000	江苏无锡	房地产

产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
	房地产有限公司				
	重庆崇德实业有限公司	2004 年 8 月 18 日	2,000	重庆	房地产
	泰州茂业置业有限公司	2010 年 11 月 8 日	112,480 万港元	江苏泰州	房地产
	淮安茂业置业有限公司	2010 年 9 月 30 日	20,600	江苏淮安	房地产
	锦州茂业置业有限公司	2010 年 7 月 9 日	19,300 万港元	辽宁锦州	房地产
投资管理	富安控股有限公司	2000 年 10 月 18 日	5 万元美元	British Virgin Islands	投资
	茂业控股有限公司 (BVI)	2007 年 6 月 25 日	5 万元港币	British Virgin Islands	投资
	中华兆业 (控股) 有限公司	2002 年 2 月 1 日	1 万元港币	香港	投资
	中兆投资 (集团) 有限公司	1997 年 11 月 17 日	100 万元港币	香港	投资
	(香港) 茂业集团有限公司	1993 年 3 月 30 日	100 万元港币	香港	投资
	茂业集团(中国)有限公司	1998 年 5 月 6 日	1 万元港币	香港	投资
	茂业集团投资有限公司	1993 年 3 月 9 日	20 元港币	香港	投资
	深圳茂业 (集团) 股份有限公司	1995 年 5 月 5 日	15,690.09	广东深圳	投资
	深圳成商投资有限公司	2008 年 4 月 11 日	100	广东深圳	投资
	崇德 (集团) 股份有限公司	2002 年 12 月 10 日	13,600	广东深圳	投资
	深圳茂业和平商厦有限公司	1999 年 1 月 13 日	3,869.4	广东深圳	投资
	深圳市家家国货有限公司	1995 年 12 月 11 日	870	广东深圳	投资
	深圳茂业商用投资顾问有限公司	2008 年 8 月 18 日	3,000 万元美元	广东深圳	投资咨询

产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
	深圳茂业天地投资顾问有限公司	2008 年 8 月 18 日	3,000 万元 美元	广东深圳	投资咨询
	MOY 国际控股有限公司	2000 年 12 月 12 日	5 万元美元	British Virgin Islands	投资
	茂业百货投资有限公司	2007 年 7 月 25 日	5 万元港币	香港	投资
	茂业国际控股有限公司 (Cayman Island)	2007 年 6 月 25 日	5 万元港币	香港	投资
	茂业百货(中国)有限公司 (香港)	1993 年 12 月 7 日	10 万元港元	香港	投资
	大华投资(中国有限公司) (香港)	2008 年 5 月 28 日	10,000 元港元	香港	投资
	茂业(中国)投资有限公司	2002 年 8 月 7 日	1 万元港元	香港	投资
	茂业百货控股有限公司 (BVI)	2007 年 9 月 11 日	5 万元美元	British Virgin Islands	投资
酒店经营	深圳茂业大酒店有限公司	1995 年 1 月 13 日	5,332	广东深圳	酒店经营
	上海茂业投资有限公司	2004 年 11 月 19 日	5280	上海	酒店经营
	深圳兴华宾馆	1984 年 9 月 8 日	660	广东深圳	酒店经营
物业经营	崇德物业管理(深圳)有限公司	1994 年 12 月 9 日	500	广东深圳	物业管理
	深圳市茂业物业经营有限公司	2002 年 10 月 8 日	70	广东深圳	物业管理
生产加工设备和仪器	深圳茂业实业发展有限公司	1994 年 4 月 22 日	800	广东深圳	生产加工设备和仪器
	深圳市崇德投资有限公司	1994 年 12 月 23 日	1,380	广东深圳	生产加工设备和仪器
其他	深圳兴华实业股份有限公司	1986 年 12 月 18 日	8,850	广东深圳	多元化经营

产业类型	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	主营业务
	深圳静语圣乐文化传播有限公司	2012年3月28日	10	广东深圳	经营文化产业
	深圳市兴华汽车运输有限公司	1995年3月29日	3,600	广东深圳	汽车运输
	深圳崇德软件开发有限公司	2002年4月30日	827.7	广东深圳	软件开发
	荣隆商业咨询有限公司	1994年9月15日	80 万元美元	广东深圳	商业咨询
	重庆医药(集团)股份有限公司	1997年4月28日	36,033.7193	重庆	医药经营
	中兆商业市场开发(深圳)有限公司	2004年6月18日	100 万元港元	广东深圳	信息管理

注：上述百货零售企业受同一实际控制人控制，彼此之间形成同业竞争。本次交易为解决同业竞争的重要步骤，通过本次注入盈利能力较强的资产，首先解决华南区域的内业竞争。黄茂如就上述百货零售企业之间同业竞争情况的已提出明确的解决时间和方案，未来 24-48 月内上述百货零售企业之间的同业竞争情况将得到分步解决，具体情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/一、同业竞争”。

根据茂业商厦出具的承诺函，其持有的和平茂业股权不存在质押或其他有争议的事项。

（八）主要财务数据

1、模拟合并假设

（1）本次拟定注入方案

2015 年 4 月 13 日，茂业商厦作出董事会决议，同意茂业商厦作为和平茂业的唯一股东对和平茂业进行增资。2015 年 4 月 15 日，茂业商厦与和平茂业签订《增资协议》。

具体方案为：由茂业商厦以其持有的位于南山区文心二路的茂业时代广场（即南山店）以及罗湖区立新路南东门路西东门广场（即东门店）的资产以及与资产相关的债权债务（以下合称为“出资资产”）作为出资对和平茂业进行增资。

以 2015 年 2 月 28 日茂业商厦下属东门店和南山店百货业务对应的全部净资

产账面价值（未经审计）对和平茂业进行增资，从而将茂业商厦下属东门店和南山店全部业务并入和平茂业。双方同意并确认，出资资产的价格为截至 2015 年 2 月 28 日出资资产的账面净值 535,869,782 元，即和平茂业本次增资的增资额为 535,869,782 元，全部作为和平茂业的注册资本；同时与出资资产相关的业务及人员等经营要素一并转至和平茂业。

（2）构成模拟合并的会计准则依据及此次交易的判断

《企业会计准则第 20 号—企业合并》第五条规定：参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

同时该准则及应用指南规定：对于同一控制下的控股合并，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，体现在其合并财务报表上，即由合并后形成的母子公司构成的报告主体，无论是其资产规模还是其经营成果都应持续计算。编制合并财务报表时，无论该项合并发生在报告期的任一时点，合并利润表、合并现金流量表均反映的是由母子公司构成的报告主体自合并当期期初至合并日实现的损益及现金流量情况，相应地，合并资产负债表的留存收益项目，应当反映母子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况。对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

茂业商厦将其控制的东门店及南山店的业务注入其全资子公司和平茂业，此交易一方和平茂业及交易的标的资产或业务“东门店及南山店”均在茂业商厦控制之下，即合并前后均受茂业商厦控制，故认定为“同一控制下的合并”。依据前述会计准则及应用指南的规定将“东门店及南山店”视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，体现在其合并财务报表上，因此将整个报告期（2012 年—2015 年 3 月）的资产负债、利润、现金流量均反映在和平茂业的报表中即模拟报表。

（3）模拟财务报表的编制基础

① 编制基础

1) 模拟合并财务报表编制系基于茂业商厦下属东门店和南山店百货业务对应的全部资产和负债的账面值已全部置入和平茂业完成后的资产、业务架构为基础。由于和平茂业股东同属茂业商厦，该项置入适用于同一控制下的企业合并。

2) 和平茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，和平茂业会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

② 持续经营

和平茂业已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，和平茂业管理层相信和平茂业能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

2、模拟合并资产负债表主要数据

和平茂业最近三年及一期经审计的模拟合并资产负债表主要数据如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	77,005.20	65,337.14	27,093.20	30,783.24
非流动资产	78,820.07	82,057.13	84,923.56	87,774.24
资产总计	155,825.27	147,394.26	112,016.76	118,557.48
流动负债	100,104.95	108,883.22	97,556.40	110,679.53
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	100,104.95	108,883.22	97,556.40	110,679.53
所有者权益总计	55,720.32	38,511.04	14,460.36	7,877.95
归属于母公司股东权益合计	55,720.32	38,511.04	14,460.36	7,877.95
资产负债率	64.24%	73.87%	87.09%	93.36%

3、模拟合并利润表主要数据

和平茂业最近三年及一期经审计的模拟合并利润表主要数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	129,785.02	217,373.91	201,411.67	184,523.12
其中：主营业务收入	116,384.54	196,743.34	183,226.45	167,028.13
其他业务收入	13,400.48	20,630.57	18,185.22	17,494.99
营业利润	22,814.80	35,087.08	30,335.65	29,392.14
利润总额	22,947.00	35,494.53	30,468.88	29,587.10
净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
其中：归属于母公司所有者的净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润	10,785.41	2,847.03	2,504.45	1,936.85
主营业务毛利率	19.60%	18.43%	17.11%	17.92%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

4、模拟合并现金流量表主要数据

和平茂业最近三年及一期经审计的模拟合并现金流量表主要数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02
投资活动产生的现金流量净额	-510.59	-343.99	-190.47	-119.38
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,144.56	-16,707.66	-15,706.16
现金及现金等价物净增加额	5,587.32	-755.77	-7,203.82	-5,510.51

5、模拟非经常性损益情况

最近三年及一期，和平茂业经审计的模拟非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-6.01	-63.55	-27.19	-0.62
计入当期损益的政府	124.29	179.32	124.28	110.00

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	8,432.95	31,292.02	26,993.72	26,789.39
除上述各项之外其他营业外收入和支出	13.93	291.67	36.14	85.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	4.53
小计	8,565.15	31,699.47	27,126.94	26,988.87
减: 所得税费用	2,141.29	7,924.87	6,781.74	6,747.22
非经常性损益净额	6,423.87	23,774.60	20,345.21	20,241.66
扣除非经常损益后净利润	10,785.41	2,847.03	2,504.45	1,936.85

最近三年及一期, 和平茂业经审计的模拟非经常性损益金额较大, 主要是由于茂业商厦于 2015 年 4 月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店, 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月产生的收益被全部计入各期非经常性损益。扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,936.85 万元、2,504.45 万元、2,847.03 万元和 10,785.41 万元。

(九) 最近三年及一期利润分配情况

和平茂业最近三年及一期利润分配情况如下:

时间	决策机构	会议名称	方案
2012/12/17	董事会	和平董[2012]第 001 号	和平茂业 2011 年末分配利润 15,200,538.63 元, 可供分配利润共人民币 15,200,538.63 元, 按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2013/12/25	董事会	和平董[2013]第 001 号	和平茂业 2012 年末分配利润 21,445,583.71 元, 可供分配利润共人民币 21,445,583.71 元, 按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2014/10/28	董事会	深圳市和平茂业百货董[2014]第 01 号	和平茂业 2013 年末分配利润 25,709,395.32 元, 可供分配利润共人民币 25,709,395.32 元, 按股权比例全部分配至股东茂业商厦

(十) 主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产权属

和平茂业主要资产情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况”。

截至本报告书签署日，和平茂业资产不存在对外抵押和质押的情况。

2、对外担保情况

截至本报告书签署日，和平茂业不存在对外担保的情况。

3、主要负债、或有负债情况

截至 2015 年 8 月 31 日，和平茂业主要负债为应付账款、其他应付款、应交税费。截至本报告书签署日，和平茂业不存在重大或有负债情形。

（十一）最近三年主营业务发展情况

和平茂业主营业务为商品零售百货，最近三年未发生变化，具有良好的持续经营能力。详见“第五节 拟注入资产的业务与技术/一、拟注入资产主营业务及变化情况”的相关内容。

（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

1、最近三年的资产评估、交易或改制情况

和平茂业最近三年未进行资产评估、交易或改制。

2、最近三年增资情况

和平茂业最近三年增资情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（二）历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

（1）董事会

截至本报告书签署日，和平茂业董事会由 3 名董事组成。

姓名	职务	任职期限
张静	董事长	2008 年 11 月 13 日至 2017 年 9 月 5 日
卢小娟	董事	2008 年 9 月 5 日至 2017 年 9 月 5 日
陈哲元	董事	2010 年 11 月 16 日至 2017 年 9 月 5 日

上述董事简历如下：

① 张静

姓名	张静
国籍	伯利兹
境外居住权	是
性别	女
年龄	46
学历	硕士
职称	无
主要经历	1996年1月-2007年8月任茂业商厦董事；2007年8月至今任茂业商厦董事长

② 卢小娟

姓名	卢小娟
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	42
学历	硕士
职称	无
主要经历	1996年11月-2006年4月历任茂业商厦会计主管、会计部经理；2006年5月-2009年3月任茂业国际审计监察部总经理；2009年4月-2010年4月任茂业国际行政部总经理；2010年5月-2011年6月任茂业国际合同中心总经理；2011年7月至今任茂业国际合同中心总经理

③ 陈哲元

姓名	陈哲元
国籍	中国
境外居住权	无
性别	男
年龄	43
学历	本科
职称	高级经营师
主要经历	1991年9月-2000年12月，担任中国化学工程第四建设公司总经理办主任、党委宣传部长；2000年12月-2007年3月任职人人乐商业集团总裁办主任；2007年3月-2010年6月任职万港物流集团人事行政总监；2010年6月至今任职茂业国际办公室主任、副总经理

(2) 监事

截至本报告书签署日，和平茂业未设监事会，设1名监事。

姓名	职务	任职期限
姚淑莲	监事	2008年9月5日至2017年9月5日

姚淑莲的简要情况如下：

姓名	姚淑莲
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	46
学历	大专
职称	无
主要经历	1996年1月至今担任茂业商厦董事/监事

(3) 高级管理人员

和平茂业工商注册的高级管理人员仅为总经理，在2012年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子后，总经理在实际经营中不执行实际管理职能。和平茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为和平茂业实际高级管理人员。截至本报告书签署日，华南区域经营班子共有5名：

姓名	职务	任职期限
杨萍	总经理	2011年7月22日-2013年1月6日 2014年3月3日-2015年12月31日
李春霞	副总经理	2014年12月25日-2015年12月31日
王华	副总经理	2014年12月25日-2015年12月31日
王海燕	副总经理	2015年5月12日-2015年12月31日
陕花萍	财务总监	2015年5月19日-2015年12月31日

注：2015年5月，杨萍、李春霞、王华、王海燕、和陕花萍已与拟注入资产和平茂业签署了劳动合同，并与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议。

上述人员的简要情况如下：

① 杨萍

姓名	杨萍
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	41

学历	大专
职称	无
主要经历	1996 年至 2003 年担任美国靳羽西化妆品深圳有限公司华南区经理；2003 年至 2015 年 5 月担任茂业国际华南区域总经理；2015 年 5 月至今担任和平茂业总经理

② 李春霞

姓名	李春霞
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	46
学历	本科
职称	无
主要业务经历	2004 年 3 月至 2014 年 12 月担任华强北店总经理；2014 年 12 月至 2015 年 5 月担任茂业国际华南区域副总经理；2015 年 5 月至今担任和平茂业副总经理

③ 王华

姓名	王华
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	42
学历	中专
职称	无
主要业务经历	1996 年至 1999 年担任东门店主管；1999 年至 2005 年担任和平店经理；2005 年至 2006 年担任华强北店副店长；2006 年至 2007 年担任深南店店长；2007 年至 2014 年 12 月担任和平店店总经理；2014 年 12 月至 2015 年 5 月担任茂业国际华南区域副总经理；2015 年 5 月至今担任和平茂业副总经理

④ 王海燕

姓名	王海燕
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	39
学历	大专

职称	无
主要经历	2000年4月至2005年7月担任深圳市金永励实业发展有限公司销售部销售总监；2005年7月至2015年5月担任茂业商厦副总经理；2015年5月至今担任和平茂业副总经理

⑤ 陕花萍

姓名	陕花萍
国籍	中国
境外居住权	无
性别	女
年龄	39
学历	本科
职称	无
主要经历	2001年3月至2015年5月仍茂业商厦会计主管、财务经理、财务高级经理和财务总监；2015年5月至今担任和平茂业财务总监

(4) 核心技术人员

截至本报告书签署日，和平茂业的核心技术人员为杨萍、李春霞、王华和陕花萍，相关人员简要情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

(5) 董事、监事的提名和选聘情况

① 现任董事的提名和选聘情况

2008年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意卢小娟担任公司董事。

2008年11月13日，和平茂业股东作出股东决议，同意张静担任公司董事长。

2010年11月16日，和平茂业股东作出股东决议，同意陈哲元担任公司董事。

2011年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

2014年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

② 现任监事的提名和选聘情况

2008年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲担任公司监事。

2011年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2014年9月5日，和平茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有和平茂业股份的情况

和平茂业董事长张静的配偶黄茂如通过茂业商厦间接持有和平茂业100%股权。除张静外，和平茂业其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有和平茂业股权的情况。

3、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资情况

截至本报告书签署日，除董事卢小娟投资合正茂投资、高级管理人员杨萍、王海燕、李春霞、王华、陕花萍投资德茂投资外，和平茂业其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情况。

4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

序号	姓名	担任职务	在拟注入资产领薪 2014年度（万元）	在股东单位领薪 2014年度（万元）
1	张静	董事长	0	79.2
2	卢小娟	董事	0	58
3	陈哲元	董事	0	60
4	姚淑莲	监事	0	36
5	杨萍	总经理	65.49	0
6	李春霞	副总经理	53.3	0
7	王华	副总经理	56.5	0
8	王海燕	副总经理	0	44
9	陕花萍	财务总监	0	32.2

注：截至本报告书签署日，王海燕、和陕花萍已与拟注入资产和平茂业签署了劳动合同，并与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，未来将从拟注入资产领取薪酬。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况

截至本报告书签署日，本次拟注入资产董事、监事、高级管理人员除任职和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业之外，其他对外兼职情况如下：

姓名	兼职单位	职务	与拟注入资产关系
张静	深圳茂业商厦有限公司	董事长	受同一控制
	常州茂业百货有限公司	执行董事	受同一控制
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	董事长	受同一控制
	山西茂业置地房地产开发有限公司	执行董事、总经理	受同一控制
	沈阳茂业时代置业有限公司	董事长	受同一控制
	中兆投资管理有限公司	董事长	受同一控制
	茂业百货（中国）有限公司	董事	受同一控制
	茂业商厦投资有限公司	董事	受同一控制
	锦州茂业置业有限公司	董事长	受同一控制
	中华兆业（控股）有限公司	董事	受同一控制
	中兆投资（集团）有限公司	董事	受同一控制
	（香港）茂业集团有限公司	董事	受同一控制
	茂业集团投资有限公司	董事	受同一控制
	茂业（中国）投资有限公司	董事	受同一控制
	深圳市东方时代广场实业有限公司	董事长	受同一控制
	重庆茂业地产有限公司	董事长	受同一控制
	中兆实业（深圳）有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	深圳茂业（集团）股份有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	茂业（深圳）房地产开发有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	成都崇德投资有限公司	董事长	受同一控制
	深圳茂业实业发展有限公司	副董事长、总经理	受同一控制
	荣隆商业咨询（深圳）有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	深圳成商投资有限公司	执行董事、总经理	受同一控制
	沈阳茂业置业有限公司	执行董事	受同一控制
	深圳兴华实业股份有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	无锡茂业置业有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	深圳市茂业物业经营有限公司	董事长	受同一控制
	深圳茂业和平商厦有限公司	董事长	受同一控制
	深圳市家家国货有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	崇德（集团）股份有限公司	执行董事、总经理	受同一控制
	深圳静语圣乐文化传播有限公司	执行董事、总经理	受同一控制
	深圳兴华宾馆	执行董事、总经理	受同一控制

姓名	兼职单位	职务	与拟注入资产关系
	深圳市兴华汽车运输有限公司	执行（常务）董事、 总经理	受同一控制
	无锡新区茂业房地产有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	无锡茂业百货有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	董事长	受同一控制
卢小娟	深圳茂业商厦有限公司	副董事长	受同一控制
	临沂茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	莱芜茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	山西茂业置地房地产开发有限公司	监事	受同一控制
	无锡亿百置业有限公司	董事	受同一控制
	保定茂业房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	太原茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	保定茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	监事	受同一控制
	淄博茂业商厦有限公司	监事会主席	受同一控制
	重庆茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	香港茂业百货（扬州）有限公司	董事长	受同一控制
	中兆商业市场开发（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	中兆投资管理有限公司	董事、总经理	受同一控制
	大华投资（中国）有限公司	董事	受同一控制
	沈阳茂业百货有限公司	监事	受同一控制
	沈阳茂业时代置业有限公司	监事	受同一控制
	深圳市茂业广告有限公司	监事	受同一控制
	成商集团股份有限公司	监事	受同一控制
	重庆茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	锦州茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	深圳市东方时代广场实业有限公司	董事	受同一控制
	中兆实业（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	深圳茂业（集团）股份有限公司	董事	受同一控制
	成都崇德投资有限公司	董事、总经理	受同一控制
	深圳茂业实业发展有限公司	董事	受同一控制

姓名	兼职单位	职务	与拟注入资产关系
	崇德物业管理（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	重庆富春勋业房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	深圳市崇德地产有限公司	董事	受同一控制
	深圳兴华实业股份有限公司	董事	受同一控制
	深圳市茂业物业经营有限公司	董事	受同一控制
	深圳兴华宾馆	董事	受同一控制
	无锡新区茂业房地产有限公司	董事	受同一控制
	深圳市家家国货有限公司	监事	受同一控制
	崇德（集团）股份有限公司	监事	受同一控制
	深圳崇德软件开发有限公司	监事	受同一控制
陈哲元	深圳茂业商厦有限公司	董事	受同一控制
	临沂茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	沈阳安立置业经营有限责任公司	董事长、总经理	受同一控制
	莱芜茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	山西茂业置地房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	无锡亿百置业有限公司	董事	受同一控制
	保定茂业房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	太原茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	保定茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	受同一控制
	淄博茂业商厦有限公司	董事	受同一控制
	重庆茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	沈阳商诚物业管理有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	沈阳立诚经营管理有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	沈阳天伦瑞格酒店有限公司	董事长、总经理	受同一控制
	香港茂业百货（扬州）有限公司	董事	受同一控制
	中兆商业市场开发（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	中兆投资管理有限公司	董事	受同一控制
	成商集团股份有限公司	监事	受同一控制
	茂业物流股份有限公司	监事	受同一控制
	重庆茂业百货有限公司	董事	受同一控制

姓名	兼职单位	职务	与拟注入资产关系
	锦州茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	贵阳友谊（集团）股份有限公司	董事	受同一控制
	深圳市茂业物业经营有限公司	董事	受同一控制
	崇德（集团）股份有限公司	董事	受同一控制
姚淑莲	深圳茂业（集团）股份有限公司	总监	受同一控制
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	受同一控制
	深圳市茂业广告有限公司	董事	受同一控制
	深圳茂业商厦有限公司	监事	受同一控制
	深圳茂业百货有限公司	监事	受同一控制
	深圳市茂业百货深南有限公司	监事	受同一控制
	深圳市茂业百货华强北有限公司	监事	受同一控制
	深圳市茂业东方时代百货有限公司	监事	受同一控制
	珠海市茂业百货有限公司	监事	受同一控制
	太原茂业百货有限公司	监事	受同一控制
	中兆商业市场开发（深圳）有限公司	监事	受同一控制
	中兆投资管理有限公司	监事	受同一控制
	重庆茂业地产有限公司	董事	受同一控制
	中兆实业（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	深圳茂业（集团）股份有限公司	董事	受同一控制
	茂业（深圳）房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	崇德物业管理（深圳）有限公司	董事	受同一控制
	重庆富春勋业房地产开发有限公司	董事	受同一控制
	重庆崇德实业有限公司	执行董事	受同一控制
	深圳市崇德地产有限公司	董事	受同一控制
	沈阳茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	深圳兴华实业股份有限公司	董事	受同一控制
	无锡茂业置业有限公司	董事	受同一控制
	深圳茂业和平商厦有限公司	董事、总经理	受同一控制
	深圳崇德软件开发有限公司	董事长	受同一控制
	深圳兴华宾馆	董事	受同一控制
	无锡新区茂业房地产有限公司	董事	受同一控制
	无锡茂业百货有限公司	董事	受同一控制
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	董事、总经理	受同一控制

姓名	兼职单位	职务	与拟注入资产关系
	深圳市家家国货有限公司	监事	受同一控制

6、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间的亲属关系

和平茂业所有董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间不存在亲属关系。

7、和平茂业与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议及履行情况以及董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺

截至本报告书签署日，和平茂业高级管理人员及核心技术人员均与和平茂业签订了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议。上述有关合同和协议均正常履行，不存在违约情形。

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺参见本节“（十四）持有和平茂业 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”所述内容。

8、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，和平茂业董事、监事、高级管理人员任职符合法律、法规、规范性文件的规定和现行公司章程，不存在违反《公司法》和《证券法》及其他法律、法规和规范性文件有关规定的情形。

9、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

（1）董事的变动情况

和平茂业最近三年董事未发生变动。

（2）监事的变动情况

和平茂业最近三年监事未发生变动。

（3）高级管理人员的变动情况

和平茂业最近三年总经理变化情况如下：

姓名	公司名称	任职时间及期限
王福琴	和平茂业	2009/10/26-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/6/9

在 2012 年茂业国际设立华南区域经营班子前，王福琴主要负责茂业商厦旗下华南区域几家门店的经营，所以任命其为总经理。在 2012 年茂业国际设立华

南区域经营班子后，华南区域的具体经营由其经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

华南经营班子最近三年高级管理人员变动情况如下：

姓名	职位	任职时间及期限	工作职责	变化原因
杨萍	总经理	2011/7/22-2012/11/13	主持华南区域公司全面工作，并阶段性分管市场、财务管理工作	2012 年 11 月后休假，2013 年 9 月新任命为南山店总经理
		2014/3/3-2015/12/31	主持华南区域公司全面工作	-
陈儒德	总经理	2013/1/6-2014/3/3	主持华南区域公司全面工作，并阶段性分管市场、采购、拓展、秘书处工作	2014 年 3 月因个人原因辞职
熊毅敏	副总经理	2011/7/22-2013/1/23	负责人力资源、办公室工作；	2013 年 1 月调入茂业国际人力资源管理中心，2014 年 5 月因个人原因离职
刘云娜	副总经理	2011/7/22-2013/1/6	负责采购工作	2013 年 1 月调往东门店任店长
王歌	总监、副总经理	2011/8/15-2013/3/20	负责财务管理、拓展、办公室工作	2013 年 3 月调往茂业物流任财务总监
祝伟莲	财务总监	2013/4/15-2014/10/31	负责财务管理工作	2014 年 10 月因个人原因离职
王华	副总经理	2014/12/25-2015/12/31	分管华南区域市场、团购业务工作	-
李春霞	副总经理	2014/12/25-2015/12/31	分管华南区域业务经营管理工作	-
王海燕	副总经理	2015/5/12-2015/12/31	分管华南区域采购工作	-
陕花萍	财务总监	2015/5/19-2015/12/31	负责财务管理工作	-

除因休假原因短暂离任之外，最近三年华南区域经营班子主要负责人一直为杨萍。副总经理刘云娜因工作需要于 2013 年 1 月调往东门店任店长，仍在注入

资产体系内工作。新增王华、李春霞进入经营班子，其二人此前均担任拟注入资产华强北店店长、和平店店长，最近三年均在注入资产担任中高级管理人员。新增王海燕、陕花萍进入经营班子，系为增强拟注入资产独立性，进行独立、统一的采购管理、财务管理的需要，同时其二人此前均在茂业商厦担任副总经理和财务总监，工作职能涵盖拟注入资产范围。此等调整未对拟注入资产经营造成重大影响。

因此，和平茂业最近三年高级管理人员未发生重大变化。

（十四）持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

和平茂业持有 5%以上股份的股东为茂业商厦，不存在有作为股东的董事、监事和高级管理人员。茂业商厦作出的重要承诺请参见本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”。

截至本报告书签署日，上述有关承诺正在履行，未出现违反承诺的情况。

（十五）员工及社会保障情况

1、员工基本情况

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，和平茂业员工合计人数分别为 602 名、540 名、510 名。截至 2015 年 3 月 31 日，和平茂业员工总数为 462 名，具体情况如下：

（1）专业机构

专业结构	人数（人）	占员工总数的比例
营运人员	349	75.54%
采购人员	24	5.19%
财务人员	31	6.71%
行政管理人员	14	3.03%
其他人员	44	9.52%
合计	462	100%

（2）受教育程度

受教育程度	人数（人）	占总人数比例

研究生及以上	1	0.22%
本科	71	15.37%
专科	69	14.94%
中专/技校/高中	267	57.79%
中学及以下	54	11.69%
合计	462	100%

(3) 年龄结构

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	247	53.46%
31 岁~40 岁	143	30.95%
41 岁~50 岁	67	14.50%
51 岁及以上	5	1.08%
合计	462	100%

2、执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，和平茂业合计缴纳的社保金额如下：

单位：元

类别	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
社会保险	832,724.36	3,463,588.56	3,322,170.40	2,387,171.50
住房公积金	232,129.31	892,097.20	817,341.12	730,071.17
合计	1,064,853.67	4,355,685.76	4,139,511.52	3,117,242.67

报告期内，和平茂业的社会保险和住房公积金由茂业商厦统一缴纳。截至本报告书签署日，深圳市社会保险基金管理局已出具证明，茂业商厦在报告期内无因违反社会保险法律、法规或者规章而被行政处罚的记录；深圳市住房公积金管理中心已出具证明，茂业商厦在报告期内没有因违法违规而被处罚的情况。

截至本报告书签署日，和平茂业已经开立社会保险和住房公积金账户独立缴纳社会保险和住房公积金。

(十六) 其他事项

1、重大资产重组情况

2015年4月15日,茂业商厦与和平茂业签署增资协议对和平茂业进行增资,具体情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/(二)历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

截至本报告书签署日,除上述增资外,和平茂业未发生其他重大资产重组。

2、拟购买资产为股权时的说明

(1) 本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买和平茂业 100%股权,属于控股权。

(2) 本次交易符合转让条件

本次交易上市公司拟购买的和平茂业 100%股权,所涉及的公司章程不存在转让前置条件及其他可能对本次交易产生影响的内容。因此,本次上市公司拟购买的股权符合转让条件。

3、本次重组涉及的债权和债务转移

本次重组拟注入和平茂业 100%的股权,不涉及债权债务转移事项。

4、本次重组涉及的职工安置

本次重组拟注入和平茂业 100%的股权,不涉及注入资产的职工安置事项。

5、重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200071号《审计报告》,报告期内,和平茂业重大会计政策和会计估计与上市公司不存在差异。

6、报告书披露前 12 个月内所进行的重大资产收购出售事项

2015年4月15日,茂业商厦与和平茂业签署增资协议对和平茂业进行增资,具体情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/(二)历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

截至本报告书签署日前 12 个月内,除上述增资外,和平茂业未进行其他重大资产收购出售事项。

7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日,和平茂业(包括南山店、东门店和和平店)不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。

(2) 行政处罚事项

报告期内，和平茂业（包括东门店、南山店和和平店）受到的工商处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
茂业商厦	2012年6月，深圳市顺天福实业有限公司举报在与深圳茂业商厦有限公司的经营往来中，深圳茂业商厦有限公司存在强迫贸易的欺行霸市行为。依《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十二条等规定处罚。	271,865.60	270,738.88	2012-08-23	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的购物袋，未按规定明码标价，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。	100.00	0.00	2013-12-20	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	消费者投诉，深圳茂业商厦有限公司涉嫌在促销活动中虚构原价进行价格欺诈。依《中华人民共和国价格法》第四十条处罚。	746.00	0.00	2013-04-15	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“绿箭留兰香薄荷味无糖薄荷糖”和“红牛维生素饮料”违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第十一条第（二）项与《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条处罚。	2,000.00	227.60	2013-06-05	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	对维多利亚男装开展的“1换3倍”降价促销活动中，货号为VP12201519的衬衫标示的原价是698元，成交价是233元，本次降价前促销七日内，该衬衫最低交易价格是233元。依《中华人民共和国价格法》第四十条，《价格违法行为行政处罚规定》第七条处罚。	1,030.00	515.00	2013-04-22	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“奥妙全自动含金纺馨香精华深层洁净洗衣液”，条码：6902088708844，	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市场和质量监督管理委员会

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	价格标价签上标注的名称是：“奥妙全自动含金纺馨香精华深层洁，与事实不相符且没有标注商品属性，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。				委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报，消费者在东门店购买的“新疆红枣”、“蓝轮牌泰国糯米”、“和田玉枣”，其产品没有标注配料，涉嫌违反了《中华人民共和国食品安全法》第四十二条的规定。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	4,007.80	0.00	2012-12-06	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报，消费者在东门店购买的“野生酸枣凝”，其产品外包装标签中配料表仅标注糯米纸，不符合《预包装食品标签通则》有关规定。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	2,000.00	25.83	2013-02-25	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“农夫山泉水溶 C100 柠檬汁”，条码：6921168500956，价格标价签上标注品名：“农夫水溶 C100 柠檬汁”，而商品的真实属性是“农夫水溶 C100 柠檬汁饮料”并非果汁，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“晨光清凉茶”，条码：6924686550250 价格标价签上标注品名：“晨光清凉茶”而商品的真实属性是“晨光清凉茶饮料”并非茶制品，其行为涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“美	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	年达葡萄味汽水”，条码：6922858255064 价格标签上标注品名：“美年达葡萄 330ml”，与事实不相符且没有标注商品属性，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。				场和质量 监督管理 委员会罗 湖市场监 督管理局
茂业商厦	根据举报深圳茂业商厦有限公司销售的张裕牌珍藏级解百纳酒的标签上有冒用中国名牌产品的行为，涉嫌违反了《中华人民共和国产品质量法》第五条的规定。依《中华人民共和国产品质量法》第五十三条处罚。	178.80	282.00	2012-09-10	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会罗 湖市场监 督管理局
茂业商厦	经深圳市计量质量检测研究院检验深圳茂业商厦有限公司销售的阿迪达斯体育（苏州）有限公司的女童长袖T恤(P74153 一等品 104 上装 104/58) 被判定为甲醛含量不符合 GB18401-2010 标准要求，涉嫌违反了《中华人民共和国产品质量法》第三十九的规定。依《中华人民共和国产品质量法》第四十九条处罚。	1,980.00	792.00	2012-04-11	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会罗 湖市场监 督管理局
茂业商厦	东门店销售的“恩点牌纯野山茶油”，其标志不符合法律规定，涉嫌违反了《有机产品认证管理办法》第二十九第二项规定。依《有机产品认证管理办法》第四十条处罚。	10,000.00	0.00	2012-11-15	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会罗 湖市场监 督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“士力架花生夹心巧克力”，其价格标签上的产地标注的是“北京”，而实际商品上的产地是“浙江省嘉兴市”，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会罗 湖市场监 督管理局
茂业商厦	根据举报东门店超市内销售的“天喔芥末海苔蚕豆”，其价格标签上	100.00	0.00	2014-01-23	深圳市市 场和质量

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	的产地标注的是“广东”，而实际商品上的产地是“上海市”，涉嫌违反了《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。				监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦	根据举报，消费者在东门店购买的“和其正凉茶”，其价格标签上的金额为人民币 3.5 元，结账时却被收取了 3.8 元，涉嫌违反《关于商品和服务实行明码标价的规定》有关规定。依《关于商品和服务实行明码标价的规定》第二十一条处罚。	2,006.50	0.00	2012-11-15	深圳市市场和质量监督管理委员会罗湖市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	根据投诉发现公司购买并销售的标准号为 NY/T754-2003 的“圣迪乐绿色蛋”产品名称不符合 GB7718-2004 的规定，涉嫌违反《中华人民共和国标准化法》第十五条第二款的规定。依《食品标识管理规定》第二十七条，《流通环节食品安全监督管理办法》第五十五条警告。	0.00	0.00	2013-10-30	深圳市市场和质量监督管理委员会南山市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	根据申诉，申诉人购买的由梅州市南鸿保健品制造有限公司生产的 10g*5 包南鸿板蓝根颗粒（条码：6926859712188）未标注营养成分表。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条，《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条处罚。	2,000.00	25.00	2014-06-20	深圳市市场和质量监督管理委员会南山市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	公司的外墙发布的众多商业户外广告均无登记。依《户外广告登记管理规定》第十八条处罚。	30,000.00	0.00	2014-04-14	深圳市市场和质量监督管理委员会南山市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	根据投诉公司销售的大山合山野小拾莲子冒用生产许可证。依《深圳市经济特区产品质量管理条例》第五十七条处罚。	561.60	5.30	2014-11-28	深圳市市场和质量监督管理委员会南山市场监

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
					督管理局
茂业商厦南山分公司	销售的天诺葡萄干冒用生产许可证。依特区法规——深圳经济特区产品质量管理条例第五十七条处罚。	187.50	2.60	2014-09-24	深圳市市场和质量管理委员会南山市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	对深圳茂业商厦有限公司南山百合分公司的熟食托盘进行抽检，检验结果均为不合格。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条，《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条处罚。	2,000.00	0.00	2014-02-24	深圳市市场和质量管理委员会南山市场监督管理局
茂业商厦南山分公司	经深圳市计量质量检测研究院对深圳茂业商厦有限公司南山百合分公司的五彩小木琴进行抽检，检验结果为不合格。依《深圳经济特区严厉打击生产、销售假冒伪劣商品违法行为条例》第四十条处罚。	661.50	581.32	2014-03-04	深圳市市场和质量管理委员会南山市场监督管理局
和平茂业	抽检的“女装深口鞋”(DJAS22WS012-01)经检验不符合GB28011-2011、GB20400-2006要求，当事人涉嫌销售不符合保障人体健康和人身、财产安全的国家标准、行业标准的产品，违反《产品质量法》第十三条的规定。依《中华人民共和国产品质量法》第四十九条处罚。	2,336.00	0.00	2013-12-31	深圳市市场稽查局

注：上述对茂业商厦的处罚实为对东门店的处罚，对深圳茂业商厦有限公司南山百货分公司的处罚实为对南山店的处罚。2015年4月21日，东门店和南山店已经增资进入和平茂业，并办理完相应工商变更。

上述处罚主要分为以下4类：

① 2012年6月，因深圳市顺天福实业有限公司举报与茂业商厦的经营往来中，茂业商厦存在强迫贸易、妨碍公平竞争的违法行为，被处以没收违法所得261,865.6元、罚款261,865.6元。

② 2013年4月涉嫌在促销活动中分别两次被举报虚构原价进行价格欺诈，茂业商厦分别被处于没收违法所得515元，罚款1,030元，没收违法所得373元，

罚款 746 元。

③ 因向供应商采购的商品标签不一致或不符合规定、标签冒用名牌产品、产品冒用生产许可证等非因茂业商厦/茂业商厦南山分公司/和平茂业主观故意的原因而导致，该等处罚均为简易程序的行政处罚。

④ 2014 年 4 月南山店外墙发布的商业户外广告无登记，被处以 30,000 元罚款。

关于前述第①项的行政处罚，依据处罚机构作出处罚的法律依据：《中华人民共和国反不正当竞争法》第十二条、《广东省实施<中华人民共和国反不正当竞争法>办法》第十三条以及第二十五条的规定，经营者用欺行霸市手段操纵市场、妨碍公平竞争的，监督检查部门应当责令其停止违法行为，没收违法所得，并处违法所得一倍以上三倍以下罚款；情节严重的，责令停业整顿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。本次处罚为没收违法所得并处违法所得一倍罚款，不属于“情节严重，责令停业整顿”的情形。茂业商厦本次被处罚的行为不属于情节严重的违法违规行为。本次处罚所涉及的金额对茂业商厦的营业收入和利润影响极小，茂业商厦的经营活动未因本次处罚而受到实质性影响。

结合前述行政处罚的事实、处罚依据和处罚结果，且该等行政处罚未对东门店、南山店、和平店的经营产生不利影响，前述行政处罚均不属于重大行政处罚或情节严重的行政处罚。

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2015 年 12 月 28 日出具的《深圳市市场和质量监督管理委员会关于深圳茂业商厦有限公司等有关问题的复函》：第一，该等行政处罚均不属于法规规定的情节严重情形；第二，相关违法违规行为根据《关于印发深圳市市场监督管理局关于<中华人民共和国反不正当法>等 7 部法律法规行政处罚裁量权实施标准（试行）通知》（深市监公[2012]2 号）和《关于印发深圳市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）的通知》（深市监法字[2012]12 号）、《市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）（第二批）的通知》（深市监法[2013]17 号）文的规定，均按一般或从轻违法行为的裁量档次实施的处罚。

报告期内，和平茂业受到的税务处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额	没收金额	处罚日期	处罚主体	文号
和平茂业	未按照规定保存、报送开具发票的数据	200.00	200.00	2012-7-5	深圳市国家税务局罗湖分局	深国税罗罚处（简） [2012]14555号

根据深国税罗罚处（简）[2012]14555 号《行政处罚决定书》，和平茂业于 2012 年因未按照规定保存、报送开具发票的数据被深圳市罗湖区国家税务局根据《发票管理办法》第三十五条第（三）项处罚 200 元。根据《广东省国家税务局税务行政处罚裁量权执行基准（试行）》的规定，未按照规定保存、报送开具发票的数据的行为，违法程度分为轻微、一般、严重三个等级。当处罚基准适用处 500 元以下罚款，有违法所得的予以没收的情形时，行为违法程度被认定为一般，未构成严重违法程度。因此和平茂业被处罚 200 元罚款不构成重大违法违规行为。

此外，根据深圳市罗湖区国家税务局于 2015 年 12 月 7 日出具的《深圳市国家税务局税务违法记录证明》（深国税证（2015）第 17416 号），未发现和平茂业在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 7 日期间有重大税务违法记录。

截至本报告书签署日，深圳市卫生监督管理局和深圳市规划和国土资源委员会均已开具无违法违规证明，和平茂业经营中不涉及环保、海关等相关事项。

8、资金占用情况

截至 2015 年 8 月 31 日，和平茂业关联往来余额情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况”。

和平茂业为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一调配与管理，因此报告期内和平茂业与茂业商厦及其控制下的百货门店存在资金往来。2015 年 6 月 1 日，和平茂业建立了独立的资金管理制度，不再由茂业商厦统一管理和调配。

截至本报告书签署日，和平茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

9、为关联方提供贷款情况

报告期内，和平茂业不存在为关联方提供贷款情况。

10、内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股的情况

自设立以来，和平茂业未发行过内部职工股；截至本报告书签署日，和平茂业不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

11、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易购买和平茂业 100%股权，不涉及立项、环保、规划、施工建设等有关报批事项。

和平茂业涉及的行业准入为业务经营许可，具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（三）业务经营许可”。

和平茂业涉及的用地主要为东门店和南山店房产对应的土地，截至本报告书签署日，已经取得深圳市规划和国土资源委员会出具的土地使用合规证明，报告期内未发现有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。

12、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告书签署日，和平茂业不涉及重大特许经营权。

二、深圳市茂业百货华强北有限公司

（一）基本情况

中文名称	深圳市华强北茂业有限公司
英文名称	Shenzhen Maoye Department Store Huaqiangbei Co., Ltd.
企业性质	有限责任公司
注册地址	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场裙楼负一层、101—901
主要办公地址	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场裙楼负一层、101—901
法定代表人	Jing Zhang（张静）
注册资本	100 万元
成立日期	2003 年 3 月 31 日

营业执照注册号	44031102840313
税务登记证	440301748854831
组织机构代码证	74885483-1
电话号码	0755-83109035
传真号码	0755-83019001
邮政编码	518000
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、食品的零售；物业管理。（《卫生许可证》有效期至 2016 年 3 月 7 日，《食品流通许可证》有效期至 2016 年 1 月 13 日）

（二）历史沿革

1、设立情况

2002 年 9 月 29 日，家家国货、茂业百货共同出资 100 万元设立华强北茂业，其中家家国货以货币出资 90 万元、茂业百货以货币出资 10 万元，各占注册资本的 90%、10%。

2002 年 10 月 9 日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2002]050 号《验资报告》，确认截至 2002 年 9 月 30 日止，华强北茂业（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 100 万元，均以货币出资。

2003 年 3 月 31 日，华强北茂业办理了设立的工商登记，华强北茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	90	90%
2	茂业百货	货币	10	10%
合计			100	100%

2、历次增减资及股权转让情况

（1）2007 年 9 月股权转让

2007 年 6 月 18 日，华强北茂业召开股东会，同意家家国货将其持有的华强北茂业 65%的股权以 65 万元的价格转让给茂业商厦，家家国货将其持有的华强北茂业 25%的股权以 25 万元的价格转让给中兆投资。同意茂业百货将其持有的

华强北茂业 10%的股权以 10 万元的价格转让给中兆投资。其他股东放弃优先购买权。

2007 年 6 月 18 日，华强北茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007 年 8 月 13 日，深圳市贸易工业局转发《商务部关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的批复》（商资批[2007]2160 号），同意茂业商厦受让华强北茂业 65%的股权。

2007 年 8 月 24 日，家家国货、深圳茂业与茂业商厦、中兆投资就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2007 年 9 月 6 日，华强北茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，华强北茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	65	65%
2	中兆投资	货币	35	35%
合计			100	100%

（2）2007 年 11 月股权转让

2007 年 9 月 20 日，华强北茂业召开股东会，同意中兆投资将其持有的华强北茂业 35%的股权以 35 万元价格转让给茂业商厦。

2007 年 9 月 20 日，华强北茂业股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007 年 11 月 26 日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事宜签订《股权转让协议》。

2007 年 11 月 30 日，华强北茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，华强北茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	100	100%
合计			100	100%

（3）2015 年 6 月股权转让

2015 年 6 月 4 日，华强北茂业作出股东决定，同意茂业商厦分别将其持有公司的 16.43%股权、6.57%的股权转让给德茂投资、合正茂投资，转让价格暂定为 36,861.1815 万元、14,739.9855 万元，最终的转让价格由各方依据评估机构出

具的评估报告协商确定。

2015年6月4日，德茂投资召开合伙人会议，同意受让茂业商厦转让的华强北茂业的16.43%股权，转让价格暂定为36,861.1815万元，最终的转让价格由合伙企业与茂业商厦依据评估机构出具的评估报告协商确定。

2015年6月4日，合正茂投资召开合伙人会议，同意受让茂业商厦转让的华强北茂业的6.57%股权，转让价格暂定为14,739.9855万元，最终的转让价格由合伙企业与茂业商厦依据评估机构出具的评估报告协商确定。

2015年6月4日，华强北茂业就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2015年6月5日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2015年6月9日，华强北茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，华强北茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	77	77%
2	德茂投资	货币	16.43	16.43%
3	合正茂投资	货币	6.57	6.57%
合计			100	100%

截至本报告书签署之日，华强北茂业的股权结构未再发生变化。

3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

最近三年，华强北茂业未发生增减资，发生过一次股权转让。股权转让情况如下：

序号	股权转让协议 签署日期	具体事宜	整体估值 (万元)	本次重组评估 值(万元)
1	2015年6月5日签署股权转让协议， 2015年8月26签署 股权转让协议之补充 协议（二）	茂业商厦将其持有的华强北 茂业16.43%股权以 35,978.9053万元价格转让 给德茂投资，6.57%股权以 14,387.1824万元价格转让给 合正茂投资	218,982.99	218,982.99

2015年6月5日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议，茂业商厦将其持有的华强北茂业16.43%、6.57%股权暂定以36,861.1815万元、14,739.9855万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资，最终的股权转让价格

由各方依据评估机构出具的评估报告确定的公司评估值进行协商。

2015年8月26日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议之补充协议（二），茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%、6.57%股权以 35,978.9053 万元、14,387.1824 万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资。

本次股权转让价格以华强北茂业的评估值为依据，具有合理性。

截至本报告书出具日，华强北茂业本次股权转让价款还未支付。经茂业商厦与德茂投资、合正茂投资一致同意，本次德茂投资和合正茂投资受让华强北茂业的款项由德茂投资和合正茂投资以自筹资金的方式两年内缴清。德茂投资和合正茂投资将在交易完成后将新发行的股份抵押给茂业商厦。

针对本次股权转让，茂业商厦出具了确认函，确认股权转让已经完成，对应股权无争议。本次股权转让不存在代持股份的情况。

4、历次股权变动相关方的关联关系

自设立以来，华强北茂业发生了三次股权转让，相关方的关联关系如下：

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
1	2007/8/24	家家国货将其持有的将其持有的华强北茂业 65%的股权以 65 万元的价格转让给茂业商厦，家家国货将其持有的华强北茂业 25%的股权以 25 万元的价格转让给中兆投资。茂业百货将其持有的华强北茂业 10%的股权以 10 万元的价格转让给中兆投资	茂业百货、家家国货	茂业商厦、中兆投资	茂业百货、家家国货与茂业商厦、中兆投资均受同一实际控制人黄茂如控制
2	2007/11/26	中兆投资将其持有的华强北茂业 35%的股权以 35 万元价格转让给茂业商厦	中兆投资	茂业商厦	中兆投资与茂业商厦均受同一实际控制人黄茂如控制；中兆投资系茂业商厦全资子公司
3	2015/6/5、2015/8/26	茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%股权以 35,978.9053 万元价格转让给德茂投资，6.57%股	茂业商厦	德茂投资、合正茂投资	茂业商厦与德茂投资、合正茂投资存在关联关系

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
		权以 14,387.1824 万元价格转让给合正茂投资			

注：茂业商厦与德茂投资、合正茂投资的关联关系请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况/二、本次重组交易对方有关情况的说明/（一）本次交易对方之间的关联关系或一致行动关系”

5、股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

华强北茂业三次股权变动均履行了股东会的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

6、股东构成变化的情况

自成立以来，华强北茂业股东构成变化情况如下：

时间	股东名称	出资额（万元）	持股比例
设立	家家国货	90	90%
	茂业百货	10	10%
	合计	100	100%
第一次股权转让	茂业商厦	65	65%
	中兆投资	35	35%
	合计	100	100%
第二次股权转让	茂业商厦	100	100%
	合计	100	100%
第三次股权转让	茂业商厦	77	77%
	德茂投资	16.43	16.43%
	合正茂投资	6.57	6.57%
	合计	100	100%

7、历史上为本公司或其他上市公司所控制的情况的说明

自 2007 年 11 月 30 日起至本报告书签署日，华强北茂业受茂业商厦的直接控制，茂业商厦受香港联交所上市公司茂业国际控制，因此，华强北茂业受上市公司茂业国际的控制。除茂业国际之外，华强北茂业历史上不曾为其他上市公司控制。

（三）验资情况

2002 年 10 月 9 日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2002]050 号《验资报告》，确认截至 2002 年 9 月 30 日止，华强北茂业已收到全体股东缴纳的注

册资本合计人民币 100 万元，均以货币出资。

（四）出资及合法存续情况的说明

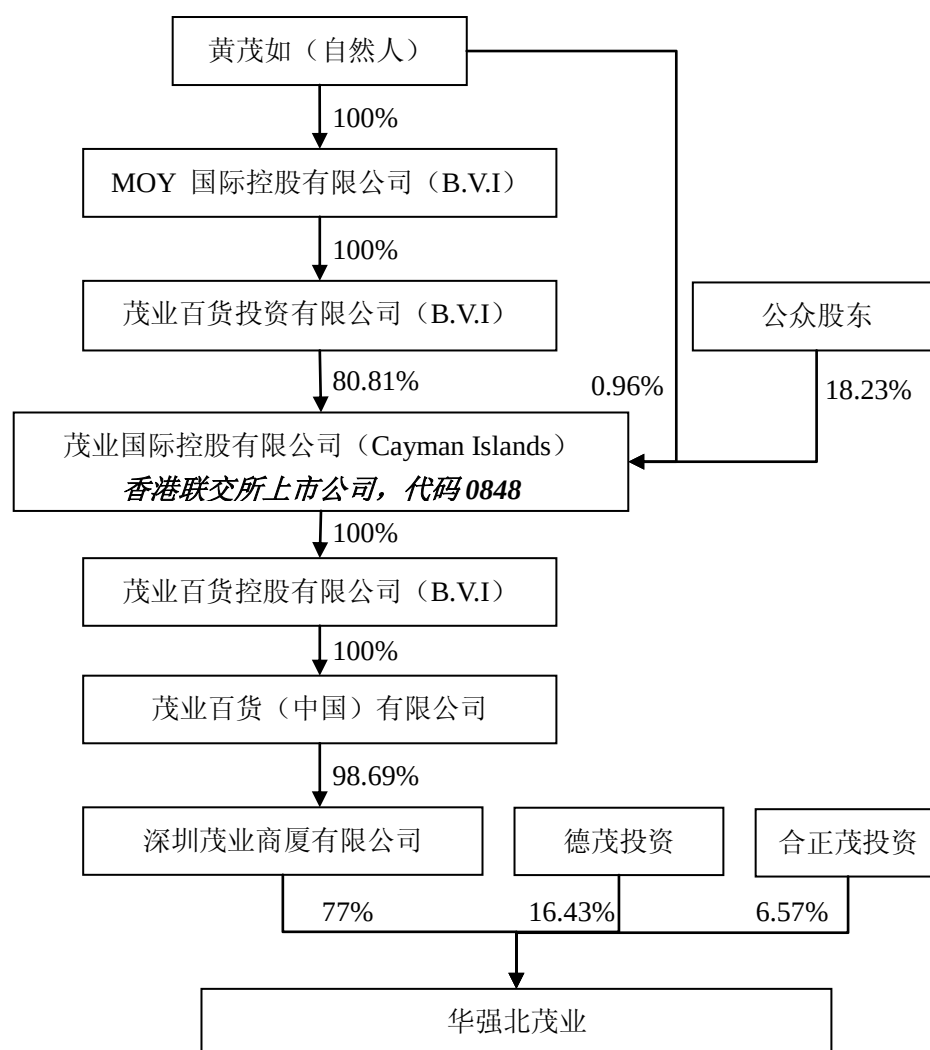
华强北茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，其历次股权变动已履行了必要的审批或确认程序。交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂承诺其依法对华强北茂业履行了出资义务，合法拥有其所持华强北茂业股权的完整权利；亦未在其持有的华强北茂业股权上设置任何抵押权、质押权、其他物权或其他限制权利，也不存在其所持有的华强北茂业股权被司法机关查封、冻结等可能限制或者禁止交易对方将华强北茂业股权转让给上市公司的情形。

综上，华强北茂业不存在出资瑕疵及影响合法存续的情况。

（五）股权控制关系、组织机构及职能部门

1、产权结构及控制关系

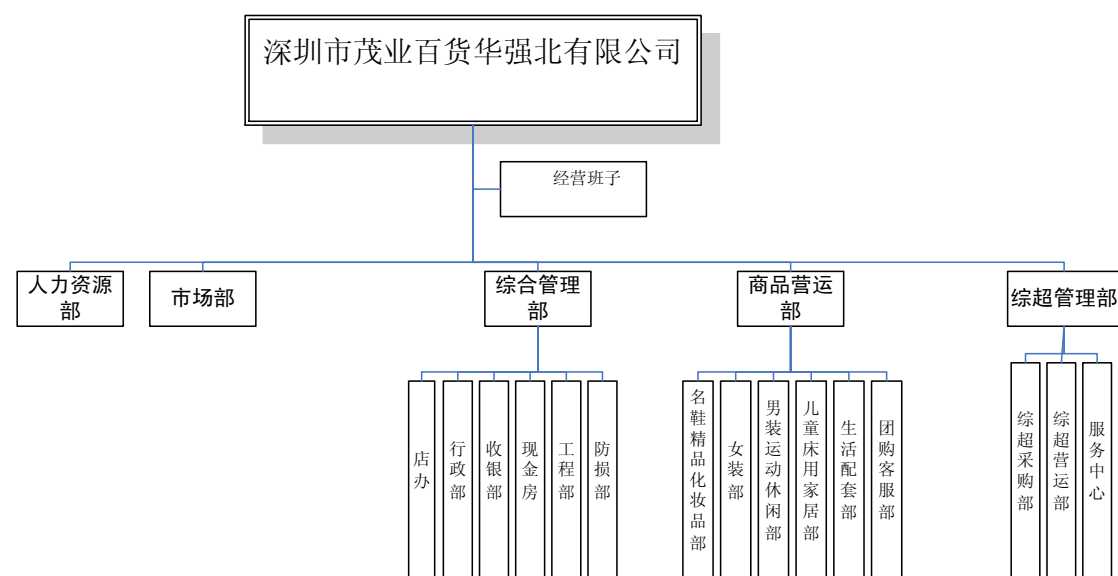
截至本报告书签署日，华强北茂业的产权结构及控制关系如下图所示：



茂业商厦为华强北茂业控股股东，黄茂如为华强北茂业实际控制人。

华强北茂业公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

2、华强北茂业组织结构图



3、主要职能部门的职责

(1) 经营班子

门店经营管理战略规划、制度建设、目标分解与完成、商品管理、人员管理、促销管理、调整协作、专柜管理、空场监督、装修管理、成本管理、团队建设与企业品牌建设、安全管理、纪律监察等相关工作。

(2) 人力资源部

审查部门设置、人员配置、制度建设、人事管理、主管级以下员工招聘、培训、绩效考核、异动、员工奖惩、纪律监察、企业文化建设。

(3) 市场部

门店市场推广工作的规划、促销活动的组织策划、卖场形象的监督管理、企业形象的宣传、经营品牌的推广、同行业竞争对手的市调分析、消费群体的市调分析、企业文化建设及与相关新闻媒体、广告公司联系加强宣传推广的职能。

(4) 综合管理部

维持门店日常行政、防损、收银、工程等各项工作的正常运行，对日常营运工作提供有效支持。

① 店办

协助店总经理对相关工作的跟踪、落实等工作；跟踪各部门月度、季度、年度销售目标的落实情况；每日、每周、每月销售的统计、分析等工作。

② 行政部

门店行政总务工作、行政采购、固定资产管理、门店行政费用、门店促销工作物料及现场支持工作等。

③ 收银部

百货和超市营业款和各类费用的收取、收银设备的安全运行管理等工作。

④ 现金房

收银备用金的管理、营业款的安全管理等工作。

⑤ 工程部

门店设备日常维护工作、店面形象和促销活动的设施安装和支持、水电气等的成本控制、店内大型工程改造的监督配合等工作。

⑥ 防损部

门店经营管理的安全和商品防损工作的实施、消防监控工作实施、安全防火培训、停车场管理等。

(5) 商品营运部

销售计划的制定、商品管理、促销管理、楼层调整、成本控制、人才培养、员工管理、环境维护、消防安全的管理以及与相关部门的沟通、协调、配合工作。

① 名鞋精品化妆部

名鞋精化楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

② 女装部

女装楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

③ 男装运动休闲部

男装运动休闲楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

④ 儿童床用家居部

儿童床用家居楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

⑤ 生活配套部

生活配套商户的日常管理和服务工作、销售分析工作、正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作等。

⑥ 团购客服部

负责集团购买、大宗购物的操作、储值卡的销售和统计、办理会员卡、积分兑礼等服务、开具销售发票、接受顾客的现场投诉及意见和建议、导购资讯服务、发放促销礼品及礼品包装服务、失物招领及店内寻人广播服务等。

（6）综超管理部

超市经营目标的分解和落实、超市采购、超市营运管理工作。

① 综超采购部

超市供应商管理、货源管理、市场调研等工作。

② 综超营运部

超市销售计划的制定和实施、销售分析、质量管理、价格管理、促销管理、购物环境管理、人员管理等工作。

③ 综超服务中心

超市货品的仓储和配送工作。

（六）控股、参股子公司及分公司基本情况

报告期内，华强北茂业不存在控股、参股子公司以及分公司。

（七）主要股东及实际控制人情况

华强北茂业为茂业商厦控股子公司。关于茂业商厦的详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

黄茂如为华强北茂业的实际控制人。黄茂如的基本情况及其控制的其他企业基本情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（七）主要股东及实际控制人情况”。

根据茂业商厦、德茂投资和合正茂投资出具的承诺函，其持有的华强北茂业股权不存在质押或其他有争议的事项。

（八）主要财务数据

华强北茂业最近三年及一期经审计的财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	194,934.25	173,078.15	66,012.65	65,488.64
非流动资产	7,048.73	3,753.10	1,912.26	1,410.89
资产总计	201,982.98	176,831.25	67,924.91	66,899.53
流动负债	181,390.87	164,815.45	54,210.99	50,958.60
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	181,390.87	164,815.45	54,210.99	50,958.60
所有者权益总计	20,592.11	12,015.80	13,713.92	15,940.93
归属于母公司股东权益合计	20,592.11	12,015.80	13,713.92	15,940.93
资产负债率	89.81%	93.20%	79.81%	76.17%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	70,846.35	104,893.26	116,657.21	114,811.11
其中：主营业务收入	64,395.91	96,544.06	107,593.01	105,773.01
其他业务收入	6,450.43	8,349.20	9,064.20	9,038.11
营业利润	11,405.22	17,966.36	19,744.34	20,906.07
利润总额	11,436.72	18,008.37	19,702.54	20,937.86
净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
其中：归属于母公司所有者的净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润	8,552.69	13,472.45	14,804.90	15,678.80
主营业务毛利率	23.81%	21.80%	20.15%	21.29%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

东方时代茂业和华强北茂业分别位于东方时代广场一期和二期商业楼，处于公司业务结构调整考虑，2015 年 2-3 月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成华强北茂业 2015 年一季度业务收入明显高于往年同期。自 2015 年 4 月开始，相关业务已重新划入东方时代茂业。由于本次置入资产包括东方时代茂业和华强北茂业 100%股权，上述调整对注入资产

整体估值无实际影响。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56
投资活动产生的现金流量净额	-4,376.77	-1,118.44	-1,335.78	-360.72
筹资活动产生的现金流量净额	-	-17,000.56	-17,257.82	-
现金及现金等价物净增加额	1,548.95	-552.08	-1,852.02	-9,210.28

4、非经常性损益情况

最近三年及一期，华强北茂业经审计的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-0.03	-34.37	-7.60	0.20
除上述各项之外其他营业外收入和支出	31.53	76.39	-34.20	31.60
其他符合非经营性损益定义的损益项目	-	-	-	4.54
小计	31.49	42.02	-41.80	36.34
减：所得税费用	7.87	10.50	-10.45	9.08
非经常性损益净额	23.62	31.51	-31.35	27.25
扣除非经常损益后净利润	8,552.69	13,472.45	14,804.90	15,678.80

最近三年及一期，华强北茂业非经常性损益金额较小，扣除非经常性损益后的净利润分别为 15,678.80 万元、14,804.90 万元、13,472.45 万元和 8,552.69 万元，非经常性损益对华强北茂业净利润影响较小。

（九）最近三年及一期利润分配情况

华强北茂业最近三年及一期利润分配情况如下：

时间	决策机构	会议名称	方案
2012/12/17	董事会	华强董[2012]第 001 号	华强北茂业 2011 年末分配利润 172,578,225.22 元，可供分配利润共人民币 172,578,225.22 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2013/12/25	董事会	华强董[2013]第 001 号	华强北茂业 2012 年末分配利润

			170,005,627.54 元，可供分配利润共人民币 170,005,627.54 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2014/10/28	董事会	深圳市茂业百货华强北董[2014]第 01 号	华强北茂业 2013 年未分配利润 152,020,763.85 元，可供分配利润共人民币 152,020,763.85 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦

（十）主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产权属

华强北茂业主要资产情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况”。

截至本报告书签署日，华强北茂业资产不存在对外抵押和质押的情况。

2、对外担保情况

截至本报告书签署日，华强北茂业不存在对外担保的情况。

3、主要负债、或有负债情况

截至 2015 年 8 月 31 日，华强北茂业主要负债为应付账款、其他应付款、应付股利。截至本报告书签署日，华强北茂业不存在重大或有负债情形。

（十一）最近三年主营业务发展情况

华强北茂业主营业务为商品零售百货，最近三年未发生变化，具有良好的持续经营能力。详见“第五节 拟注入资产的业务与技术/一、拟注入资产主营业务及变化情况”的相关内容。

（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

1、最近三年的资产评估、交易或改制情况

华强北茂业最近三年未进行资产评估、改制。

2、最近三年股权转让情况

华强北茂业最近三年股权转让情况请参见本节“二、深圳市茂业百货华强北有限公司/(二)历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

（1）董事会

截至本报告书签署日，华强北茂业董事会由 3 名董事组成。

姓名	职务	任职期限
张静	董事长	2008 年 11 月 13 日至 2017 年 9 月 5 日
卢小娟	董事	2008 年 9 月 5 日至 2017 年 9 月 5 日
陈哲元	董事	2010 年 11 月 31 日至 2017 年 9 月 5 日

上述董事的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（1）董事会”。

（2）监事

截至本报告书签署日，华强北茂业未设监事会，设 1 名监事。

姓名	职务	任职期限
姚淑莲	监事	2012 年 3 月 5 日至 2017 年 9 月 5 日

姚淑莲的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（2）监事会”。

（3）高级管理人员

华强北茂业工商注册的高级管理人员仅为总经理，在 2012 年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子后，总经理在实际经营中不执行实际管理职能。华强北茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为华强北茂业实际高级管理人员。截至本报告书签署日，华南区域经营班子共有 5 名。具体情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（4）核心技术人员

截至本报告书签署日，华强北茂业核心技术人员为杨萍、李春霞、王华和陕花萍，相关人员简要情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（5）董事、监事的提名和选聘情况

① 现任董事的提名和选聘情况

2008 年 9 月 5 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意卢小娟担任公司董事。

2008 年 11 月 13 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意张静担任公司董事长。

2010 年 11 月 31 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意陈哲元担任公司董事。

2011 年 9 月 5 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

2014 年 9 月 5 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

② 现任监事的提名和选聘情况

2012 年 3 月 5 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲担任公司监事。

2014 年 9 月 5 日，华强北茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有华强北茂业股份的情况

华强北茂业董事长张静的配偶黄茂如通过茂业商厦间接持有华强北茂业 77%股权；董事卢小娟为合正茂投资的执行事务合伙人，持有合正茂投资 25%出资额，通过合正茂投资间接持有华强北茂业 6.57%股权；高级管理人员与核心人员陕花萍为德茂投资执行事务合伙人，杨萍、王海燕、李春霞、王华为德茂投资有限合伙人，分别持有德茂投资 5%、14%、8%、8%、8%的出资额，通过德茂投资间接持有华强北茂业 16.43%股权。除张静、卢小娟、陕花萍、杨萍、王海燕、李春霞和王华之外，华强北茂业其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有华强北茂业股权的情况。

3、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资情况

截至本报告书签署日，除董事卢小娟投资合正茂投资、高级管理人员杨萍、王海燕、李春霞、王华、陕花萍投资德茂投资外，华强北茂业其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情况。

4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

华强北茂业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况”。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况

截至本报告书签署日，华强北茂业董事、监事、高级管理人员与核心技术人员对外兼职情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况”。

6、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间的亲属关系

华强北茂业所有董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间不存在亲属关系。

7、华强北茂业与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议及履行情况以及董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺

截至本报告书签署日，华强北茂业高级管理人员及核心技术人员均与和平茂业签订了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，上述有关合同均正常履行，不存在违约情形。

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺参见本节“（十四）持有华强北茂业 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”所述内容。

8、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，华强北茂业董事、监事、高级管理人员任职符合法律、法规、规范性文件的规定和现行公司章程，不存在违反《公司法》和《证券法》及其他法律、法规和规范性文件有关规定的情形。

9、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

（1）董事的变动情况

华强北茂业近三年董事未发生变动。

（2）监事的变动情况

华强北茂业近三年监事变动情况如下：

变动日期	变动监事	变动原因
2010年5月4日至2012年4月23日	黎静	-
2012年4月23日至2017年9月5日	姚淑莲	黎静因工作调任，辞去监事职务

（3）高级管理人员的变动情况

华强北茂业近三年总经理变化情况如下：

姓名	公司名称	任职时间及期限
王福琴	华强北茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26

在2012年茂业国际设立华南区域经营班子前，王福琴主要负责茂业商厦旗下华南区域几家门店的经营，所以任命其为总经理。在2012年茂业国际设立华南区域经营班子后，华南区域的具体经营由其经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

华南经营班子最近三年高级管理人员变动情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员近三年的变动情况/（3）高级管理人员的变动情况”。

（十四）持有5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

华强北茂业持有5%以上股份的股东为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资，不存在有作为股东的董事、监事和高级管理人员。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资作出的重要承诺请参见本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”。

截至本报告书签署日，上述有关承诺正在履行，未出现违反承诺的情况。

（十五）员工及社会保障情况

1、员工基本情况

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，华强北茂业员工合计人数分别为 465 名、405 名、366 名。截至 2015 年 3 月 31 日，华强北茂业员工总数为 320 名，具体情况如下：

(1) 专业结构

专业结构	人数（人）	占员工总数的比例
营运人员	159	49.69%
采购人员	6	1.88%
财务人员	51	15.94%
行政管理人员	99	30.94%
其他人员	5	1.56%
合计	320	100%

(2) 受教育程度

受教育程度	人数（人）	占总人数比例
研究生及以上	2	0.63%
本科	99	30.94%
专科	96	30.00%
中专/技校/高中	99	30.94%
中学及以下	24	7.50%
合计	320	100%

(3) 年龄结构

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	199	62.19%
31 岁~40 岁	73	22.81%
41 岁~50 岁	46	14.38%
51 岁及以上	2	0.63%
合计	320	100%

2、执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，华强北茂业合计缴纳的社保费金额如下：

单位：元

类别	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
社会保险	1,061,993.19	2,265,658.10	2,419,905.49	2,000,425.57
住房公积金	368,511.60	586,130.70	630,603.67	596,839.71
合计	1,430,504.79	2,851,788.80	3,050,509.16	2,597,265.28

注：华强北茂业和东方时代茂业门店的物理位置是连通的，为了便于管理，2015 年 2 月 1 日起，茂业商厦将东方时代茂业的人员和业务统一划拨至华强北茂业，相关人员的社保由华强北店负责缴纳。为了保证东方时代茂业人员和业务的完整，茂业商厦已将相关人员和业务划回东方时代茂业。截至本报告书签署日，上述人员和业务的转回已经完成。

报告期内，华强北茂业的社会保险和住房公积金由茂业商厦统一缴纳。截至本报告书签署日，深圳市社会保险基金管理局已出具证明，茂业商厦在报告期内无因违反社会保险法律、法规或者规章而被行政处罚的记录；深圳市住房公积金管理中心已出具证明，茂业商厦在报告期内没有因违法违规而被处罚的情况。

截至本报告书签署日，华强北茂业已经开立社会保险和住房公积金账户独立缴纳社会保险和住房公积金。

（十六）其他事项

1、重大资产重组情况

截至本报告书签署日，华强北茂业未发生重大资产重组。

2、拟购买资产为股权时的说明

（1）本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买华强北茂业 100%股权，属于控股权。

（2）本次交易符合转让条件

本次交易上市公司拟购买的华强北茂业 100%股权，所涉及的公司章程不存在转让前置条件及其他可能对本次交易产生影响的内容。因此，本次上市公司拟购买的股权符合转让条件。

3、本次重组涉及的债权和债务转移

本次重组拟注入华强北茂业 100%的股权，不涉及债权债务转移事项。

4、本次重组涉及的职工安置

本次重组拟注入华强北茂业 100%的股权，不涉及注入资产的职工安置事项。

5、重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200073 号《审计报告》，报告期内，华强北茂业重大会计政策和会计估计与上市公司不存在差异。

6、报告书披露前 12 个月内所进行的重大资产收购出售事项

截至本报告书签署日前 12 个月内，华强北茂业未进行重大资产收购出售事项。

7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，华强北茂业不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。

（2）行政处罚事项

报告期内，华强北茂业受到的工商处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
华强北茂业	在销售商品过程中部分商品先提高销售价格后实施优惠，以虚假优惠折扣为手段，诱骗消费者购买此商品。依《中华人民共和国价格法》第四十条、《价格违法行为行政处罚规定》第七条和《禁止价格欺诈行为的规定》第十一条处罚。	50,000.00	0.00	2012-09-20	深圳市市场和质量监督局
华强北茂业	现场检查发现产地为广东省湛江市和福建省厦门市的“统一绿茶”（条码：6920509007376、净含量：500ml），商品标价签上产地一栏标注为：清远。依《中华人民共和国价格法》第四十二条和《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	2,000.00	0.00	2012-10-23	深圳市市场和质量监督局
华强北茂业	购入的卡琪咸话梅添加了阿斯巴甜，但其标签上仅标示“阿斯巴甜”，未按《食品安全国家标准食品添加剂使用标准》的规定标明“阿斯巴甜（含苯丙氨酸）”。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	2,000.00	92.04	2012-10-23	深圳市市场监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	购入并销售的漠皇元帅灰枣和漠皇元帅骏枣未标明执行标准号。依《中华人民共和国食品安全法》第八十	2,000.00	246.50	2012-08-14	深圳市市场和质量监督局

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	六条处罚。				委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	根据申诉举报被发现在经营场所内销售雅培、惠氏等品牌的婴幼儿配方奶粉，持有的《食品流通许可证》许可范围未包含乳制品（含婴幼儿配方奶粉）项目。依《流通环节食品安全监督管理办法》第六十一条警告。	0.00	0.00	2013-10-21	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	在茂业百货超市根据举报发现货架上摆放有福娃集团监利福娃食品有限公司生产的福娃糙米雪饼和福娃糙米鲜贝，上述商品涉嫌违反食品安全法。依《中华人民共和国食品安全法》第八十七条警告。	0.00	0.00	2012-08-01	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	在茂业百货超市根据举报发现销售的“景田饮用纯净水”商品价格标签上标注的产地为“广州”，而其外包装标签标明的产地为“江苏省南通市”。依《中华人民共和国价格法》第四十二条，《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	2,000.00	0.00	2013-11-20	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	购进并销售的天诺若羌红枣属于未取得生产许可生产的普通食品，且该商品营养标签不符合GB28050-2011第6.2条的规定。依《深圳经济特区产品质量管理条例》第二十三条处罚。	9,187.50	260.10	2014-11-20	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	违反《关于商品和服务实行明码标价的规定》第九条和《中华人民共和国价格法》第十三条的规定。依据《中华人民共和国价格法》第四十二条和《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	0.00	0.00	2013-11-11	深圳市市场和质量监督局
华强北茂业	检查发现销售的翁财记盐焗腰果仁外包装上印有“翁财记及图”注册商标被福建省工商行政管理局认定为福建省著名商标，认定的商品为瓜子（开心果、杏仁）、花生、肉（肉	0.00	0.00	2013-06-03	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	干、卤肉), 该认定商品的范围并不包括上述翁财记盐焗腰果仁, 违反了《印刷品广告管理办法》第十七条规定。依《中华人民共和国广告法》第四条的规定,《印刷品广告管理办法》第十七条的规定改正违法行为。				督管理局
华强北茂业	根据申诉检查发现销售的东莞市虎门红霞蛋品加工厂生产的欣虹牌红油咸蛋标签标注的生产日期为2012年7月12日, 包装上标注有质量安全标志及编号 QS4419 1901 0072, 未标明生产许可标志。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条、第八十七条,《中华人民共和国行政处罚法》第三十八条和《广东省商品条码管理办法》第二十八条处罚。	2,000.00	0.00	2013-10-24	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	经举报发现销售的江西齐云山食品有限公司生产的野生酸枣凝标明是中国驰名商标商品, 该商品所使用的商标不在被认定的驰名商标范围内。依《印刷品广告管理办法》第十九条处罚。	5,000.00	0.00	2013-06-25	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	检查发现销售的“农夫天然饮用水”(条码: 6921168511280) 标签上标注的产地为“广东省河源市”(单一产地), 而商品标价签上产地一栏中标注为“详见包装”。依《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	5,000.00	0.00	2013-10-18	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	于2014年10月8日委托深圳市龙岗区布吉陈氏招牌设计店总制作费280元, 制作了一份写有“最强清仓特惠风暴 见证全城最低价”的平面广告, 并于2014年10月9日至2014年10月14日张贴在位于深圳市福田区东方时代广场群楼负一楼的经营场所内用于促销宣传。依《中华人民共和国广告法》第三十九条处罚。	840.00	0.00	2014-12-22	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
华强北茂业	购入并销售的傻二哥酒鬼花生（原香椒盐味）包装上的标签未标明所使用的食品添加剂在国家标准中的通用名称，仅标示了功能类别名称“抗氧化剂”。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	2,000.00	40.95	2012-10-23	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	根据举报发现两捆（每捆含两杯）特惠装乐之薯你脆饼干中的三杯超过了保质期，执法人员依法对超过保质期限的上述食品进行扣押。依《中华人民共和国食品安全法》第八十五条处罚。	2,000.00	0.00	2013-05-28	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	购入并销售的散装农家标注有“生产许可证编号：QS4403 0401 4074”，与生产企业不符，属假冒生产许可证编号的假冒商品。依《深圳经济特区严厉打击生产、销售假冒伪劣商品违法行为条例》第四十一条处罚。	866.40	0.00	2012-09-03	深圳市市场和质量监督局
华强北茂业	在茂业百货超市检查发现销售的黄花什锦和香脆豇豆（酱腌菜）涉嫌为使用通用名称标明所使用的添加剂。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	2,000.00	0.00	2012-10-24	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	检查中发现“银鹭花生牛奶（复合蛋白饮料）250毫升，条码6926892522052，包装上产地标注XG，价格标签产地为厦门”涉嫌标价内容不真实。依《中华人民共和国价格法》第四十二条处罚。	5,000.00	0.00	2013-03-21	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	经深圳市计量质量检测研究院对存放于经营场所内销售的“果味平生黑加仑味李果”（规格：240克/罐、生产日期：2014.09.19、条码：6939178686102）抽样检验，商品的日落黄及其铝色淀、苋菜红及其铝色淀、亮蓝及其铝色淀、相同色泽着色剂（黄色）比例之和不符合GB 2760-2011的要求，为不合格产品。	2,872.20	103.60	2015-01-30	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	依《中华人民共和国产品质量法》第四十九条处罚。				
华强北茂业	检查发现销售的“徽记牌好巴食串烧素肉（烧烤味，净含量：65克）”商品外包装标签标注的产地是单一产地“四川省宜宾市南溪区”，而该商品价格标签上标注的品名为“徽记好巴食串烧豆腐干 65G（烧烤味）”、产地为“见包装”；“徽记牌好巴食串烧素肉（牛汁味，净含量：65克）”商品外包装标签标注的产地是单一产地“四川省宜宾市南溪区”，而该商品价格标签上标注的品名为“徽记好巴食串烧豆腐干 65G（牛汁）”、产地为“见包装”。依《中华人民共和国价格法》第四十二条处罚。	2,000.00	0.00	2013-12-27	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	销售的天觉陇铁观音（400克/盒，共10盒）包装上标明的生产许可证经网站查询所属企业与该商品包装上标明的生产企业名称不一致。依《深圳经济特区严厉打击生产、销售假冒伪劣商品违法行为条例》第四十一条处罚。	1,382.50	0.00	2013-10-16	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	违反《中华人民共和国食品安全法》第二十八条规定。依《中华人民共和国食品安全法》第八十五条处罚。	2,000.00	0.00	2012-10-16	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	购进并销售“乐活堂牌”有机黑豆、“乐活堂牌”有机花生、“乐活堂牌”有机黄豆、“乐活堂牌”有机绿豆冒用生产许可证号。依《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条和《深圳经济特区严厉打击生产、销售假冒伪劣商品违法行为条例》第四十一条第（一）项处罚。	1,482.00	0.00	2012-02-08	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
华强北茂业	根据消费者举报，检查中发现“萨啦咪德佬小鸡腿”涉嫌标价内容不真	5,000.00	0.00	2013-04-01	深圳市市场和质量

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	实。依《中华人民共和国价格法》第四十二条处罚。				监督管理 委员会福 田市场监 督管理局
华强北茂业	现场检查发现销售的产地为河南省郑州市的“正林香瓜子”（条码：6920509007376、净含量：120克），商品标签价上产地一栏标注为：兰州。依《中华人民共和国价格法》第四十二条，《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	2,000.00	0.00	2012-10-23	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会福 田市场监 督管理局
华强北茂业	根据消费者申诉检查发现“萨拉米琵琶翅”（单位：袋、规格：28g、零售价 5.80 元），“家乐浓汤宝牛肉汤”（单位：盒、规格：32K*4g、零售价：8.90 元），涉嫌在标价签中标注不真实的产地。依《中华人民共和国价格法》第四十二条和《价格违法行为行政处罚规定》第十三条处罚。	2,000.00	0.00	2012-06-18	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会福 田市场监 督管理局
华强北茂业	购进并销售的“绿叶什锦果仁”的商品标签配料表中以“杏仁”标示该商品所使用的配料“扁桃仁”，不符合《预包装食品标签通则》（GB7718-2011）第 4.1.3.1 的规定。依《中华人民共和国食品安全法》第八十六条处罚。	2,035.64	0.00	2014-10-30	深圳市市 场和质量 监督管理 委员会福 田市场监 督管理局

报告期内，华强北茂业受到的行政处罚主要分为以下 3 类：

① 因向供应商采购的产品标签不一致或不符合规定（华强北茂业）、产品冒用生产许可证、产品已过保质期等非因公司主观故意的原因而导致，该等处罚均为简易程序的行政处罚；

② 因发布违规广告用于促销宣传而被处以广告费用 280 元的 3 倍罚款 840 元；

③ 2012 年 9 月 20 日，因在销售商品过程中部分商品先提高销售价格后实施优惠，以虚假优惠折扣为手段，诱骗消费者购买商品，被处以 5 万元罚款。

结合行政处罚的事实、罚款金额和处罚依据，华强北茂业近三年所受到的行政处罚均不属于重大行政处罚或情节严重的行政处罚。此外，华强北茂业均已全额缴纳罚款，该等行政处罚并未对华强北茂业的持续经营产生影响，且华强北茂业已采取措施防止再犯，因此，该等行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2015 年 12 月 28 日出具的《深圳市市场和质量监督管理委员会关于深圳茂业商厦有限公司等有关问题的复函》：第一，该等行政处罚均不属于法规规定的情节严重情形；第二，相关违法违规行根据《关于印发深圳市市场监督管理局关于<中华人民共和国反不正当法>等 7 部法律法规行政处罚裁量权实施标准（试行）通知》（深市监公[2012]2 号）和《关于印发深圳市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）的通知》（深市监法字[2012]12 号）、《市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）（第二批）的通知》（深市监法[2013]17 号）文的规定，均按一般或从轻违法行为的裁量档次实施的处罚。

截至本报告书签署日，深圳市保税区地方税务局、深圳市福田区国家税务局、深圳市卫生监督局和深圳市规划和国土资源委员会均已出具无违法违规证明，华强北茂业经营不涉及环保、海关等相关事项。

8、资金占用情况

截至 2015 年 8 月 31 日，华强北茂业关联往来余额情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况”。

华强北茂业为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一调配与管理，因此报告期内华强北茂业与茂业商厦及其控制下的百货门店存在资金往来。2015 年 6 月 1 日，华强北茂业建立了独立的资金管理制度，不再由茂业商厦统一管理和调配。

截至本报告书签署日，华强北茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

9、为关联方提供贷款情况

报告期内，华强北茂业不存在为关联方提供贷款情况。

10、内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股的情况

自设立以来，华强北茂业未发行过内部职工股；截至本报告书签署日，华强北茂业不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

11、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易购买华强北茂业 100%股权，不涉及立项、环保、规划、施工建设等有关报批事项。

华强北茂业涉及的行业准入为业务经营许可，具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（三）业务经营许可”。

华强北茂业的用地情况已经取得深圳市规划和国土资源委员会出具的土地使用合规证明，报告期内未发现有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。

12、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告书签署日，华强北茂业不涉及重大特许经营权。

三、深圳市茂业百货深南有限公司

（一）基本情况

中文名称	深圳市茂业百货深南有限公司
英文名称	Shenzhen Maoye Department Store Shennan Co., Ltd.
企业性质	有限责任公司（法人独资）
注册地址	深圳市福田区燕南路兴华大厦 2-5 层
主要办公地址	深圳市福田区燕南路兴华大厦 2-5 层
法定代表人	Jing Zhang(张静)
注册资本	100 万元
成立日期	2000 年 4 月 20 日
营业执照注册号	440301102840284
税务登记证	440301715292449
组织机构代码证	71529244-9

电话号码	0755-83696699
传真号码	0755-83696800
邮政编码	518000
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；办理境内居民个人非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理。（《卫生许可证》有效期限至2016年2月28日）

（二）历史沿革

1、设立情况

2000年1月18日，家家国货与茂业商厦共同出资100万元成立深南茂业，其中家家国货以货币出资76万元，出资比例为76%；茂业商厦以货币出资24万元，出资比例为24%。

2000年4月10日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]014号验资报告，确认截至2000年4月10日止，深南茂业收到全体股东缴纳的注册资本合计100万元。

2000年4月20日，深南茂业办理了设立的工商登记。深南茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业商厦	货币	24	24%
合计			100	100%

2、历次增减资及股权转让情况

（1）2004年4月股权转让

2004年4月7日，深南茂业召开股东会，同意茂业商厦将其所持有深南茂业24%的股权以24万元的价格转让给茂业和平商厦。

2004年4月7日，茂业商厦与茂业和平商厦就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。深南茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2004年4月13日，深南茂业就本次股权转让事项办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，深南茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业和平商厦	货币	24	24%
合计			100	100%

（2）2007年9月股权转让

2007年6月18日，深南茂业召开股东会，同意家家国货将其所持有深南茂业65%的股权以65万元的价格转让给茂业商厦；同意家家国货将其所持有深南茂业11%的股权以11万元的价格转让给中兆投资；同意茂业和平商厦将其所持有深南茂业24%的股权以24万元的价格转让给中兆投资。

2007年6月18日，深南茂业全体股东就上述股权转让事项通过了《公司章程》。

2007年8月13日，深圳市贸易工业局核发了《关于深南茂业商厦有限公司境内投资的通知》（深贸工资复[2007]2161号），同意茂业商厦受让深南茂业65%的股权。

2007年8月24日，家家国货、茂业和平商厦与茂业商厦、中兆投资就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2007年9月6日，深南茂业就本次股权转让事项办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，深南茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	65	65%
2	中兆投资	货币	35	35%
合计			100	100%

（3）2008年1月股权转让

2007年12月10日，深南茂业召开股东会，同意中兆投资将其所持有深南茂业35%的股权以35万元的价格转让给茂业商厦。

2007年12月10日，深南茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年12月10日，中兆投资与茂业商厦就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局核发了《关于深南茂业商厦有限公司境内投资的通知》（深贸工资复[2008]0082号），同意茂业商厦受让深南茂业35%的股权。

2008年1月9日，深南茂业就本次股权转让事项办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，深南茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	100	100%
合计			100	100%

截至本报告书签署日，深南茂业的股权结构未再发生变化。

3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

最近三年，深南茂业未发生增减资和股权转让。

4、历次股权变动相关方的关联关系

自设立以来，深南茂业发生了三次股权变动，相关方的关联关系如下：

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
1	2004/4/7	茂业商厦将其所持有深南茂业24%的股权以24万元转让给茂业和平商厦	茂业商厦	茂业和平商厦	茂业商厦与茂业和平商厦受同一实际控制人黄茂如控制
2	2007/8/24	家家国货将其所持有深南茂业65%的股权以65万元的价格转让给茂业商厦，11%的股权以11万元的价格转让给中兆投资；茂业和平商厦将其所持有深南茂业24%的股权以24万元的价格转让给中兆投资	家家国货、茂业和平商厦	茂业商厦、中兆投资	家家国货、茂业和平商厦与茂业商厦、中兆投资均受同一实际控制人黄茂如控制
3	2007/12/10	中兆投资将其所持有深南茂业35%的股权以35万元的价格转让给茂业商厦	中兆投资	茂业商厦	中兆投资与茂业商厦均受同一实际控制人黄茂如控制；中兆投资系茂业商厦全资子公司

5、股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

深南茂业三次股权变动均履行了必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

6、股东构成变化的情况

自设立以来，深南茂业股东构成变化情况如下：

时间	股东名称	出资额（万元）	持股比例
设立	家家国货	76	76%
	茂业商厦	24	24%
	合计	100	100%
第一次股权转让	家家国货	76	76%
	茂业和平商厦	24	24%
	合计	100	100%
第二次股权转让	茂业商厦	65	65%
	中兆投资	35	35%
	合计	100	100%
第三次股权转让	茂业商厦	100	100%
	合计	100	100%

7、历史上为本公司或其他上市公司所控制的情况的说明

自 2008 年 1 月 9 日至今，深南茂业为茂业商厦的全资子公司，茂业商厦受香港联交所上市公司茂业国际控制，因此，深南茂业受上市公司茂业国际的控制。除茂业国际之外，深南茂业历史上不曾为其他上市公司控制。

（三）验资情况

2000 年 4 月 10 日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]014 号验资报告，确认截至 2000 年 4 月 10 日止，深南茂业收到全体股东缴纳的注册资本合计 100 万元。

（四）出资及合法存续情况的说明

深南茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，其历次股权变动已履行了必要的审批或确认程序。交易对方茂业商厦承诺其依法对深南茂业履行了出资义务，合法拥有其所持深南茂业股权的完整权利；亦未在其持有的深南茂业股权上设置任何抵押权、质押权、其他物权或其他限制权利，也不存在其所持有的深南

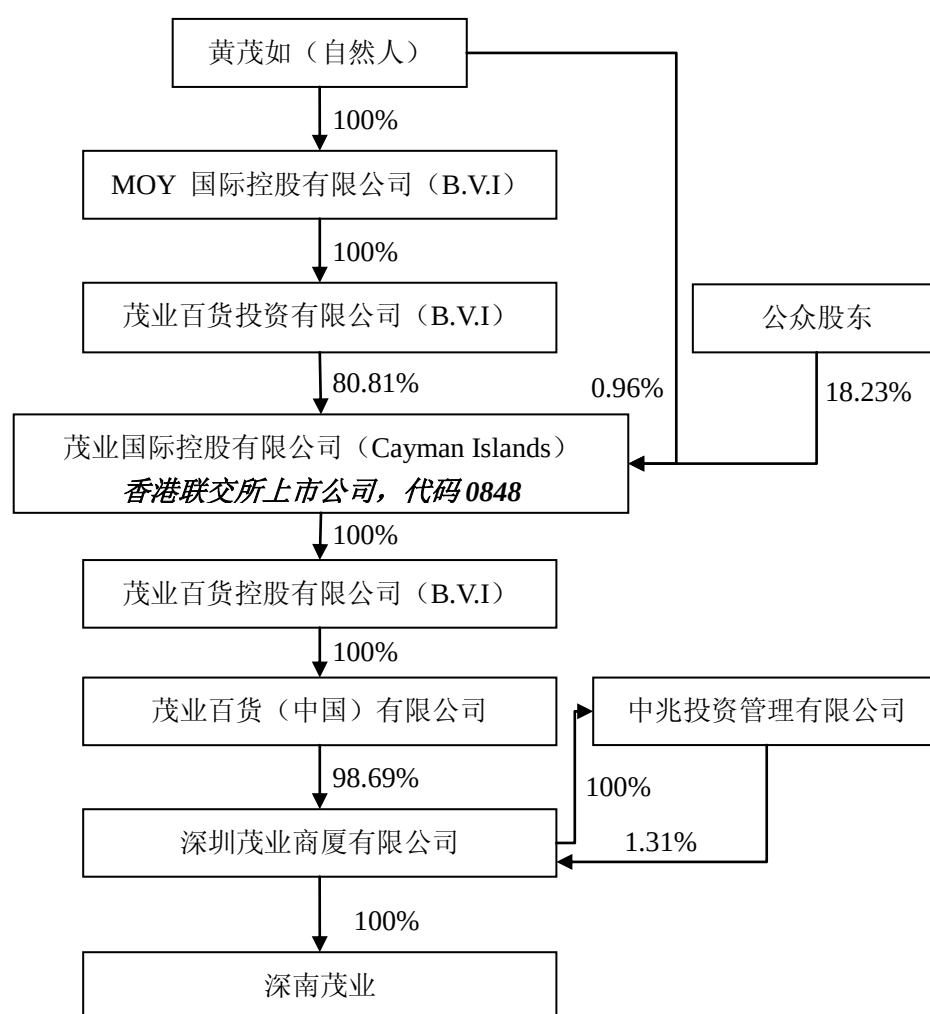
茂业股权被司法机关查封、冻结等可能限制或者禁止交易对方将深南茂业股权转让给上市公司的情形。

综上，深南茂业不存在出资瑕疵及影响合法存续的情况。

（五）股权控制关系、组织机构及职能部门

1、产权结构及控制关系

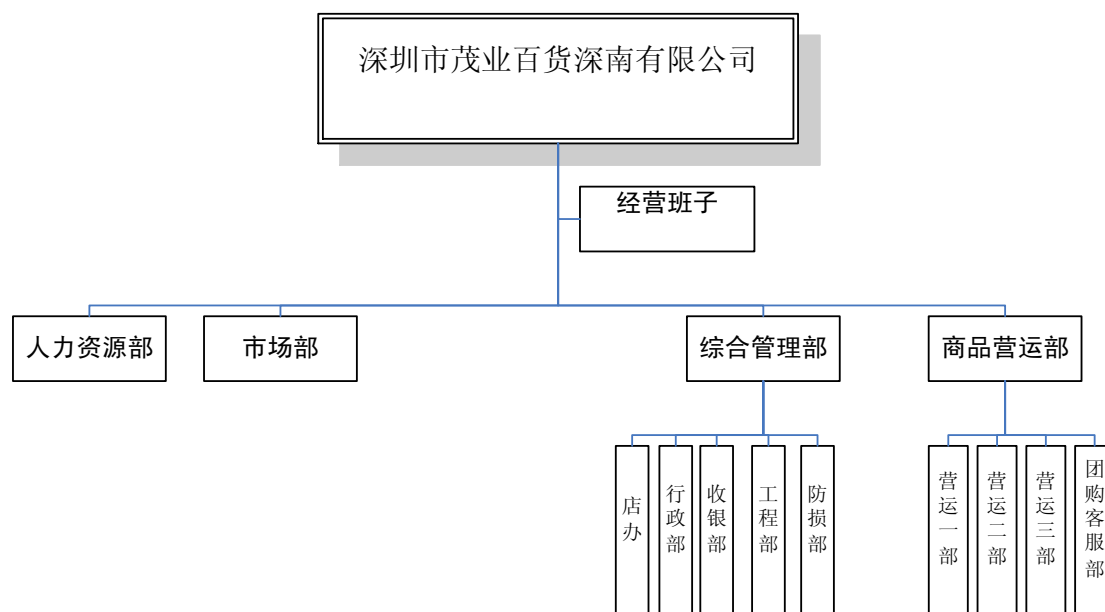
截至本报告书签署日，深南茂业的产权结构及控制关系如下图所示：



茂业商厦为深南茂业控股股东，黄茂如为深南茂业实际控制人。

深南茂业公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

2、深南茂业组织结构图



3、主要职能部门的职责

(1) 经营班子

门店经营管理战略规划、制度建设、目标分解与完成、商品管理、人员管理、促销管理、调整协作、专柜管理、空场监督、装修管理、成本管理、团队建设与企业品牌建设、安全管理、纪律监察等相关工作。

(2) 人力资源部

审查部门设置、人员配置、制度建设、人事管理、主管级以下员工招聘、培训、绩效考核、异动、员工奖惩、纪律监察、企业文化建设。

(3) 市场部

门店市场推广工作的规划、促销活动的组织策划、卖场形象的监督管理、企业形象的宣传、经营品牌的推广、同行业竞争对手的市调分析、消费群体的市调分析、企业文化建设及与相关新闻媒体、广告公司联系加强宣传推广的职能。

(4) 综合管理部

维持门店日常行政、防损、收银、工程等各项工作的正常运行，对日常营运工作提供有效支持。

① 店办

协助店总经理对相关工作的跟踪、落实等工作；跟踪各部门月度、季度、年度销售目标的落实情况；每日、每周、每月销售的统计、分析等工作。

② 行政部

门店行政总务工作、行政采购、固定资产管理、门店行政费用、门店促销工作物料及现场支持工作等。

③ 收银部

百货和超市营业款和各类费用的收取、收银设备的安全运行管理、收银备用金的管理、营业款的安全管理等工作。

④ 工程部

门店设备日常维护工作、店面形象和促销活动的设施安装和支持、水电气等的成本控制、店内大型工程改造的监督配合等工作。

⑤ 防损部

门店经营管理的安全和商品防损工作的实施、消防监控工作实施、安全防火培训、停车场管理等。

(5) 商品营运部

销售计划的制定、商品管理、促销管理、楼层调整、成本控制、人才培养、员工管理、环境维护、消防安全的管理以及与相关部门的沟通、协调、配合工作。

① 营运一、二、三部

本楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

② 团购客服部

负责集团购买、大宗购物的操作、储值卡的销售和统计、办理会员卡、积分兑礼等服务、开具销售发票、接受顾客的现场投诉及意见和建议、导购资讯服务、发放促销礼品及礼品包装服务、失物招领及店内寻人广播服务等。

(六) 控股、参股子公司及分公司基本情况

报告期内，深南茂业不存在控股、参股子公司以及分公司。

(七) 主要股东及实际控制人情况

深南茂业为茂业商厦全资子公司。关于茂业商厦的详细情况请参见本报告书

“第三节 交易对方基本情况”。

黄茂如通过茂业商厦，合计控制深南茂业 100%的股权，为深南茂业的实际控制人。黄茂如的基本情况及其控制的其他企业基本情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（七）主要股东及实际控制人情况”。

根据茂业商厦出具的承诺函，其持有的深南茂业股权不存在质押或其他有争议的事项。

（八）主要财务数据

深南茂业最近三年及一期经审计的财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	24,548.92	24,757.39	11,021.11	9,731.88
非流动资产	555.82	583.66	512.78	556.79
资产总计	25,104.74	25,341.05	11,533.89	10,288.68
流动负债	21,725.69	23,080.67	9,257.28	7,844.36
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	21,725.69	23,080.67	9,257.28	7,844.36
所有者权益总计	3,379.05	2,260.39	2,276.61	2,444.32
归属于母公司股东权益合计	3,379.05	2,260.39	2,276.61	2,444.32
资产负债率	86.54%	91.08%	80.26%	76.24%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	9,201.10	16,408.02	16,948.26	16,554.62
其中：主营业务收入	7,990.73	14,520.20	15,027.35	14,736.55
其他业务收入	1,210.38	1,887.83	1,920.91	1,818.07
营业利润	1,489.20	2,502.80	2,508.39	2,555.54
利润总额	1,491.72	2,525.50	2,509.79	2,559.91
净利润	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
其中：归属于母	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25

公司所有者的净利润				
扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润	1,116.77	1,877.00	1,879.91	1,922.75
主营业务毛利率	19.90%	17.98%	16.88%	17.43%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96
投资活动产生的现金流量净额	-	-29.42	-64.17	69.78
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,048.68	-1,874.05	-
现金及现金等价物净增加额	51.94	50.51	-98.52	110.75

4、非经常性损益情况

最近三年及一期，深南茂业经审计的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动性资产处置损益	-0.69	-14.10	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3.21	36.80	1.40	4.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	4.31
小计	2.52	22.70	1.40	8.67
减：所得税费用	0.63	5.67	0.35	2.17
非经常性损益净额	1.89	17.02	1.05	6.50
扣除非经常损益后净利润	1,116.77	1,877.00	1,879.91	1,922.75

最近三年及一期，深南茂业非经常性损益金额较小，扣除非经常性损益后的净利润分别为 1,922.75 万元、1,879.91 万元、1,877.00 万元和 1,116.77 万元，非经常性损益对深南茂业净利润影响较小。

（九）最近三年及一期利润分配情况

深南茂业最近三年及一期利润分配情况如下：

时间	决策机构	会议名称	方案
2012/12/17	董事会	深南董[2012]第 001 号	深南茂业 2011 年末分配利润 18,740,497.31 元，可供分配利润共人民币 18,740,497.31 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2013/12/25	董事会	深南董[2013]第 001 号	深南茂业 2012 年末分配利润 20,486,762.71 元，可供分配利润共人民币 20,486,762.71 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2014/10/28	董事会	深圳市茂业百货深南董[2014]第 01 号	深南茂业 2013 年末分配利润 19,102,429.12 元，可供分配利润共人民币 19,102,429.12 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦

（十）主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产权属

深南茂业主要资产情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况”。

截至本报告书签署日，深南茂业资产不存在对外抵押和质押的情况。

2、对外担保情况

截至本报告书签署日，深南茂业不存在对外担保的情况。

3、主要负债、或有负债情况

截至 2015 年 8 月 31 日，深南茂业主要负债为应付账款、其他应付账款、预收账款。截至本报告书签署日，深南茂业不存在重大或有负债情形。

（十一）最近三年主营业务发展情况

深南茂业主营业务为商品零售百货，最近三年未发生变化，具有良好的持续经营能力。详见“第五节 拟注入资产的业务与技术/一、拟注入资产主营业务及变化情况”的相关内容。

（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

深南茂业最近三年未进行资产评估、交易、增资或改制。

（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

（1）董事会

截至本报告书签署日，深南茂业董事会由 3 名董事组成。

姓名	职务	任职期限
张静	董事长	2008 年 11 月 13 日至 2017 年 9 月 5 日
卢小娟	董事	2008 年 9 月 5 日至 2017 年 9 月 5 日
陈哲元	董事	2010 年 10 月 31 日至 2017 年 9 月 5 日

上述董事的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（1）董事会”。

（2）监事

截至本报告书签署日，深南茂业未设监事会，设 1 名监事。

姓名	职务	任职期限
姚淑莲	监事	2012 年 1 月 20 日至 2017 年 9 月 5 日

姚淑莲的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（2）监事会”。

（3）高级管理人员

深南茂业工商注册的高级管理人员仅为总经理，在 2012 年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子后，总经理在实际经营中不执行实际管理职能。深南茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为深南茂业实际高级管理人员。截至本报告书签署日，华南区域经营班子共有 5 名，详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（4）核心技术人员

截至本报告书签署日，深南茂业核心技术人员为杨萍、李春霞、王华和陕花萍，相关人员简要情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（5）董事、监事的提名和选聘情况

① 现任董事的提名和选聘情况

2008年9月5日，深南茂业股东作出股东决议，同意卢小娟担任公司董事。

2008年11月13日，深南茂业股东作出股东决议，同意张静担任公司董事及董事长。

2010年10月31日，深南茂业股东作出股东决议，同意陈哲元担任公司董事。

2011年9月5日，深南茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

2014年9月5日，深南茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

② 现任监事的提名和选聘情况

2012年1月20日，深南茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲担任公司监事。

2014年9月5日，深南茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有深南茂业股份的情况

深南茂业董事长张静的配偶黄茂如通过茂业商厦间接持有深南茂业100%股权。除张静外，深南茂业其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有深南茂业股权的情况。

3、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资情况

截至本报告书签署日，除董事卢小娟投资合正茂投资、高级管理人员杨萍、王海燕、李春霞、王华、陕花萍投资德茂投资外，深南茂业其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情况。

4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

深南茂业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况”。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况

截至本报告书签署日，深南茂业董事、监事、高级管理人员与核心技术人员对外兼职情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况”。

6、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间的亲属关系

深南茂业所有董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间不存在亲属关系。

7、深南茂业与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议及履行情况以及董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺

截至本报告书签署日，深南茂业高级管理人员及核心技术人员均与和平茂业签订了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，上述有关合同均正常履行，不存在违约情形。

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺参见本节“（十六）持有深南茂业 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”所述内容。

8、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，深南茂业董事、监事、高级管理人员任职符合法律、法规、规范性文件的规定和现行公司章程，不存在违反《公司法》和《证券法》及其他法律、法规和规范性文件有关规定的情形。

9、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

（1）董事的变动情况

深南茂业近三年董事未发生变动。

（2）监事的变动情况

深南茂业近三年监事变动情况如下：

日期	监事	变动原因
2010年5月5日至2012年3月5日	黎静	-
2012年3月20日至2017年9月5日	姚淑莲	黎静因工作调任，辞去监事职务

（3）高级管理人员的变动情况

深南茂业近三年总经理变化情况如下：

姓名	公司名称	任职时间及期限
王福琴	深南茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26

在 2012 年茂业国际设立华南区域经营班子前，王福琴主要负责茂业商厦旗下华南区域几家门店的经营，所以任命其为总经理。在 2012 年茂业国际设立华南区域经营班子后，华南区域的具体经营由其经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

华南经营班子最近三年高级管理人员变动情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员近三年的变动情况/（3）高级管理人员的变动情况”。

（十四）持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

深南茂业为茂业商厦 100%持股，不存在有作为股东的董事、监事和高级管理人员。茂业商厦作出的重要承诺请参见本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”。

截至本报告书签署日，上述有关承诺正在履行，未出现违反承诺的情况。

（十五）员工及社会保障情况

1、员工基本情况

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，深南茂业员工合计人数分别为 51 名、47 名、54 名。截至 2015 年 3 月 31 日，深南茂业员工总数分别为 49 名，具体情况如下：

（1）专业结构

专业结构	人数（人）	占员工总数的比例
营运人员	14	28.57%
采购人员	2	4.08%

财务人员	17	34.69%
行政管理人员	4	8.16%
其他人员	12	24.49%
合计	49	100%

(2) 受教育程度

受教育程度	人数（人）	占总人数比例
研究生及以上	0	0%
本科	7	14.29%
专科	8	16.32%
中专/技校/高中	33	67.35%
中学及以下	1	2.04%
合计	49	100%

(3) 年龄结构

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	24	48.98%
31 岁~40 岁	16	32.65%
41 岁~50 岁	8	16.33%
51 岁及以上	1	2.04%
合计	49	100%

2、执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，深南茂业合计缴纳的社保费金额如下：

单位：元

类别	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
社会保险	93,015.76	376,726.86	360,820.50	243,346.66
住房公积金	24,966.00	96,381.25	85,188.05	68,366.20
合计	117,981.76	473,108.11	446,008.55	311,712.86

报告期内，深南茂业的社会保险和住房公积金由茂业商厦统一缴纳。截至本报告书签署日，深圳市社会保险基金管理局已出具证明，茂业商厦在报告期内无因违反社会保险法律、法规或者规章而被行政处罚的记录；深圳市住房公积金管

理中心已出具证明，茂业商厦在报告期内没有因违法违规而被处罚的情况。

截至本报告书签署日，深南茂业已经开立社会保险和住房公积金账户独立缴纳社会保险和住房公积金。

（十六）其他事项

1、重大资产重组情况

自设立以来，深南茂业未发生重大资产重组。

2、拟购买资产为股权时的说明

（1）本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买深南茂业 100%股权，属于控股权。

（2）本次交易符合转让条件

本次交易上市公司拟购买的深南茂业 100%股权，所涉及的公司章程不存在转让前置条件及其他可能对本次交易产生影响的内容。因此，本次上市公司拟购买的股权符合转让条件。

3、本次重组涉及的债权和债务转移

本次重组拟注入深南茂业 100%的股权，不涉及债权债务转移事项。

4、本次重组涉及的职工安置

本次重组拟注入深南茂业 100%的股权，不涉及注入资产的职工安置事项。

5、重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200074 号《审计报告》，报告期内，深南茂业重大会计政策和会计估计与上市公司不存在差异。

6、报告书披露前 12 个月内所进行的重大资产收购出售事项

截至本报告书签署日前 12 个月内，深南茂业未进行重大资产收购出售事项。

7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

（1）诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，深南茂业不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。

（2）行政处罚事项

报告期内，深南茂业受到的工商处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
深南茂业	根据 12315 投诉, 公司销售的“生物环保功能鞋垫”未标明产品执行标准号, 且该产品外包装印制有“杀灭致病微生物的作用, 防霉防臭预防足部疾病”的宣传语。依《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条, 《深圳经济特区产品质量管理条例》第五十八条处罚。	138.00	32.00	2015-03-20	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局
深南茂业	根据举报检查发现位于二楼的“南极人”专柜发布的广告中包含“中国驰名商标”字样, 上述行为涉嫌违反了《中华人民共和国商标法》第十四条第五款的规定。	3,000.00	0.00	2015-01-09	深圳市市场和质量监督管理委员会福田市场监督管理局

上述两笔处罚均系专柜供应商宣传广告不符合规定, 非深南茂业主观故意的原因而导致, 为简易程序的行政处罚, 且处罚金额较小, 未对深南茂业的经营造成实质性影响。

结合行政处罚的事实、罚款金额和处罚依据, 深南茂业近三年所受到的行政处罚均不属于重大行政处罚或情节严重的行政处罚。此外, 深南茂业均已全额缴纳罚款, 该等行政处罚并未对深南茂业的持续经营产生影响, 且深南茂业已采取措施防止再犯, 因此, 该等行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2015 年 12 月 28 日出具的《深圳市市场和质量监督管理委员会关于深圳茂业商厦有限公司等有关问题的复函》: 第一, 该等行政处罚均不属于法规规定的情节严重情形; 第二, 相关违法违规行为根据《关于印发深圳市市场监督管理局关于<中华人民共和国反不正当法>等 7 部法律法规行政处罚裁量权实施标准(试行)通知》(深市监公[2012]2 号)和《关于印发深圳市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准(暂行)的通知》(深市监法字[2012]12 号)、《市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准(暂行)(第二批)的通知》(深市监法[2013]17 号)文的规定, 均按一般或从轻违法行为的裁量档次实施的处罚。

截至本报告书签署日, 深圳市保税区地方税务局、深圳市福田区国家税务局、深圳市卫生监督局、深圳市规划和国土资源委员会均已出具无违法违规证明, 深

南茂业经营不涉及环保、海关等相关事项。

8、资金占用情况

截至 2015 年 8 月 31 日，深南茂业关联往来余额情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况”。

深南茂业为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一调配与管理，因此报告期内深南茂业与茂业商厦及其控制下的百货门店存在资金往来。2015 年 6 月 1 日，深南茂业建立了独立的资金管理制度，不再由茂业商厦统一管理和调配。

截至本报告书签署日，深南茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

9、为关联方提供贷款情况

报告期内，深南茂业不存在为关联方提供贷款情况。

10、内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股的情况

自设立以来，深南茂业未发行过内部职工股；截至本报告书签署日，深南茂业不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

11、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易购买深南茂业 100%股权，不涉及立项、环保、规划、施工建设等有关报批事项。

深南茂业涉及的行业准入为业务经营许可，具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（三）业务经营许可”。

深南茂业的用地情况已经取得深圳市规划和国土资源委员会出具的土地使用合规证明，报告期内未发现有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。

12、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告书签署日，深南茂业不涉及重大特许经营权。

四、深圳市茂业东方时代百货有限公司

（一）基本情况

中文名称	深圳市茂业东方时代百货有限公司
英文名称	Shenzhen Maoye Oriental Times Department Store Co., Ltd.
企业性质	有限责任公司（法人独资）
注册地址	深圳市福田区华强北路东方时代广场 1-9 层
主要办公地址	深圳市福田区华强北路东方时代广场 1-9 层
法定代表人	张静
注册资本	120 万元
成立日期	2005 年 8 月 8 日
营业执照注册号	440301102840321
税务登记证	440301778765530
组织机构代码证	77876553-0
电话号码	0755-83019035
传真号码	0755-83019001
邮政编码	518000
经营范围	一般经营项目：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目）；物业管理 许可经营项目：三类医用光学器具、仪器及内窥镜设备（仅限软性角膜接触镜及护理液）

（二）历史沿革

1、设立情况

2005 年 7 月 13 日，家家国货与茂业百货分别召开股东会，同意成立东方时代茂业。家家国货与茂业百货签署《公司章程》，约定共同出资 120 万元设立东方时代茂业，其中茂业百货以货币出资 99.6 万元，出资比例为 83%；家家国货以货币出资 20.4 万元，出资比例为 17%。

2005 年 7 月 31 日，深圳恒平会计师事务所出具深恒平验字[2005]第 0349 号《验资报告》，确认截至 2005 年 7 月 28 日止，东方时代茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 120 万元，均以货币出资。

2005 年 8 月 8 日，东方时代茂业办理了设立的工商登记。东方时代茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业百货	货币	99.6	83%
2	家家国货	货币	20.4	17%
合计			120	100%

2、历次增减资及股权转让情况

（1）2007 年 9 月股权转让

2007 年 6 月 18 日，东方时代茂业召开股东会，同意家家国货将持有的东方时代茂业 17%的股权以 20.4 万元转让给中兆投资；茂业百货将持有东方时代茂业 65%的股权以 78 万元转让给茂业商厦；茂业百货将持有东方时代茂业 18%的股权以 21.6 万元转让给中兆投资。

2007 年 8 月 18 日，东方时代茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》并经公司股东会通过，该章程于 2007 年 9 月 6 日生效。

2007 年 8 月 24 日，茂业百货、家家国货与茂业商厦、中兆投资就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2007 年 9 月 6 日，东方时代茂业就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，东方时代茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	78	65%
2	中兆投资	货币	42	35%
合计			120	100%

（2）2008 年 1 月股权转让

2007 年 12 月 10 日，东方时代茂业召开股东会，同意中兆投资将持有的东方时代茂业 35%的股权以 42 万元转让给茂业商厦。同日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2007 年 12 月 24 日，东方时代茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局转发《商务部关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的批复》（商资批[2007]1976号），同意茂业商厦受让东方时代茂业35%的股权。

2008年1月9日，东方时代茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，东方时代茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	120	100%
合计			120	100%

截至本报告书签署日，东方时代茂业的股权结构未再发生变化。

3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

最近三年，东方时代茂业未发生增减资和股权转让。

4、历次股权变动相关方的关联关系

自设立以来，东方时代茂业发生了两次股权变动，相关方的关联关系如下：

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
1	2007/8/24	家家国货将持有的东方时代茂业 17%的股权以 20.4 万元转让给中兆投资；茂业百货将持有东方时代茂业 65%的股权以 78 万元转让给茂业商厦；茂业百货将持有东方时代茂业 18%的股权以 21.6 万元转让给中兆投资	茂业百货、家家国货	茂业商厦、中兆投资	茂业百货、家家国货与茂业商厦、中兆投资均受同一实际控制人黄茂如控制
2	2007/12/10	中兆投资将持有的东方时代茂业 35%的股权以 42 万元转让给茂业商厦	中兆投资	茂业商厦	中兆投资与茂业商厦均受同一实际控制人黄茂如控制；中兆投资系茂业商厦全资子公司

5、股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

东方时代茂业两次股权变动均履行了股东会的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

6、股东构成变化的情况

自成立以来，东方时代茂业股东构成变化情况如下：

时间	股东名称	出资额（万元）	持股比例
设立	茂业百货	99.6	83%
	家家国货	20.4	17%
	合计	120	100%
第一次股权转让	茂业商厦	78	65%
	中兆投资	42	35%
	合计	120	100%
第二次股权转让	茂业商厦	120	100%
	合计	120	100%

7、历史上为本公司或其他上市公司所控制的情况的说明

自 2008 年 1 月 9 日至今，东方时代茂业成为茂业商厦的全资子公司，茂业商厦受香港联交所上市公司茂业国际控制，因此，东方时代茂业受上市公司茂业国际的控制。除茂业国际之外，东方时代茂业历史上不曾为其他上市公司控制。

（三）验资情况

2005 年 7 月 31 日，深圳恒平会计师事务所出具深恒平验字[2005]第 0349 号《验资报告》，确认截至 2005 年 7 月 28 日止，东方时代茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 120 万元，均以货币出资。

（四）出资及合法存续情况的说明

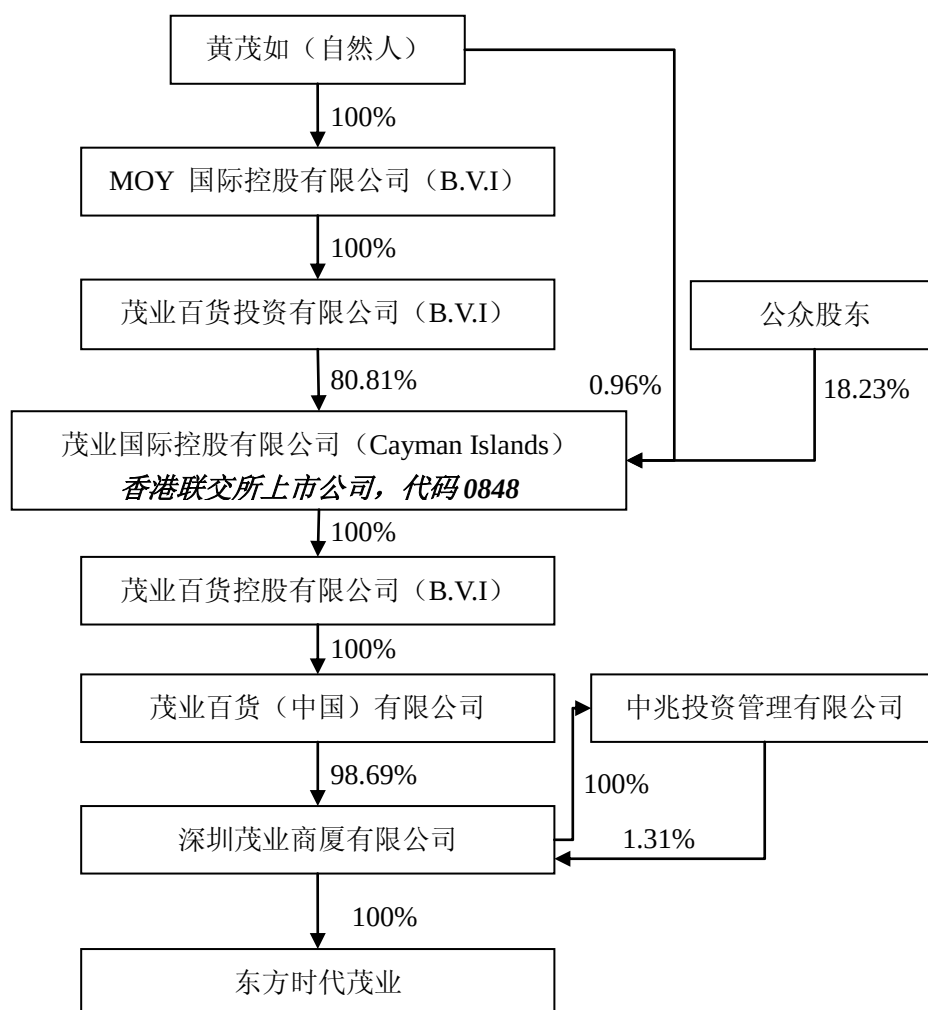
东方时代茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，其历次股权变动已履行了必要的审批或确认程序。交易对方茂业商厦承诺其依法对东方时代茂业履行了出资义务，合法拥有其所持东方时代茂业股权的完整权利；亦未在其持有的东方时代茂业股权上设置任何抵押权、质押权、其他物权或其他限制权利，也不存在其所持有的东方时代茂业股权被司法机关查封、冻结等可能限制或者禁止交易对方将东方时代茂业股权转让给上市公司的情形。

综上，东方时代茂业不存在出资瑕疵及影响合法存续的情况。

（五）股权控制关系、组织机构及职能部门

1、产权结构及控制关系

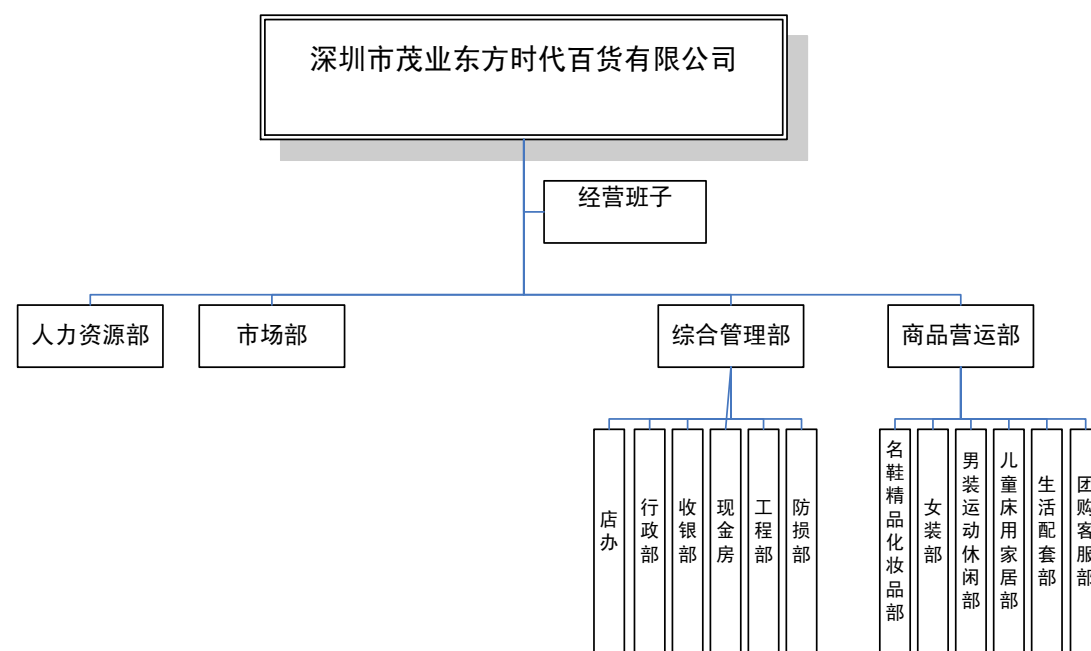
截至本报告书签署日，东方时代茂业的产权结构及控制关系如下图所示：



茂业商厦为东方时代茂业控股股东，黄茂如为东方时代茂业实际控制人。

东方时代茂业公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

2、东方时代茂业组织结构图



3、主要职能部门的职责

(1) 经营班子

门店经营管理战略规划、制度建设、目标分解与完成、商品管理、人员管理、促销管理、调整协作、专柜管理、空场监督、装修管理、成本管理、团队建设与企业品牌建设、安全管理、纪律监察等相关工作。

(2) 人力资源部

审查部门设置、人员配置、制度建设、人事管理、主管级以下员工招聘、培训、绩效考核、异动、员工奖惩、纪律监察、企业文化建设。

(3) 市场部

门店市场推广工作的规划、促销活动的组织策划、卖场形象的监督管理、企业形象的宣传、经营品牌的推广、同行业竞争对手的市调分析、消费群体的市调分析、企业文化建设及与相关新闻媒体、广告公司联系加强宣传推广的职能。

(4) 综合管理部

维持门店日常行政、防损、收银、工程等各项工作的正常运行，对日常营运工作提供有效支持。

① 店办

协助店总经理对相关工作的跟踪、落实等工作；跟踪各部门月度、季度、年

度销售目标的落实情况；每日、每周、每月销售的统计、分析等工作。

② 行政部

门店行政总务工作、行政采购、固定资产管理、门店行政费用、门店促销工作物料及现场支持工作等。

③ 收银部

百货和超市营业款和各类费用的收取、收银设备的安全运行管理等工作。

④ 现金房

收银备用金的管理、营业款的安全管理等工作。

⑤ 工程部

门店设备日常维护工作、店面形象和促销活动的设施安装和支持、水电气等的成本控制、店内大型工程改造的监督配合等工作。

⑥ 防损部

门店经营管理的安全和商品防损工作的实施、消防监控工作实施、安全防火培训、停车场管理等。

(5) 商品营运部

销售计划的制定、商品管理、促销管理、楼层调整、成本控制、人才培养、员工管理、环境维护、消防安全的管理以及与相关部门的沟通、协调、配合工作。

① 名鞋精品化妆部

名鞋精化楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

② 女装部

女装楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

③ 男装运动休闲部

男装运动休闲楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

④ 儿童床用家居部

儿童床用家居楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理

工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

⑤ 生活配套部

生活配套商户的日常管理和服务工作、销售分析工作、正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作等。

⑥ 团购客服部

负责集团购买、大宗购物的操作、储值卡的销售和统计、办理会员卡、积分兑礼等服务、开具销售发票、接受顾客的现场投诉及意见和建议、导购资讯服务、发放促销礼品及礼品包装服务、失物招领及店内寻人广播服务等。

（六）控股、参股子公司及分公司基本情况

报告期内，东方时代茂业不存在控股、参股子公司以及分公司。

（七）主要股东及实际控制人情况

东方时代茂业为茂业商厦全资子公司。关于茂业商厦的详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

黄茂如通过茂业商厦，合计控制东方时代茂业 100%的股权，为东方时代茂业的实际控制人。黄茂如的基本情况及其控制的其他企业基本情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（七）主要股东及实际控制人情况”。

根据茂业商厦出具的承诺函，其持有的东方时代茂业股权不存在质押或其他有争议的事项。

（八）主要财务数据

东方时代茂业最近三年及一期经审计的财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	168,748.26	154,521.26	64,260.30	62,016.31
非流动资产	736.81	730.23	79.68	90.97
资产总计	169,485.07	155,251.48	64,339.98	62,107.28
流动负债	147,466.18	140,288.83	49,856.38	46,509.19
非流动负债	-	-	-	-

负债总计	147,466.18	140,288.83	49,856.38	46,509.19
所有者权益总计	22,018.89	14,962.66	14,483.60	15,598.09
归属于母公司 股东权益合计	22,018.89	14,962.66	14,483.60	15,598.09
资产负债率	87.01%	90.36%	77.49%	74.89%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	41,869.03	81,818.01	87,813.56	90,697.97
其中：主营业务收入	37,569.01	73,623.97	79,751.94	82,493.68
其他业务收入	4,300.02	8,194.05	8,061.62	8,204.28
营业利润	9,413.79	19,646.67	19,516.69	20,604.54
利润总额	9,408.31	19,681.98	19,522.17	20,611.93
净利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
其中：归属于母 公司所有者的净 利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
扣除非经常损益 后归属于母公司 所有者净利润	7,060.34	14,735.00	14,637.52	15,453.03
主营业务毛利率	21.67%	23.31%	21.73%	22.28%

注1：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

注2：东方时代茂业和华强北茂业分别位于东方时代广场一期和二期商业楼，处于公司业务结构调整考虑，2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年一季度业务收入明显低于往年同期。自2015年4月开始，相关业务已重新划入东方时代茂业。由于本次置入资产包括东方时代茂业和华强北茂业100%股权，上述调整对注入资产整体估值无实际影响。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的 现金流量净额	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45
投资活动产生的 现金流量净额	-57.17	-	-15.64	-203.88

筹资活动产生的 现金流量净额	-	-15,756.11	-15,523.46	-
现金及现金等价 物净增加额	-572.28	-720.91	-2,993.22	1,633.57

4、非经常性损益情况

最近三年及一期，东方时代茂业经审计的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-6.59	2.45	-	-
除上述各项之外其他营业 外收入和支出	1.10	32.86	5.48	7.39
小 计	-5.48	35.31	5.48	7.39
减：所得税费用	-1.37	8.83	1.37	1.85
非经常性损益净额	-4.11	26.48	4.11	5.54
扣除非经常损益后净利润	7,060.34	14,735.00	14,637.52	15,453.04

最近三年及一期，东方时代茂业非经常性损益金额较小，扣除非经常性损益后的净利润分别为扣除非经常性损益后的净利润分别为 15,453.04 万元、14,637.52 万元、14,735.00 万元和 7,060.34 万元，非经常性损益对东方时代茂业净利润影响较小。

（九）最近三年及一期利润分配情况

东方时代茂业最近三年及一期利润分配情况如下：

时间	决策机构	会议名称	方案
2012/12/17	董事会	东方董[2012]第 001 号	东方时代茂业 2011 年末分配利润 155,234,558.23 元，可供分配利润共人民币 155,234,558.23 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2013/12/25	董事会	东方董[2013]第 001 号	东方时代茂业 2012 年末分配利润 157,561,096.25 元，可供分配利润共人民币 157,561,096.25 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2014/10/28	董事会	深圳市茂业东方时代百货董[2014]第 01 号	东方时代茂业 2013 年末分配利润 142,824,294.62 元，可供分配利润共人民币 142,824,294.62 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦

（十）主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产权属

东方时代茂业主要资产情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况”。

截至本报告书签署日，东方时代茂业资产不存在对外抵押和质押的情况。

2、对外担保情况

截至本报告书签署日，东方时代茂业不存在对外担保的情况。

3、主要负债、或有负债情况

截至 2015 年 8 月 31 日，东方时代茂业主要负债为应付账款、其他应付款、应付股利。截至本报告书签署日，东方时代茂业不存在重大或有负债情形。

（十一）最近三年主营业务发展情况

东方时代茂业主营业务为商品零售百货，最近三年未发生变化，具有良好的持续经营能力。详见“第五节 拟注入资产的业务与技术/一、拟注入资产主营业务及变化情况”的相关内容。

（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

东方时代茂业最近三年未进行资产评估、交易、增资或改制。

（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

（1）董事会

截至本报告书签署日，东方时代茂业董事会由 3 名董事组成。

姓名	职务	任职期限
张静	董事长	2008 年 11 月 13 日至 2017 年 8 月 15 日
卢小娟	董事	2008 年 9 月 25 日至 2017 年 8 月 15 日
陈哲元	董事	2010 年 11 月 16 日至 2017 年 8 月 15 日

上述董事的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（1）董事会”。

（2）监事

截至本报告书签署日，东方时代茂业未设监事会，设 1 名监事。

姓名	职务	任职期限
姚淑莲	监事	2012年3月5日至2017年8月15日

姚淑莲的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（2）监事会”。

（3）高级管理人员

东方时代茂业工商注册的高级管理人员仅为总经理，在 2012 年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子后，总经理在实际经营中不执行实际管理职能。东方时代茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为东方时代茂业实际高级管理人员。截至本报告书签署日，华南区域经营班子共有 5 名，详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（4）核心技术人员

截至本报告书签署日，东方时代茂业核心技术人员为杨萍、李春霞、王华和陕花萍，相关人员简要情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（5）董事、监事的提名和选聘情况

① 现任董事的提名和选聘情况

2008 年 9 月 25 日，东方时代茂业股东作出股东决定，同意卢小娟担任公司董事。

2008 年 11 月 13 日，东方时代茂业股东作出股东决定，同意张静担任公司董事长。

2010 年 11 月 16 日，东方时代茂业股东作出股东决定，同意陈哲元担任公司董事。

2011 年 8 月 15 日，东方时代茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

2014年8月15日，东方时代茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

② 现任监事的提名和选聘情况

2012年3月5日，东方时代茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲担任公司监事。

2014年8月15日，东方时代茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有东方时代茂业股份的情况

东方时代茂业董事长张静的配偶黄茂如通过茂业商厦间接持有东方时代茂业100%股权。除张静外，东方时代茂业其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有东方时代茂业股权的情况。

3、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资情况

截至本报告书签署日，除董事卢小娟投资合正茂投资、高级管理人员杨萍、王海燕、李春霞、王华、陕花萍投资德茂投资外，东方时代茂业其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情况。

4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

东方时代茂业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况”。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况

截至本报告书签署日，东方时代茂业董事、监事、高级管理人员与核心技术人员对外兼职情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况”。

6、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间的亲属关系

东方时代茂业所有董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间不存在亲属关系。

7、东方时代茂业与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议及履行情况以及董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺

截至本报告书签署日，东方时代茂业高级管理人员及核心技术人员均与和平茂业签订了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，上述有关合同均正常履行，不存在违约情形。

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺参见本节”（十四）持有东方时代茂业 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”所述内容。

8、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，东方时代茂业董事、监事、高级管理人员任职符合法律、法规、规范性文件的规定和现行公司章程，不存在违反《公司法》和《证券法》及其他法律、法规和规范性文件有关规定的情形。

9、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

（1）董事的变动情况

东方时代茂业近三年董事未发生变动。

（2）监事的变动情况

东方时代茂业近三年监事变动情况如下：

日期	监事	变动原因
2010 年 5 月 4 日 至 2012 年 3 月 5 日	黎静	-
2012 年 3 月 5 日至 2017 年 8 月 15 日	姚淑莲	黎静因工作调任，辞去监事职务

（3）高级管理人员的变动情况

东方时代茂业近三年总经理变化情况如下：

姓名	公司名称	任职时间及期限
王福琴	东方时代茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26

在 2012 年茂业国际设立华南区域经营班子前，王福琴主要负责茂业商厦旗下华南区域几家门店的经营，所以任命其为总经理。在 2012 年茂业国际设立华

南区域经营班子后，华南区域的具体经营由其经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

东方时代茂业近三年高级管理人员变动情况如下参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员近三年的变动情况/（3）高级管理人员的变动情况”。

（十四）持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

东方时代茂业为茂业商厦 100%持股，不存在有作为股东的董事、监事和高级管理人员。茂业商厦作出的重要承诺请参见本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”。

截至本报告书签署日，上述有关承诺正在履行，未出现违反承诺的情况。

（十五）员工及社会保障情况

1、员工基本情况

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，东方时代茂业员工合计人数分别为 113 名、118 名、118 名。截至 2015 年 3 月 31 日，东方时代茂业员工总数为 99 名，具体情况如下：

（1）专业结构

专业结构	人数（人）	占员工总数的比例
营运人员	30	30.30%
采购人员	4	4.04%
财务人员	28	28.28%
行政管理人员	7	7.07%
其他人员	30	30.30%
合计	99	100%

（2）受教育程度

受教育程度	人数（人）	占总人数比例
研究生及以上	0	0.00%

本科	1	1.01%
专科	11	11.11%
中专/技校/高中	74	74.75%
中学及以下	13	13.13%
合计	99	100%

(3) 年龄结构

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	29	29.29%
31 岁~40 岁	37	37.37%
41 岁~50 岁	30	30.30%
51 岁及以上	3	3.03%
合计	99	100%

2、执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月，东方时代茂业合计缴纳的社保费金额如下：

单位：元

类别	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
社会保险	150,360.1	1,060,734.3	974,606.9	589,389.5
住房公积金	38,404.70	234,931.27	227,270.59	205,622.84
合计	188,764.78	1,295,665.57	1,201,877.49	795,012.37

注：华强北茂业和东方时代茂业门店的物理位置是连通的，为了便于管理，2015 年 2 月 1 日起，茂业商厦将东方时代茂业的人员和业务统一划拨至华强北茂业，相关人员的社保由华强北店负责缴纳。为了保证东方时代茂业人员和业务的完整，茂业商厦已将相关人员和业务划回东方时代茂业。截至本报告书签署日，上述人员和业务的转回已经完成。

报告期内，东方时代茂业的社会保险和住房公积金由茂业商厦统一缴纳。截至本报告书签署日，深圳市社会保险基金管理局已出具证明，茂业商厦在报告期内无因违反社会保险法律、法规或者规章而被行政处罚的记录；深圳市住房公积金管理中心已出具证明，茂业商厦在报告期内没有因违法违规而被处罚的情况。

截至本报告书签署日，东方时代茂业已经开立社会保险和住房公积金账户独立缴纳社会保险和住房公积金。

(十六) 其他事项

1、重大资产重组情况

自设立以来，东方时代茂业未发生重大资产重组。

2、拟购买资产为股权时的说明

(1) 本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买东方时代茂业 100%股权，属于控股权。

(2) 本次交易符合转让条件

本次交易上市公司拟购买的东方时代茂业 100%股权，所涉及的公司章程不存在转让前置条件及其他可能对本次交易产生影响的内容。因此，本次上市公司拟购买的股权符合转让条件。

3、本次重组涉及的债权和债务转移

本次重组拟注入东方时代茂业 100%的股权，不涉及债权债务转移事项。

4、本次重组涉及的职工安置

本次重组拟注入东方时代茂业 100%的股权，不涉及注入资产的职工安置事项。

5、重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200072 号《审计报告》，报告期内，东方时代茂业重大会计政策和会计估计与上市公司不存在差异。

6、报告书披露前 12 个月内所进行的重大资产收购出售事项

截至本报告书签署日前 12 个月内，东方时代茂业未进行重大资产收购出售事项。

7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，东方时代茂业不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。

(2) 行政处罚事项

报告期内，东方时代茂业受到的工商处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
东方时代	一楼施丹兰化妆品专柜摆放的化妆	2,000.00	0.00	2012-08-16	深圳市市

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
茂业	品印刷广告上印有“...有效减缓感冒症状。常用于舒缓风湿、肌肉酸痛等病症...”等宣传医疗作用的用语。作为商场管理者，未尽到管理责任，未拒绝施丹兰（北京）国际贸易有限公司在其经营场所内发布上述违法广告。依《印刷品广告管理办法》第十九条处罚。				场和质量 监督管理 委员会福 田市场监 督管理局

上述处罚系专柜供应商宣传广告不符合规定，非东方时代茂业主观故意的原因而导致，为简易程序的行政处罚，且处罚金额较小，未对东方时代茂业的经营造成实质性影响。

结合行政处罚的事实、罚款金额和处罚依据，东方时代茂业近三年所受到的行政处罚不属于重大行政处罚或情节严重的行政处罚。此外，东方时代茂业已全额缴纳罚款，该等行政处罚并未对东方时代茂业的持续经营产生影响，且东方时代茂业已采取措施防止再犯，因此，该等行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

截至本报告书签署日，深圳市保税区地方税务局、深圳市福田区国家税务局、深圳市卫生监督局和深圳市规划和国土资源委员会均已出具无违法违规证明，东方时代茂业经营不涉及环保、海关等相关事项。

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2015 年 12 月 28 日出具的《深圳市市场和质量监督管理委员会关于深圳茂业商厦有限公司等有关问题的复函》：第一，该等行政处罚均不属于法规规定的情节严重情形；第二，相关违法违规行为根据《关于印发深圳市市场监督管理局关于<中华人民共和国反不正当法>等 7 部法律法规行政处罚裁量权实施标准（试行）通知》（深市监公[2012]2 号）和《关于印发深圳市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）的通知》（深市监法字[2012]12 号）、《市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）（第二批）的通知》（深市监法[2013]17 号）文的规定，均按一般或从轻违法行为的裁量档次实施的处罚。

8、资金占用情况

截至 2015 年 8 月 31 日, 东方时代茂业关联往来余额情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况”。

东方时代茂业为茂业国际华南区域百货业务板块, 在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度, 由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一调配与管理, 因此报告期内东方时代茂业与茂业商厦及其控制下的百货门店存在资金往来。2015 年 6 月 1 日, 东方时代茂业建立了独立的资金管理制度, 不再由茂业商厦统一管理和调配。

截至本报告书签署日, 东方时代茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

9、为关联方提供贷款情况

报告期内, 东方时代茂业不存在为关联方提供贷款情况。

10、内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股的情况

自设立以来, 东方时代茂业未发行过内部职工股; 截至本报告书签署日, 东方时代茂业不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

11、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易购买东方时代茂业 100% 股权, 不涉及立项、环保、规划、施工建设等有关报批事项。

东方时代茂业涉及的行业准入为业务经营许可, 具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（三）业务经营许可”。

东方时代茂业的用地情况已经取得深圳市规划和国土资源委员会出具的土地使用合规证明, 报告期内未发现有因违反规划土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的记录。

12、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告书签署日，东方时代茂业不涉及重大特许经营权。

五、珠海市茂业百货有限公司

（一）基本情况

中文名称	珠海市茂业百货有限公司
英文名称	Zhuhai Maoye Department Store Co., Ltd.
企业性质	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
注册地址	珠海市香洲紫荆路 301 号
主要办公地址	珠海市香洲紫荆路 301 号
法定代表人	张静
注册资本	480 万元
成立日期	2001 年 8 月 24 日
营业执照注册号	440400000037947
税务登记证	440401732143410
组织机构代码证	73214341-0
电话号码	0756-2123807
传真号码	0756-2122118
邮政编码	519000
经营范围	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家俱、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、珠宝玉器（不含钻石）、农畜产品、工艺美术品的零售；广告制作、发布

（二）历史沿革

1、设立情况

2001 年 7 月 27 日，家家国货与茂业百货分别召开股东会，同意成立珠海茂业。家家国货与茂业百货签署《公司章程》，约定共同出资 480 万元设立珠海茂业，其中家家国货以货币出资 290 万元，出资比例为 60%；茂业百货以货币出资 190 万元，出资比例为 40%。

2001 年 7 月 31 日，珠海市永安达会计师事务所出具永安达验字[2001]778-01-711 号《验资报告》，确认截至 2001 年 7 月 30 日止，珠海茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 480 万元，均以货币出资。

2001年8月24日，珠海茂业办理了设立的工商登记。珠海茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	290	60%
2	茂业百货	货币	190	40%
合计			480	100%

2、历次增减资及股权转让情况

（1）2007年9月股权转让

2007年6月18日，珠海茂业召开股东会，同意茂业百货将持有的珠海茂业35%的股权以168万元转让给中兆投资；茂业百货将持有珠海茂业4.58%的股权以22万元转让给茂业商厦；家家国货将持有珠海茂业60.42%的股权以290万元转让给茂业商厦。同日，茂业百货、家家国货（作为转让方）与茂业商厦、中兆投资（作为受让方）签署《股权转让协议》。

2007年6月18日，珠海茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年9月3日，商务部出具了《关于同意中外合资企业深圳茂业商厦有限公司境内投资珠海市茂业百货有限公司的批复》（商资批[2007]1483号），同意茂业商厦通过股权转让的方式再投资珠海茂业。

2007年11月23日，珠海茂业就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，珠海茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	312	65%
2	中兆投资	货币	168	35%
合计			480	100%

（2）2008年1月股权转让

2008年1月8日，珠海茂业召开股东会，同意中兆投资将持有的珠海茂业35%的股权以168万元转让给茂业商厦。

2008年1月8日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2008年1月8日，珠海茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章

程》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局转发《商务部关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的批复》（商资批[2007]1976号），同意茂业商厦受让珠海茂业35%的股权。

2008年1月17日，珠海茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，珠海茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	480	100%
合计			480	100%

截至本报告书签署日，珠海茂业的股权结构未再发生变化。

3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

最近三年，珠海茂业未发生增减资和股权转让。

4、历次股权变动相关方的关联关系

自设立以来，珠海茂业发生了两次股权变动，相关方的关联关系如下：

序号	时间	具体事宜	转让方	受让方	关联关系
1	2007/6/18	茂业百货将持有的珠海茂业35%的股权以168万元转让给中兆投资，4.58%的股权以22万元转让给茂业商厦；家家国货将持有珠海茂业60.42%的股权以290万元转让给茂业商厦	茂业百货、家家国货	茂业商厦、中兆投资	茂业百货、家家国货与茂业商厦、中兆投资均受同一实际控制人黄茂如控制
2	2008/1/8	中兆投资将持有的珠海茂业35%的股权以168万元转让给茂业商厦	中兆投资	茂业商厦	中兆投资与茂业商厦均受同一实际控制人黄茂如控制；中兆投资系茂业商厦全资子公司

5、股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

珠海茂业两次股权变动均履行了股东会的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

6、股东构成变化的情况

自设立以来，珠海茂业股东构成变化情况如下：

时间	股东名称	出资额（万元）	持股比例
设立	家家国货	290	60%
	茂业百货	190	40%
	合计	480	100%
第一次股权转让	茂业商厦	312	65%
	中兆投资	168	35%
	合计	480	100%
第二次股权转让	茂业商厦	480	100%
	合计	480	100%

7、历史上为本公司或其他上市公司所控制的情况的说明

自 2008 年 1 月 17 日至今，珠海茂业为茂业商厦的全资子公司，茂业商厦受香港联交所上市公司茂业国际控制，因此，珠海茂业受上市公司茂业国际的控制。除茂业国际之外，珠海茂业历史上不曾为其他上市公司控制。

（三）验资情况

2001 年 7 月 31 日，珠海市永安达会计师事务所出具永安达验字[2001]778-01-711 号《验资报告》，确认截至 2001 年 7 月 30 日止，珠海茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 480 万元，均以货币出资。

（四）出资及合法存续情况的说明

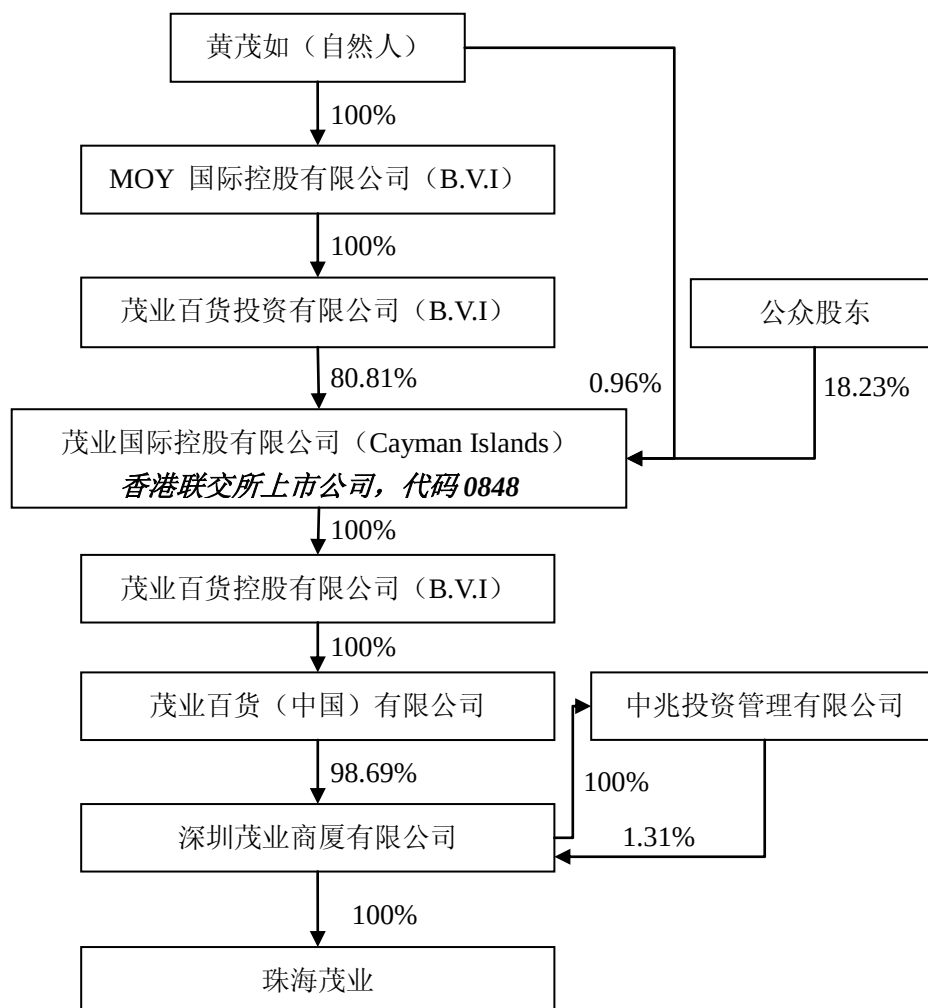
珠海茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，其历次股权变动已履行了必要的审批或确认程序。交易对方茂业商厦承诺其依法对珠海茂业履行了出资义务，合法拥有其所持珠海茂业股权的完整权利；亦未在其持有的珠海茂业股权上设置任何抵押权、质押权、其他物权或其他限制权利，也不存在其所持有的珠海茂业股权被司法机关查封、冻结等可能限制或者禁止交易对方将珠海茂业股权转让给上市公司的情形。

综上，珠海茂业不存在出资瑕疵及影响合法存续的情况。

（五）股权控制关系、组织机构及职能部门

1、产权结构及控制关系

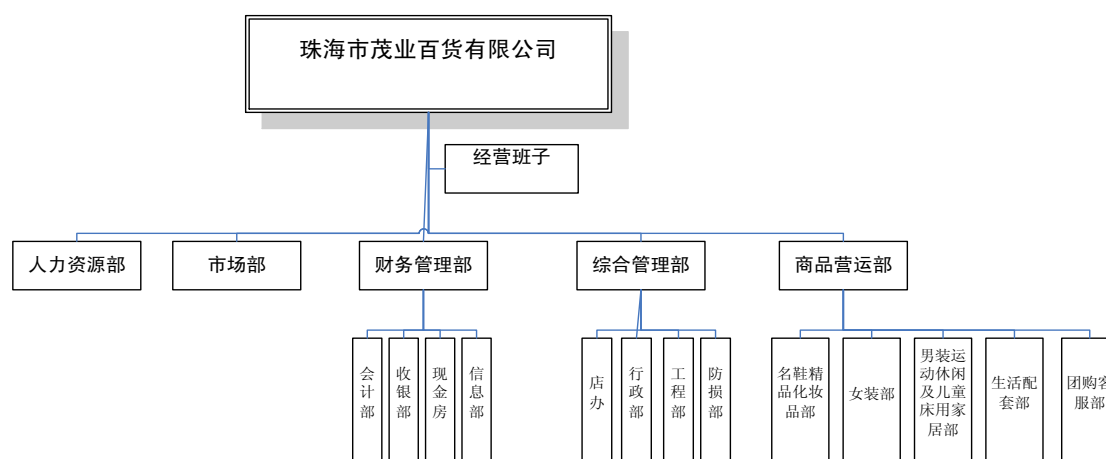
截至本报告书签署日，珠海茂业的产权结构及控制关系如下图所示：



茂业商厦为珠海茂业控股股东，黄茂如为珠海茂业实际控制人。

珠海茂业公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容或相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

2、珠海茂业组织结构图



3、主要职能部门的职责

(1) 经营班子

门店经营管理战略规划、制度建设、目标分解与完成、商品管理、人员管理、促销管理、调整协作、专柜管理、空场监督、装修管理、成本管理、团队建设与企业品牌建设、安全管理、纪律监察等相关工作。

(2) 人力资源部

审查部门设置、人员配置、制度建设、人事管理、主管级以下员工招聘、培训、绩效考核、异动、员工奖惩、纪律监察、企业文化建设。

(3) 市场部

门店市场推广工作的规划、促销活动的组织策划、卖场形象的监督管理、企业形象的宣传、经营品牌的推广、同行业竞争对手的市调分析、消费群体的市调分析、企业文化建设及与相关新闻媒体、广告公司联系加强宣传推广的职能。

(4) 财务管理部

门店预算管理、货款结算、费用稽核、财务分析、收银管理等工作，同时负责门店的信息管理工作。

① 会计部

门店预算管理、货款结算、费用审核、财务分析等工作。

② 收银部

百货和超市营业款和各类费用的收取、收银设备的安全运行管理等工作。

③ 现金房

收银备用金的管理、营业款的安全管理等工作。

④ 信息部

门店计算机软硬件系统的运行和维护，并提供内部培训和咨询服务，确保计算机系统保持正常高效运转；负责公司信息数据的管理和控制，对重要数据及资料进行备份管理。

(5) 综合管理部

维持门店日常行政、防损、收银、工程等各项工作的正常运行，对日常营运

工作提供有效支持。

① 店办

协助店总经理对相关工作的跟踪、落实等工作；跟踪各部门月度、季度、年度销售目标的落实情况；每日、每周、每月销售的统计、分析等工作。

② 行政部

门店行政总务工作、行政采购、固定资产管理、门店行政费用、门店促销工作物料及现场支持工作等。

③ 工程部

门店设备日常维护工作、店面形象和促销活动的设施安装和支持、水电气等的成本控制、店内大型工程改造的监督配合等工作。

④ 防损部

门店经营管理的安全和商品防损工作的实施、消防监控工作实施、安全防火培训、停车场管理等。

(6) 商品营运部

销售计划的制定、商品管理、促销管理、楼层调整、成本控制、人才培养、员工管理、环境维护、消防安全的管理以及与相关部门的沟通、协调、配合工作。

① 名鞋精品化妆部

名鞋精化楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

② 女装部

女装楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

③ 男装运动休闲及儿童床用家居部

男装运动休闲及儿童床用家居楼层的促销活动方案执行、销售分析工作、卖场精细化管理工作、专柜正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作。

④ 生活配套部

生活配套商户的日常管理和服务工作、销售分析工作、正常经营秩序的维护、突发事件的处理工作等。

⑤ 团购客服部

负责集团购买、大宗购物的操作、储值卡的销售和统计、办理会员卡、积分兑礼等服务、开具销售发票、接受顾客的现场投诉及意见和建议、导购资讯服务、发放促销礼品及礼品包装服务、失物招领及店内寻人广播服务等。

（六）控股、参股子公司及分公司基本情况

截至本报告书签署日，珠海茂业不存在控股、参股子公司，拥有一家分公司：珠海市茂业百货有限公司香洲分公司。

中文名称	珠海市茂业百货有限公司香洲分公司
企业性质	有限责任公司分公司
营业场所	珠海市香洲紫荆路 301 号楼
负责人	王鹏
成立日期	2001 年 10 月 17 日
营业执照注册号	（分）440400000229550
税务登记证	粤国税字 440402733092918 号
组织机构代码证	733092918
经营范围	零售：日用百货，日用杂品，五金，交电，化工，服装，鞋帽，皮革及制品，钟表，眼镜及配件，纺织品，化妆品，金银首饰玉器制品。（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）

（七）主要股东及实际控制人情况

珠海茂业为茂业商厦全资子公司。关于茂业商厦的详细情况请参见本报告书“第三节 交易对方基本情况”。

黄茂如通过茂业商厦，合计控制珠海茂业 100%的股权，为珠海茂业的实际控制人。黄茂如的基本情况及其控制的其他企业基本情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（七）主要股东及实际控制人情况”。

根据茂业商厦出具的承诺函，其持有的珠海茂业股权不存在质押或其他有争议的事项。

（八）主要财务数据

珠海茂业最近三年及一期经审计的财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	20,340.02	19,120.71	15,361.70	16,062.38
非流动资产	4,657.38	5,161.80	5,499.62	3,939.15
资产总计	24,997.40	24,282.51	20,861.32	20,001.52
流动负债	16,853.03	18,749.64	16,112.67	14,599.89
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	16,853.03	18,749.64	16,112.67	14,599.89
所有者权益总计	8,144.37	5,532.87	4,748.65	5,401.63
归属于母公司股东权益合计	8,144.37	5,532.87	4,748.65	5,401.63
资产负债率	67.42%	77.21%	77.24%	72.99%

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	21,863.80	34,987.80	32,427.11	33,141.00
其中：主营业务收入	19,128.52	30,467.08	28,441.28	29,349.40
其他业务收入	2,735.28	4,520.72	3,985.83	3,791.60
营业利润	3,483.14	6,303.34	5,476.58	6,156.71
利润总额	3,482.98	6,369.16	5,443.13	6,165.01
净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润	2,611.62	4,727.50	4,107.44	4,617.53
主营业务毛利率	20.95%	20.19%	19.69%	20.20%

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入*100%

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

经营活动产生的现金流量净额	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00
投资活动产生的现金流量净额	-100.84	-269.25	-2,474.90	-1,225.10
筹资活动产生的现金流量净额	-	-4,735.33	-4,382.24	-
现金及现金等价物净增加额	178.23	-351.92	-668.88	850.90

4、非经常性损益情况

最近三年及一期，珠海茂业经审计的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益	-	-	-1.72	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.16	65.82	-31.73	8.30
小计	-0.16	65.82	-33.45	8.30
减：所得税费用	-0.04	16.45	-8.36	2.07
非经常性损益净额	-0.12	49.36	-25.09	6.22
扣除非经常损益后净利润	2,611.62	4,727.50	4,107.44	4,617.53

最近三年及一期，珠海茂业非经常性损益金额较小，扣除非经常性损益后的净利润分别为 4,617.53 万元、4,107.44 万元、4,727.50 万元和 2,611.62 万元，非经常性损益对珠海茂业净利润影响较小。

（九）最近三年及一期利润分配情况

珠海茂业最近三年及一期利润分配情况如下：

时间	决策机构	会议名称	方案
2012/12/17	董事会	珠海董[2012]第 001 号	珠海时代茂业 2011 年末分配利润 43,822,374.18 元，可供分配利润共人民币 43,822,374.18 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2013/12/25	董事会	珠海董[2013]第 001 号	珠海时代茂业 2012 年末分配利润 47,353,327.10 元，可供分配利润共人民币 47,353,327.10 元，按股权比例全部分配至股东茂业商厦
2014/10/28	董事会	珠海市茂业百货董[2014]第 01 号	珠海时代茂业 2013 年末分配利润 39,926,442.66 元，可供分配利润共人民币 39,926,442.66 元，按股权比例全部分配至

			股东茂业商厦

（十）主要资产权属、对外担保及主要负债情况

1、主要资产权属

珠海茂业主要资产情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况”。

截至本报告书签署日，珠海茂业资产不存在对外抵押和质押的情况。

2、对外担保情况

截至本报告书签署日，珠海茂业不存在对外担保的情况。

3、主要负债、或有负债情况

截至 2015 年 8 月 31 日，珠海茂业主要负债为应付账款、应付股利、其他应付款。截至本报告书签署日，珠海茂业不存在重大或有负债情形。

（十一）最近三年主营业务发展情况

珠海茂业主营业务为商品零售百货，最近三年未发生变化，具有良好的持续经营能力。详见“第五节 拟注入资产的业务与技术/一、拟注入资产主营业务及变化情况”的相关内容。

（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

珠海茂业最近三年未进行资产评估、交易、增资或改制。

（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

（1）董事会

截至本报告书签署日，珠海茂业董事会由 3 名董事组成。

姓名	职务	任职期限
张静	董事长	2008 年 11 月 25 日至 2017 年 11 月 25 日
卢小娟	董事	2010 年 5 月 26 日至 2017 年 11 月 25 日
陈哲元	董事	2010 年 10 月 30 日至 2017 年 11 月 25 日

上述董事的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（1）董事会”。

（2）监事

截至本报告书签署日，珠海茂业未设监事会，设 1 名监事。

姓名	职务	任职期限
姚淑莲	监事	2012 年 2 月 25 日至 2017 年 11 月 25 日

姚淑莲的简要情况详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（2）监事会”。

（3）高级管理人员

珠海茂业工商注册的高级管理人员仅为总经理，在 2012 年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子后，总经理在实际经营中不执行实际管理职能。珠海茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为珠海茂业实际高级管理人员。截至本报告书签署日，华南区域经营班子共有 5 名，详见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（4）核心技术人员

截至本报告书签署日，珠海茂业核心技术人员为杨萍、李春霞、王华和陕花萍，相关人员简要情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/1、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介/（3）高级管理人员”。

（5）董事、监事的提名和选聘情况

① 现任董事的提名和选聘情况

2008 年 11 月 25 日，珠海茂业股东作出股东决定，同意张静担任公司董事长。

2010 年 5 月 26 日，珠海茂业股东作出股东决定，同意卢小娟担任公司董事。

2010 年 10 月 30 日，珠海茂业股东作出股东决定，同意陈哲元担任公司董事。

2011 年 11 月 25 日，珠海茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

2014年11月25日，珠海茂业股东作出股东决议，同意张静继续担任公司董事长、卢小娟继续担任公司董事、陈哲元继续担任公司董事。

② 现任监事的提名和选聘情况

2012年2月25日，珠海茂业股东作出股东决定，同意姚淑莲担任公司监事。

2014年11月25日，珠海茂业股东作出股东决议，同意姚淑莲继续担任公司监事。

2、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有珠海茂业股份的情况

珠海茂业董事长张静的配偶黄茂如通过茂业商厦间接持有珠海茂业100%股权。除张静外，珠海茂业其他董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属不存在直接或间接持有珠海茂业股权的情况。

3、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资情况

截至本报告书签署日，除董事卢小娟投资合正茂投资、高级管理人员杨萍、王海燕、李春霞、王华、陕花萍投资德茂投资外，珠海茂业其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在对外投资情况。

4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

珠海茂业董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/4、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况”。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况

截至本报告书签署日，珠海茂业董事、监事、高级管理人员与核心技术人员对外兼职情况参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况”。

6、董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间的亲属关系

珠海茂业所有董事、监事、高级管理人员以及核心技术人员之间不存在亲属关系。

7、珠海茂业与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议及履行情况以及董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺

截至本报告书签署日，珠海茂业高级管理人员及核心技术人员均与和平茂业签订了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，上述有关合同均正常履行，不存在违约情形。

董事、监事、高级管理人员及核心技术人员作出的重要承诺参见本节”（十四）持有珠海茂业 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况”所述内容。

8、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，珠海茂业董事、监事、高级管理人员任职符合法律、法规、规范性文件的规定和现行公司章程，不存在违反《公司法》和《证券法》及其他法律、法规和规范性文件有关规定的情形。

9、董事、监事、高级管理人员近三年的变动情况

（1）董事的变动情况

珠海茂业近三年董事未发生变动。

（2）监事的变动情况

日期	监事	变动原因
2010 年 5 月 26 日至 2012 年 2 月 25 日	黎静	-
2012 年 2 月 25 至 2017 年 11 月 25 日	姚淑莲	黎静因工作调任，辞去监事职务

（3）高级管理人员的变动情况

珠海茂业近三年总经理变化情况如下：

姓名	公司名称	任职时间及期限
吴明	珠海茂业	2007/11/23-2012/3/30
唐菁		2012/3/30-2013/8/29
孟佩华		2013/8/29-2014/4/11
王鹏		2014/4/11-至今

注：吴明、唐菁任职期间，珠海茂业不设总经理，只有经理。

2012 年茂业国际设立华南区域经营班子后，华南区域的具体经营由其经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

华南经营班子最近三年高级管理人员变动情况请参见本节“一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员近三年的变动情况/（3）高级管理人员的变动情况”。

（十四）持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

珠海茂业为茂业商厦 100%持股，不存在有作为股东的董事、监事和高级管理人员。茂业商厦作出的重要承诺请参见本报告书“重大事项提示/十二、本次重组相关方作出的重要承诺”。

截至本报告书签署日，上述有关承诺正在履行，未出现违反承诺的情况。

（十五）员工及社会保障情况

1、员工基本情况

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，珠海茂业员工合计人数分别为 95 名、96 名、98 名。截至 2015 年 3 月 31 日，珠海茂业员工总数分别为 99 名，具体情况如下：

（1）专业结构

专业结构	人数（人）	占员工总数的比例
营运人员	15	15.15%
采购人员	4	4.04%
财务人员	36	36.36%
行政管理人员	10	10.10%
其他人员	34	34.34%
合计	99	100%

（2）受教育程度

受教育程度	人数（人）	占总人数比例
研究生及以上	0	0%
本科	14	14.14%
专科/大专	22	22.22%

中专/技校/高中	51	50.52%
中学及以下	12	12.13%
合计	99	100%

(3) 年龄结构

年龄分布	人数(人)	占员工总数的比例
30岁以下	36	36.36%
31岁~40岁	47	47.47%
41岁~50岁	14	14.14%
51岁及以上	2	2.03%
合计	99	100%

2、执行社会保障、住房及医疗制度改革情况

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-3月，珠海茂业合计缴纳的社保费金额如下：

单位：元

类别	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
社会保险	191,051.96	832,352.38	790,458.45	593,623.60
住房公积金	42,262.35	211,509.73	188,370.40	145,395.50
合计	233,314.31	1,043,862.11	978,828.85	739,019.10

报告期内，珠海茂业社会保险和住房公积金由自己缴纳。珠海市社会保险基金管理中心和珠海市住房公积金管理中心已出具证明，截至2015年3月31日，珠海茂业未违法相应法律、法规和规章而受到行政处罚的情况。

(十六) 其他事项

1、重大资产重组情况

自设立以来，珠海茂业未发生重大资产重组。

2、拟购买资产为股权时的说明

(1) 本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买珠海茂业100%股权，属于控股权。

(2) 本次交易符合转让条件

本次交易上市公司拟购买的珠海茂业 100%股权，所涉及的公司章程不存在转让前置条件及其他可能对本次交易产生影响的内容。因此，本次上市公司拟购买的股权符合转让条件。

3、本次重组涉及的债权和债务转移

本次重组拟注入珠海茂业 100%的股权，不涉及债权债务转移事项。

4、本次重组涉及的职工安置

本次重组拟注入珠海茂业 100%的股权，不涉及注入资产的职工安置事项。

5、重大会计政策和会计估计与上市公司的差异

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，报告期内，珠海茂业重大会计政策和会计估计与上市公司不存在差异。

6、报告书披露前 12 个月内所进行的重大资产收购出售事项

截至本报告书签署日前 12 个月内，珠海茂业未进行重大资产收购出售事项。

7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

(1) 诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，珠海茂业不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。

(2) 行政处罚事项

报告期内，珠海茂业受到的工商处罚如下：

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
珠海茂业	因经营者与消费者采用格式条款订立合同，在格式条款中排除消费者解释格式条款的权利的行为，依法给予行政处罚。	2,000	--	2012-08-08	珠海市工商行政管理局
	购进并销售的“361°背包”被广州质量监督检测研究院从中抽样送检。判定该商品监督总体较严重不合格，违反了《中华人民共和国产品质量法》第三十九条规定，已构成	600	95	2014-09-05	

受罚主体	处罚原因	罚款金额 (元)	没收金额 (元)	处罚日期	处罚主体
	销售不合格背包的行为，依法给予行政处罚。				

结合行政处罚的事实、罚款金额和处罚依据，珠海茂业近三年所受到的行政处罚均不属于重大行政处罚或情节严重的行政处罚。此外，珠海茂业均已全额缴纳罚款，该等行政处罚并未对珠海茂业的持续经营产生影响，且珠海茂业已采取措施防止再犯，因此，该等行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

截至本报告书签署日，珠海市香洲区国家税务局、珠海市香洲区地方税务局、珠海市质监局和珠海市国土资源局均已出具无违法违规证明，珠海茂业经营不涉及环保、海关等相关事项。

根据珠海市工商行政管理局 2015 年 12 月 13 日出具的《珠海市工商行政管理局关于珠海市茂业百货有限公司被我局给予行政处罚情况的复函》，珠海茂业上述两次被珠海市工商行政管理局作出的行政处罚，珠海市工商行政管理局不认定为重大违法情节的情形。

8、资金占用情况

截至 2015 年 8 月 31 日，珠海茂业关联往来余额情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/二、关联交易/（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况”。

珠海茂业为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一调配与管理，因此报告期内珠海茂业与茂业商厦及其控制下的百货门店存在资金往来。2015 年 6 月 1 日，珠海茂业建立了独立的资金管理制度，不再由茂业商厦统一管理和调配。

截至本报告书签署日，珠海茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

9、为关联方提供贷款情况

报告期内，珠海茂业不存在为关联方提供贷款情况。

10、内部职工股、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股的情况

自设立以来，珠海茂业未发行过内部职工股；截至本报告书签署日，珠海茂业不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

11、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易购买珠海茂业 100%股权，不涉及立项、环保、规划、施工建设等有关报批事项。

珠海茂业涉及的行业准入为业务经营许可，具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（三）业务经营许可”。

珠海茂业的用地情况已经取得珠海市国土资源局的合规证明，在报告期内没有因违反土地管理的法律法规和其它规范性文件规定而受到行政处罚的情形。

12、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告书签署日，珠海茂业不涉及重大特许经营权。

第五节 拟注入资产的业务与技术

一、拟注入资产主营业务及变化情况

本次拟注入资产包括和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业，主营业务均为商业零售业，经营业态包括百货和超市，其中以百货为主。百货是指在一个大建筑物内，根据不同商品部门设销售区，开展进货、管理、运营，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态；超市是指采取自选销售方式、以销售大众化实用品为主，较大限度满足顾客日常性需求的零售业态。针对百货业务与超市业务客流重叠度高、二者对客户需求互补性明显的特点，通过“百货+超市”模式，可以有效提升商圈的客流量以及客流间协同。

本次拟注入资产零售门店对应统计情况如下：

拟注入资产	门店数量	门店名称	门店位置	运营主体	经营业态
和平茂业	3	南山店	深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场	南山分公司	百货+超市
		东门店	深圳市罗湖区东门中路2047	东门分公司	百货+超市
		和平店	深圳罗湖区和平路和平广场	和平分公司	百货
华强北茂业	1	华强北店	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场	华强北茂业	百货+超市
深南茂业	1	深南店	深圳市福田区燕南路兴华大厦	深南茂业	百货
东方时代茂业	1	东方时代店	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场	东方时代茂业	百货
珠海茂业	1	珠海店	珠海市香洲紫荆路301号	珠海茂业	百货

拟注入资产以百货零售为主，最近三年主营业务未发生变化。

二、拟注入资产所属行业所属行业监管概况

本次交易拟注入资产所处零售行业，隶属于中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）中的“零售业”（分类代码：F52）。

（一）行业主管部门及监管体制

目前，我国对零售业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门制定相关产业政策及发展规划对零售行业的运行和发展进行规范和引导。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化委员会负责建立行业国家标准。商务部、卫计委、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立行政许可或备案管理制度。中国商业联合会、中国百货

商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

机构名称	管理方向
国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门	行政管理
国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会	质量管理
商务部、卫计委、新闻出版广电总局	行政许可/备案管理
中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会	自律管理

（二）行业政策及法律法规

零售业所需遵循的相关政策及主要法律、法规如下：

序号	名称	核心内容	发文单位	发布日期
国家产业政策				
1	《关于促进流通业发展的若干意见》	按照市场经济规律和世贸组织规则，积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心能力强、具有国际竞争力的大型流通企业； 鼓励具有竞争优势的流通企业通过参股、控股、承包、兼并、收购、托管和特许经营等方式，实现规模扩张，引导支持流通企业做强做大。重点培育的大型流通企业可直接向商务部申请进出口配额、许可证、国营贸易经营权和相关资质等； 国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持； 地方各级人民政府要结合实际，采取具体措施，支持国家和地方重点培育大型流通企业的发展	国务院	2005 年 6 月
2	《关于加快发展服务业的若干意见》	提升改造商贸流通业，推广连锁经营、特许经营等现代经营方式和新型业态积极支持符合条件的服务企业进入境内外资本市场融资，通过股票上市、发行企业债券等多渠道筹措资金	国务院	2007 年 3 月
3	《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	加强规划和产业政策引导；深化服务领域改革；优化服务业发展的政策环境；提高服务领域对外开放水平；大力培育服务领域领军企业和知名品牌；加大服务领域资金投入力度	国务院	2008 年 3 月

4	《关于搞活流通扩大消费的意见》	培育大型流通企业集团；鼓励流通企业发展连锁经营和电子商务等现代流通方式	国务院办公厅	2008 年 12 月
5	《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》	鼓励连锁经营向多行业、多业态延伸；提高流通规模化、组织化程度，优化供应链管理，降低流通成本；力争到 2015 年，社会消费品零售总额达到 32 万亿元；批发零售住宿餐饮业增加值超过 8.6 万亿元	商务部、财政部、中国人民银行	2011 年 10 月
6	《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》	大力发展社区、农村连锁零售网点；支持中小企业发展直营连锁经营；加快完善促进中小零售企业发展的政策措施，破除投资障碍，降低经营负担，缓解融资困难	商务部	2012 年 1 月
7	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	推动流通产业加快发展；鼓励便利店、中小综合超市等发展；鼓励发展直营连锁和特许连锁，支持流通企业跨区域拓展连锁经营网络；拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资	国务院	2012 年 8 月
8	《国内贸易发展“十二五”规划》	总体目标：2015 年社会消费品零售总额 32 万亿元左右，年均增长 15%左右；批发零售住宿餐饮业增加值超过 7 万亿元，年均实际增长 11%左右	国务院 办公厅	2012 年 9 月
9	《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》	大力加强部门协作，抓紧完善流通网络规划、加大流通业用地支持力度等政策；协调落实财政支持政策，保障内贸规划的编制和实施；积极争取科技政策，促进内贸规划工作和内贸行业创新发展；努力改善融资环境，促进中小商业网点发展	商务部	2013 年 5 月
行业管理规定				
10	《零售商促销行为管理办法》	规范零售商的促销行为，具体从促销活动遵循原则、促销宣传行为、促销商品价格、促销商品质量、促销形式及违法责任等方面进行规范	商务部、国家发改委、公安部、税务总局和工商总局	2006 年 9 月
11	《零售商供应商公平交易管理办法》	规范零售商与供应商的交易行为，维护公平交易秩序	商务部、国家发改委、公安部、税	2006 年 10 月

			务总局和工商总局	
12	《商业特许经营管理条例》	规范商业特许经营活动,促进商业特许经营健康、有序发展,维护市场秩序	国务院	2007年2月
13	《零售商供应商公平交易行为规范》	规定了零售商和供应商在经营交易活动中基本原则、资质、质量、价格、合同、服务、费用与结算、公平竞争、公平交易行为等内容	商务部	2008年9月
14	《清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作方案》	集中开展清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作,规范促销服务费、禁止违规收费、落实明码标价	商务部、国家发改委、公安部、税务总局和工商总局	2011年12月
15	《降低流通费用提高流通效率综合工作方案》	强化零售商供应商交易监管;清理整顿大型零售企业向供应商违规收费,规范促销服务费;规范零售商供应商工作人员行为,严厉打击商业贿赂	国务院办公厅	2013年1月
行业管理规定-零售商品管理				
16	《超市购物环境标准》	对超市卖场环境、营销设施设备、附属设施等方面提出了基本技术要求;对商品陈列、生鲜经营、垃圾处理等方面提出了量化指标	商务部/中国连锁经营协会	2006年9月
17	《超市食品安全操作规范(试行)》	从采购、验收、存储、食品现场制作、销售、问题商品处理、管理等方面对超市食品安全做出了明确的规定	商务部	2006年12月
18	《流通领域食品安全管理办法》	规范食品经营行为,保障食品消费安全,要求各类食品市场建立健全保障食品安全的管理制度	商务部	2007年1月
19	《中华人民共和国食品安全法实施条例》	明确了食品生产经营者作为食品安全第一责任人的责任,强化政府及部门的食品安全监管工作的责任	国务院	2009年7月
20	《食品流通许可证管理办法》	规范食品流通许可的申请受理、审查批准以及相关的监督检查等行为	工商总局	2009年7月

除上述法规外,国家出台的其他零售行业法规还包括《零售业态分类》、《城市商业网点规划条例》、《零售企业服务管理规范》等。

三、拟注入资产主营业务发展具体情况

(一) 主要业务

1、经营范围

本次拟注入资产的经营范围如下:

拟注入资产	经营范围
和平茂业	一般经营项目：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；经营配套商场及餐饮业务（营业执照另行申办）；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理。 许可经营项目：机动车辆的停放服务。
华强北茂业	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、食品的零售；物业管理。（《卫生许可证》有效期至 2016 年 3 月 7 日，《食品流通许可证》有效期至 2016 年 1 月 13 日）
深南茂业	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；办理境内居民个人非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理。（《卫生许可证》有效期至 2016 年 2 月 28 日）
东方时代茂业	一般经营项目：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目）；物业管理 许可经营项目：三类医用光学器具、仪器及内窥镜设备（仅限软性角膜接触镜及护理液）
珠海茂业	日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、珠宝玉器（不含钻石）、农畜产品、工艺美术品的零售；广告制作、发布

2、主要业务

本次拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，拥有包括南山店、东门店、和平店、华强北店、深南店、东方时代店和珠海店7家门店，业务范围涵盖深圳市和珠海市。

（二）主要经营模式

本次拟注入资产主要的经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，具体情况如下：

拟注入资产	门店数量	门店名称	经营业态	经营模式
和平茂业	3	南山店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
		东门店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主

			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
		和平店	百货	联营模式+租赁模式，以联营模式为主
华强北茂业	1	华强北店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
深南茂业	1	深南店	百货	联营模式+租赁业务+自营模式，以联营模式为主
东方时代茂业	1	东方时代店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
珠海茂业	1	珠海店	百货	联营模式+租赁模式，以联营模式为主

1、百货业态经营模式

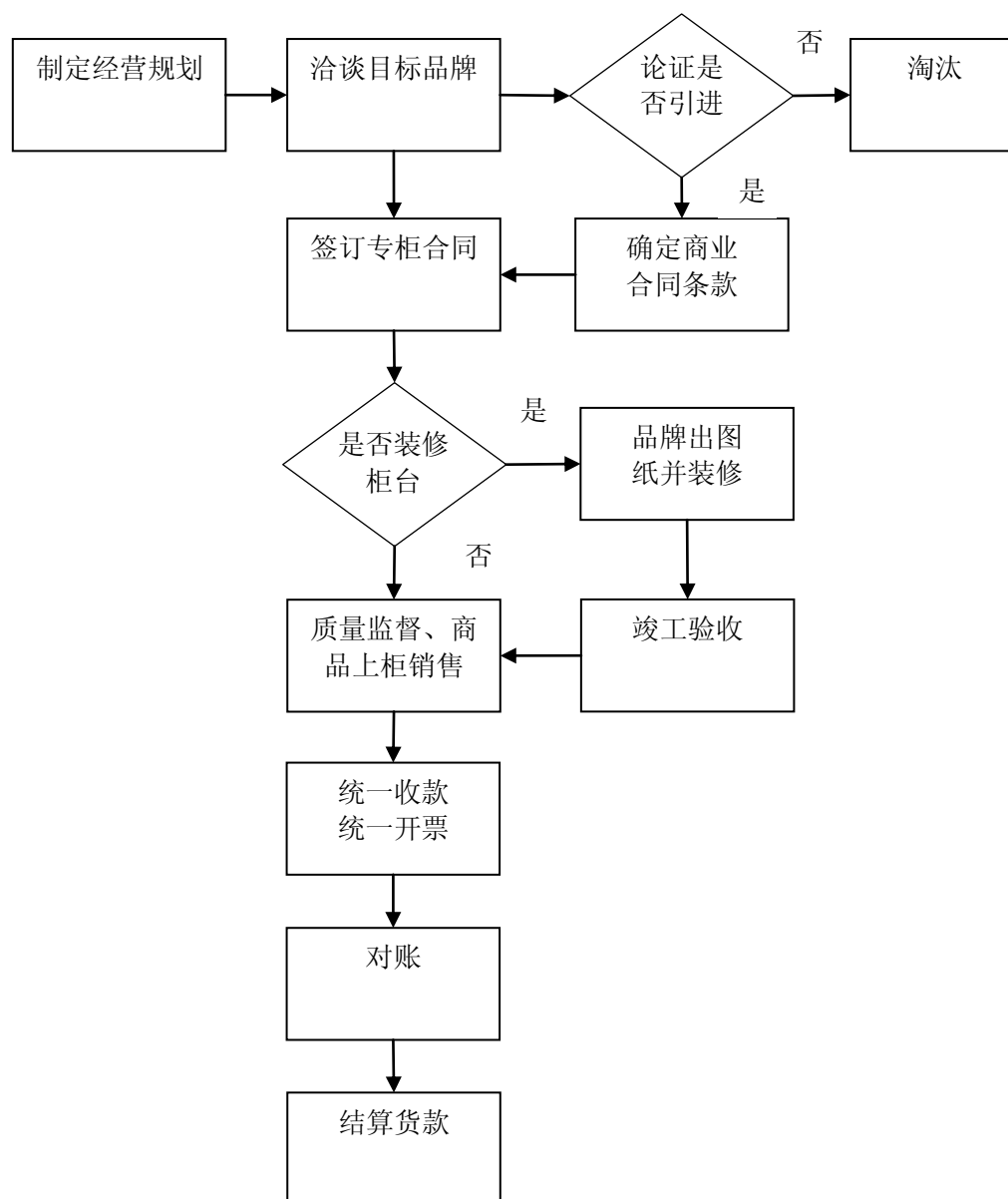
(1) 联营模式

百货业态联营模式也称专柜模式，是指拟注入资产与供应商（品牌商家）签订《专柜合同》协议，由拟注入资产为品牌商家提供经营场所和经营所需物业设施，并由拟注入资产进行统一规划、统一管理、统一收款、统一培训等，但具体业务由品牌商家自行经营。

在联营模式下，在商品实现最终销售前归品牌商家所有，拟注入资产不承担商品跌价、损坏、偷盗和变质所引起的损失及其他风险。拟注入资产从专柜销售总额中，收取一定比例的佣金。通常拟注入资产为品牌货品供应商设定最低营业额目标，且不论达标与否均需支付按最低营业额目标计算的佣金。佣金比例根据销售场地位置、商场发展规划，以及商场与品牌货品供应商的相对谈判地位，由双方协商确定。

在联营模式下，百货核心竞争力为商圈位置、品牌招商能力和品牌组合能力。联营模式是当前国内百货最主要的经营模式，本次拟注入资产7家门店的百货业态均涉及联营模式，且以该模式为主。

联营模式的业务流程为：



拟注入资产根据总体经营规划以及市场定位，确定需要引进的商品联营品牌类别。拟注入资产根据经营规划及场地总体布局，由采购部与品牌货品供应商洽谈合作意向，就合同具体条款达成一致后签订专柜合同。品牌货品供应商出具装修图纸，经拟注入资产审核批准后进场对销售柜台进行装修。装修费用的承担根据合同约定执行。拟注入资产对销售区域的装修进行验收。

联营商品的采购由品牌货品供应商负责。品牌货品供应商将商品运至专柜，拟注入资产对联营商品进行验收。品牌货品供应商派驻导购人员负责商品销售。拟注入资产营运管理部对商品销售进行检查、指导，并对导购人员进行统一管理。

拟注入资产对商品进行统一结算，统一开票。所有联营商品的销售均由拟注入资产的结算系统记录，并统一开具发票。本月底拟注入资产与品牌货品供应商就上月销

售情况进行对账，并根据专柜合同约定的方式计算销售分成。对账无误后，品牌货品供应商需要向拟注入资产开具合格的增值税发票。拟注入资产收到增值税发票以后，扣除销售分成和其他管理费用后，将剩余销货款返还给品牌货品供应商。

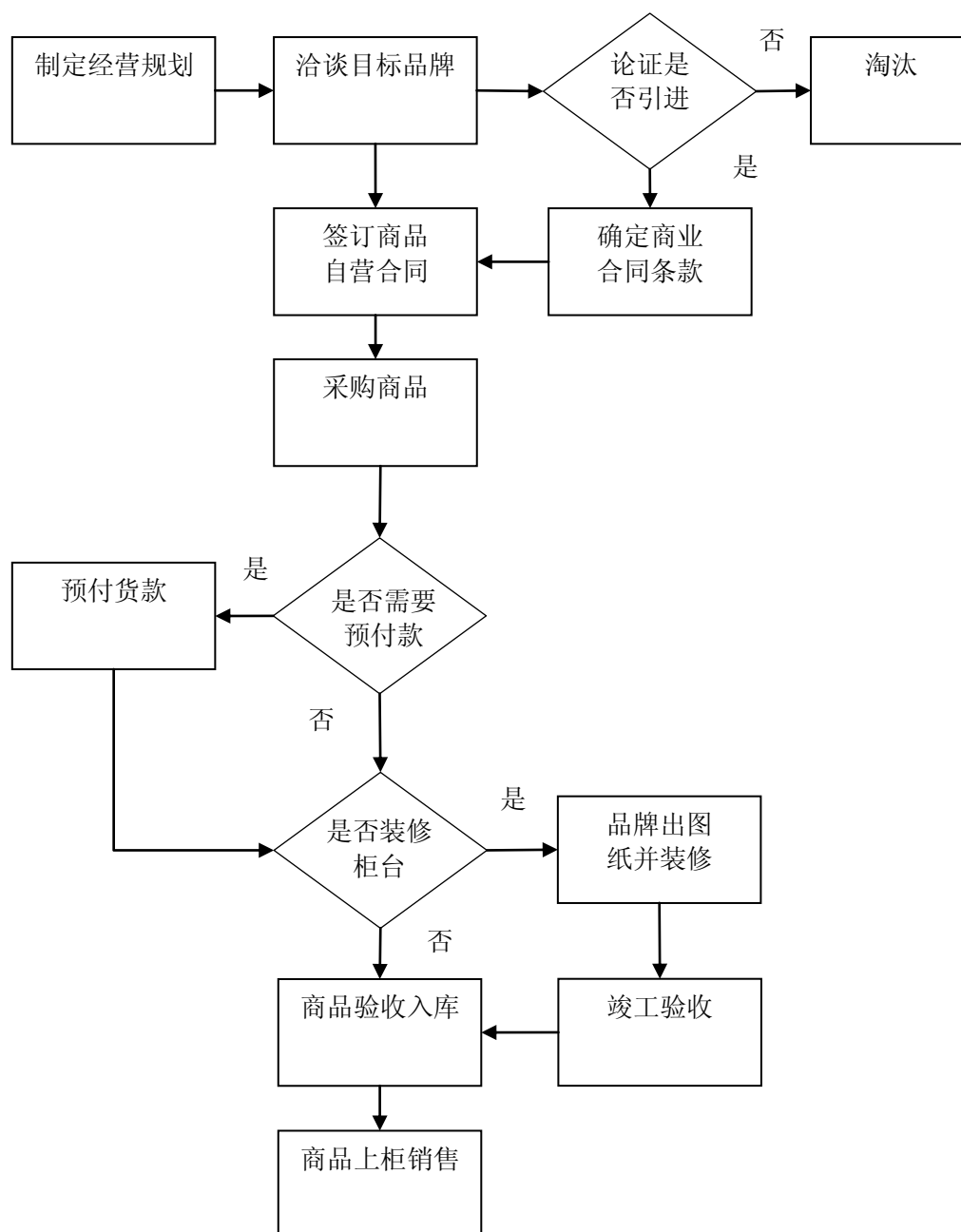
在商品销售时点，拟注入资产按照商品销售全额确认收入，商品销售额扣除拟注入资产提成后的金额为支付给联营商的成本。

（2）自营模式

百货业态自营模式即拟注入资产直接向供应商采购商品，待商品验收入库后，将其作为公司的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由拟注入资产承担。自营模式下，进销差价是主要利润来源。自营模式的主要优势在于拥有经营控制权，通过自主采购和自主销售，控制价格、品类、商品结构，在日趋激烈的市场竞争中取得差异化优势。此外，自营模式能够获得全部经销利润，扩大拟注入资产的利润空间。

本次拟注入资产旗下南山店、东门店、华强北店和东方时代店的百货业态涉及了自营模式，主要为部分一线化妆品。

自营模式的业务流程为：



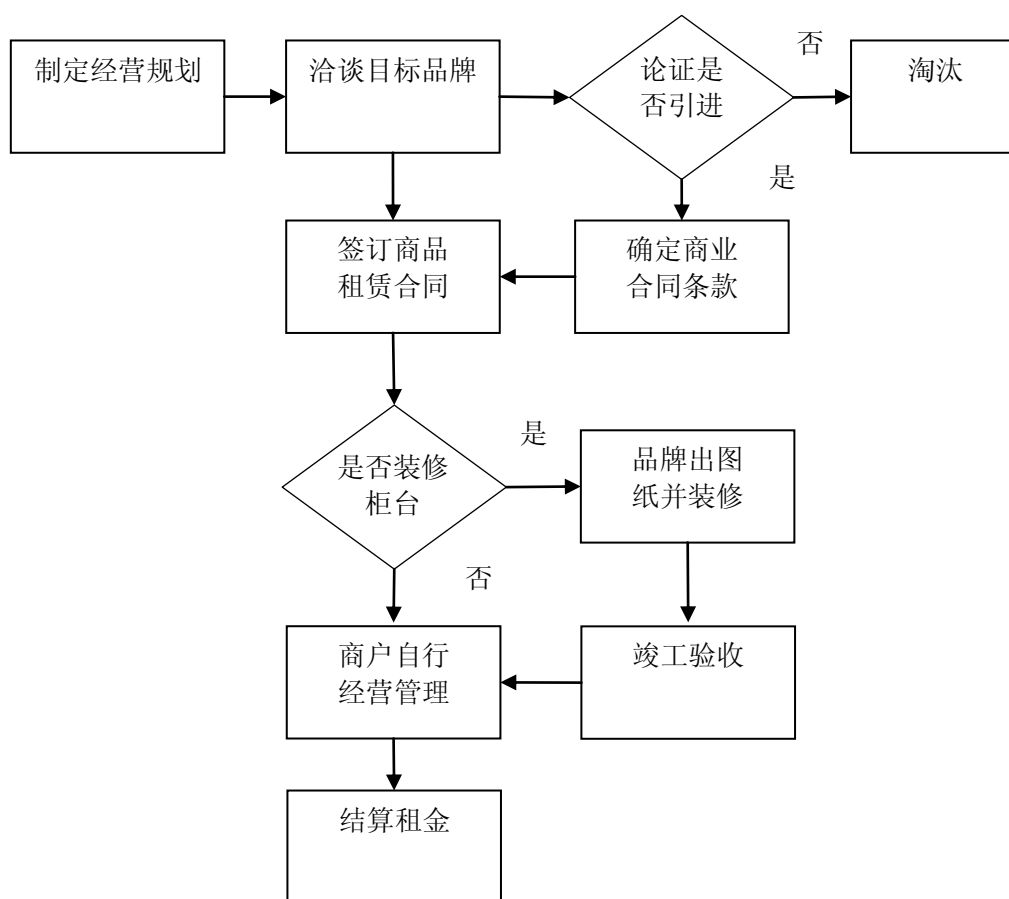
拟注入资产根据总体经营规划以及自身市场定位,确定需要引进的自营商品类别,然后由采购部与目标品牌厂家、代理商或经销商洽谈合作意向,就合同内容达成一致后即可签订《商品自营合同》。拟注入资产根据品牌厂家提供的产品目录,按照合同规定的采购价格,按需向品牌厂家采购商品。品牌厂家出具装修图纸,经拟注入资产审核批准后进场对销售柜台进行装修。装修费用的承担根据合同约定执行。销售柜台装修完工后由拟注入资产相关部门联合验收。拟注入资产对外采购的商品验收合格后做入库处理。品牌厂家派遣导购人员进行商品上柜销售,拟注入资产对销售进行统一管理,统一结算。

（3）租赁模式

百货业态租赁模式指拟注入资产将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，拟注入资产不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在百货业态下主要适用于餐饮、生活娱乐等商户，引入上述商业形态可以配合拟注入资产的其他零售业务，满足顾客多样化的消费需求，有效吸引客流并提升消费体验。

本次拟注入资产旗下7家门店涉及到的餐饮、生活娱乐等相关配套商业均采取了租赁模式。

租赁模式的主要业务流程为：



拟注入资产根据总体经营规划以及配套需要，确定需要引进的商户。拟注入资产采购部与商户洽谈合作意向。与商户确定合作意向后，双方就合同内容达成一致并签订租赁合同。商户出具装修图纸，经拟注入资产审核批准后进场对营业区域进行装修。装修完成后，拟注入资产及当地消防主管部门对装修工程验收合格后，商户方可开展经营活动。拟注入资产按照租赁合同约定的条款，定期与商户结算租金。

租赁商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照，并独立自主开展经营活动。拟注入资产仅提供场地及物业管理服务。

租赁模式下，租金的确定有两种方式：一种是只收取固定租金，主要针对餐饮、娱乐等配套商户；另外一种是按照佣金（合同约定的扣点数与实际销售额的乘积）与固定租金的较高者，主要针对珠宝等品牌商户。

2、超市业态经营模式

（1）联营模式

超市业态联营模式是指供应商根据协议将商品交付超市代销，在商品实现最终销售前所有权仍归供应商所有，超市根据实际销售情况按月向供应商支付货款，超市不承担存货风险。主要适用品类有生鲜、现场加工项目、营养保健品等。

（2）自营模式

超市业态自营模式指由超市向供应商采购商品，商品验收入库后作为库存商品管理，商品所有权归超市所有，超市承担商品所有权上的风险和报酬。自营模式下，超市的利润来源为进销差价。超市业态自营模式主要适用品类包括包装商品，如冷藏冷冻食品、副食品、袋装食品，以及个人及家庭护理品等。

（3）租赁模式

超市业态租赁模式指超市将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，超市不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在超市业态下主要适用于餐饮。

（三）主要业务的运作

拟注入资产作为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的相关业务规则。截至本报告书出具日，拟注入资产已经建立了一套适合自身发展的业务规则，主要包括招标采购、仓储配送、商品销售、市场推广和客户服务五个方面：

1、招标采购

拟注入资产百货类招标采购由采购部负责，包括品牌规划、品牌及供应商资源的认证与评审，品牌及供应商资源库的建立与动态维护等。综超类招标采购由综超管理部、综超营运部负责，包括制定综超商品品类规划和调整计划，跟进综超各品类采购

及销售计划、毛利管理和完成进度；新品类、新商品的引入，旧品汰换，开发特色商品及供货商；综超新店的品类规划及商店布局等工作。

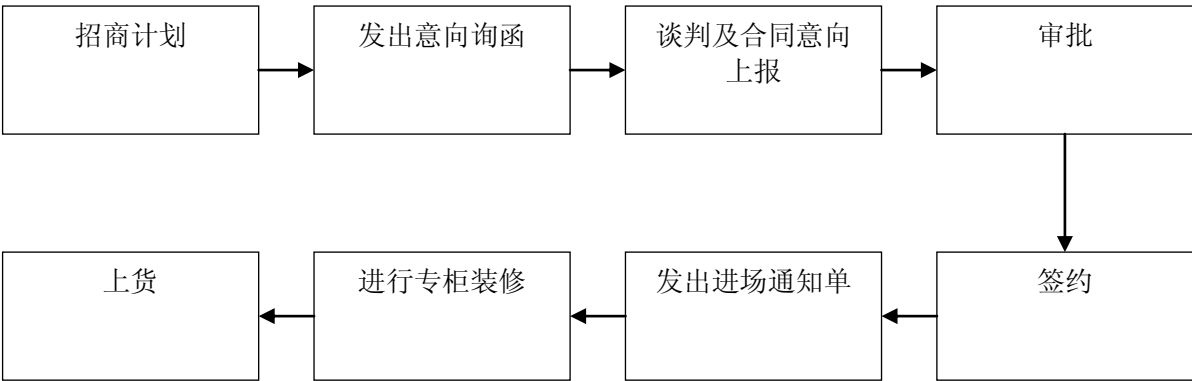
(1) 百货招标采购

采购部根据项目业态定位确定采购模式，确定零售餐饮配套、品类区块以及品牌落位的确定，启动招商。拟注入资产统一对供应商进行管理，对已合作品牌按品牌属地化与便于经营调配相结合原则进行分配，对新引进/未合作品牌按品牌终身制原则，由品牌引进人负责维护或授权相对等级别人员维护以及调配该品牌资源。

① 专柜招商

专柜招商包括选择专柜品牌和专柜供应商。拟注入资产主要依据商场定位和整体品牌组合的要求从品牌形象、知名度、市场占有率、供应商实力等方面对专柜供应商进行评审，以使供应商及品牌符合引进条件。

门店专柜招商的流程如下：



② 自营采购

本次拟注入资产百货类自营商品全部为化妆品，根据拟注入资产业务条例，主要由采购部及商品营运部、门店化妆品专管员负责。首批商品由供应商与采购和门店商品营运部共同商定各单品数量。后续根据供应商的补货时段，由门店各品牌导购提出补货申请后经门店门店自营化妆品专管员、商品营运部经理、分管店长审核后，由门店自营化妆品专管员制作《采购订单》（用供应商提供的订单格式）传真至供应商，由其确认商品数量并发货。单次订货金额达60万元以上的（含60万元），最终由店总经理审批后生效；若无订单非新品类的商品门店原则上拒收，特殊情况需请示采购责任人同意后再验收，另新品类商品也需再次与商品营运部责任人沟通数量、金额后方可验收，以上两种情况都需专柜在当日内补好订单。

(2) 综超招标采购

① 综超招商引进条件

供货商应有良好的资质背景，证照齐全，有良好的银行信誉；

企业质量管理与保证体系符合国家标准。商品质量稳定、可靠，有较高的市场占有率与信誉度；

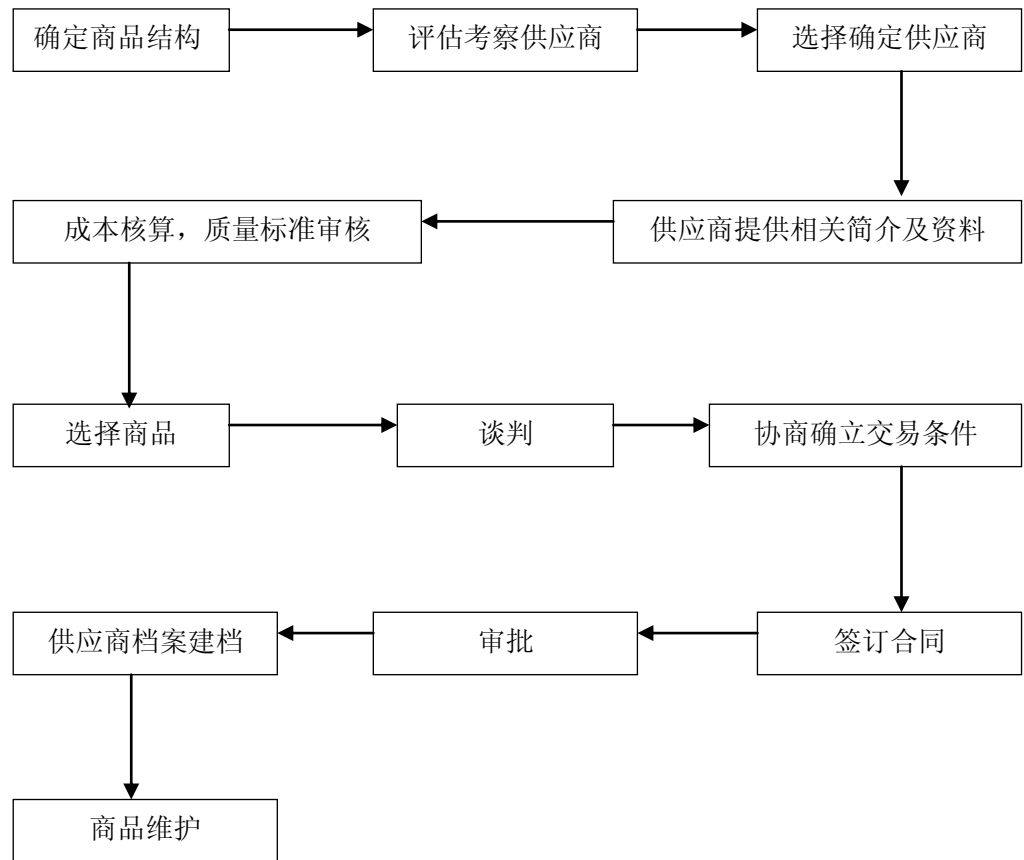
具备较强的产品研发能力；

生产能力满足大批量定单要求，年销售额应在100万元以上。有较强的分销能力；

产品的性能/价格比最高；

能够提供优质服务和增值服务,并提供有竞争力的价外支持和销售折扣。具有较高的标准化水平和信息化水平。具备电子数据交换（EDI）能力。

② 供货商引进流程



③ 供货商资质评定标准

1) 供应商注册资金评定标准

经营生鲜商品的供应商注册资金应在30万元以上（具备自营证除外）；

经营杂货商品的供应商注册资金应在50万元以上。其中：经营酒、饮料、粮油类的供应商注册资金应在80万元以上。经营洗涤用品的供应商注册资金应在100万元以上；

经营百货商品的供应商注册资金应在50万元以上；

经营纺织商品的供应商注册资金应在50万元以上。其中：经营纺织品、床上用品类的供应商注册资金应在80万元以上；

2) 所有供应商必须具备在网上获取电子订单的能力。

3) 供应商必须保证有足够的运输能力。

2、仓储配送

（1）专柜商品仓储及配送

专柜商品的配送、仓储由专柜供应商负责。拟注入资产向部分专柜供应商提供商品储存库区。

（2）自营商品仓储及配送

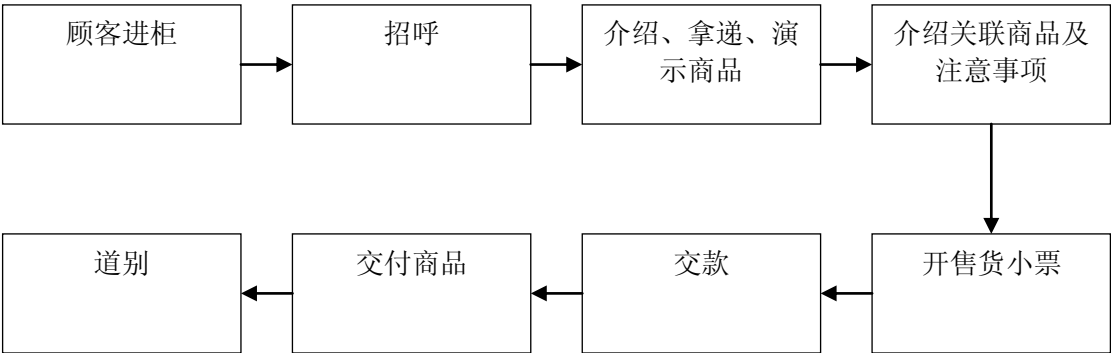
拟注入资产的存货主要为自营商品存货。拟注入资产已制定了严格的存货管理政策，主要目标为维持合理库存量，加快商品周转，保证商品在各流转环节的安全。财务部每月组织月度盘点，平时根据实际情况可组织不定期专项盘点或其他盘点。盘点要求进行全面盘点，由柜组长、商品营运部参与，财务部监盘。及时清理滞销、临期商品，防止库存过大占用公司资金。盘点确认短少的商品由柜组负责赔偿、多出的商品归拟注入资产所有。

3、商品销售

（1）商品销售方式

拟注入资产主要以店面销售的方式为顾客提供商品销售服务。

销售服务的流程如下：



(2) 商品销售定价

拟注入资产在研究市场价格动态及自身商场定位的基础上，通过规范的价格管理流程和制度及市场价格监控机制，保证商品定价策略的有效执行。

① 专柜商品

拟注入资产要求供应商销售的商品，必须严格遵守明码标价，一物一签，货签对应原则。商品零售价必须保证比所属区域专卖店的最低零售价格略低或持平。供应商进行促销或打折活动，必须提前3天以书面形式报采购部或门店商品营运部审批，采购部或门店商品营运部书面同意后方可执行，严禁私自打折的销售行为。商品在门店所属区域其它商场或专卖店进行特价或促销活动，需提前3天报采购部或门店商品营运部备案，并承诺限期1月时间内在门店组织同等的促销特价活动。在拟注入资产门店促销活动期间，供应商必须严格执行促销协议规定，严禁促销期间私自提高售价或售价高于所属区域其它商场或专卖店。在拟注入资产门店大型促销活动期间，如供应商因特殊原因需恢复折扣，必须报采购部或门店商品营运部审批，经门店店长签字确认后方可执行。拟注入资产商品营运部将建立年度供应商物价质检黑名单档案以供更好监督。

② 自营商品

对于综超类商品，综超营运部负责组织每周至少三次对周边竞争商场进行市调，根据市调情况编制详细的周市调报表,并汇总有问题商品明细传综超采购部。对于百货类商品，拟注入资产要求日常销售商品时，由各品牌导购将正确的商品国际条码张贴在销售单上，并引导顾客到合适的收银台结帐，核对电脑小票与实物后进行发货。商品调价以供应商的书面函件或通知为变价依据，并经店商品营运部经理、店总经理、门店自营化妆品专管员签字确认。供应商通知变价的，差价由供应商承担。

(3) 商品销售质量

新商品在拟定合同意向时，采购人员需向供应商索取相关法规证明：产品近期质量检测报告、卫生许可证、生产经营许可证及特殊产品经营许可证等；进口商品须提供中华人民共和国海关证明及产品检验检疫证明等，严禁引进无有效法规证件的商品。合同报审前，由供应商提供详细的有效法规证件并据实填写“合同附件查验表”，经责任采购员审核签字确认后引进。各门店质检员严格按拟注入资产验收标准验收商品，杜绝过期、临近保质期、标识标注不符合要求的商品进入仓库和卖场。

商品营运部每季度组织一次对营运管理人员、营业员、导购的商品质量知识培训。门店团购客服部每周一将上周的商品质量投诉相关记录传到商品营运部，商品营运部应及时进行跟踪处理；收银部须每周一将上周的退换货商品明细传到门店商品营运部，商品营运部应及时进行汇总分析并跟踪处理。

对于具体品类，商品营运部要定期进行抽查。

① 百货商品

商品营运部需定期对百货类商品质量进行抽查，严禁标识标注不符合要求、无有效质检证明、质量不合格的商品在卖场销售。商品营运部需严格执行专柜商品、促销商品备案制度。专柜新品进场前，必须进行详细的备案，并保存好新品、促销商品质检报告等有效证件。商品营运部每周不少于二次对卖场商品进行质量抽查，并填写详细的检查记录，每二月至少一次对商品质量进行全面普查，发现不合格商品及时开出整改通知书，通知供应商整改，对拒不整改或整改两次仍不合格的专柜及相关责任人严格按照公司规定处理。

② 综超商品

综超营运部每天需对生鲜、熟食、食品等商品进行质量检查，严禁过期、变质、不符合相关卫生标准的商品在卖场陈列、销售。

（4）收款方式

拟注入资产的商品销售主要采用现金（包括支票和银行卡）收款方式。

4、市场营销

（1）市场推广

拟注入资产通过广泛的社区服务和商圈拓展，挖掘潜在的顾客；通过广告媒体发布、积极参与社会文体及其他公关活动，提升自身形象。拟注入资产坚持将文化促销

与直接促销相结合，重视与政府、媒体、供应商的互动合作，积极参与公益活动，加强与顾客的情感交流，与顾客建立亲密关系。拟注入资产研究和跟踪零售市场发展状况，定期向顾客进行有关价格、商品种类、宣传资料效用等内容的调查，以持续改善服务质量及更好制订市场推广策略。

（2）促销活动

① 季节、节假日促销

大型促销活动包括圣诞和元旦、司庆、年中庆、十一、感恩庆、各店店庆六个重要节日促销。一般促销活动包括：除以上六个重要节日以外的节日促销（如：五一节、母亲节），周末促销，平时促销，特色促销（例如会员日等）。促销活动期间，拟注入资产可举行全场或部分买送活动及折让优惠。

② 品类促销活动

品类促销活动指由采购部或者商品营运部在不同时期提出的针对该品类商品要求开展的促销活动，如国际化妆品节、内衣节、珠宝节等。期间拟注入资产会对特定品类进行买送或折让优惠。

5、客户服务

通过准确了解顾客需求、与顾客建立亲密关系、提供优质顾客服务管理等措施，拟注入资产实施的顾客服务管理主要体现在以下几个方面：

（1）对顾客进行细化分类管理

拟注入资产通过建立和完善吸引顾客、筛选顾客、培育顾客、留住顾客的工作流程，将潜在顾客转化成普通顾客，将普通顾客培育成VIP顾客，以达到从顾客认知到顾客满意和顾客忠诚的目标。

（2）顾客需求管理

拟注入资产以满足顾客需求为关注焦点，围绕顾客满意度开展工作，在设计和完善运营的流程时，也始终围绕满足顾客需求为服务核心。具体包括：在日常运营的各个环节中，拟注入资产各部门通过不同渠道收集顾客需求，并对具体问题迅速处理和回复；拟注入资产各商场定期搜集和整理顾客需求信息，用于商品与服务营销、过程改进和商机开发，以持续满足顾客需求。

（3）顾客投诉管理

拟注入资产建立了完善的顾客访问途径，确保顾客方便、快捷地查询信息、购买商品和进行投诉。拟注入资产实行首人负责制：顾客投诉到任何部门任何人，此人即为“首人”，即第一受诉人；“首人”对投诉顾客必须负责到底，直至问题妥善解决。如投诉的问题非本部门能够解决的，“首人”必须负责帮助顾客找到解决问题的部门负责人来解决问题，“首人”协助，直至问题得到妥善处理。

现场工作人员在接到顾客投诉时，应了解顾客投诉问题及其需求，如无法处理，通知顾客所在楼层的营运部管理人员到场处理，管理人员30分钟内处理完毕。楼层营运管理人员对顾客投诉进行处理的结果无法令顾客满意或引发更严重抱怨时，逐级反馈至上级领导协助处理。不能当日处理完毕的需记录顾客投诉相关资料及联系方式，次日跟进处理完毕。团购客服部接到投诉，客服员工3分钟内通知相关楼层管理人员到服务台处理投诉。第一受诉人需反馈跟进处理结果，并在一周内进行回访。

（4）顾客满意度管理

拟注入资产定期进行满意度调查，测量和跟踪顾客满意度和忠诚度，有针对性地改善服务流程，提高服务质量，持续满足顾客需求。

（四）销售情况

1、主营业务收入情况

（1）主营业务业态分布情况

单位：万元

注入资产	业态	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
和平茂业	百货	113,093.47	97.17%	190,314.18	96.73%	175,227.10	95.63%	156,676.45	93.80%
	超市	3,291.07	2.83%	6,429.17	3.27%	7,999.35	4.37%	10,351.69	6.20%
	合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100%
华强北茂业	百货	61,545.7	95.57%	93,225.34	96.56%	100,055.45	92.99%	97,719.44	92.39%
	超市	2,850.22	4.43%	3,318.71	3.44%	7,537.56	7.01%	8,053.56	7.61%
	合计	64,395.91	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%
深南茂	百货	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%
	超	-	-	-	-	-	-	-	-

业	市								
	合计	7,990.73	100%	14,520.20	100 %	15,027.35	100%	14,736.55	10%
东方时代茂业	百货	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%
	超市	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%
珠海茂业	百货	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%
	超市	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

注：2015年6月东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

近三年及一期，拟注入资产均以百货零售业为主，其中和平茂业、华强北茂业经营部分超市业务，占比非常小。

（2）主营业务经营方式分布情况

单位：万元

注入资产	经营方式	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
和平茂业	联营	110,020.22	94.53%	185,945.24	94.51%	172,746.15	94.28%	154,730.62	92.64%
	租赁	2,590.71	2.23%	4,515.04	2.29%	4,091.05	2.23%	4,166.69	2.49%
	自营	3,773.61	3.24%	6,283.07	3.19%	6,389.25	3.49%	8,130.82	4.87%
	合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100%
华强北茂业	联营	55,557.78	86.28%	82,899.45	85.87%	92,124.13	85.62%	89,489.92	84.61%
	租赁	1,569.04	2.44%	2,659.72	2.75%	2,881.74	2.68%	3,304.57	3.12%
	自营	7,269.09	11.29%	10,984.89	11.38%	12,587.14	11.70%	12,978.51	12.27%
	合计	64,395.91	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%
深南茂业	联营	7,498.06	93.83%	13,786.14	94.94%	14,405.52	95.86%	14,155.65	96.06%
	租赁	492.12	6.16%	732.97	5.05%	621.65	4.14%	580.9	3.94%
	自营	0.55	0.01%	1.08	0.01%	0.19	0.00%	-	-
	合计	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%
东方时代茂	联营	36,599.06	97.42%	71,847.54	97.59%	78,138.37	97.98%	80,737.70	97.87%
	租赁	957.78	2.55%	1,632.74	2.22%	1,395.49	1.75%	1,495.36	1.81%
	自	12.17	0.03%	143.68	0.20%	218.09	0.27%	260.62	0.32%

业	营								
	合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%
珠海茂业	联营	18,218.55	95.24%	29,044.74	95.33%	27,147.59	95.45%	27,877.26	94.98%
	租赁	909.97	4.76%	1,422.34	4.67%	1,293.70	4.55%	1,472.14	5.02%
	自营	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

注：2015年东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

从经营方式分布来看，近三年及一期拟注入资产以联营方式为主。

2、产品的主要消费群体

本次拟注入资产各门店的市场定位及主要消费群体情况如下：

门店名称	开业时间	市场定位	主要消费群体
南山店	2009/9/26	区域型商业中心、高端社区型百货	南山区居民，以 25-35 岁的女性顾客为主
东门店	1997/3/29	以“百货经典、时尚之都”为经营定位，主营精品超市、时尚名品、流行服饰、床用家居、特色餐饮等，集购物、休闲、娱乐、美食于一体，打造一站式高端购物体验	罗湖、福田和龙岗区居民，年龄分布在 26-45 岁
和平店	1999/10/1	奥特莱斯	追求品味，有一定品牌追求的白领，年龄层 28-45 岁之间，服务区域深圳市，主要半径罗湖、福田、龙岗
华强北店	2003/10/1	高端时尚百货，品类组合为轻奢、国内一线、国际二线及市场主力品牌	28 至 40 岁的企事业单位金/白领、私营企业主；主要半径为全面覆盖福田区，辐射南山区、龙华新区
深南店	2004/12/7	年轻流行的社区型百货	年龄段为 18-45 岁区间的一般性客户，半径范围 2 公里内的客户群体，及福田，罗湖片区部分顾客
东方时代店	2005/10/1	高端时尚百货，品类组合为轻奢、国内一线、国际二线及市场主力品牌	28 至 40 岁的企事业单位金/白领、私营企业主；主要半径为全面覆盖福田区，辐射南山区、龙华新区
珠海店	2001/11/24	中端类生活风尚型百货	半径 3 公里内的住户，以及部分高校在校生，能够部分辐射拱北区

注：2015年6月东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

目前，拟注入资产各门店的商品业态分布如下表所示：

门店	楼层	功能分区	销售模式	品牌
南山店	负1层	超市、配套餐饮	联营、自营、租赁	超市、面点王、禾绿、烘焙达人等
	1层	化妆品、珠宝、精品、女鞋、服务类	联营、自营、出租	兰蔻、碧欧泉、FANCL、兰芝、周大福、周生生、六福；百丽、LUNA、豪麟等
	2层	精品女装	联营	哥弟、马天奴、歌力思、音儿、玛丝菲尔、维格娜丝，茜子、伊点等
	3层	淑女装、内衣、女士皮具	联营	BNX、ON&ON、杰西、卡汶、欧柏兰奴、黛安芬、华歌尔、爱慕、安莉芳、曼妮芬、DILAKS、迪桑娜等
	4层	青春女装、配饰	联营	欧时力、ONLY、5+、百家好、季候风、艾格、江南布衣、拉夏贝尔等
	5层	男装，男鞋、男士皮具	联营	吉普、维可多、暇步士、其乐、BONI、卡尔丹顿、ECCO等
	6层	运动、休闲	联营	耐克、阿迪达斯、PUMA、匡威、新百伦、北面、傲胜、LEE等
	7层	儿童用品、童装、婴幼儿、配套	联营、租赁	迪士尼、小淑女与约翰、安奈儿、英氏、小木马、乐高、好孩子；卡乐米等
	8层	床上用品、家居用品	联营	富安娜、罗莱、罗卡芙、雅芳婷、慕思、多样屋、可立特、法兰瓷、SPIN等
东门店	负1层	超市、餐饮	自营、租赁	九毛九、煌记煌、千味涮、融合等
	1层	精品化妆品、咖啡	自营、联营、租赁	倩碧、植村秀、资生堂、后、美宝莲、ADE、兰芝、欧泊莱、周大福、周生生、金至尊、谢瑞麟、亨吉利等
	2层	女鞋及皮具护理	联营、租赁	百丽，思加图，真美诗，妙丽，迪桑娜，露娜，莱尔斯丹等
	3层	潮流男女服饰、化妆品	联营、租赁	CKJ、Teniee Weniee、JUCY JUDY、GUESS、Lacoste等
	4层	青春少女装	联营	欧时力、Five Plus、Vero Moda、Only、曼娅奴、D'zzit等
	5层	淑女装、内衣	联营	艾维、Aivei、可可尼、希色、卡洛琳、嘉里奥（女包）、迪桑娜（女包）、黛安芬、曼妮芬、安莉芳、爱慕、华歌尔等
	6层	仕女装、床用家居、美容院、客服中心	联营、租赁	马天奴、哥弟、维格娜丝、敦奴、蕾朵、珂莱蒂尔、富安娜、雅芳婷、雅兰、淑女屋等
	7层	男装、男鞋、改裤	联营、租赁	比华丽保罗、威可多、迪赛、蓝豹、金利来男鞋、圣伽步男鞋等
	8层	休闲、皮具	联营	G2000、杰克琼斯、斯莱德、JD V、里维斯等

	9 层	运动服饰、器械	联营	阿迪达斯、耐克、斐乐、哥伦比亚、北面等
	10 层	儿童服饰、游乐场	联营、租赁	安奈儿、江博士、E-land kids、paw in paw、好孩子、丽婴房等
	11 层	办公室、员工食堂、仓库	联营、租赁	规划中，计划引入大型餐饮或书吧
和平店	1 层	皮鞋、皮具、精品、珠宝	联营、租赁	丹尼爱特，豪麟，ECCO，DISSONA，新秀丽，暇步士，林宝坚尼，SKAP 等
	2 层	青春女装、淑女装	联营、租赁	依恋，SCOFIELD,TEENIE WEENIE，欧柏兰奴，艺之卉，欧时力，拉夏贝尔等
	3 层	仕女装、内衣	联营、租赁	玛丝菲尔，娜尔斯，珂莱蒂尔，歌力思，音儿，马天奴，卡迪黛尔，玖姿等
	4 层	男装、男内衣、皮具	联营、租赁	卡尔丹顿，梵思诺，比音勒芬，华斯度，艾法利，迪克尼，迪赛，比华利保 8，BONI 等
	5 层	运动、休闲、童装	联营、租赁	哥伦比亚，阿迪达斯，耐克，新百伦，美丽宝，TEENIE WEENIE，PLORY，LEVI'S，威格，安奈尔，依恋童装，百丽童鞋，丽婴坊等
华强北店	负 1 层	餐饮、超市	联营、自营、租赁	麦当劳、85 度 C、点心王、越厨、美石记、贡茶、玻尔松饼、嘿小面等
	1 层	精品、化妆品	联营、自营	美宝莲、SKII、资生堂、阿玛尼、SISILEY、施华洛世奇、劳力士、CK 等
	2 层	淑女装、化妆品、配套	联营、自营、租赁	星巴克、梦妆、秀雅韩、佰草集、Snidel、噢姆、XII BASKET、ANMANI、薇意蔻、卓雅周末、奥蔻等
	3 层	皮鞋皮具、仕女装	联营	迪桑娜，嘉里奥，迪莱克斯，FION，ELLE，SATCHI，TOMAS，万里马、INSUN、吉祥斋、奥菲曼、雅莹、臣枫、鄂尔多斯、歌力思等
	4 层	淑女装、化妆品	联营、自营	眉吧、欧菲姿、郑明明、玫瑰人生、伊芙丽、W Doubleudot、安乃安、希色、亦谷、卡洛琳、卡汶、艾维等
	5 层	少女装、皮鞋皮具、配套	联营、租赁	REEMOOR、咖啡陪你、曼娅奴、ONLY、LILY、BASIC HOUSE、Five Plus、G2000、JC5、titty&co；季候风等
	6 层	男装	联营	比华利保罗、卡尔丹顿、名盾、迈雅、雅涛、莱尔利奥、蓝豹、蔓哈顿、沙驰、堡尼、威克多、艾法利约翰、报喜鸟、迪迪博迹、

				华斯度、佛伦斯、凯莱露喜
	7 层	休闲	联营	杰克琼斯、思莱德、G2000、卡宾、马克华菲、GXG、三叶草、太平鸟、卡骆驰、Esprit、PLORY、宾宝、RIVERSTONE
	8 层	儿童、床居、配套	联营、租赁	安奈儿、耐克青少年、阿迪达斯装备、铅笔俱乐部、可可鸭、Mini Peace、小淑女与约翰、宝英宝、李维斯、天尼维尼、久久、缔造亿百、多样屋、雅兰、梦洁、雅芳婷、埃迪蒙托、淑女屋、罗卡芙、风车小镇等
	9 层	配套	租赁	海底捞、黄记煌、九毛九、探炉、宽窄巷子、鲜芋仙等
深南店	1 层	珠宝, 钟表, 皮鞋, 配套餐饮	联营、租赁、自营	周大福, 罗西尼, 百丽, 屈臣氏等
	2 层	少女装, 皮具, 饰品	联营	ONLY, 花花公子, 宝石林等
	3 层	淑女装, 少女装, 饰品, 内衣, 儿童, 饮品	联营、租赁	爱特爱, 拉夏贝尔, 安莉芳, 安奈尔, 芒一 Q 等
	4 层	休闲, 休闲鞋类, 牛仔, 商务男装, 男士内衣, 美容	联营、租赁	杰克琼斯, LEVIS, 七匹狼, LOOKSEE, 后街, 雪姬美素等
	5 层	运动, 户外, 餐饮	联营、租赁	NIKE ADIDAS, 探路者, 萨莉亚等
东方时代店	负 1 层	餐饮、休闲、精品	联营、租赁	杭苑、文华冰室、乐凯撒、优衣库、眼镜 88 等
	1 层	精品、化妆品	联营、租赁、自营	周大福、周生生、六福、金至尊、玉兰油、娇韵诗、碧欧泉、贝玲妃等
	2 层	皮鞋皮具、精品、配套	联营、租赁	卡西欧、百丽、思加图、莱尔斯丹、真美诗、接吻猫、天美意、奥卡索、阿里巴巴鞋包护理等
	3 层	仕女装、配套	联营、租赁	V.GRASS、哥弟、杰西、马天奴、蕾朵、奥菲欧、雅迪斯、可颂坊等
	4 层	仕女装、淑女装、皮鞋皮具、配套	联营、租赁	黛安芬、安莉芳、爱慕、曼妮芬、CK JEANS、BNX、读我、迪赛尼斯、MISS SIXTY、纳帕佳、KIPLING, 帛亮、仙踪林等
	5 层	少女装、仕女装、配套	联营、租赁	欧时力、VERO MODA、COLOVE、MO&CO(摩安珂)、芬狄诗、爱美丽、禾绿寿司等
	6 层	男装、男鞋、男包、精品	联营	迪赛、博斯绅威、JEEP、九牧王、维多利保罗、SKAP、ECCO、波客、金利来(皮鞋)、豪麟、鳄鱼恤、其乐、飞亚达、依波、天王等
	7 层	休闲、运动	联营、租赁	耐克、斐乐、卡帕、新百伦、斯凯奇、彪马、空间、艾宝
	8 层	儿童	联营、租赁	BABY LAND、好孩子车、迪斯

				尼包、D 仔、巧虎等
	9 层	配套	租赁	博纳影院
珠海店	1 层	化妆品、珠宝精品、皮鞋、配套	联营、租赁	金至尊、周大福、千百度、莱尔斯丹、玉兰油、美宝莲、屈臣氏、肯德基等
	2 层	淑女装、仕女装、配套	联营、租赁	吉祥斋、哥弟、阿玛斯、卡索、奥菲曼、华尔街西餐厅等
	3 层	少女装	联营	达衣岩、TOUCH、JC5、TEENIE WEENIE、MO&CO 等
	4 层	男装、休闲	联营	比华利保罗、艾法利、JEEP、杰克琼斯、太平鸟、GXG、马克华菲等
	5 层	童装、运动、床品、配套	联营	安奈儿、小猪班纳、好孩子、ADIDAS、NIKE、哥伦比亚、THE NORTH FACE、埃迪蒙托、嘉利娜等
	6 层	餐饮配套	租赁	黄记煌、炭鱼

注：2015年6月东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

3、前五名客户的情况

本次拟注入资产均主要从事百货零售业务，客户主要为大众消费者，非常分散，不存在单一客户依赖。近三年及一期公司前五名客户销售情况如下表示：

拟注入资产	年度	营业收入（万元）	占营业收入比例（%）
和平茂业	2015 年 1-8 月	1,124.88	0.87
	2014 年度	969.83	0.45
	2013 年度	989.04	0.49
	2012 年度	801.30	0.43
华强北茂业	2015 年 1-8 月	753.17	1.06
	2014 年度	886.91	0.85
	2013 年度	956.03	0.82
	2012 年度	767.27	0.67
深南茂业	2015 年 1-8 月	349.52	3.80
	2014 年度	510.84	3.11
	2013 年度	414.97	2.45
	2012 年度	292.60	1.77
东方时代茂业	2015 年 1-8 月	388.18	0.93
	2014 年度	1,071.62	1.31
	2013 年度	950.75	1.08
	2012 年度	868.00	0.96
珠海茂业	2015 年 1-8 月	121.08	0.55
	2014 年度	298.47	0.85
	2013 年度	283.38	0.87
	2012 年度	331.46	1.00

拟注入资产不存在向单个客户的销售比例超过总额的50%或严重依赖于少数客户的情况，且受同一实际控制人控制的销售客户已合并计算销售额。

（五）采购情况

最近三年及一期，拟注入资产向前五名供应商采购情况如下表示：

年度	序号	供应商名称	采购金额 (万元)	占营业 成本比 例
和平茂业				
2015 年 1-8 月	1	深圳百丽商贸有限公司	5,248.96	5.61%
		百朗商贸(深圳)有限公司	2,722.12	2.91%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	4,909.68	5.25%
	3	周生生(中国)商业有限公司	2,217.60	2.37%
	4	衣念(上海)时装贸易有限公司	2,118.35	2.26%
	5	绫致时装销售(天津)有限公司	1,836.03	1.96%
	合计		19,052.74	20.36%
2014 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	9,254.02	5.74%
		百朗商贸(深圳)有限公司	3,944.26	2.45%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	7,469.09	4.63%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	3,610.91	2.24%
	4	衣念(上海)时装贸易有限公司	3,546.69	2.20%
	5	周生生(中国)商业有限公司	3,214.87	1.99%
	合计		31,039.84	19.25%
2013 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	9,306.56	6.08%
		百朗商贸（深圳）有限公司	1,971.03	1.29%
		深圳市领跑体育用品有限公司	1,409.62	0.92%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	8,583.83	5.60%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	4,365.40	2.85%
	4	周生生(中国)商业有限公司	3,465.50	2.26%
	5	衣念(上海)时装贸易有限公司	3,004.34	1.96%
	合计		32,106.28	20.96%
2012 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	4,656.86	3.37%
		深圳市领跑体育用品有限公司	2,820.75	2.04%
		百朗商贸(深圳)有限公司	608.45	0.44%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	6,820.85	4.93%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	4,673.56	3.38%
	4	广州赫基服饰有限公司	3,084.55	2.23%
	5	周生生(中国)商业有限公司	2,832.17	2.05%
	合计		25,497.19	18.43%
华强北茂业				
2015 年 1-8 月	1	深圳百丽商贸有限公司	1,462.26	3.40%
		百朗商贸(深圳)有限公司	1,516.31	3.52%
	2	深圳市深福珠宝金行有限公司	2,638.76	6.13%
	3	周生生(中国)商业有限公司	2,109.46	4.90%
	4	迅销(中国)商贸有限公司	1,292.66	3.00%
	5	绫致时装销售(天津)有限公司	1,226.04	2.85%
	合计		10,245.4	23.79%
2014 年度	1	深圳市深福珠宝金行有限公司	6,149.23	8.06%
	2	周生生(中国)商业有限公司	4,550.68	5.97%
	3	衣念(上海)时装贸易有限公司	2,321.59	3.04%
	4	百朗商贸(深圳)有限公司	1,842.45	2.42%

		深圳百丽商贸有限公司	381.01	0.50%
	5	深圳市瑞嘉珠宝有限公司	2,009.43	2.64%
	合计		17,254.39	22.63%
2013 年度	1	深圳市深福珠宝金行有限公司	7,750.94	8.94%
	2	周生生(中国)商业有限公司	6,286.45	7.25%
	3	衣念(上海)时装贸易有限公司	2,625.28	3.03%
	4	深圳市领跑体育用品有限公司	1,879.59	2.17%
		深圳百丽商贸有限公司	423.05	0.49%
	5	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	1,962.88	2.26%
合计			20,928.19	24.15%
2012 年度	1	深圳市深福珠宝金行有限公司	6,621.79	7.88%
	2	周生生(中国)商业有限公司	5,520.01	6.57%
	3	衣念(上海)时装贸易有限公司	2,895.27	3.45%
	4	深圳市领跑体育用品有限公司	2,349.35	2.80%
	5	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	2,324.91	2.77%
合计			19,711.33	23.46%
深南茂业				
2015 年 1-8 月	1	深圳百丽商贸有限公司	664.33	10.34%
		百朗商贸(深圳)有限公司	363.79	5.66%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	675.81	10.52%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	371.86	5.79%
	4	金至尊实业发展(深圳)有限公司	159.26	2.48%
	5	广东钻石世家国际珠宝有限公司	140.48	2.19%
合计			2,375.53	36.99%
2014 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	1,169.19	9.62%
		百朗商贸(深圳)有限公司	666.68	5.48%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	1,133.30	9.32%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	828.81	6.82%
	4	江南布衣服饰有限公司	262.01	2.16%
	5	广州爱帛服饰有限公司	245.32	2.02%
合计			4,305.31	35.41%
2013 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	975.68	7.66%
		深圳市领跑体育用品有限公司	557.95	4.38%
		百朗商贸(深圳)有限公司	165.59	1.30%
	2	广东周大福珠宝金行有限公司	1,061.46	8.34%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	993.95	7.81%
	4	广州爱帛服饰有限公司	260.15	2.04%
	5	深圳市兴泰季候风服饰有限公司	249.81	1.96%
合计			4,264.59	33.50%
2012 年度	1	深圳市领跑体育用品有限公司	866.05	6.99%
		深圳百丽商贸有限公司	492.72	3.98%
	2	绫致时装销售(天津)有限公司	1,190.20	9.61%
	3	广东周大福珠宝金行有限公司	1,013.93	8.18%
	4	广州赫基服饰有限公司	323.89	2.61%
	5	深圳市兴泰季候风服饰有限公司	258.81	2.09%
合计			4,145.60	33.46%
东方时代茂业				
2015 年 1-8 月	1	深圳百丽商贸有限公司	927.12	3.15%

		百朗商贸(深圳)有限公司	957.55	3.25%
	2	深圳市深福珠宝金行有限公司	1,398.60	4.75%
	3	迅销(中国)商贸有限公司	1,094.84	3.72%
	4	周生生(中国)商业有限公司	819.60	2.78%
	5	深圳市瑞嘉珠宝有限公司	514.19	1.75%
	合计		5,711.89	19.40%
2014 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	3,848.53	6.76%
		百朗商贸（深圳）有限公司	1,757.49	3.09%
	2	迅销(中国)商贸有限公司	3,662.77	6.43%
	3	绫致时装销售（天津）有限公司	1,841.05	3.23%
	4	深圳市应元商贸有限公司	1,213.14	2.13%
	5	广州天创时尚鞋业股份有限公司	1,052.98	1.85%
		合计		13,375.96	23.49%
2013 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	4,384.14	6.97%
		深圳市领跑体育用品有限公司	1,534.15	2.44%
	2	迅销(中国)商贸有限公司	3,120.42	4.96%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	1,679.06	2.67%
	4	广州天创时尚鞋业股份有限公司	1,073.87	1.71%
	5	绫致时装销售（天津）有限公司	1,007.71	1.60%
		合计		12,799.35
2012 年度	1	迅销(中国)商贸有限公司	2,841.38	4.40%
	2	深圳百丽商贸有限公司	2,684.50	4.15%
		深圳市领跑体育用品有限公司	1,948.41	3.02%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	1,838.18	2.84%
	4	深圳市德源皮具有限公司	1,511.03	2.34%
	5	广州赫基服饰有限公司	1,448.46	2.24%
		合计		12,271.96	18.99%
珠海茂业				
2015 年 1-8 月	1	张家港保税区福平珠宝金行有限公司	974.70	6.38%
	2	绫致时装销售(天津)有限公司	676.64	4.43%
	3	深圳百丽商贸有限公司	614.45	4.02%
	4	深圳市亨得利阳光钟表有限责任公司	286.29	1.87%
	5	深圳市智艺润投资发展有限公司	280.89	1.84%
		合计		2,832.98	18.54%
2014 年度	1	张家港保税区福平珠宝金行有限公司	1,332.40	5.38%
	2	深圳百丽商贸有限公司	1,310.90	5.29%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	1,196.08	4.83%
	4	广州宝元贸易有限公司	511.77	2.07%
	5	深圳市亨得利阳光钟表有限责任公司	482.1	1.95%
		合计		4,833.25	19.52%
2013 年度	1	张家港保税区福平珠海金行有限公司	1,495.01	6.44%
	2	深圳百丽商贸有限公司	1,237.45	5.33%
		深圳市领跑体育用品有限公司	167.32	0.72%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	1,093.78	4.71%
	4	深圳市亨得利阳光钟表有限责任公司	433.57	1.87%
	5	深圳市智艺润投资发展有限公司	379.05	1.63%
		合计		4,806.18

2012 年度	1	深圳百丽商贸有限公司	1,299.66	5.44%
		深圳百丽商贸有限公司	188.41	0.79%
	2	张家港保税区福平珠海金行有限公司	1,455.32	6.10%
	3	绫致时装销售(天津)有限公司	725.81	3.04%
	4	恒丰首饰(金至尊)	446.84	1.87%
	5	上海拉夏贝尔服饰有限公司	414.91	1.74%
	合计		4,530.95	18.98%

注：深圳百丽商贸有限公司、百朗商贸(深圳)有限公司、深圳市领跑体育用品有限公司受同一实际控制人控制，因此报告期内采购情况合并披露。

拟注入资产不存在向单个供应商的采购比例超过总额的50%或严重依赖于少数供应商的情况，且受同一实际控制人控制的供应商已合并计算。

（六）注入资产安全生产及环境保护情况

拟注入资产属于商品流通企业，不存在高危险、重污染情况，符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

四、拟注入资产的资产情况

（一）固定资产

截至2015年8月31日，拟注入资产拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率
和平茂业	房屋建筑物	68,522.31	34,159.75	34,362.56	50.15%
	机器设备	5,323.12	3,770.59	1,552.53	29.17%
	电子设备	5,632.12	5,047.51	584.62	10.38%
	运输设备	19.42	5.84	13.58	69.94%
	其他设备	833.46	789.04	44.43	5.33%
	合计	80,330.44	43,772.72	36,557.72	45.51%
华强北茂业	房屋建筑物	78.05	2.47	75.57	96.83%
	机器设备	3,675.78	3,481.84	193.93	5.28%
	电子设备	510.90	322.90	188.00	36.80%
	其他设备	468.91	196.01	272.90	58.20%
	合计	4,733.63	4,003.23	730.41	15.43%
深南茂业	房屋建筑物	43.63	1.55	42.08	96.44%
	机器设备	975.31	705.51	269.80	27.66%
	电子设备	46.85	21.63	25.22	53.82%
	其他设备	3,229.58	3,153.16	76.43	2.37%
	合计	4,295.38	3,881.86	413.52	9.63%
东方时代茂业	房屋建筑物	78.05	2.47	75.57	96.83%
	机器设备	356.50	338.68	17.83	5.00%
	电子设备	3.07	2.42	0.64	21.01%
	合计	437.61	343.57	94.04	21.49%
珠海茂业	房屋建筑物	4,250.82	1,019.15	3,231.66	76.02%
	机器设备	339.31	213.34	125.97	37.13%
	电子设备	96.77	79.73	17.04	17.61%

	其他设备	25.28	17.45	7.82	30.94%
	合计	4,712.17	1,329.67	3,382.50	71.78%

注：和平茂业相关财务数据为模拟合并财务数据

成新率=账面价值/账面原值*100%

拟注入资产拥有的自有房产和租赁房产情况如下：

1、自有房产情况

截至本报告书签署日，拟注入资产拥有的自有房产情况如下：

序号	房产证号	所有权人	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	使用主体	土地宗地号	土地用途	使用权类型	终止日期	共用面积	他项权利
1	深房地字第4000622514	和平茂业	深圳市南山区文心二路茂业时代广场裙楼	商业	44,871.48	南山店	T105-0094	商业性办公用地	--	2048年3月13日	10,926.48	无
2	深房地字第2000637165		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦顶层A	商业	1,590.22	东门店	H211-0003	商业	--	2040年3月7日	4,499	无
3	深房地字第2000637125		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦顶层B	商业	1,590.22							
4	深房地字第2000637128		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦10-A	商业	1,597.69							
5	深房地字第2000637135		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦10-B	商业	1,597.69							
6	深房地字第2000637170		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦9-A	商业	1,597.69							
7	深房地字第2000637179		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦9-B	商业	1,598.69							
8	深房地字第2000637158		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦8-A	商业	1,588.98							
9	深房地字第2000637146		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦8-B	商业	1,588.98							
10	深房地字第2000637152		深圳市罗湖区立新路南东门路西茂业百货商厦7-A	商业	1,588.98							

11	深房地字第 2000637157		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 7-B	商业	1,588.98							
12	深房地字第 2000637167		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 6-A	商业	1,517.11							
13	深房地字第 2000637181		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 6-B	商业	1,517.11							
14	深房地字第 2000637144		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 5-A	商业	1,517.11							
15	深房地字第 2000637126		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 5-B	商业	1,517.11							
16	深房地字第 2000637145		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 4-A	商业	1,517.11							
17	深房地字第 2000637124		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 4-B	商业	1,517.11							
18	深房地字第 2000637183		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 3-A	商业	1,469.63							
19	深房地字第 2000637148		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 3-B	商业	1,469.63							
20	深房地字第 2000637182		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦二层 A	商业	485							
21	深房地字第		深圳市罗湖区立新路	商业	485							

	2000637141		南东门路西茂业百货 商厦 2-B									
22	深房地字第 2000637174		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 2-C	商业	485							
23	深房地字第 2000637163		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 2-D	商业	485							
24	深房地字第 2000637138		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 2-E	商业	485							
25	深房地字第 2000637180		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦二层 F	商业	601.44							
26	深房地字第 2000637155		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 1-A	商业	480							
27	深房地字第 2000637150		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 1-B	商业	480							
28	深房地字第 2000637178		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 1-C	商业	480							
29	深房地字第 2000637172		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 1-D	商业	480							
30	深房地字第 2000637142		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦 1-E	商业	480							
31	深房地字第 2000637177		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货	商业	449.97							

			商厦 1-F									
32	深房地字第 2000637175		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦地下 A	商业	1,711.6							
33	深房地字第 2000637131		深圳市罗湖区立新路 南东门路西茂业百货 商厦地下 B	商业	1,711.6							
34	深房地字第 20000429689		深圳市罗湖区东门中 路与二横街交汇处旺 角购物广场 C03	商业	12.94		H211-0016	商业金融业	--	2040 年 3 月 7 日	1,326.2	
35	粤房地权证珠 字第 0100269074 号		珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 129 号商 铺	商业服 务	31.35	珠海店	D0207002	商业服务业	出让	2043 年 6 月 29 日	14749.51	
36	粤房地权证珠 字第 0100269986 号	华强北茂业	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 110 号商 铺	商业服 务	31.54	珠海店	D0207002	商业服务业	出让	2043 年 6 月 29 日	14749.51	无
37	粤房地权证珠 字第 0100269057 号	深南茂业	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 218A 号 商铺	商业服 务	23.51	珠海店	D0207002	商业服务业	出让	2043 年 6 月 29 日	14749.51	无
38	粤房地权证珠 字第 0100269985 号	东方时代茂 业	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 109 号商 铺	商业服 务	31.54	珠海店	D0207002	商业服务业	出让	2043 年 6 月 29 日	14749.51	无
39	粤房地权证珠 字第 0100287462 号		珠海市香洲区紫荆路 301 号 602A1 号商铺	商业服 务	248.78							无
40	粤房地权证珠 字第 0100287463 号	珠海茂业	珠海市香洲区紫荆路 301 号 602A2 号商铺	商业服 务	64.22	珠海店	D0207002	商业服务	出让	2043 年 6 月 29 日	14,749.51	无
41	粤房地权证珠 字第 0100192855 号		珠海市香洲区紫荆路 301 号 603	商业服 务	199.9							无

42	粤房地权证珠字第0100297834号		珠海市香洲区紫荆路301号106号商铺	商业服务	78.87							无
43	粤房地权证珠字第0100298665号		珠海市香洲区紫荆路301号133号商铺	商业服务	61.25							无
44	粤房地权证珠字第0100298526号		珠海市香洲区紫荆路301号143A号商铺	商业服务	70.46							无
45	粤房地权证珠字第0100297833号		珠海市香洲区紫荆路301号137号商铺	商业服务	54.20							无
46	粤房地权证珠字第0100299433号		珠海市香洲区紫荆路301号306号商铺	商业服务	405.52							无
47	粤房地权证珠字第0100299016号		珠海市香洲区紫荆路301号307号商铺	商业服务	3,762.64							无
48	办理中		珠海市香洲区紫荆路301号105号商铺	商业服务	80.05							无
49	办理中		珠海市香洲区紫荆路301号112号商铺	商业服务	34.06							无
50	办理中		珠海市香洲区紫荆路301号119号商铺	商业服务	55.02							无
51	办理中		珠海市香洲区紫荆路301号165号商铺	商业服务	61.25							无

注：拟注入资产房产证与土地使用权证为一本证，对应的土地使用权面积为共用面积。

截至本报告书签署日，珠海市香洲区紫荆路301号105号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号112号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号119号商铺和珠海市香洲区紫荆路301号165号商铺对应85.05m²、34.06 m²、55.02 m²和61.25 m²房产系珠海茂业通过法院拍卖方式取得，已支付了拍卖价款，相关房屋产权证书尚在办理过程中，具体情况如下：

序号	房屋地址	房产面积	资产基础法评估金额	办理进展情况	预计办毕时间
1	珠海市香洲区紫荆路 301 号 165 号商铺	61.25 m ²	249.90	法院于2015年11月送达强制注销抵押法律文书，珠海茂业正根据该文书到房地产登记中心办理注销抵押事宜，公告期15天（不含登记中心处理时间），办理完毕后再办理过户手续	2016年2月前
2	珠海市香洲区紫荆路 301 号 112 号商铺	34.06 m ²	138.96	地税局核税中，珠海茂业正在沟通按一手交易计税事宜	2016年3月
3	珠海市香洲区紫荆路 301 号 105 铺位	80.05 m ²	510.72	地税局核税中，因对法律文书的表述有歧义，要求珠海茂业补充资料，2015年12月可将资料补齐	2016年2月前
4	珠海市香洲区紫荆路 301 号 119 号铺	55.02 m ²	214.03	地税局核税中，珠海茂业正在沟通按一手交易计税事宜	2016年3月

就上述未办理完毕房产权属证书的房产，茂业商厦及其实际控制人黄茂如已出具如下承诺：

“1、本公司/本人确认，珠海市香洲区紫荆路301号105号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号112号商铺、珠海市香洲区紫荆路301号119号商铺和珠海市香洲区紫荆路301号165号商铺房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，珠海茂业合法拥有该等房产的所有权/使用权。

2、本次重组后，若珠海茂业因前述未办理的房产权属证书的自有房产权属等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，或者因任何原因导致珠海茂业无法正常使用该等房产、影响其正常运营的，本公司及本人将以连带责任的方式全额承担珠海茂业因此产生的费用和所有损失。”

综上，珠海茂业对前述尚在办理房产权属证书的房屋的所有权已经法院裁定确认、不存在权属纠纷，该等房产尚未取得产权证书不会对本次重组构成重大不利影响。

本次拟注入资产自有房产不存在他项权利。

2、租赁房产情况

截至本报告书签署日，拟注入资产房屋租赁情况如下：

序号	使用主体	承租方	出租方	合同期间	房屋坐落	租赁面积 (m²)	单位租金 (m²/元)	续租安排
1	东门店	和平茂业	深圳茂业集团	原合同：2007/1/1-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	深圳市罗湖区东门中路旺角购物广场5-7层	3,709.68	80.00	2015年6月12日，承租方与出租房签订了补充协议依据租赁合同的约定参考市场价格对租赁价格进行调整。鉴于现有的租赁合同将于2018年12月31日到期，承租方与出租方于同日续签了的附期限生效的租赁合同，合同租赁主体和租赁面积不变，租赁期限为2019年1月1日至2033年12月31日，租赁期限到期后，承租方拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利
2	和平店		深圳茂业集团	原合同：2007/1/1-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	深圳市罗湖区解放路和平广场裙楼1-5层	23,047.78	56.00	
3	深南店	深南茂业	茂业物业经营	原合同：2007/1/1-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区燕南路兴华大厦东栋1-5层	10,507.16	60.00	租赁协议到期后，承租方拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利
4	总部办公室	和平茂业	深圳茂业集团	2015/4/1—2018/3/31	深圳市罗湖区深南东路世界金融中心36层	857.29	114.00	2015年6月12日，承租方与出租房签订了补充协议，依据租赁合同的约定参考市场价格对租赁价格进行了调整。鉴于现行有效的租赁合同将于2018年12月31日到期，出租方与承租方于同日续签了附期限生效的租赁合同，合同租赁主体和租赁面积不变，租赁期限为2019年1月1
5	华强北店	华强北茂业	东方时代广场	原合同：2007/1/-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场裙楼101-901	29,715.60	100.00	2015年6月12日，承租方与出租房签订了补充协议，依据租赁合同的约定参考市场价格对租赁价格进行了调整。鉴于现行有效的租赁合同将于2018年12月31日到期，出租方与承租方于同日续签了附期限生效的租赁合同，合同租赁主体和租赁面积不变，租赁期限为2019年1月1
6		华强北茂业	东方时代广场	原合同：2012/10/1-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场负1层101	3,455.46	100.00	
7	东方时代店	东方时代茂业	东方时代广场	原合同：2007/1/1-2018/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代	30,071.68	100.00	

				原合同补充协议：2015/4/1-2018/12/31 新增合同（附期限生效）：2019/1/1-2033/12/31	广场负 1-9 层			日至 2033 年 12 月 31 日的租赁协议。租赁期限到期后，承租方拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利
8	珠海店	珠海茂业	东方时代茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 109 号商铺	31.54	60.00	租赁协议到期后，承租方拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利
9			华强北茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 110 号商铺	31.54	60.00	
10			和平茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 129 号商铺	31.35	60.00	
11			深南茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 218A 号商铺	23.51	60.00	
12			茂业商厦	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 219B 号商铺	18.06	60.00	
13			中兆开发（深圳）	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 227 号商铺	25.47	60.00	
14			茂业广告	2015/4/1-2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 241 号商铺	29.57	60.00	
15			中兆投资	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 246 号商铺	26.90	60.00	
16			中兆投资（集团）	原合同：2007/1/1-2018/12/31 原合同补充协议：2015/4/1—2018/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 1-4 层	21,023.48	60.00	2015 年 6 月 12 日，承租方与出租房签订了补充协议，依据租赁合

				新增合同（附期限生效）： 2019/1/1-2033/12/31				同的约定参考市场价格对租赁价格进行了调整。鉴于现行有效的租赁合同将于 2018 年 12 月 31 日到期，出租方与承租方于同日续签了附期限生效的租赁合同，合同租赁主体和租赁面积不变，租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日的租赁协议。租赁期限到期后，承租方拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利
17			中兆投资（集团）	原合同：2008/10/1-2018/12/31 原 合 同 补 充 协 议 ： 2015/4/1-2018/12/31 新 增 合 同 （ 附 期 限 生 效 ）： 2019/1/1-2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 5-6 层	9,694.70	40.00	

注1：原合同是指本次交易前注入资产已经与出租房签署的房屋租赁合同；原合同补充协议是指2015年6月12日租赁双方签署的按照市场价格对原合同租赁价格进行调整的协议；新增合同（附期限生效）是指租赁双方于2015年6月12日签署的于2019年1月1日开始执行的租赁合同。

注2：上述租赁合同补充协议的签署，主要系依据原合同约定、参考市场价格，对原合同租赁价格的调整。

注3：东门店深圳市罗湖区东门中路旺角购物广场5-7层的承租方由茂业商厦调整为和平茂业；华强北茂业承租的深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场负1层101由2500m²调整至3,455.46m²；珠海茂业承租的珠海市香洲区紫荆路301号5-6层由3,574m²调整至9,694.70m²。

注4：华强北茂业的新增合同（附期限生效）将其承租的东方时代广场裙楼101-901和负1层101签署在一份合同中。

注5：和平茂业承租的世界金融中心36层857.29m²房屋主要用于拟注入资产管理团队办公，租赁期为三年。

注6：上述租赁价格2015年4月1日调整后的价格。

上述房屋租赁的承租方与出租方均受黄茂如控制，构成关联租赁。上述关联租赁的作价依据情况如下：

（1）2007年-2015年3月关联租赁的作价依据

本次交易前，和平茂业与深圳茂业集团、华强北茂业与东方时代广场、深南茂业与茂业经营物业、东方时代茂业与东方时代广场以及珠海茂业与中兆投资（集团）已签署租赁协议，租赁协议的有效期限截至为2018年12月31日。上述租赁协议约定的租赁价格系物业估值师世邦魏理仕有限公司评估后确定，并约定每三年按照市场价格对租赁价格进行调整。

（2）2015年4月以后关联租赁的作价依据

为提高关联租赁价格的公允性，避免交易完成后对上市公司尤其是中小股东利益造成的不利影响，2015年6月12日，上述各方分别签订了补充协议对租赁价格进行调整，租赁价格由评估机构参考租赁房产周边可比租赁情况，结合租赁房产用途，并经租赁各方协商确定的，具有合理性。

为保证经营场所的稳定性，2015年6月12日，和平茂业与深圳茂业集团、华强北茂业与东方时代广场、深南茂业与茂业经营物业、东方时代茂业与东方时代广场以及珠海茂业与中兆投资（集团）分别新签署了新的租赁合同，合同租赁主体和租赁面积不变，租赁期限为2019年1月1日至2033年12月31日的租赁协议。租赁合同将于2019年1月1日起执行。

本次交易前，珠海茂业与和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、茂业商厦、中兆开发（深圳）、茂业广告、中兆投资未签署相关租赁协议。2015年6月12日，珠海茂业与前述各方签署了相应租赁合同，租赁期限为2015年4月1日至2033年12月31日。

上述租赁合同均约定租赁价格每三年按照市场价格调整一次，由租赁双方协商决定，所约定的租金应根据市场价格确定，不得劣于出租方向其他独立第三方出租的条件。如果租赁双方不能就租金达成一致意见，租赁双方应共同委托独立于双方的物业评估师，由其对租金是否公平进行判断，该物业评估师最终认定的租金对租赁双方有约束力。

租赁协议到期后，拟注入资产拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利。

截至本报告书签署日，珠海茂业承租的中兆投资（集团）部分房产系珠海茂业通过法院拍卖方式取得，已支付了拍卖价款，相关房屋产权证书尚在办理过程中。中兆

投资集团已出具承诺：

“1、截至本承诺函出具之日，珠海茂业向本公司承租的部分房产正在办理房产权属证书。本公司确认，该等房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，本公司合法拥有该等房产的所有权，珠海茂业可基于与本公司签署的租赁合同合法享有该等房产的使用权。

2、本次重组后，若租赁期间珠海茂业因承租本公司无房产证的租赁房产的权属问题等任何原因导致珠海茂业无法继续使用租赁房产经营所遭受的经营损失，本公司承担补偿责任，同时本公司全额赔偿珠海茂业就此所支出的搬迁费等因更换租赁场所导致的相关费用，且届时本公司有可供珠海茂业经营的场所应以不劣于出租给第三方的条件优先出租予珠海茂业。”

同时，茂业商厦及其实际控制人黄茂如也出具如下承诺：

“本次重组后，若在租赁期间因租赁房产权属等原因导致珠海茂业无法继续使用租赁房产经营所遭受的经营损失，本公司及本人承担补偿责任，同时本公司及本人同意全额赔偿珠海茂业就此所支出的搬迁费等因更换租赁场所导致的相关费用，且届时本公司/本人有可供珠海茂业使用的经营场所的，同意以不劣于出租给第三方的条件优先出租予珠海茂业。”

（二）无形资产

1、土地使用权

拟注入资产房产证与土地使用权证为一本证，土地使用权情况请参见本节“四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/1、自有房产情况。”

截至本报告书签署日，本次拟注入资产土地使用权不存在他项权利。

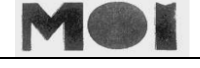
2、商标

茂业商厦已与本次注入资产签署了商标使用许可合同，允许其免费使用注册商标。

（1）许可使用商标范围

截至本报告书签署日，茂业商厦拟授权本次注入资产使用的境内注册商标为：

序号	注册号	商标	注册人	类号	核定服务名称/商品种类	有效期限
1	10145089		茂业商厦	37	采矿；清除电子设备的干扰；车辆保养和修理；钟表修理；娱乐体育设备的安装和修理	2014 年 5 月 14 日 2024 年 5 月 13 日

2	5081449		茂业商厦	25	服装；婴儿全套衣；游泳衣；防水服；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；皮带（服饰用）	2009年6月14日至 2019年6月13日
3	1133888		茂业商厦	37	办公室用机器和设备的安装；厨房设备的安装和修理；保养和修理；电器设备的安装和修理；空调设备的安装与修理；冷冻设备的安装与修理；机械安装；清洗汽车；钟表修理；清扫建设物（内部）	2007年12月7日至 2017年12月6日
4	10150082		茂业商厦	37	粉饰；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；清扫街道；纸张裱糊；室内外油漆；室内装璜；室内装璜修理；招牌的油漆和修理；清洗窗户	2013年3月14日至 2023年3月13日
5	6561197		茂业商厦	35	进出口代理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销	2010年7月14日至 2020年7月13日
6	5081452		茂业商厦	35	广告代理；推销（替他人）；替他人作中介（替其他企业购买商品或服务）；进出口代理；人事管理咨询；商业区迁移（提供信息）；文秘；会计；自动售货机出租	2010年3月28日至 2020年3月27日
7	5081445		茂业商厦	3	香	2009年12月21日至 2019年12月20日
8	3988122		茂业商厦	35	广告宣传版本的出版；广告传播；广告代理；饭店商业管理；商业管理和组织咨询；商业管理辅助；商业评估；商业信息；工商管理辅助；替他人作中介（替其它企业购买商品或服务）；进出口代理	2007年1月14日至 2017年1月13日
9	1188546		茂业商厦	18	皮包；旅行箱；皮钱包；手提包	2008年7月7日至 2018年7月6日
10	1188544		茂业商厦	18	皮包；旅行箱；皮钱包；手提包	2008年7月7日至 2018年7月6日
11	1179838		茂业商厦	35	推销（替他人）	2008年5月28日至 2018年5月27日
12	1179837		茂业商厦	35	推销（替他人）	2008年5月28日至 2018年5月27日
13	6561196		茂业商厦	35	进出口代理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销	2010年7月14日至 2020年7月13日

14	8477145	茂业友谊	茂业商厦	35	进出口代理；拍卖；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销；寻求赞助	2011年8月7日至2021年8月6日
15	6561195	茂业百货	茂业商厦	35	进出口代理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销	2010年7月14日至2020年7月13日
16	3988124	茂业中心 MAOYE CENTRE	茂业商厦	35	替他人作中介（其它企业购买商品或服务）；推销（替他人）；进出口代理	2007年2月28日至2017年2月27日
17	5081447		茂业商厦	18	（动物）皮；钱包；书包；手提包；旅行袋；家具用皮装饰；兽皮；伞；登山杖；马具	2009年6月21日至2019年6月20日
18	5081446		茂业商厦	14	未加工或半加工贵金属	2009年6月14日至2019年6月13日
19	1179836		茂业商厦	35	推销（替他人）	2008年5月28日至2018年5月27日
20	1127824		茂业商厦	35	进出口代理；推销（替他人）	2007年11月14日至2017年11月13日
21	5081451		茂业商厦	36	保险；金融服务；珍宝估价；经纪；担保；募集慈善基金；代管产业；典当	2009年10月21日至2019年10月20日
22	5081448		茂业商厦	30	糖果；食用淀粉产品	2009年10月21日至2019年10月20日
23	1188545		茂业商厦	18	皮包；旅行箱；皮钱包；手提包	2008年7月7日至2018年7月6日

(2) 许可期限

各注册商标的许可使用的期限自商标许可使用合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止。

茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可注入资产使用，并保证根据注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许

可条件不低于许可第三方使用的相关条件。

(3) 许可费用

茂业商厦免费许可注入资产使用注册商标。

(三) 业务经营许可

截至本报告书签署日，拟注入资产业务经营许可证具体情况如下表：

序号	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	有效期
1	南山分公司	食品流通许可证	SP4403052015021536	深圳市市场和质量监督管理委员会	至 2018 年 8 月 3 日
2		食盐零售登记证	深盐登字第 3172 号	广东省深圳市盐务局	至 2018 年 5 月 19 日
3		卫生许可证	粤卫公证字[2009]第 0301001278 号	深圳市卫生和人口计划生育委员会	至 2015 年 10 月 30 日（正在办理续期手续）
4	东门分公司	卫生许可证	粤卫公证字[2005]第 0303000003 号	深圳市罗湖区卫生和人口计划生育局	至 2015 年 9 月 22 日（正在办理续期手续）
5		深圳市经营性停车场许可证	深公安停管许字 A00383 号	深圳市公安局交通警察局	至 2016 年 10 月 31 日
6	和平分公司	卫生许可证	粤卫公证字[2006]第 0303000011 号	深圳市罗湖区卫生和人口计划生育局	至 2016 年 07 月 05 日
7	和平茂业	外币代兑业务备案通知书	[2008]003	国家外汇管理局深圳市分局	至长期
8	华强北茂业	卫生许可证	粤卫公证字[2003]第 0301000144 号	深圳市卫生和人口计划生育委员会	至 2016 年 03 月 07 日
9		食品流通许可证	SP4403001010040640	深圳市市场监督管理局（福田分局）	至 2016 年 1 月 13 日
10		食盐零售登记证	深盐登字第 3173 号	广东省深圳市盐务局	至 2018 年 5 月 19 日
11		卫生许可证（保健食品经营企业）	GDFDA 健证字[2008]第 0301J0110	广东省食品药品监督管理局	至 2016 年 6 月 17 日
12		餐饮服务许可证	粤餐证字 20144403 04007656 号	深圳市场监督管理局福田分局	至 2017 年 3 月 3 日
13	深南茂业	卫生许可证	粤卫公证字[2005]第 0301000697 号	深圳市卫生和人口计划生育委员会	至 2016 年 2 月 28 日
14		外币代兑业务备案通知书	[2008]004	国家外汇管理局深圳市分局	至长期
15	东方时代茂	医疗器械经营企	粤 SZ10525（门店-13-	深圳市药品监	至 2018 年 5 月 13

序号	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	有效期
	业	业许可证	福-2)	督管理局	日
16	珠海茂业	卫生许可证	粤卫公证字(2012)第0401G12180号	珠海市卫生局	至2018年4月24日
17		户外广告设施设置许可证	珠市政林业广告许准[2014]88号 珠市政林业广告许准[2014]89号	珠海市市政和林业局	至2015年12月22日

注1：2015年6月，东门店关闭了超市，不再经营超市业务；

注2：截至本报告书签署日，南山分公司粤卫公证字[2009]第0301001278号卫生许可证和东门分公司粤卫公证字[2005]第0303000003号卫生许可证有效期已过，正在办理续期手续。

五、特许经营权情况

截至本报告书签署日，本次拟注入资产不涉及特许经营权。

六、信息技术水平

先进信息技术的开发与运用是拟注入资产不断提高运营管理效率的关键支撑要素之一。多年来，拟注入资产依托控股股东茂业商厦持续投入信息技术系统的开发与升级改造，已经初步建立符合自身特点和需要的商业信息系统，提高了业务运营效率、降低了经营成本。

茂业商厦于2003年自主研发茂业POS3主营业务系统和茂业SCM供应链系统，2007年引入金蝶EAS系统，2009年自主研发茂业供应商服务平台系统，2010年自主研发茂业POS4主营业务系统，2003年引入蓝凌OA系统，2008年引入银石E-PAY卡管理系统，2013年引入SAP ERP系统，2013年引入SAP CRM系统，2013年引入SAP BI系统，2013年自主研发茂业大业务平台系统，2013年自主研发茂业前端营销平台系统。

通过引进和应用各类商业管理信息系统，拟注入资产依托茂业商厦实现了对商品流通的进、销、调、存等各个环节的高效管理。通过与各商场的数据交换，将经营中生成的动态数据实时反映在管理系统中。

拟注入资产依托茂业商厦已初步建立科学的、适应企业信息应用特色的信息安全评估体系，以确保信息系统的安全、持续、平稳运行。以下是拟注入资产目前使用的主要业务信息系统：

序号	系统名称	取得方式	应用范围	功能
1	SAP ERP 系统	委托定制开发	采购、营运、财务、人力资源	支撑主营业务体系的商品进、销、调、存、结的相关业务处

				理环节，及财务核算、人力资源基础人事管理、薪酬等业务模块
2	SAP CRM 系统	委托定制开发	营运、客户服务、会员管理	支撑会员管理、会员营销等业务，并对会员消费做分析
3	SAP BI 系统	委托定制开发	各级管理人员	对公司经营的各类数据产生相应的分析性报告与报表
4	蓝凌 OA 系统	委托定制开发	所有员工	公司文件体系、申请审批体系与邮件体系
5	E-PAY 卡管理系统	委托定制开发	会员管理、销售管理、购物卡管理	支持所有会员交易、购物卡发行、交易、校验体系
6	茂业大业务平台系统	自主研发	采购、所有供应商、所有内部员工	支持茂业合同管理、品牌管理、供应商管理、供应商往来交互管理与业务审批处理
7	茂业前端营销平台系统	自主研发	各级市场、收银、销售人员	支持茂业核心收银交易体系、营销实现体系与营销控制体系

本次交易完成后，拟注入资产将逐步实现信息系统与茂业商厦的独立，截至本报告书签署日，拟注入资产已实现IT系统独立权限的设置。拟注入资产将尽快实现IT系统财务模块、业务模块的独立。

七、注入资产质量控制情况

在激烈的市场竞争中，作为以百货为主的零售企业，拟注入资产对旗下的各门店均实行严格的质量控制制度，采取有效措施确保店内所售商品的质量达标，以保护消费者的切身利益，维护拟注入资产的商业信誉。拟注入资产的质量控制制度包括三个方面：

（一）质量控制标准

拟注入资产严格执行商品质量管理，品牌引进前采购部门需要对品牌进行严格的评估，品牌上柜前由营运部门把关，确保品牌六证齐全方可上柜销售。六证包括品牌厂家或代理商的组织机构代码证、营业执照、税务登记证、法人身份证、品牌的商标注册登记证和商品的质检报告。

拟注入资产在商品及服务质量方面均有完善的控制管理体系。在部门管理架构方面，均设立了相关的监管及服务部门：客服部。在管理规定方面，严格遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》及《国家内贸部关于到厂进店管理办法》等规定，制定了《门店百货类商品出入管理规定》《商品退换货规定》，做到诚信经营，提供优质的售后服务，保证为顾客提供优质的商品。

（二）质量控制措施

拟注入资产制定了商品质量管理标准，为提高全体员工对《消费者权益保护法》的认知水平，旗下各门店不定期邀请省消费者协会、技术监督局和工商局等专业人员对员工进行培训，使员工从思想深处认识到对《消费者权益保护法》的认真遵守，是贯彻《消费者权益保护法》的根本保证。并且每年都制定详尽的员工年度培训计划，对全体员工进行《消费者权益保护法》等相关法律法规的普及教育，并在培训后进行考试，考试合格率达98%，对考试不合格的也及时补课，直至合格后方能上岗，整体提高了全体员工自觉维护消费者权益的意识。

拟注入资产建立了三级检查制度，分别是：楼层主任对品牌专柜进行自查，部门经理对管辖部门进行交叉检查，门店每月组织相关部门进行联合检查。三级检查制度可实现对商品质量的实时监控。

在日常检查方面，由营运管理人员组成的值班经理每天在卖场巡回检查，对商品质量、成份、标识等方面进行检查，及时将查场情况反馈到楼层及各级管理人员，以例会形式向全体员工公布，及时解决商品质量问题。门店每周一下午召开质量会议，对一周商品质检及质量纠纷进行会议通报并提出改进措施。

（三）质量纠纷情况

在质量纠纷方面，拟注入资产始终本着“以人为本，客户至上”的原则，一切以客人的利益为宗旨，认真对待每一宗客诉，做到全处理，全满意的售后服务。拟注入资产成立了专门部门负责处理商品质量纠纷，并提供质量三包服务。凡出现质量问题的商品严格按照规定进行退、换、修。如不能判定是否存在质量问题，消费者可将问题商品交由相关专业质检机构鉴定，根据鉴定结果给予妥善解决。质量纠纷处理制度可消除消费者购物的后顾之忧，并提升拟注入资产的整体服务水平和消费者美誉度。

第六节 发行股份情况

本次重大资产重组所涉及的发行股份情况为向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份购买资产。

一、上市公司发行股份的价格、定价原则、市场参考价的选择依据及合理性分析

根据《重组办法》，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

交易均价类型	交易均价	交易均价的 90%
定价基准日前 20 交易日	8.04	7.23
定价基准日前 60 交易日	7.42	6.68
定价基准日前 120 交易日	6.91	6.22

本次交易将董事会决议公告日前 60 个交易日的公司股票交易均价作为市场参考价，即 7.42 元/股，主要是在充分考虑公司近年的实际经营情况及同行业上市公司估值水平，并对本次交易拟注入资产的盈利能力及估值水平进行综合判断的基础上与交易对方经协商确定，不低于上市公司定价基准日前 60 个交易日股票交易均价，符合《重组办法》的规定。

2015 年 3 月 16 日，成商集团召开 2014 年度股东大会，决议以 2014 年末总股本 570,439,657 为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税）。2015 年 5 月 7 日，上市公司公告以 2015 年 5 月 12 日作为本次权益分派股权登记日，2015 年 5 月 13 日为除息日进行现金分红，目前分红已经实施完毕。考虑到上述分红影响，本次成商集团向发行股份购买资产的发行价格调整为 7.37 元/股。

二、本次发行股份购买资产的董事会决议明确的发行价格调整方案

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积金

转增股本等除息、除权事项，则发行价格将进行相应调整。具体以下述方法进行调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

最终发行价格已经本公司股东大会审议通过。

三、上市公司拟发行股票的种类、每股面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

四、上市公司拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例

按照评估值计算，本次拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业各自作价 350,868.55 万元、218,982.99 万元、18,412.04 万元、212,455.21 万元、55,338.32 万元。按照上市公司关于本次股份发行价格 7.37 元/股计算，本次拟向茂业商厦、德茂投资、合正茂投资发行股份 1,093,203,558 股、48,818,053 股和 19,521,278 股，占发行后占上市公司总股本比例为 85.53%、2.82%、1.13%。具体发行情况如下：

序号	交易对方名称	发行数量（股）	占发行后总股本比
1	茂业商厦	1,093,203,558	85.53%
2	德茂投资	48,818,053	2.82%
3	合正茂投资	19,521,278	1.13%

成商集团本次向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资非公开发行 A 股股份最终的发行数量以经中国证监会核准的发行数量为准。

五、自愿锁定所持股份的相关承诺

本次交易中茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过认购上市公司发行股份购买资产而取得的上市公司股份锁定期安排如下：

承诺人姓名/名称	承诺内容
茂业商厦、德茂投资、合正茂投资	1. 本公司/本企业通过本次重组所认购的成商集团股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月；因本次重组取得的成商集团股票自股份发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或对外转让或委托他人管理经营，或由成商集团回购（除业绩补偿需要以股份补偿除外）； 2. 本次重组完成后 6 个月内如成商集团股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本

承诺人姓名/名称	承诺内容
	公司/本企业通过本次重组获得的成商集团股票的锁定期自动延长 6 个月。 3.如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本公司/本企业在成商集团拥有权益的股份。 4.相关法律法规和规范性文件对股份锁定期安排有特别要求的，以相关法律法规和规范性文件规定为准； 5.若上述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，本公司/本企业同意根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。

本次重组前，茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06% 的股权，为成商集团控股股东，黄茂如通过茂业商厦持有成商集团 388,226,763 股流通股，占公司总股本的 68.06% 的股权，德茂投资、合正茂投资以及茂业商厦的其他一致行动人均未持有上市公司的股份。茂业商厦于 2015 年 12 月 9 日提供了《关于股份锁定的承诺函》，承诺：“本公司在本次重组前持有的上市公司股份，在本次重组完成后 12 个月内不以任何方式进行转让，包括通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不由上市公司回购该股份；因上市公司送股、转增股本而新增的股份，亦遵守上述承诺。

上述锁定期届满后，本公司转让上市公司股票时，需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章、规范性文件以及上市公司《公司章程》的相关规定。”

黄茂如于 2015 年 12 月 9 日出具《关于股份锁定的承诺函》，承诺：“本人在本次重组前间接持有的成商集团股份，在本次重组完成后 12 个月内不以任何方式进行转让，包括通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不由上市公司回购该股份；因上市公司送股、转增股本而新增的股份，亦遵守上述承诺。”

六、上市公司发行股份前后股权结构

本次交易前后，成商集团股权结构如下所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量（股）	占比	股份数量（股）	占比
茂业商厦	388,226,763	68.06%	1,481,430,321	85.53%
德茂投资	-	-	48,818,053	2.82%
合正茂投资	-	-	19,521,278	1.13%
其他股东	182,212,894	31.94%	182,212,894	10.52%
合计	570,439,657	100%	1,731,982,546	100%

本次交易前，本公司控股股东为茂业商厦，实际控制人为黄茂如。本次交易完成后，茂业商厦持有上市公司 85.53% 的股份，仍为本公司的控股股东，黄茂如仍为上市公司实际控制人。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资为一致行动人，合计持有上市公司 89.48% 的股份。本次交易前后，未导致上市公司控制权发生变化。

七、拟注入资产在过渡期间等相关期间的损益承担安排

根据上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署的《发行股份购买资产协议》，经本次交易各方同意，截至交易基准日拟注入资产的账面未分配利润由拟注入资产交割完成后的股东享有。在过渡期内，拟注入资产自交易基准日至交割完成日的收益或因其他原因而增加的净资产部分由拟注入资产交割完成日后的股东享有，期间亏损或其他原因而减少的净资产部分，由茂业商厦、德茂投资和合正茂投资在资产交割审计报告出具当日以现金方式向拟注入资产补足，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资之间就此补偿责任按各自在本次交易中取得的股份比例承担。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

第七节 拟注入资产的评估或估值

一、拟注入资产评估的基本情况

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和资产基础法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论。收益法下，拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业的评估结果如下：

单位：万元

评估资产	评估方法	净资产账面价值	评估结果	增值额	增值率
和平茂业	收益法	45,954.04	350,868.55	304,914.51	663.52%
华强北茂业	收益法	17,273.88	218,982.99	201,709.10	1,167.71 %
深南茂业	收益法	2,719.86	18,412.04	15,692.18	576.95 %
东方时代茂业	收益法	16,264.22	212,455.21	196,190.99	1,206.27 %
珠海茂业	收益法	6,835.24	55,338.32	48,503.08	709.60 %

二、评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。评估要根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）和平茂业

本次评估对象为和平茂业的股东全部权益，包括东门店、南山店和和平店。

1、收益法评估情况

（1）评估假设

① 一般假设

1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2) 公司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比例关系；

3) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

5) 假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

7) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

② 特殊假设

1) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

2) 国家宏观经济政策及关于行业的基本政策无重大变化；

3) 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

4) 公司所在地区的社会经济环境无重大改变；

5) 公司会计政策与核算方法无重大变化；

6) 公司的现金流在每个预测期间的中期产生；

7) 公司成本、费用控制能按计划实现；

8) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

9) 假设其资产使用效率得到有效发挥。

10) 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

11) 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）；

12) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

13) 在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

14) 不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的业务结构、经营规模等状况的变化。公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的发展态势。

(2) 收益法评估的基本模型

由于企业的全部价值应属于企业各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有资本投资者的现金流。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出所有者权益价值。

① 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资金成本模型计算折现率。

② 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i Ai / (1+r)^i + An / r(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率

i 为预测期

An 为永续年期的收益

N 为非经营性资产负债净额及溢余资产评估值

D 为付息债务

③ 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自 2015 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段为 2021 年及以后年度，在此阶段假设被评估企业将保持稳定的盈利水平并永续经营。

④ 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金增加

⑤ 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。计算公式：

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司普通权益资本成本 Re。
计算公式：

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

(R_m-R_f) 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

(3) 收益法评估过程

对和平茂业的未来财务数据预测是以其 2012 年至 2015 年 3 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的

市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

① 营业收入的预测

1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，自营业务可以提升商品的控制度及提升品牌差异化竞争能力，百货也因此成为真正意义上的零售主体，目前和平茂业自营业务主要集中在超市、化妆品。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前和平茂业除了自营的化妆品、超市及租赁的配套业务外，其他服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前和平茂业出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	8,130.82	6,389.25	6,283.07	1,676.44
联营	154,730.62	172,746.15	185,945.24	49,229.95
商铺租金	4,166.69	4,091.05	4,515.04	870.41
主营业务收入	167,028.13	183,226.45	196,743.34	51,776.81
同比增长率	-	9.70%	7.38%	-
其他业务收入	17,494.99	18,185.22	20,630.57	5,609.97
营业收入合计	184,523.12	201,411.67	217,373.91	57,386.78
同比增长率	-	9.15%	7.93%	-

从上表中可以看出，2012 年-2014 年，主营业务收入增长率呈下降趋势，主要原因为东门店主营业务收入增长率较低。

2) 区域经济发展与市场环境

百货零售行业受当地经济的影响较大，深圳经济多年来高速增长，人均可支配收入逐年提升，根据国家统计局统计，2013 年深圳人均可支配收入 44,653.10 元，较 2012 年增长 9.60%，有着坚定的零售消费基础。2014 年，深圳市社会消费品零售总额 4,844.00 亿元，比上年增长 9.3%。在社会消费品零售总额中，限额以上批发和零售业零售额 3,203.46 亿元，增长 9.0%，占社会消费品零售总额 66.1%。

深圳 GDP 及社会消费品零售总额增速

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
GDP 同比增速（%）	12.10	10.70	12.00	10.00	10.00	10.50	8.80
人均可支配收入同比增速（%）	10.00	9.40	10.70	12.70	11.60	9.60	9.00
社会消费品零售总额同比增速（%）	17.60	15.40	17.20	17.80	16.50	10.60	9.30

数据来源：深圳市统计局

从上表中可以看出，深圳市人均可支配收入同比增速在 10%左右，社会消费品零售总额同比增速除 2014 年外均在 10%以上。

2015 年 5 月召开的深圳市第六次党代会报告中提出：到 2020 年，深圳 GDP 总量将达 2.6 万亿元左右，这意味着未来几年内，深圳的经济增长率将平均保持在 8.4%-8.5%之间。同时，报告中提到五年后，深圳外贸进出口总额和对外投资合作继续保持全国领先水平，并培育形成一批新的本土跨国企业，本土企业进入世界 500 强数量有望达 8—10 家；在城市生产生活环境、管理方式、制度规则上则要求与国际接轨程度显著提高；引进国际组织实现重大突破，国际交流活动更趋频繁。对于民生领域，报告一连用 8 个“更”，涵盖了深圳人最关注的教育、就业、医疗等关键领域。报告中提到深圳在未来五年要进一步牢固树立以民为本的执政理念和价值追求，实现全体市民共建共享、包容发展，并全面实现基本公共服务均等化。到 2020 年，居民人均可支配收入达到 6 万元。可支配收入将比现在多出 50%，这个增速将远远高于深圳未来几年的 GDP 增速。

3) 业内竞争情况及公司对策

A. 业内竞争情况

被评估单位东门分公司和和平分公司位于东门商圈，东门分公司以“百货经典、时尚之都”为经营定位，主营精品超市、时尚名品、流行服饰、床用家居、特色餐饮等，集购物、休闲、娱乐、美食于一体，打造一站式高端购物体验，客层主要来自深圳市的罗湖、龙岗、福田和外来游客。和平分公司市场定位为奥特莱斯，主要经营折扣商品，目标客群为追求品味，有一定品牌追求的白领，年龄层 25-45 岁之间，服务区域深圳市的罗湖、

福田、龙岗，南山。南山分公司的市场定位为区域型商业中心，中高端百货店，目标客户群为居住生活在南山区 25-35 岁的 80、90 后女性顾客。

在深圳地区的主要竞争对手有：天虹商场、海雅百货、太阳百货、深圳万象城、大梅沙奥特莱斯、深圳华盛奥特莱斯、8 号仓奥特莱斯等。

B.公司对策

a.东门分公司

对现有的业态布局进行调整，如引入电影院、SPA、配套餐饮等，未来准备引进书吧等配套项目及加大进口线化妆品、精品服饰类的目标品牌的引进。

b.南山分公司

调整结构，引进毛利率高的商家，业绩增长模式改为质的提升，成交率（不打折商品的成交）、客单价提升，营销活动的开展。

c.和平分公司

以提升顾客体验为核心导向，为顾客提供体验式营销，提升顾客的消费满意度；重点发挥奥特莱斯业态竞争力，重点开展 VIP 情感黏度维护；营销方面：发力爆发式聚粉的会员口碑营销，发力自媒体、社交媒体等新型媒体推广，发力社区营销。优化品牌，提高品牌优质度，使 A 类品牌达到 60%；做好 VIP 的服务，优化购物环境，增加视觉上的优势。

4) 营业收入的预测

A.主营业务收入的预测

和平茂业 2012 年-2014 年各门店主营业务收入及增长率如下：

单位：万元

项目/年度		2012 年	2013 年	2014 年
和平分公司	主营业务收入	20,110.09	23,259.95	27,830.06
	同比增长率	-	15.66%	19.65%
东门分公司	主营业务收入	97,911.36	101,150.04	99,721.65
	同比增长率	-	3.31%	-1.41%
南山分公司	主营业务收入	49,006.68	58,816.46	69,191.64
	同比增长率	-	20.02%	17.64%
合计	主营业务收入	167,028.13	183,226.45	196,743.34
	同比增长率	-	9.70%	7.38%

从上表中可以看出，和平分公司和南山分公司近几年均保持了 20%左右的增长率，东门分公司增长率较低，其中内部销售收入呈下降趋势，剔除内部销售收入后 2012 年

-2014 年的主营业务收入增长率为 3.97%、-1.03%，主要原因为 2013 年-2014 年东门分公司进行装修，对收入造成一定的不利影响。

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合深圳市未来经济发展趋势进行预测。东门分公司从 2015 年 7 月起终止了超市的经营，将超市场地调整为配套设施的租赁，因此超市收入、成本只预测到 2015 年 6 月；从 2015 年 4 月开始东门分公司终止了配送业务，因此本次评估未预测内部销售收入。和平分公司预计未来年度主营业务收入增长率为：2015 年 18%、2016 年 12%、2017 年 10%、2018 年 8%、2019 年 5%、2020 年 2%。东门分公司 2015 年 2.5%，以后年度为 2%。南山分公司 2015 年 15%、2016 年 13%、2017 年 10%、2018 年 8%、2019 年 6%、2020 年 3%。

主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份		2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
和平分公司	联营	24,000.79	35,698.31	39,268.14	42,409.60	44,530.07	45,865.98
	租赁	695.51	1,072.23	1,179.46	1,273.81	1,337.50	1,377.63
	小计	24,696.31	36,770.54	40,447.60	43,683.41	45,867.58	47,243.60
东门分公司	自营	442.44	518.63	529.00	539.58	550.37	561.38
	联营	71,467.22	97,039.30	98,980.09	100,959.69	102,978.88	105,038.46
	租赁	1,007.79	1,557.08	1,588.22	1,619.98	1,652.38	1,685.43
	小计	72,917.44	99,115.01	101,097.31	103,119.25	105,181.64	107,285.27
南山分公司	自营	1,863.77	2,887.79	3,176.57	3,430.70	3,636.54	3,745.64
	联营	57,634.89	85,057.63	93,563.39	101,048.46	107,111.37	110,324.71
	租赁	1,153.13	1,626.81	1,789.49	1,932.65	2,048.61	2,110.07
	小计	60,651.79	89,572.23	98,529.46	106,411.81	112,796.52	116,180.42
合计		158,265.55	225,457.78	240,074.36	253,214.47	263,845.74	270,709.29

B.其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	16,253.87	23,154.51	24,655.64	26,005.13	27,096.96	27,801.84

C.营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	158,265.55	225,457.78	240,074.36	253,214.47	263,845.74	270,709.29
其他业务收入	16,253.87	23,154.51	24,655.64	26,005.13	27,096.96	27,801.84
合计	174,519.42	248,612.30	264,730.00	279,219.60	290,942.69	298,511.14

② 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

1) 主营业务成本的预测

主营业务成本中自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。2012 年-2014 年的主营业务成本如下表：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	7,645.44	6,014.89	5,833.05	1,519.61
联营	129,446.72	145,858.64	154,648.55	41,217.33
主营业务成本合计	137,092.16	151,873.53	160,481.60	42,736.94
占主营业务收入比例	82.08%	82.89%	81.57%	82.54%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
自营	2,004.02	2,953.12	3,211.62	3,440.38	3,627.65	3,731.60
联营	128,210.49	182,512.91	194,372.81	205,033.22	213,653.47	219,215.25
合计	130,214.52	185,466.04	197,584.43	208,473.60	217,281.13	222,946.85

2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务成本	1,147.91	1,635.26	1,741.28	1,836.58	1,913.69	1,963.47

3) 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务成本	130,214.52	185,466.04	197,584.43	208,473.60	217,281.13	222,946.85
其他业务成本	1,147.91	1,635.26	1,741.28	1,836.58	1,913.69	1,963.47
合计	131,362.43	187,101.30	199,325.70	210,310.18	219,194.82	224,910.32

③ 营业税金及附加的预测

根据和平茂业提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、消费税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	674.59	970.34	1,034.51	1,092.12	1,138.45	1,168.24
消费税	588.10	847.39	891.57	931.88	966.68	990.30
城市维护建设税	451.63	645.07	685.12	721.21	750.58	769.86
教育费附加	193.56	276.46	293.62	309.09	321.68	329.94
地方教育费附加	129.04	184.31	195.75	206.06	214.45	219.96
合计	2,036.92	2,923.56	3,100.57	3,260.37	3,391.84	3,478.29

④ 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、租赁费、水电费、环保清洁费、折旧、长期待摊费用摊销等。

销售费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值，预测期外按照年金化处理；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
员工工资	2,384.80	3,084.15	3,238.36	3,400.28	3,570.29	3,748.80	3,748.80
职工福利	28.62	37.01	38.86	40.80	42.84	44.99	44.99
社会保险费	286.18	370.10	388.60	408.03	428.43	449.86	449.86
住房公积金	95.39	123.37	129.53	136.01	142.81	149.95	149.95
教育培训费	23.85	30.84	32.38	34.00	35.70	37.49	37.49
广告费	568.93	810.48	863.02	910.26	948.47	973.15	973.15
场地租赁费	1,450.69	1,934.26	1,934.26	1,934.26	1,934.26	1,934.26	2,140.76
宿舍租赁费与其他	43.63	62.15	66.18	69.80	72.74	74.63	74.63
装修费	92.50	131.76	140.31	147.99	154.20	158.21	158.21
水电气费	1,858.63	2,647.72	2,819.37	2,973.69	3,098.54	3,179.14	3,179.14
维修费	284.47	405.24	431.51	455.13	474.24	486.57	486.57
交通、车辆等费用	6.98	9.94	10.59	11.17	11.64	11.94	11.94
通讯费	27.92	39.78	42.36	44.68	46.55	47.76	47.76
办公费	26.18	37.29	39.71	41.88	43.64	44.78	44.78
经营用品	24.43	34.81	37.06	39.09	40.73	41.79	41.79
业务招待费	20.94	29.83	31.77	33.51	34.91	35.82	35.82
差旅费	6.98	9.94	10.59	11.17	11.64	11.94	11.94
环保清洁费	369.98	527.06	561.23	591.95	616.80	632.84	632.84
其他税费	178.01	253.58	270.02	284.80	296.76	304.48	304.48
专业服务费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
其他费用	123.91	176.51	187.96	198.25	206.57	211.94	211.94
折旧费	1,552.45	2,206.13	2,161.72	2,161.72	2,052.83	1,903.70	1,903.70
长期待摊费用摊销	474.33	632.44	632.44	632.44	632.44	632.44	632.44
无形资产摊销	885.15	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19
合计	10,815.94	14,775.59	15,249.03	15,742.09	16,078.23	16,297.68	16,504.18

⑤ 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬、交通费、办公费、差旅费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 8 项折旧、摊销的预测方法预测，为简化计算，将固定资产折旧全部计入销售费用；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑；SAP 软件服务费、总部费用分摊按照被评估单位提供的数据进行预测。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊销	104.62	139.49	139.49	139.49	139.49	139.49	66.96
工资	211.58	284.32	298.53	313.46	329.13	345.59	345.59
公积金	8.46	11.37	11.94	12.54	13.17	13.82	13.82
教育经费	2.12	2.84	2.99	3.13	3.29	3.46	3.46
福利费	2.54	3.41	3.58	3.76	3.95	4.15	4.15
社保费	25.39	34.12	35.82	37.61	39.50	41.47	41.47
招待费	3.49	4.97	5.29	5.58	5.82	5.97	5.97
房租	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公费	6.98	9.94	10.59	11.17	11.64	11.94	11.94
差旅费	3.49	4.97	5.29	5.58	5.82	5.97	5.97
通讯费	1.75	2.49	2.65	2.79	2.91	2.99	2.99
经营用品费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他税费	371.73	529.54	563.87	594.74	619.71	635.83	635.83
交通费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
会务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汽油、车辆、运输费	5.24	7.46	7.94	8.38	8.73	8.96	8.96
其他	59.34	84.53	90.01	94.93	98.92	101.49	101.49
维修费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SAP 服务费	71.07	94.76	94.76	94.76	94.76	94.76	94.76
总部费用分摊	229.13	321.03	337.09	353.94	371.64	390.22	390.22
合计	1,106.91	1,535.25	1,609.85	1,681.88	1,748.46	1,806.10	1,733.56

⑥ 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行手续费等。

本次评估以各项费用 2014 年占营业收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
银行手续费	981.25	1,397.84	1,488.46	1,569.93	1,635.84	1,678.40
利息收入	-157.07	-223.75	-238.26	-251.30	-261.85	-268.66
合计	824.18	1,174.09	1,250.20	1,318.63	1,374.00	1,409.74

⑦ 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

⑧ 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳税所得额。

⑨ 固定资产折旧、摊销的预测

1) 被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	685,222,328.90	355,542,092.01
2	机器设备	32,618,597.57	15,184,867.33
3	车辆	223,727.84	162,135.95
4	电子办公设备	85,447,528.50	8,131,186.72
合计		803,512,182.82	379,020,282.01

房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备、车辆和电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的固定资产折旧额，固定资产折旧预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	824.51	1,099.34	1,099.34	1,099.34	1,099.34	1,099.34
机器设备	234.09	312.29	312.29	312.29	203.40	54.27
车辆	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
电子办公设备	493.10	793.50	749.09	749.09	749.09	749.09
固定资产折旧合计	1,552.45	2,206.13	2,161.72	2,161.72	2,052.83	1,903.70

2) 无形资产的摊销

被评估单位评估基准日的无形资产为土地使用权和 SAP 财务软件，土地使用权以评估基准日的账面值除以剩余使用年限作为年摊销额；SAP 财务软件预测期内按照被评估单位的摊销政策进行摊销，预测期外以年金化形式进行预测。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
土地使用权	885.15	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19	1,180.19
SAP 软件	104.62	139.49	139.49	139.49	139.49	139.49	66.96
无形资产摊销	989.77	1,319.69	1,319.69	1,319.69	1,319.69	1,319.69	1,247.15

3) 长期待摊费用的摊销

被评估单位评估基准日的长期待摊费用主要为装修费，按照经济耐用年限 10 年进行摊销，长期待摊费用摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
长期待摊费用摊销	474.33	632.44	632.44	632.44	632.44	632.44

⑩ 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑和平茂业扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。和平分公司机器设备使用年限较长，计划于 2015 年进行更新，预计支出 1,800.00 万元；房屋建筑物以年金化金额作为资本性支出；机器设备、车辆、电子办公设备以折旧额作为资本性支出；无形资产为正版财务软件，每年支付服务费，因此不考虑更新；长期待摊费用以摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	1,017.40	1,356.53	1,356.53	1,356.53	1,356.53	1,356.53
机器设备	234.09	312.29	312.29	312.29	203.40	54.27
车辆	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
电子办公设备	2,276.32	749.09	749.09	749.09	749.09	749.09
长期待摊费用	643.16	632.44	632.44	632.44	632.44	632.44
合计	4,171.72	3,051.35	3,051.35	3,051.35	2,942.45	2,793.32

⑪ 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金	-71,686.51	-77,078.45	-82,114.04	-86,641.13	-90,306.29	-92,670.89
营运资金追加额	-41,433.40	-5,391.94	-5,035.59	-4,527.09	-3,665.16	-2,364.59

⑫ 折现率的选取

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括市场风险、行业风险、

经营风险、财务风险以及技术风险。市场风险是对所有企业产生影响的因素引起的风险。行业风险主要指项目所属行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给项目预期收益带来的不确定性。企业的特定风险分为经营风险和财务风险两类。经营风险指由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争给未来预期收益带来的不确定影响，经营风险主要来自市场销售、生产成本、生产技术等方面。财务风险是筹资决策带来的风险，也叫筹资风险，指经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性对未来预期收益的影响。

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为投资资本现金流量，则折现率采用加权平均资本成本。

计算公式：

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为现行无风险报酬率；

β 为企业风险系数；

Rm 为市场期望报酬率历史平均值；

$(Rm - Rf)$ 为市场风险溢价；

Rc 为企业特定风险调整系数。

模型中有关参数的选取过程

1) 无风险利率 Rf 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通

货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。经查询 Wind 资讯，因此本次评估取已发行的到期日距评估基准日 10 年期以上的长期国债到期收益率的平均值作为无风险利率，即 $R_f=4.23\%$

2) 权益系统风险系数 β 的确定

所谓风险系数（Beta: β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本次在计算 β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月，相对指数为沪深 300。

本次评估机构在确定权益系统风险系数 β 时，选取可比上市公司的标准为：可比上市公司需要与拟注入资产主营业务相同或相近，或受同样的经济因素影响；可比上市公司股票单一发行 A 股股票，并且至少有 2 年（24 个月）的上市历史，并且股票交易活跃；近年经营业绩相似。

在上述标准之下，本次评估机构选取了 5 家上市公司：广百股份、津劝业、成商集团、中兴商业、王府井。上述 5 家上市公司与本报告书中“交易标的最近三年财务状况、盈利能力分析”、“交易定价公允性分析”部分选取的可比上市公司存在差异，主要是由于本报告书中“交易标的最近三年财务状况、盈利能力分析”、“交易定价公允性分析”部分选取的可比上市公司主要用于确定同行业资产负债率、流动比率、速动比率、市盈率、市净率的中值和均值，因此选取的标准为零售业行业包含百货业务的所有上市公司。

拟注入资产的主营业务为百货零售业务，最近几年持续盈利。本次评估选取的可比上市公司为广百股份、津劝业、成商集团、中兴商业、王府井，这 5 家上市公司的主营业务为百货零售业，单一发行 A 股股票，上市时间在 5 年以上，股票交易活跃；近几年均持续盈利。基本情况如下表：

序号	上市公司股票简称	百货零售收入占营业收入的比重（按 14 年年报）	上市日期	净利润（万元）		
				2012 年度	2013 年度	2014 年度
1	广百股份	95.46%	2007 年 11 月	19,150.86	20,786.76	23,288.20
2	津劝业	97.34%	1994 年 1 月	885.47	1,444.15	1,057.22
3	成商集团	91.03%	1994 年 2 月	14,931.22	20,408.38	19,349.90

4	中兴商业	97.33%	1997 年 5 月	10,030.85	10,664.49	8,369.06
5	王府井	96.81%	1994 年 5 月	67,192.67	69,693.95	63,616.50

因此本次评估选取的可比上市公司是合理的。

通过 Wind 资讯，上述 5 家上市公司的算术平均无财务杠杆 β 系数为 0.7144。

通过以下公式，将无财务杠杆 β 系数转换成有财务杠杆的 β 系数，有财务杠杆的 β 与无财务杠杆的 β 的转换可由下面公式得出：

$$\beta_1/\beta_u=1+D/E \times (1-T)$$

式中： β_1 —有财务杠杆的 β ；

β_u --无财务杠杆的 β ；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

被评估单位评估基准日无有息负债，营运资金充足，目标资本结构中有息负债为零，被评估单位有财务杠杆的 β 为 0.7144。

3) 市场超额收益率 ERP 的确定

市场溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据 Wind 资讯金融终端计算的沪深 300 股票近十年的几何收益率与无风险报酬率之差的平均数，市场超额收益率取 8.21%。

2014 市场超额收益率 ERP 估算表

序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf (距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2005	3.25%	3.56%	-0.31%
2	2006	22.54%	3.55%	18.99%
3	2007	37.39%	4.30%	33.09%
4	2008	0.57%	3.80%	-3.23%
5	2009	16.89%	4.09%	12.80%
6	2010	15.10%	4.25%	10.85%
7	2011	0.12%	3.98%	-3.86%
8	2012	1.60%	4.15%	-2.55%
9	2013	4.26%	4.32%	-0.06%
10	2014	20.69%	4.28%	16.41%
前十年平均		12.24%	4.03%	8.21%

4) 公司特有风险超额回报率的确定

公司特有风险超额回报率通常需考虑下列因素：

- A. 企业所处经营阶段；
- B. 历史经营状况；
- C. 企业的财务风险；
- D. 主要产品所处发展阶段；
- E. 企业经营业务、产品和地区的分布；
- F. 公司内部管理及控制机制；
- G. 管理人员的经验和资历；
- H. 对主要客户及供应商的依赖性。

经过综合分析和考虑，被评估企业特定风险调整系数 R_c 为 2.70%，具体情况如下表：

序号	项目	说明	取值（%）
1	企业所处经营阶段	企业处在经营稳定阶段	0.2
2	历史经营情况	企业成立时间较长，近几年经营良好	0.3
3	企业的财务风险	企业的资产负债率一般	0.3
4	企业业务市场的连续性	业务市场的连续性较好	0.3
5	企业经营业务、服务和地区的分布	经营业务在深圳市	0.6
6	企业内部管理及控制机制	企业的内部管理和控制机制比较完善	0.3
7	管理人员的经验和资历	企业管理人员的经验丰富	0.2
8	对主要客户及供应商的依赖	对主要供应商的依赖度较高	0.5
合计		2.70	

5) 权益资本成本的确定

$$R_e = 4.23\% + 0.7144 \times 8.21\% + 2.7\% \\ = 12.8\%$$

6) WACC 的确定

被评估单位目标资本结构中有息负债为零。

$$WACC = (R_e \times W_e) + [R_d \times (1 - T) \times W_d] \\ = 12.8\%$$

折现率取 12.8%。

⑬ 非经营性资产、负债的评估值

根据企业提供的财务报表以及评估人员清查结果判断，企业非经营性资产与负债如下：

1) 评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

A.预付款项中的预付工程款，账面值合计 2,601,245.80 元。

B.其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 428,928,375.55 元。

C.递延所得税资产账面值 499,582.81 元。

2) 评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

A.应付股利账面值 25,709,395.32 元。

B.其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 463,154,730.35 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，预付款项评估值 260.12 万元，其他应收款评估值 42,892.84 万元，递延所得税资产评估值 49.96 万元，非经营性资产评估值合计 43,202.92 万元。应付股利评估值 2,570.94 万元，其他应付款评估值 46,315.47 万元，非经营性负债评估值合计 48,886.41 万元。非经营性资产负债评估净值为-5,683.49 万元。

⑭ 收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

项目	预测年期						
	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
营业收入	174,519.42	248,612.30	264,730.00	279,219.60	290,942.69	298,511.14	298,511.14
营业成本	131,362.43	187,101.30	199,325.70	210,310.18	219,194.82	224,910.32	224,910.32
营业税金及附加	2,036.92	2,923.56	3,100.57	3,260.37	3,391.84	3,478.29	3,478.29
销售费用	10,815.94	14,775.59	15,249.03	15,742.09	16,078.23	16,297.68	16,504.18
管理费用	1,106.91	1,535.25	1,609.85	1,681.88	1,748.46	1,806.10	1,733.56
财务费用	824.18	1,174.09	1,250.20	1,318.63	1,374.00	1,409.74	1,409.74
营业利润	28,373.04	41,102.50	44,194.64	46,906.45	49,155.35	50,609.01	50,475.04
利润总额	28,373.04	41,102.50	44,194.64	46,906.45	49,155.35	50,609.01	50,475.04
所得税费用	7,095.70	10,279.11	11,052.37	11,730.52	12,292.91	12,656.43	12,618.76
净利润	21,277.34	30,823.39	33,142.27	35,175.93	36,862.44	37,952.57	37,856.28
加回：折旧	1,552.45	2,206.13	2,161.72	2,161.72	2,052.83	1,903.70	1,903.70
摊销	1,464.10	1,952.13	1,952.13	1,952.13	1,952.13	1,952.13	1,879.59
利息费用(扣除税务影响)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	4,171.72	3,051.35	3,051.35	3,051.35	2,942.45	2,793.32	2,793.32
营运资金追加额	-41,433.40	-5,391.94	-5,035.59	-4,527.09	-3,665.16	-2,364.59	0.00

企业自由现金流量	61,555.56	37,322.24	39,240.37	40,765.52	41,590.10	41,379.67	38,846.25
折现率（WACC）	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%
折现年限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现系数	0.9553	0.8602	0.7626	0.6761	0.5994	0.5313	4.1508
企业自由现金流现值	58,804.03	32,104.59	29,924.71	27,561.57	24,929.11	21,985.02	161,243.01
企业自由现金流现值和	356,552.04						
加：非经营性资产净额	-5,683.49						
减：付息负债							
企业全部股权价值	350,868.55						
评估基准日净资产账面价值	45,954.04						
收益法评估增值额	304,914.51						
收益法评估增值率	663.52						

综上所述，采用收益法对和平茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 350,868.55 万元。

2、资产基础法评估情况

（1）流动资产评估技术说明

① 评估范围

本次评估涉及和平茂业股东申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	213,207,923.18
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	2,380,628.13
5	预付账款	12,962,655.00
6	应收利息	-
7	应收股利	-
8	其他应收款	569,382,296.92
9	存货	9,301,311.85
10	一年内到期的非流动资产	11,196,075.98
11	其他流动资产	21,674,606.67

② 具体评估方法

根据被评估单位提供的已经瑞华会计师审定的 2015 年 3 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1) 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。

银行存款账面值 213,207,923.18 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国工商银行湖贝支行、华夏银行深圳深南支行、农行罗湖支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 213,207,923.18 元。

货币资金账面值 213,207,923.18 元，评估值 213,207,923.18 元。

2) 应收账款

应收账款指企业因销售商品应向购货单位收取的款项。和平茂业股东应收账款评估基准日账面值为 2,380,628.13 元，企业提取坏账准备金 0.00 元，应收账款净额为 2,380,628.13 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了和平茂业股东的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估基准日被评估单位的应收账款共计 45 笔，均为近期应收销售款，账龄均在一年以内。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款评估值为 2,380,628.13 元。

3) 预付款项

预付款项是指被评估单位根据购货合同规定预付给供货单位、提供劳务单位的款项。和平茂业预付款项科目于评估基准日账面值为 12,962,655.00 元，主要内容为预付的货款、工程款等。

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物或劳务，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 12,962,655.00 元。

4) 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业拨付的备用金、应收的各种赔款、罚款，应向职工收取的各种借款、垫付款项、应收关联企业的往来借款等。和平茂业其他应收款于评估基准日账面值 571,320,124.89 元，提取坏账准备金 1,937,827.97 元，其他应收款净额 569,382,296.92 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部员工借款和关联企业借款，未发现无法收回的证据，按照账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 569,382,296.92 元。

5) 存货

存货为茂业百货正常经营库存的委托代销和受托代销的商品，主要包括综合超市的库存商品和化妆品专柜的库存商品，如：36 度精品皖酒王、芝华士 18 年威士忌礼盒、88 经典梅洛红葡萄酒、科莱丽声波彻净洁颜仪 Plus 樱花限量版、时光琉璃御藏集效奢养眼唇霜、碧欧泉男士水动力礼盒等。

由于本次评估的茂业百货以联营的经营模式为主，自营的综合超市及部分化妆品专柜经营所占份额很小，企业的损益表所体现的收入、费用、利润，难以客观的体现自营部分存货应当扣除的相关税费，且本次评估范围内存货周转速度快，无积压损毁等情况，故以核实后的账面值确定评估值。

存货评估值为 9,301,311.85 元。

6) 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 11,196,075.98 元，均为尚未摊销完的装修费用。对于一年内到期的长期待摊费用，评估人员收集长期待摊费用原始发生额的合同或协议和原始付款凭证，并根据合同协议内容核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销是否正确，从而确定其账面余额的准确性。

经计算核实，一年内到期的长期待摊费用账面值与实际相符，但是其价值已经在房屋建筑物中体现，所以评估值列示为 0。

7) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 21,674,606.67 元，为未抵扣进项税。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了有关凭证等原始资料，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，故以核实后的账面值确认评估值。

③ 流动资产评估结果

单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	213,207,923.18	213,207,923.18	-	-
2	交易性金融资产	-	-	-	-
3	应收票据	-	-	-	-
4	应收账款	2,380,628.13	2,380,628.13	-	-
5	预付账款	12,962,655.00	12,962,655.00	-	-
6	应收利息	-	-	-	-
7	应收股利	-	-	-	-
8	其他应收款	569,382,296.92	569,382,296.92	-	-
9	存货	9,301,311.85	9,301,311.85	-	-
10	一年内到期的非流动资产	11,196,075.98	-	-11,196,075.98	-100%

11	其他流动资产	21,674,606.67	21,674,606.67	-	-

(2) 房屋建筑物评估技术说明

① 评估范围

本次纳入评估范围的房屋建筑物包含三部分：东门店、南山店、珠海店一层 129 号。

依据和平茂业提供的评估申报表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下表所示：

序号	名称	账面原值（元）	账面净值（元）
一	东门店	389,836,840.00	140,692,202.98
1	茂业商厦东门广场（茂业百货商厦）	386,405,271.69	140,152,411.62
2	消防系统	3,194,568.31	463,211.59
3	商厦货梯	237,000.00	76,579.77
二	南山店	235,813,889.32	205,215,303.02
三	珠海店一层 129 号	774,972.00	759,634.00
合 计		626,425,701.32	346,667,140.00

上述房屋建筑物中东门店：茂业商厦东门广场账面价值为其购入价值（含土地使用权价值），消防系统及商厦货梯由工程综合价构成，含购入价及安装费用；南山店：房屋建筑物为其建造成本价，未含土地使用权价值；珠海店一层 129 号账面价值为其购入价。

② 资产概况

1) 产权情况

截至评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物已取得房地产证，其中东门店建筑面积合计为 37,269.65 平方米（不含地下停车场）；南山店建筑面积合计为 44,871.48 平方米（不含地下停车场）；珠海店一层 129 号建筑面积为 31.35 平方米，详见下表：

A.东门店

东门店房地产证登记明细表

序号	房地产名称	《房地产证》 深房地字第号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	登记价	竣工时间	登记时间
1	茂业百货商厦地下 A	2000637175	和平茂业	1,711.60	商业	85,580,000.00	1997-3-18	2015-6-3
2	茂业百货商厦地下 B	2000637131	和平茂业	1,711.60	商业	85,580,000.00	1997-3-18	2015-6-3
3	茂业百货商厦 1-A	2000637155	和平茂业	480.00	商业	57,600,000.00	1997-3-18	2015-6-3
4	茂业百货商厦 1-B	2000637150	和平茂业	480.00	商业	57,600,000.00	1997-3-18	2015-6-3

序号	房地产名称	《房地产证》 深房地字第号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	登记价	竣工时间	登记时间
5	茂业百货商厦 1-C	2000637178	和平茂业	480.00	商业	57,600,000.00	1997-3-18	2015-6-3
6	茂业百货商厦 1-D	2000637172	和平茂业	480.00	商业	57,600,000.00	1997-3-18	2015-6-3
7	茂业百货商厦 1-E	2000637142	和平茂业	480.00	商业	57,600,000.00	1997-3-18	2015-6-3
8	茂业百货商厦 1-F	2000637177	和平茂业	449.97	商业	53,996,400.00	1997-3-18	2015-6-3
9	茂业百货商厦 2-A	2000637182	和平茂业	485.00	商业	38,800,000.00	1997-3-18	2015-6-3
10	茂业百货商厦 2-B	2000637141	和平茂业	485.00	商业	38,800,000.00	1997-3-18	2015-6-3
11	茂业百货商厦 2-C	2000637174	和平茂业	485.00	商业	38,800,000.00	1997-3-18	2015-6-3
12	茂业百货商厦 2-D	2000637163	和平茂业	485.00	商业	38,800,000.00	1997-3-18	2015-6-3
13	茂业百货商厦 2-E	2000637138	和平茂业	485.00	商业	38,800,000.00	1997-3-18	2015-6-3
14	茂业百货商厦 2-F	2000637180	和平茂业	601.44	商业	48,115,200.00	1997-3-18	2015-6-3
15	茂业百货商厦 3-A	2000637183	和平茂业	1,469.63	商业	66,133,350.00	1997-3-18	2015-6-3
16	茂业百货商厦 3-B	2000637148	和平茂业	1,469.63	商业	66,105,000.00	1997-3-18	2015-6-3
17	茂业百货商厦 4-A	2000637145	和平茂业	1,517.11	商业	53,098,850.00	1997-3-18	2015-6-3
18	茂业百货商厦 4-B	2000637124	和平茂业	1,517.11	商业	53,095,000.00	1997-3-18	2015-6-3
19	茂业百货商厦 5-A	2000637144	和平茂业	1,517.11	商业	53,098,850.00	1997-3-18	2015-6-3
20	茂业百货商厦 5-B	2000637126	和平茂业	1,517.11	商业	53,095,000.00	1997-3-18	2015-6-3
21	茂业百货商厦 6-A	2000637167	和平茂业	1,517.11	商业	47,030,410.00	1997-3-18	2015-6-3
22	茂业百货商厦 6-B	2000637181	和平茂业	1,517.11	商业	47,027,000.00	1997-3-18	2015-6-3
23	茂业百货商厦 7-A	2000637152	和平茂业	1,588.98	商业	25,423,680.00	1997-3-18	2015-6-3
24	茂业百货商厦 7-B	2000637157	和平茂业	1,588.98	商业	25,423,680.00	1997-3-18	2015-6-3
25	茂业百货商厦 8-A	2000637158	和平茂业	1,588.98	商业	25,423,680.00	1997-3-18	2015-6-3
26	茂业百货商厦 8-B	2000637146	和平茂业	1,588.98	商业	25,423,680.00	1997-3-18	2015-6-3
27	茂业百货商厦 9-A	2000637170	和平茂业	1,597.69	商业	25,563,040.00	1997-3-18	2015-6-3
28	茂业百货商厦 9-B	2000637179	和平茂业	1,598.69	商业	25,568,000.00	1997-3-18	2015-6-3
29	茂业百货商厦 10-A	2000637128	和平茂业	1,597.69	商业	25,563,040.00	1997-3-18	2015-6-3
30	茂业百货商厦	2000637135	和平茂业	1,597.69	商业	25,568,000.00	1997-3-18	2015-6-3

序号	房地产名称	《房地产证》 深房地字第号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	登记价	竣工时间	登记时间
	10-B							
31	茂业百货商厦顶层 A	2000637165	和平茂业	1,590.22	商业	25,443,520.00	1997-3-18	2015-6-3
32	茂业百货商厦顶层 B	2000637125	和平茂业	1,590.22	商业	25,443,520.00	1997-3-18	2015-6-3
合 计		---	---	37,269.65	---	1,448,798,900	---	---

东门店建筑物所在土地登记情况

宗地号	土地位置	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地使用权使用年限
H211-0003	深圳市罗湖区立新路南、东门路西	4,499	商业	50 年，从 1990-03-08 至 2040-03-07 止

B.南山店

南山店房地产证登记明细表

房地产名称	《房地产证》 深房地字第号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋 用途	登记价	竣工时间	登记时间
茂业时代广场裙楼	4000622514	和平茂业	44,871.48	商业	54,394,688.81	2010-6-25	2015-7-2

根据被评估单位提供的茂业时代广场《深圳市房屋建筑面积测绘报告-竣工测绘》可知茂业时代广场裙楼各层建筑面积如下：

楼层	建筑面积 (m ²)
负 1 层	3,612.51
1 层	5,622.92
2 层	4,857.96
3 层	5,270.85
4 层	4,877.86
5 层	5,271.93
6 层	4,878.20
7 层	4,545.40
8 层	4,552.00
9 层	1,381.85
合计	44,871.48

南山店建筑物所在土地登记情况：

宗地号	土地位置	宗地面积 (m ²)	土地用途	土地使用权使用年限
T105-0094	深圳市南山区文心二路	10,926.48	商业性办公用地	40 年，从 2008-3-14 至 2048-3-13 止

C.珠海店一层 129 号

房地产证登记明细表

房地产名称	房地产权证	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋结构	规划用途	登记日期

一层129号	粤房地权证珠字第 0100269074号	和平茂业	31.35	钢筋混凝土 结构	商业服务	2014年11 月24日

建筑物所属土地情况如下：

以上建筑物所属宗地位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，地号为 D0207002，土地性质为国有，共用面积为 14,749.51 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，自 1998 年 11 月 30 日至 2043 年 06 月 29 日止，土地分摊面积 5.70 平方米。

2) 房屋建筑物实物状况

A.东门店

a.委估物业位置状况

茂业百货商厦总楼层为 14 层，其中地上 11 层，地下 3 层，整体经营东门店。评估对象位于深圳市罗湖区立新路南东门路西，位属东门商圈，该商圈是深圳商铺最密集、客流最集中、商品丰富、历史最悠久的商业旺区，区域内有九龙城广场、旺角购物广场、智慧商城、新白马新业广场、太阳百货、南海中心、宝安楼、天虹购物广场等，区域内商业氛围浓厚，人流量大；评估对象所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“东门①”、“东门②”等多个公交站点，有 3、113、64、82、369、211、103、103B 等多路公共汽车经过附近；估价对象临近地铁 3 号线“晒布”站，以及 1 号线及 3 号线接驳站“老街”站；同时评估对象与深圳火车站、罗湖汽车站及罗湖口岸距离较近，可方便地通往外省、广东省内及香港，交通便利。

评估对象位置示意图



b.委估物业实物情况说明

建筑物现场勘查情况如下：

物业名称		茂业百货商厦整栋（东门店）
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	1997 年
	建筑层数	共 14 层，其中地上 11 层，地下 3 层
	评估楼层	整栋
	建筑面积	营业楼层-1 至 11 层建筑面积合计 37269.65 平方米
	层高	普通层高
	临路状况	位于东门中路以西，立新路以南，昭示性好
装修标准	外 墙	玻璃幕墙、铝板幕墙

	内 墙	乳胶漆墙面、货架
	天 花	负二、负三层（停车场）为刷白，其余层（商业层）为夹板吊顶刷乳胶漆
	地 面	负二、负三层为水泥地面，其余楼层为地砖地面
	门 窗	防火卷闸门，铝合金窗
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	直梯 6 部、经营楼层自动手扶梯每层各两组、观光电梯 1 部、消防电梯 1 部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	地下负二、负三层为停车场，共计 150 个停车位
备注		①茂业百货商厦南面二至七层与左侧建筑物旺角购物广场打通相连，东门店租赁旺角购物广场 5-7 层合计 3709.68 平方米用于经营； ②同时茂业百货商厦东面二层与天桥相通

评估对象现状图



评估对象外景



评估对象内景

c.委估物业各层经营情况说明

物业各楼层使用现状表

楼层	楼层功能	部分入驻品牌	楼层面积（m ² ）
负 3	停车库	--	--
负 2	停车库	--	--
负 1	美味快餐、精品超市	72 街、黄记煌、千味涮、牛厨、自营超市	3,423.20
1	化妆品、香水、黄金、珠宝、名表、眼镜、咨询台	CK、玉兰油、天梭、钻石世家、萃华、金大福	2,849.97
2	女鞋、鞋包护理	森达、维果部落、天美意、	3,026.44

楼层	楼层功能	部分入驻品牌	楼层面积（m ² ）
		金利来、他她	
3	男女潮流装、牛仔、时尚腕表、配饰	GUESS、美宝莲、OILILY、李、CK JEANS、HUE	2,939.26
4	少女流行服饰、配饰	自然元素、卡尼亚、贝蒂、况珈儿、G2000	3,034.22
5	淑女装、女士内衣、女士手袋、配饰	棉元素、艺之卉、芬狄诗、爱慕、华歌尔	3,034.22
6	精品女装、床品家居、客服中心、美妍会所	梦洁、罗莱、帝豪、天意、提籁雅	3,034.22
7	男士正装、商务休闲、男鞋、男士内衣、修改室	梦特娇、皮尔卡丹、波客、宾度、蓝河	3,177.96
8	时尚休闲、男包、箱包	PLORY、马克华菲、吉普、杰斯卡、沙驰	3,177.96
9	户外运动、大众休闲、健身器材	探路者、阿迪达斯、牧高笛、卡帕、后街	3,196.38
10	童装、童鞋、婴儿孕妇用品、玩具文具、哺乳室、游乐区	贝亲、米奇、小木马、T-MORO、可爱秀、英氏	3,195.38
11	改造为主题餐厅	现装修招商中	3,180.44
合计	--	--	37,269.65

B.南山店

a.委估物业位置状况

茂业时代广场总楼层为地上 24 层、地下 3 层，南山店位于茂业时代广场裙楼部分，裙楼总楼层为 10 层，位于地上 1-9 层，地下-1 层，面积合计 44871.48 平方米。

茂业南山店位于深圳市南山区文心二路与海德二道交汇处，北临文心公园、南隔海德二道与南山海雅百货及华彩新天地相望、西侧紧挨南山书城、东侧隔海德二道为海印长城小区。评估对象所在区域为南山商业文化中心区，该区域商业繁华、办公聚集度高、文化气息浓厚、生态景观优美、基础设施完善，已成为深圳最耀眼的中心之一。区域内有海岸城购物中心、保利文化广场、海雅百货、中央天利名城等多个大型商业综合体；海岸城大厦、天利中央商务广场、SCC 中洲控股中心、保利城大厦等写字楼；以及滨海之窗、海印长城、城市印象、华彩新天地等住宅小区；评估对象所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“南山文化中心”、“海雅百货”等多个公交站点，有 51、121、322、19、37、70、80、113 等多路公共汽车途经附近；同时评估对象与西部通道、深圳湾口岸距离较近，可方便地通往香港，交通便利。

评估对象位置示意图



b.委估物业实物情况说明

建筑物现场勘查情况如下：

物业名称		茂业时代广场裙楼（南山店）
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2010 年
	建筑层数	茂业时代广场共 27 层，其中地上 24 层、地下 3 层；裙楼共 10 层，其中地上 9 层，地下 1 层
	评估楼层	裙楼（共 10 层）
	建筑面积	裙楼建筑面积合计 44871.48 平方米
	层高	普通层高
	临路状况	位于文心二路与海德二道交汇西北侧，昭示性好
装修标准	外 墙	玻璃幕墙、大理石
	内 墙	乳胶漆墙面、货架
	天 花	负二、负三层（停车场）为刷白，其余层（商业层）为夹板吊顶刷乳胶漆

	地 面	负二、负三层为地坪漆地面，其余楼层为地砖地面
	门 窗	防火卷闸门，铝合金窗
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	直梯 2 部、经营楼层自动手扶梯每层各两组、观光电梯 2 部、消防电梯 1 部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	地下负二、负三层为停车场，共计 520 个停车位

评估对象现状图



评估对象外景



评估对象内景

c.委估物业各层经营情况说明

物业各楼层使用现状表

楼层	楼层功能	部分入驻品牌	楼层面积（m²）
负 3	停车库	--	--
负 2	停车库	--	--
负 1	配套商业餐饮、自营超市、停车库、设备用房	烘焙达人、四季榴莲、面点王、钰花溪	3612.51
1	都会名品馆：名品、珠宝、名表、化妆品、时尚女鞋、顾客服务中心、首饰加工、钟表维修、鞋包维修、必胜客宅急送	百丽、周生生、亨吉利、哈森、瑞嘉珠宝、达芙妮、中国建设银行、星巴克	5622.92
2	佳丽名媛馆：精品女装、饰品	维格娜丝、哥弟、贝尔尼尼、舒朗、歌力思	4857.96
3	时尚淑女馆：淑女装、女性内衣、家居服、女包	华歌尔、HURST、芬怡、ELLE、Calvin Klein Underwear	5270.85
4	流行少女馆：少女装、少淑装、女性配饰、婚纱摄影	弈果、歌莉娅、欧时力、淑女屋、江南布衣	4877.86

楼层	楼层功能	部分入驻品牌	楼层面积 (m²)
5	名流绅士馆：男装、男鞋、男包、男士内衣、咖啡厅、服饰修改	金利来、维多利保罗、哈森、宾度、雅戈尔	5271.93
6	运动休闲馆：休闲服饰、运动服饰、健身器材、户外运动用品	PLORY、匡威、圣弗莱、探路者、阿迪达斯	4878.2
7	亲自童乐馆：童装、婴儿用品、童鞋、童车童床玩具、孕妇装、儿童乐园、儿童摄影	贝贝乐园、卡乐米、贝亲、创艺宝贝、巧虎	4545.4
8	家居生活馆：床上用品、家居用品、家居饰品礼品、数码家电、VIP 贵宾厅团购室、多功能室	3D 奇幻艺术馆、温家雅居、喜来登、帝豪、梦洁	4552
9	特卖惠，小面积在用	南极人、雷尼欧文	1381.85
合计	--	--	44871.48

C.珠海店一层 129 号

a.委估物业位置状况

珠海店位于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 7 层，其中地上 6 层、地下 1 层，开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，根据珠海店的权属情况表，和平茂业与中兆投资（集团）有限公司等单位签订租赁合同，租入大部分商铺，并于 2011-2014 年期间对商场进行装修改造，商场内装修高档。

珠海店位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，东临香洲汽车总站、通大百货、北接水晶堡商业中心。评估对象所在区域为珠海市香洲片区成熟商业中心，周边配套设施完善，通讯设施完备，商贸服务繁荣，家乐福、至尊堡、茂业百货、新一佳、新七星等大型商业体星棋罗布；区域内金融服务业繁荣，中国银行、中国农业银行、中国建设银行均设有营业点。评估对象所在位置交通便捷，有紫荆路、凤凰北路等主干道。

评估对象位置示意图



b.委估物业实物情况说明

建筑物现场勘查情况如下：

物业名称		珠海店一层129号商铺
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	1999年12月
	建筑层数	共7层，-1~6
	评估楼层	第一层
	所在平面位置	位于一层中岛位置（较好）
	建筑面积	合计39,823.77平方米，评估对象面积31.35平方米
	层高	普通层高
装修标准	临路状况	西临紫荆路，对外昭示性好
	外 墙	玻璃幕墙
	内 墙	乳胶漆墙面、货架

	天 花	夹板吊顶刷乳胶漆
	地 面	地砖
	门 窗	玻璃地弹门、防火卷闸门，铝合金窗
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	客梯2部、自动手扶梯每层各两组（每组上下各1部）
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	布置防盗监控系统
	停车场	地面设有停车场

备注：装修改造费用入账体现在长期待摊费用及机器设备中，本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

评估对象现状图



c.委估物业经营情况说明

珠海店一层 129 号位于一层中岛位置，根据委托方提供的《租赁协议书》，商铺已出租给珠海市茂业百货有限公司用作商场商铺，租赁期限自 2015 年 4 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日止。月租金为 60 元/平方米，租金每三年按照市场价格调整。

3) 评估方法

A.评估方法适用性分析

根据《资产评估准则》、《房地产估价规范》，注册资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。在选用评估方法时我们考虑如下：

a.东门店及南山店

由于评估对象东门店及南山店均系大型商业综合体，该类物业在市场上整体买卖行为稀少，但类似区域存在较多类似商业体中的独立商铺销售案例，可选取符合一定条件的交易实例作为可比案例，求取评估对象首层房地产价值，然后根据租金比例系数推算其他楼层的价值，因此，宜采用市场法进行评估；同时，评估对象房屋用途为商业，已经经营多年，经营收入相对稳定，属于收益性物业；且深圳市类似的综合体均以出租为主，有较多的交易案例，因此，宜采用收益法进行评估；成本法是以开发房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而本次评估对象位于罗湖区核心位置，其市场价值及收益价值远远高于其重置成本，因此不适宜采用成本法进行评估。

茂业百货商厦负 2 层、负 3 层（东门店）为配套停车场，共计 150 个停车位，本次采用收益法评估价值。

b.珠海店一层 129 号

珠海店一层 129 号商铺为大型商业综合体内小面积商铺，现已签定长期租约，月租金为 60 元/平方米，此租约为关联方租赁，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若采用收益法测算考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此本次不采用收益法评估；成本法是从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而估价对象处于商业成熟区，故不适用成本法进行测算；经评估人员调查珠海市商圈，同一区域或类似区域同类型可比商铺成交案例较多，故本次评估可采用市场比较法进行测算。

B.评估方法

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

4) 评估测算过程

东门店评估价值测算

房地产名称	房地产证号	建筑面积 (㎡)	法定用途	结构	竣工日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)

东门店	详见《东门店房地产证登记明细表》共计 32 套	37,269.65	商业	钢筋混凝土	1997 年	389,836,840.00	140,692,202.98

本次评估将评估对象分为两大类进行评估：

第一类是可同时采用市场法及收益法测算的物业：茂业百货商厦负 1 层、地上 1-11 层，现用作商业经营层；

第二类是仅采用收益法测算的物业：茂业百货商厦负 2 层、负 3 层，现用作停车场。

第一类：茂业百货商厦负 1 层、地上 1-11 层测算过程

评估技术思路：首先采用市场法及收益法评估茂业百货商厦地上一层的市场价值，再根据楼层系数比例推算出其他各楼层的价值，得到茂业百货商厦整栋评估价值。

方法 1：市场法测算过程

评估人员深入细致地分析了本次评估对象--深圳市罗湖区茂业百货商厦的特点和实际状况，评估对象整体经营茂业东门店，消费定位中高档，通过统一招商引进商户，统一经营、统一管理，该类物业在市场上整体买卖行为稀少。采用市场法评估时我们考虑如下：

经调查，深圳市类似区域存在较多类似商业体首层独立商铺销售案例，可选取符合一定条件的交易案例作为可比案例。考虑到评估对象首层分割为 6 套房地产登记产权，但由于现状经营时，经营方将原房地产证所对应的物业进行拆分或调整，无法逐一核实该 6 套物业具体方位。因此，实际操作中可选取茂业百货商厦首层均衡状态位置的商铺设为标准待估商铺（以下简称“设定首层标准商铺”），采用市场法求出评估对象第一层商业房地产价值；

类似深圳市商业综合体中地下层商业及地面二层以上商业房地产较少出售，买卖案例较难收集。评估人员可根据已收集到的深圳市类似商业综合体各楼层租金水平推算出楼层租金系数比。根据收益还原法的原理，租金与售价是同趋变化的，即各楼层租金系数比接近于各楼层售价的修正系数。因此，在测算茂业百货商厦负一层及第二层至第七层房地产价值时，选取茂业百货商厦第一层作为标准层，根据楼层修正系数，确定其它各层的价值。

根据评估技术思路，测算过程如下：

市场法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正×权益状况修正

A.选取案例：本次评估，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据评估对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。案例选取原则：

a、本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

b、本次评估所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与评估对象具有相同的用途，均为商业；

与评估对象价值类型下所要求的交易方式相同，均为买卖交易；

与评估对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与评估对象的评估基准日接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

如前所述，茂业百货商厦第1层6套物业，总面积合计2849.97平方米，现多家商户在经营，如CK、玉兰油、天梭、钻石世家、萃华、金大福等知名品牌。由于现状经营时，经营方将原房地产证所对应的物业进行拆分或调整，无法逐一核实6套物业具体方位。根据现状情况，本次采用市场法测算第1层均衡状态位置的商铺即“设定首层标准商铺”房地产的价值，该设定商铺位置较适中、临东门中路、宽深比约1:2.5、面积约480平方米。

根据市场调查，查询与“设定首层标准商铺”区位、实物状况等条件相似的交易案例。

案例情况如下：

案例I：深圳市罗湖区新白马商业城一层南侧商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至2015年3月，挂牌价为120,000元/m²，建筑面积为850平方米，临步行街，位置较好。经过评估人员市场调查得知无议价空间，故以挂牌价作为市场价，即市场价为120,000元/m²。比较案例所在物业位属罗湖区东门商圈，商业繁华，有多路

公共交通设施，交通便捷。

案例 II：深圳市罗湖区名仕商城一层商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至 2015 年 3 月，挂牌价为 185,000 元/m²，建筑面积为 46 平方米，面对宝华楼，临侧街。经过评估人员市场调查得知议价空间约为报价的 5%，故以挂牌价的 95% 作为市场价，即市场价为 175,750 元/m²。比较案例所在物业位属罗湖区东门商圈，商业繁华，有多路公共交通设施，交通便捷。

案例 III：深圳市罗湖区金城大厦一层商铺，来源为房地产三级市场正常挂牌案例，挂牌时间更新至 2015 年 3 月，挂牌价为 130,000 元/m²，建筑面积为 867 平方米，位于深南路与东门中路交汇西南。经过评估人员市场调查得知议价空间约为报价的 5%，故以挂牌价的 95% 作为市场价，即市场价为 123,500 元/m²。比较案例所在物业临近罗湖区东门商圈，商业繁华，有多路公共交通设施，交通便捷。

案例综合分析：上述三案例均为与评估对象相近的房地产三级市场正常挂牌案例，均为商铺转让，经评估人员对挂牌案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与委估物业相近，故评估师认为此三个挂牌案例可作为此次评估的案例。

B.影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响商业房地产价格的主要因素确定比较因素。结合评估师收集的资料，参照挂牌案例的房屋用途、交易情况、交易日期、交易方式、区域因素、个别因素和权益状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

- a.房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。
- b.交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除这些特殊因素造成的价格偏差。
- c.交易日期：考虑交易日期不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- d.交易方式：考虑交易方式不同房价存在差异而进行交易方式修正。
- e.区域因素：主要有商服繁华度、交通便捷度、对外联系方便度、基础设施完善度、公共设施完善度、城市规划、环境、人流量等。
- f.个别因素：主要有临街状况、建筑结构、面积、设备设施情况、层高、楼层、微观位置、装修情况、宽深比、房屋新旧程度、停车场情况等。
- g.权益状况：主要有土地取得方式、城市规划限制条件（容积率）、剩余使用年期等。

C.可比案例及影响因素说明

根据评估师收集的有关资料，将评估对象与可比案例的状况列表表示。

房地产状况说明表

案例比较因素		茂业百货商厦1-A	案例 A-新白马商业城一层南侧	案例 B-名仕商城一层	案例 C-金城大厦一层
法定用途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015 年 3 月	2015 年 3 月	2015 年 3 月	2015 年 3 月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华度	东门商圈，商业集中，繁华度高	东门商圈，商业集中，繁华度高	东门商圈，商业集中，繁华度高	东门商圈与人民南商圈交集处，商业集中，繁华度较高
	交通便捷度	路网发达，交通便捷	路网发达，交通便捷	路网发达，交通便捷	路网发达，交通便捷
	对外联系方便度	对外联系便捷	对外联系便捷	对外联系便捷	对外联系便捷
	基础设施完善度	消防、通讯、通电、通水完善，满足生活商服要求，基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足生活商服要求，基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足生活商服要求，基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善，满足生活商服要求，基础设施完善
	公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
	城市规划	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心	距市级商业中心约 100 米
	环境	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量较大
实物状况	临路状况	临东门中路，临街状况较好	临步行街，临街状况一般	背对解放路，面对宝华楼，临街状况一般	深南路与东门中路交汇西南，临街状况较好
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	面积	480 平方米，市场可承接度较强	850 平方米，市场可承接度一般	46 平方米，市场可承接度强	867 平方米，市场可承接度一般
	设备设施情况	设备设施齐全	设备设施较齐全	设备设施较齐全	设备设施较齐全
	层高	普通层高	普通层高	普通层高	普通层高
	楼层	第一层	第一层	第一层	第一层
	所在楼层微观位置	均衡位置，位置一般	临侧街，位置一般	临侧街，位置一般	位置较好
	宽深比	偏小	偏小	适中	偏大
	装修情况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
	新旧程度	一般	一般	一般	一般

	停车位	有配套停车位， 停车较便利	无配套停车位， 停车紧张	无配套停车位， 停车紧张	有配套停车位，停车 较便利
权益 状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	容 积 率	符合城市规划限制 条件中规定的 容积率	符合城市规划限制 条件中规定的 容积率	符合城市规划限制 条件中规定的 容积率	符合城市规划限制 条件中规定的容 积率
	剩余年限	剩余年限较长	剩余年限较长	剩余年限较长	剩余年限较长

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由评估师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

a.房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。评估对象与三个案例房屋用途均为商业，根据实际情况，以评估对象房屋用途为基准（100%），因此不做交易方式修正。

b.交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。三个案例挂牌时间与评估基准日相近，因此不做交易日期修正。

c.交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。案例均属正常交易，因此不做交易情况修正。

d.区域因素：

I 商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 8\%$ 。

II 交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

III 对外联系方便度：根据离高速公路出口、机场、火车站、码头、货运站场等场所的距离，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

IV 基础设施完善度：根据配套的消防、通讯、通电、通水等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

V 城市规划：根据相关城市规划，以市级商业圈为高、县区级商业圈为较高、居住组团商业圈为一般、生活小区商业圈为较低、边缘化商业圈为低五个等级，以待估房地产城市规划为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

VI 环境景观：包括自然、人文、景观等环境状况。分为好、较好、一般、较差、差

五个等级，以待估房地产环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

VII 人流量：分为大、较便捷、一般、较小、小五个等级，以评估对象人流量为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 8\%$ 。

e.个别因素：

I 临路状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象临路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ ；

II 建筑结构：分为钢结构、钢混结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以评估对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

III、面积：根据面积的大小，分为面积适用性好、市场可承接度强；面积适用性较好、市场可承接度较强；面积适用性一般、市场可承接度一般；面积适用性较差、市场可承接度较差；面积适用性差、市场可承接度差五个等级，以评估对象面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

IV 设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

V 层高：分为层高偏高、标准层高、层高偏低三个等级，以评估对象房屋层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

VI 楼层：对于商业物业而言，地面首层商业价值往往最大，且随着楼层的上升，其商业价值趋减，且各楼层的价值系数也因自身状况有所差异，本次评估所选取比较案例均为地面第一层或类似第一层商业房地产，因此，不对楼层因素所引的房价进行修正。

VII 所在楼层微观方位：分为微观位置好、微观位置较好、微观位置一般、微观位置较差四个等级，以评估对象所在楼层微观方位为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

VIII 宽深比：分为适中、偏大（宽比深大）、偏小（宽比深小）三个等级，以待估房地产宽深比为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$

IX 装修情况：分为高档装修、精装修、普通装修、毛坯四个等级，以评估对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

X 房屋新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象房屋新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

XI 停车位：分为便利、较便利、较紧张、紧张中四个等级，以评估对象停车紧张程

度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

f.权益状况：

I 土地取得方式：考虑土地取得方式对房价的影响。评估对象与案例土地取得方式均为出让，因此不做土地取得方式修正。

II 城市规划限制条件（容积率）：考虑城市规划限制条件（容积率）对房价的影响。评估对象与案例均符合城市规划限制条件，符合法定容积率，故不做容积率修正。

III 剩余使用年期：分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以评估对象剩余使用年期为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-3%。

根据房地产状况说明表中的评估对象与可比案例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表

因素 \ 案例比较		估价对象	案例 A-新白马商业城一层南侧	案例 B-名仕商城一层	案例 C-金城大厦一层
法定用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华度	100	100	100	92
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外联系方便度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	97
	环境	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	92
实物状况	临路状况	100	95	95	100
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	95	105	95
	设备设施情况	100	97	97	97
	层高	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	所在楼层微观位置	100	100	100	105
	宽深比	100	100	105	110
	装修情况	100	97	97	97
	新旧程度	100	100	100	100
	停车位	100	98	98	100
权	土地取得方式	100	100	100	100

益 状 况	容 积 率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100

D.因素修正计算表

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比案例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数：

比较因素修正系数表

案例 比较因素		案例 A-新白马商业 城一层南侧			案例 B-名仕商城一 层			案例 C-金城大厦一 层		
成交价格		120,000			175,750			123,500		
法定用途修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区 位 状 况	商服繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	92
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外联系方便度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	城市规划	100	/	100	100	/	100	100	/	97
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	92
	小 计	1.0000			1.0000			1.2180		
实 物 状 况	临路状况	100	/	95	100	/	95	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	95	100	/	105	100	/	95
	设备设施情况	100	/	97	100	/	97	100	/	97
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层微观位置	100	/	100	100	/	100	100	/	105
	宽深比	100	/	100	100	/	105	100	/	110
	装修情况	100	/	97	100	/	97	100	/	97
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	停车位	100	/	98	100	/	98	100	/	100
	小 计	1.2017			1.0354			0.9686		
权 益 状 况	土地取得方式	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	1.0000			1.0000			1.0000		

比较系数	1.2017	1.0354	1.1798
比准价格	144,200	181,980	145,704
权重	50%	20%	30%
评估单价 (取整至千位)	152,000		

待估对象通过与三个可比案例分别进行比较，得到的比准价格结果有一定的差距，考虑到评估对象自身状况及所处位置，结合评估人员对房地产市场的调查，本次评估采用加权平均值的方式进行测算，其中案例 A 新白马商业城一层南侧商铺与评估对象均位于东门商圈，区位条件接近且面积较接近，可比性强，给予 50%的权重；案例 B 名仕商城一层商铺位于东门商圈，但面积较小，可比性相对偏弱，故取 20%的权重；案例 C 金城大厦一层局部商铺紧靠东门商圈，区位条件较为接近、面积较接近，可比性相对较强，给予 30%的权重。本次评估采用市场法求取茂业百货商厦“设定首层标准商铺”公开市场价值为 152,000 元/平方米的价格，此价格为茂业百货商厦一层均价。

方法 2：收益法测算过程

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的估价对象未来各年的正常收益折算到估价时点上的现值，求其和得出估价对象价格的一种方法。

$$V=a/(r-g) \times (1-((1+g)/(1+r))^{(n-t)})/(1+r)^t$$

式中： V — 房地产价格

a — 房地产纯收益

r — 资本化率

g — 租金年递增率

t — 收益有变化期限

n — 剩余使用年限

评估人员深入细致地分析了本次评估的深圳市罗湖区东门中路茂业百货商厦的特点和实际状况，评估对象整体定位为大型百货商场，通过统一招商引进商户，统一经营、统一管理，该类物业在市场上整体出租行为稀少。采用收益法评估时我们考虑如下：

经调查，深圳市类似区域存在较多类似商业体独立商铺租赁案例，可选取符合一定条件的租赁案例作为可比案例。考虑到评估对象首层分割为 6 套房地产登记产权，但由于现状经营时，经营方将原房地产证所对应的物业进行拆分或调整，无法逐一核实 6 套物业具体方位。因此，实际操作中可选取茂业百货商厦首层均衡状态位置的商铺设为标

准待估商铺（以下简称“设定首层标准商铺”），采用市场法求出评估对象第一层商业房地产平均租金。

A.估算有效毛收入

a.租金的确定：

评估对象茂业百货商厦位于罗湖区东门商圈，东门中路与立新路交汇处，周边商业氛围浓厚，交通路线发达，公交覆盖率高，紧临地铁口，地理位置优越。

评估对象类似商业物业在区域房地产市场上租赁行为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁案例。经分析评估对象周边房地产市场状况、配套完善程度、交通通达情况、商业繁华程度及估价对象自身状况，评估人员选取了如下相类似且较具代表性的市场案例：

区域类似商业楼租金调查表

项目	物业名称	所属商圈	物业位置	月租金（元/㎡）			调查日期
				一层临街	一层内铺	二层	
1	九龙城	东门商圈	东门中路	800-2000	500-800	350-750	2015 年 5 月
2	旺角购物广场	东门商圈	东门中路	800-1500	250-400	100-400	2015 年 5 月
3	立新路新白马批发市场	东门商圈	立新路	500-800	300-700	250-600	2015 年 5 月
4	南塘商业广场 B 区	东门商圈	南庆街	700-1800	280-800	250-700	2015 年 5 月
5	东门町	东门商圈	南庆街	800-1400	250-700	200-500	2015 年 5 月

根据市场调查并结合评估对象茂业百货商厦具体位置及个体情况，本次评估确定茂业百货商厦一层均衡位置的租金水平如下：

茂业百货商厦一层租金水平均价			
微观位置	月租金（元/㎡）	面积所占比例	一层月租金水平（元/㎡）
1F 临正街（临东门中路）	1300	0.3	760
1F 临侧街（临立新路）	650	0.1	
1F 内铺	500	0.6	

即：茂业百货商厦一层租金水平为 760 元/㎡.月。

b.增长率的确定：经市场调查，评估对象所在片区房地产租金总体上呈平稳上涨趋势，2006-2011 年租金上涨幅度较大，近几年由于东门商圈租金水平已达较高水平，且伴随着深圳市其他商圈的崛起，该片区商业租金上行压力加大，经调查该片区现平均每年租金

增长率约 2%~5.0%。最后参考深圳房地产年鉴 2009 年至 2014 年的租赁价格行情分析、租赁价格抽样调查表对照分析、深圳市公布的近几年物价水平及租赁价格水平的变化情况分析，综合确定前十年单位租金增长率为 3%，以后每年保持 2.5% 增长。

部分楼盘租金增长率情况

楼盘名称	年增长率
人民南路深房广场二楼某商铺	根据 2015 年租赁合同显示，该商铺增长率为 5%
人民南路宝华园商业 1-4 层	根据财务报表显示，2010~2014 年每年租金增长率为 4.07%
东门中路南海中心二层 208-210 号商铺	根据租赁合同明细表显示，租金增长率为 4%
东门中路机电大厦一层某商铺	根据租赁合同明细表显示，2010 年至 2016 年年平均租金增长率为 2.5%
东门片区太阳广场	二楼以上 2011 年商业指导租金 300 元/平方米，2012 年商业指导租金 315 元/平方米，增长率 5%，2012~2014 年商业指导租金不变，无增长
深南大道绿景广场、NEO 企业大道	根据租赁合同显示，平均增长率为 3~5%。
人民南路与春风路交汇处**酒店一层部分面积	根据租赁合同显示，该商铺租金年增长率为 5%

c.利息收入：押金产生衍生收益，押金一般不超过月租金的 3 倍，本次评估押金取月租金的 2 倍为准；根据中国人民银行 2015 年 3 月 1 日公布的最新一年定期的存款利率为 2.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

利息=押金×年利率

d.空置率与租金损失

根据市场调查，深圳市同类型房地产出租的市场空置率约为 3%~10%，结合评估对象的区域因素、个别因素等情况，其出租空置率取 6%。

e.估算有效毛收入

有效毛收入 = 客观租金×有效出租面积×(1-空置率)+利息收入

B.估算运营费用

a.房产税：根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%。

b.营业税：按租金收入的 5% 计算缴纳（《中华人民共和国营业税暂行条例》）

c.城市维护建设税：按已纳营业税税额的 7% 计算缴纳；

d.教育费附加：按已纳营业税税额的 3% 计算缴纳；

e.地方教育费附加：按已纳营业税税额的 2% 计算缴纳；

f.印花税：根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同应按租赁合同的

租金总金额 0.1%计算贴花；

g.管理费：管理大型的出租型房地产需要支付工作人员工资、办公费用等管理费用，一般为年租金的一定比例，本次评估取值 3%；

h.维修管理费：管理出租型房屋需要支付维修费，一般为房产原值的 1%~2%，本次评估取值 1.5%

i.保险费：根据我国实际情况，保险费率一般为房产原值的 0.1%；

j.城镇土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于开征城镇土地使用税的通告》办法执行，一级用地每平方米年纳税额为 30 元。

C.年净收益

年净收益 = 年有效毛收入-年运营费用

D.资本化率的确定

根据深圳市房地产市场的实际情况及我司评估人员工作经验，房地产报酬率采用市场提取法确定，即利用与评估对象具有类似收益特征的可比实例房地产的价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化法公式，反算出报酬率的方法。

即：收益还原法计算公式为：

$$V = a / (r - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + r))^{(n - t)}] / (1 + r)^t$$

式中：V — 房地产价格

a — 房地产纯收益

r — 资本化率

g — 租金年递增率

t — 收益有变化期限

n — 剩余使用年限

通过上述收益还原法计算公式，采取试算法反推出报酬率 r。

抽样实例及测算如下：

取样案例	月租金 (元/m ²)	售价 (元/m ²)	年纯收益递增率 g	收益年限 n	报酬率 r	均值
九龙城三层商铺	562	89,060	前十年 3%，后期 2.5%	22 年	6.43%	5.98%， 取值 6%
南塘商业广场一层商铺	2037	439,800	前十年 3%，后期 2.5%	31 年	5.78%	
旺角购物广场二层商铺	424	81,800	前十年 3%，后期 2.5%	31 年	6.55%	

名仕商城一层商铺	1389	263,800	前十年 3%，后期 2.5%	25 年	5.68%	
宝华楼一层商铺	480	91,900	前十年 3%，后期 2.5%	25 年	5.50%	
中威商业广场二层商铺	469	95,950	前十年 3%，后期 2.5%	30 年	5.94%	

采用市场提取法测算深圳市东门商圈商业房地产报酬率取 6%较合适。

E.收益年限的确定

由于土地使用终止日期为：2040 年 3 月 7 日，至评估基准日，剩余土地使用年期约为 24.95 年；房产建成于 1997 年 1 月，钢混结构，经济使用年限为 60 年，剩余使用年限为 42 年，根据孰短原则，确定委估物业的收益年限为 24.95 年。

F.估算房地产价值（详见下表）

序号	项目内容	单价或税费率	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 10 年以后
	建筑面积（m ² ）		480.00										
	分摊土地面积（m ² ）	根据建筑面积分摊测得	49.38										
	原建购价（元）	8,915.36	4,279,370.57										
	收益有变化期限（t）		10										
	收益期限（n）		24.95										
	资本化率（r）		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
	租金年递增率(g)		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.5%
	月租金(元/m ²)		760.00	782.80	806.28	830.47	855.39	881.05	907.48	934.70	962.75	991.63	1,021.38
1	月租金收益	100%	364,800	375,744	387,016	398,627	410,586	422,903	435,590	448,658	462,118	475,981	490,261
2	空置损失收益		21,888	22,545	23,221	23,918	24,635	25,374	26,135	26,919	27,727	28,559	29,416
	空置率		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
3	年租金收益		4,114,944	4,238,392	4,365,544	4,496,510	4,631,406	4,770,348	4,913,458	5,060,862	5,212,688	5,369,069	5,530,141
4	扣减项目		463,898	474,638	485,701	497,095	508,830	520,918	533,369	546,193	559,402	573,007	587,020
	A.房产税	1.20%	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947	35,947
	B.营业税	5%	205,747	211,920	218,277	224,826	231,570	238,517	245,673	253,043	260,634	268,453	276,507
	C.教育费附加	3%	6,172	6,358	6,548	6,745	6,947	7,156	7,370	7,591	7,819	8,054	8,295
	D.地方教育费附加	2%	4,115	4,238	4,366	4,497	4,631	4,770	4,913	5,061	5,213	5,369	5,530
	E.城市建设维护税	7%	14,402	14,834	15,279	15,738	16,210	16,696	17,197	17,713	18,244	18,792	19,355
	F.印花税	0.10%	4,115	4,238	4,366	4,497	4,631	4,770	4,913	5,061	5,213	5,369	5,530
	G.管理费	3.0%	123,448	127,152	130,966	134,895	138,942	143,110	147,404	151,826	156,381	161,072	165,904
	G.维修费	1.5%	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191	64,191
	H.保险费	0.10%	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279	4,279
	I.城镇土地使用税	30	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482	1,482
5	押金年收益	2.50%	25,718	26,490	27,285	28,103	28,946	29,815	30,709	31,630	32,579	33,557	34,563
6	年租金纯收益		3,676,764	3,790,244	3,907,128	4,027,519	4,151,522	4,279,244	4,410,798	4,546,299	4,685,865	4,829,618	4,977,684
7	收益总值		3,468,645	3,373,304	3,280,500	3,190,172	3,102,258	3,016,698	2,933,433	2,852,404	2,773,556	2,696,834	31,341,813
8	收益合计		62,029,618										

9	收益单价（取整）	129,200

茂业百货商厦一层商业物业价值的确定

A. 评估方法的应用评价

根据《房地产估价规范》及评估对象本身的特点，本次评估时采用了市场法、收益法两种方法进行测算。根据上述估价过程，两种估价方法均为较适宜的评估方法。

市场法评估结果是一种比准价格，评估对象类似区域内商业综合体中首层商业房地产挂牌案例较多，交易市场较发达，可操作性较强。市场法有其理论基础，运用市场法修正的评估结果与其实地房地产价格较为接近，代表市场对房地产的需求及其真实价值。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种估价方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

B. 评估单价的确定

本报告对评估对象分别采用了市场法和收益法进行评估，运用两种评估方法从不同角度测算评估对象的价值。评估对象茂业百货商厦系大型的商业综合体，该类物业在市场上整体买卖行为稀少，但类似区域存在较多类似商业体首层独立商铺销售案例，因此可采用市场法评估其价值；评估对象已经经营多年，经营收入相对稳定，属于收益性物业，且深圳市类似的综合体大多以出租为主，租赁交易案例较易收集，宜采用收益法进行评估。因此市场法和收益法测算的结果均能反映客观的市场价格。而采用收益法测算时，评估对象所在片区为成熟商业圈，且自身已经经营多年，租金收益较稳定，年纯租金增长率及空置率较好把控，其计算结果能较好地反映评估对象价值；而市场法评估时，由于商业综合体整体买卖行为稀少，因此，所选用案例为商业综合体中首层独立商铺销售案例，再通过租金比计算楼层修正系数，得出整体评估值，其计算结果具有一定的辅助检验意义。综合以上考虑，再结合估价对象的法定用途及实际情况，我们确定估价结果时，经综合考虑，本次评估估价对象的价值时收益法与市场法的权重分别取 60%和 40%。

评估方法	评估单价（元/m ² ）	权重
市场法	152,000	40%
收益法	129,200	60%
评估总值	138,000	-

步骤 2、测算评估对象楼层系数

根据收集到的深圳市罗湖区金光华广场各楼层之间租金水平（2012 年租金水平）以

及深圳市茂业各门店配套商业租金水平，以地面一层为基准（100%），可推算出深圳市类似商业体的楼层租金比例系数。如下表：

深圳市商业综合体租金水平调查表

单位：元/m²·月

物业 楼层	金光华广场	茂业华强店	茂业东门店	茂业深南店	茂业和平店	茂业南山店
负 1	420	280	280			180
1F	710	900	900	500	150	650
2F	420	550	500	250	90	350
3F	310	400	350	150	60	180
4F	210	250	300	110	50	150
5F	160	200	220	90	40	120
6F	120	160	200			110
7F	100	150	180			100
8F			160			90

深圳市商业综合体楼层租金比例系数

物业 楼层	金光华广场	茂业华强店	茂业东门店	茂业深南店	茂业和平店	茂业南山店	均值
负 1	59.15%	31.11%	31.11%	--	--	27.69%	29.97%
1F	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2F	59.15%	61.11%	55.56%	50.00%	60.00%	53.85%	56.61%
3F	43.66%	44.44%	38.89%	30.00%	40.00%	27.69%	37.45%
4F	29.58%	27.78%	33.33%	22.00%	33.33%	23.08%	28.18%
5F	22.54%	22.22%	24.44%	18.00%	26.67%	18.46%	22.06%
6F	16.90%	17.78%	22.22%	--	--	16.92%	18.46%
7F	14.08%	16.67%	20.00%	--	--	15.38%	16.53%
8F	--	--	17.78%	--	--	13.85%	15.81%
9F	--	--	--	--	--	--	15.50%
10F	--	--	--	--	--	--	15.20%
11F	--	--	--	--	--	--	15.00%
备注	上表中第 9~11 楼的楼层租金比例系数根据 1~8 楼的系数推测						

步骤 3、测算评估对象茂业百货商厦各楼层评估价值

根据收益还原法的原理，租金与售价是同趋变化的，各楼层租金修正系数接近于各楼层售价的修正系数。选取评估对象茂业百货商厦第一楼作为标准层，根据步骤二测算的楼层租金修正系数，确定评估对象其他楼层的评估价值。茂业百货商厦第一层房地产均价为 138,000 元/平方米。

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	租金比例	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)

1	茂业百货商厦负 1 层	3423.2	29.97%	41,000	140,351,200
2	茂业百货商厦 1 层	2849.97	100.00%	138,000	393,295,860
3	茂业百货商厦 2 层	3026.44	56.61%	78,000	236,062,320
4	茂业百货商厦 3 层	2939.26	37.45%	52,000	152,841,520
5	茂业百货商厦 4 层	3034.22	28.18%	39,000	118,334,580
6	茂业百货商厦 5 层	3034.22	22.06%	30,000	91,026,600
7	茂业百货商厦 6 层	3034.22	18.46%	28,000	84,958,160
8	茂业百货商厦 7 层	3177.96	16.53%	25,000	79,449,000
9	茂业百货商厦 8 层	3177.96	15.81%	25,000	79,449,000
10	茂业百货商厦 9 层	3196.38	15.50%	23,000	73,516,740
11	茂业百货商厦 10 层	3195.38	15.20%	21,000	67,102,980
12	茂业百货商厦 11 层	3180.44	15.00%	21,000	66,789,240
	合计	37269.65	--	--	1,583,177,200

采用市场法及收益法测算评估对象茂业百货商厦负 1~11 层的评估总值合计为 1,583,177,200 元。

根据委托方提供的评估申报明细表可知，于评估基准日 2015 年 3 月 31 日被评估单位在建工程存在欠付款项合计 2,535,002.04 元，而根据现场查勘，评估对象东门店在建工程已全部完工投入使用。上述评估值 1,583,177,200 元为在建工程已全部完工投入使用状况下的评估价值，因此于评估基准日东门店评估值 = 1,583,177,200 - 2,535,002.04 = 1,580,642,197.96 元。

第二类：茂业百货商厦负 2 层、负 3 层停车场测算过程

东门店停车场所属区域划分为一类地区，属社会公共类停车场，现已办理停放许可证（证号：兴公交停管许字 A00383 号），东门店停车场可利用车位共计 150 个，均位于茂业百货商厦负 2 层及负 3 层，建筑面积合计 6456.8 平方米。

东门店停车场收费标准：

东门店停车场（社会公共类）	
停车场定价方式：政府指导价	
停车场区域划分：一类地区	
收费标准	1、小型车临时停放，15 元/小时
	2、15 分钟内免费，首 1 小时内 15 元，第 2 小时 6 元，全天 60 元

A.估算经营收入

由于自 2014 年年中深圳市对路边停车实行收费后，进入室内车辆增多；同时东门店停车场对停车场进行改造、实行智能化管理，改善收费服务；另外，该停车场近期对收

费标准进行调整，根据被评估单位提供的信息及数据可知，东门店停车场停车收入可达 8000 元/天，即年收入为 2,920,000 元。根据调查可知，该收入为东门片区停车场正常收入水平。因此，本次评估测算时停车场年有效毛收入按 2,920,000 元估算。

B.估算经营成本

经营成本分项	取值标准	年成本费用 (元)
管理费用	管理人员按 8 人计，人工成本按 3,600 元/人·月	288,000
能源费用	2800 元/月	18,000
日常修理及维护费	参考市场平均水平	6,500
保险费	建筑成本按 4000 元/平方米考虑，保险费按停车场建筑成本总价的 0.1% 计	15,000
合计		327,500

C.估算经营税费

a.房产税：根据《深圳经济特区房产税实施办法》第六条以及咨询深圳市地税局，企业物业的房产税的税率依照房产原值的百分之七十缴纳的，税率为 1.2%。

b.营业税：按租金收入的 5% 计算缴纳（《中华人民共和国营业税暂行条例》）

c.城市维护建设税：按已纳营业税税额的 7% 计算缴纳；

d.教育费附加：按已纳营业税税额的 3% 计算缴纳；

e.地方教育费附加：按已纳营业税税额的 2% 计算缴纳；

f.城镇土地使用税：根据《深圳市地方税务局关于开征城镇土地使用税的通告》办法执行，一级用地每平方米年纳税额为 30 元。

D.年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年经营成本 - 年经营税费

E.资本化率的确定

考虑茂业百货商厦负 2 层、负 3 层为配套设施用房，不得抵押、转让，考虑投资风险系数，本次评估资本化率取 8%。

F.收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2040 年 3 月 7 日，至评估基准日，剩余土地使用年期约为 24.95 年；房产建成于 1997 年 1 月，钢混结构，经济使用年限为 60 年，剩余使用年限为 42 年，根据孰短原则，确定委估物业的收益年限为 24.95 年。

茂业百货商厦负 2 层、负 3 层测算表格详见下页。

G.估算房地产价值（详见下表）

序号	项目	税率或取值标准	合计	经营期						
				第 1 年 (2015-3-31 至 2016-3-31)	第 2 年	第 3 年	第 4 年	.....	第 24 年	2039-4-1 至 2040-3-7
1	经营收入		47,961,000	2,664,500	2,664,500	2,664,500	2,664,500	.....	2,664,500	2,477,985
	减:经营税费		16,111,052	646,641	646,641	646,641	646,641	.....	646,641	591,663
	营业税	5%	3,312,626	133,225	133,225	133,225	133,225	.....	133,225	115,226
	城市维护建设税	7%	231,884	9,326	9,326	9,326	9,326	.....	9,326	8,066
	教育费附加	3%	99,379	3,997	3,997	3,997	3,997	.....	3,997	3,457
	地方教育费附加	2%	66,253	2,665	2,665	2,665	2,665	.....	2,665	2,305
	房产税	1.2%	12,054,738	483,543	483,543	483,543	483,543	.....	483,543	449,695
	城镇土地使用税	30	346,173	13,886	13,886	13,886	13,886	.....	13,886	12,914
2	经营成本		8,164,575	327,500	327,500	327,500	327,500	.....	327,500	304,575
	管理费用		7,179,840	288,000	288,000	288,000	288,000	.....	288,000	267,840
	能源费用		448,740	18,000	18,000	18,000	18,000	.....	18,000	16,740
	日常修理及维护费		162,045	6,500	6,500	6,500	6,500	.....	6,500	6,045
	保险费		373,950	15,000	15,000	15,000	15,000	.....	15,000	13,950
3	年租金纯收益		23,685,373	1,690,359	1,690,359	1,690,359	1,690,359	.....	1,690,359	1,581,747
4	资本化率	7.0%		7.0%	7.0%	7.0%	7.0%	.....	7.0%	7.0%
5	折现年期			1	2	3	4	.....	24	24.93
6	收益总值			1,579,775	1,476,425	1,379,836	1,289,567	.....	333,249	292,819
7	收益合计			19,680,108						

采用收益法测算评估对象茂业百货负 2 层及负 3 层的评估价值为 19,680,108 元。

因此，东门店评估价值合计为：

$1,583,177,200 + 19,680,108 = 1,601,915,223$ 元（取整）。

南山店评估思路与价值说明

房地产名称	房地产证号	建筑面积 (m^2)	法定用途	结构	竣工日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
茂业时代广场裙楼（南山店）	深房地字第4000622514号	44,871.48	商业	钢筋混凝土	2010 年	235,813,889.31	205,215,303.02

茂业时代广场裙楼为整体登记，且他项权利摘要及附记记载：商业部分必须实行整体经营，如确需转让，商业产权必须依法整体转让，不得分割转让。因此，根据南山店产权状况，我司评估人员确认评估技术思路如下：

评估技术思路：首先采用市场法及收益法评估茂业百货商厦地上一层的市场，再根据楼层系数比例推算出其他各楼层的价值（其中负 2、负 3 层仅采用收益法测算），得到茂业百货商厦整栋评估价值，此价值为按分割面积销售情况下的市场价值（类同案例一东门店）；而由于受投入成本、市场承接能力等多方面因素的影响，整体转让与分割转让价值之间可能存在一定差异，因此，本次评估技术思路及步骤如下：

- A. 评估分割情况下每套房地产市场价值（以下简称“分割转让价值”）；
- B. 分析并估算房地产整体转让与小面积分割转让之间的比例关系；
- C. 测算评估对象整体转让价值。

步骤 1：求取南山店分割转让价值

A. 采用市场法及收益法测算茂业时代广场裙楼地上一层评估价值，再根据楼层系数比例推算出负 1 层及 2、3 层的价值，具体测算过程与案例一东门店同理。其测算结果如下：

楼层	楼层系数	分割评估单价 (元/ m^2)	建筑面积 (m^2)	分割评估总值 (元)
负 1 层	29.97%	25,000	3,612.51	90,312,750
1 层	100.00%	85,000	5,622.92	477,948,200
2 层	56.61%	48,000	4,857.96	233,182,080
3 层	37.45%	32,000	5,270.85	168,667,200
合计	--	--	19,364.24	970,110,230

B.在确定地上 4-9 层评估价值时,遵循最高最佳使用原则,假设 4-9 层改用作办公,采用市场比较法测算价值。经测算,茂业时代广场裙楼地上 4-9 层的评估结果为 29,000 元/平方米。

C.求取南山店分割评估价值

通过上述测算,南山店分割评估价值如下:

楼层	楼层系数	分割评估单价 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	分割评估总值 (元)
负 1 层	29.97%	25,000	3,612.51	90,312,750
1 层	100.00%	85,000	5,622.92	477,948,200
2 层	56.61%	48,000	4,857.96	233,182,080
3 层	37.45%	32,000	5,270.85	168,667,200
4 层	根据最高最佳使用原则	29,000	4,877.86	141,457,940
5 层		29,000	5,271.93	152,885,970
6 层		29,000	4,878.20	141,467,800
7 层		29,000	4,545.40	131,816,600
8 层		29,000	4,552.00	132,008,000
9 层		29,000	1,381.85	40,073,650
合计			44,871.48	1,709,820,190

步骤 2: 分析房地产整体转让价值与分割转让价值关系

整体转让价值是指一宗土地上房地产整栋转让时,在采用公开市场价值标准条件下最可能形成的客观合理价值。从整体转让方的角度是为了缩短销售期及销售费用投入,尽快变现,以获取更好的投资机会。

分割转让价值是指一宗土地上的整栋房地产分割为若干单位分别出让时,公开市场价值标准条件下最可能形成的客观合理价值。从分割转让方的角度,是以投资购买整体物业,通过持有升值或分割包装,提升价值,销售获利。分割转让是通过分割包装,以实现分割后单价增加,单体价值量降低,满足不同群体需求,实现拥有的物业价值最大化。

通过分析投资者愿意投资购入大宗整体房地产物业,再投入一定的分割成本进行分割销售,必须要获得一定的报酬,即投资利润。而影响房地产整体转让与分割转让价格的因素主要包括:分割成本、管理费用、不可预见费用、销售费用、资金成本等。即:

整体转让价值=分割转让价值-分割成本-管理费用-不可预见费-销售费用-利息-投资利润

测算说明：

费用明细	测算值	备 注
分割成本	--	测绘费、登记办证费、空间隔离成本，本次分割成本相对于分割转让价值可忽略不计
管理费用	1.5%	指房地产整体购入后到分割转让期间所发生的管理费用，包括投资人支出的人员工资及福利费、办公费等，本次管理费用按分割转让价值的 1.5%取值
不可预见费	3.0%	考虑房地产整体购入后至分割销售期间可能发生的风险因素而导致增加的费用。由于茂业时代广场裙楼不可分割转让，经咨询规划国土部门，此类商业地产若转变为可分割产权需根据房地产具体情况而定，由此增加的相关费用也存在不确定性。本次不可预见费按分割转让价值的 3%取值。
销售费用	2.00%	销售房地产所必要的费用，包括广告费、销售资料制作费、招商处建设费、招商人员费用、展厅建设、包装品牌推广、销售人工费、场地费等，本次销售费用取分割转让价值的 2.0%。
资金成本	2.54%	指投资过程发生的筹资费用和利息费用，包括房地产取得成本、分割成本的管理费用的利息（根据评估对象实际情况，设定销售周期为 1 年），经测算本次资金成本为分割转让价值的 2.54%。
投资利润	8.00%	指投资整体房地产应该获得利润，是该类投资项目在正常条件下投资人所能获得的平均利润，本次投资利润取分割转让价值的 8%。
合计	17.04% 取值 17%	

经分析估算，评估对象整体转让价值与分割转让价值关系为：

整体转让价值=分割转让价值-分割成本-管理费用-不可预见费-销售费用-利息-投资利润

=分割转让价值×（1-17%）

=分割转让价值×83%

步骤 3：测算评估对象整体转让价值

经上述分析，评估对象整体转让价值=分割转让价值×83%，评估对象分割转让价值为 1,709,820,190 元，因此：

评估对象整体转让价值=1,709,820,190×83%

=1,419,150,758（元）

根据委托方提供的评估申报明细表可知，于评估基准日 2015 年 3 月 31 日被评估单位在建工程存在欠付款项合计 126,977.74 元，而根据现场查勘，评估对象南山店在建工程已全部完工投入使用。上述评估值 1,419,150,758 元为在建工程已全部完工投入使用状况下的评估价值，因此于评估基准日东门店评估值=1,419,150,758-126,977.74=1,419,023,780 元（取整）。

珠海店一层 129 号房地产评估思路与价值说明

房地产名称	房地产证号	建筑面积 (m ²)	法定用途	结构	竣工日期	账面原值 (元)	账面净值 (元)
珠海店一层 129 号	粤房地权证珠字第 0100269074 号	31.35	商业服务	钢筋混凝土	1999 年	774,972.00	759,634.00

采用市场法评估，评估单价为 40,800 元/平方米，评估总值为 1,279,080 元。

5) 评估结果及分析

A. 评估结果

经评估测算，在评估基准日 2015 年 03 月 31 日，本次委估的房屋建筑物的评估结果如下：

资产评估明细表

门店	序号	房地产名称	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）
东门店	1	茂业百货商大夏负 1 层	3,423.20	41,000	140,351,200
	2	茂业百货商大夏 1 层	2,849.97	138,000	393,295,860
	3	茂业百货商大夏 2 层	3,026.44	78,000	236,062,320
	4	茂业百货商大夏 3 层	2,939.26	52,000	152,841,520
	5	茂业百货商大夏 4 层	3,034.22	39,000	118,334,580
	6	茂业百货商大夏 5 层	3,034.22	30,000	91,026,600
	7	茂业百货商大夏 6 层	3,034.22	28,000	84,958,160
	8	茂业百货商大夏 7 层	3,177.96	25,000	79,449,000
	9	茂业百货商大夏 8 层	3,177.96	25,000	79,449,000
	10	茂业百货商大夏 9 层	3,196.38	23,000	73,516,740
	11	茂业百货商大夏 10 层	3,195.38	21,000	67,102,980
	12	茂业百货商大夏 11 层	3,180.44	21,000	66,789,240
	小计		37,269.65	--	1,583,177,200
	加上：茂业百货商大夏负 2、负 3 层停车场价值					+19,680,108
扣减：在建工程欠付款					-942,084.91
合计					1,601,915,223
门店	房地产名称		建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）
南山店	茂业时代广场裙楼		44,871.48	折合 31,627	1,419,150,758
	扣减：在建工程欠付款				-126,977.74
合计					1,419,023,780
门店	房地产名称		建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总值（元）
珠海店	珠海店一层 129 号		31.35	40,800	1,279,080
共计					3,022,218,083

B. 增减值分析

单位：元

科目名称		账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
东门店	茂业百货商厦	389,836,840.00	140,692,202.98	1,601,915,223	1,601,915,223	311%	1,039%
	消防系统						
	商厦货梯						
南山店		235,813,889.31	205,215,303.02	1,419,023,780	1,419,023,780	502%	591%
珠海店一层 129 号		774,972.00	759,634.00	1,279,080	1,279,080	65%	68%
合计		626,425,701.31	346,667,140.00	3,022,218,083	3,022,218,083	382%	772%

上述评估结果中，评估对象评估价值中均已包含土地使用权价值，其中东门店及南山店评估价值已包含房屋装修及室内配套设施设备的价值，上表中东门店评估对象消防系统及商厦货梯已包含在评估价值中；珠海店一层 129 号评估价值仅包含普通装修价值，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

增减值原因分析：

房屋建（构）筑物评估价值合计为 3,022,218,083 元，较账面原值增值 382%，较账面净值增值 772%。增值原因主要是：深圳市及珠海市经济发展较快，特别是商业对经济拉动作用明显，城市经济的快速发展又使得市场对商业物业需求较大，促使商业物业价值上涨明显；近年来 CPI 指数上升，也引起商业物业价格上涨；本次评估对象均位于所在城市核心位置，土地的稀缺性使得物业增值明显；另外，南山店的账面价值未包含土地价值及在建工程价值，而评估结果包含土地价值及在建工程价值；东门店评估结果未包含在建工程价值，因此，若账面价值加入无形资产-土地使用权的账面价值及相应的在建工程价值，则增值率如下：

单位：元

科目名称		账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
东门店	茂业百货商厦	390,778,924.91	141,634,287.89	1,601,915,223	1,601,915,223	310%	1,031%
	消防系统						
	商厦货梯						
南山店		708,005,317.05	594,216,442.75	1,419,023,780	1,419,023,780	100%	139%
珠海店一层 129 号		774,972.00	759,634.00	1,279,080	1,279,080	65%	68%
合计		1,099,559,213.96	736,610,364.64	3,022,218,083	3,022,218,083	175%	310%

(3) 机器设备评估技术说明

① 评估范围

和平茂业委托评估的设备类资产分为机器设备和电子办公设备、车辆三个部分，均分布在茂业百货门店各卖场及其他行政管理部门。此次申报的设备账面原值177,086,481.50元，账面净值32,353,142.01元。

② 和平茂业设备概况

1) 机器设备主要包括：茂业百货正常经营所安装的电扶梯、空调、水电系统、消防系统等，均分布在茂业百货门店各卖场及其他行政管理部门。

2) 电子设备主要包括：电脑、打印机、监控设备及其他辅助设备，均分布在茂业百货的各行政区内。

3) 车辆包括一台庆铃货车和一部江铃货运

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

③ 评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

对于国产大型设备，重置全价计算公式中的设备购置价格为设备出厂价，国产设备的运杂费的计算基数为设备原价，即设备出厂价。

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，参考和平茂业股东设备招标中各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备

重置全价=设备购置价+运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的,则直接用购置价作为重置价值。

对于自制非标设备,根据自制设备的相关合同及预决算资料按下列公式确定

重置全价=原(辅)材料价值+运杂费+安装调试费+管理费用+其他必要费用+资金成本

由于目前对合理利润具体标准尚无法确定,暂时先不考虑资金成本。

其中,国内运杂费是指从设备厂家到设备安装现场的运输费用,运输费率可按照下表:

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	设备出厂价	1.0	1250KM 以内	设备出厂价	3.3
200KM 以内	设备出厂价	1.2	1500KM 以内	设备出厂价	3.8
300KM 以内	设备出厂价	1.4	1750KM 以内	设备出厂价	4.3
400KM 以内	设备出厂价	1.6	2000KM 以内	设备出厂价	4.8
500KM 以内	设备出厂价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备出厂价	0.5
750KM 以内	设备出厂价	2.3			
1000KM 以内	设备出厂价	2.8	--	--	--

对于安装调试费,根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995年版)、设备合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用,根据决算资料统计实际安装调试费用,剔出其中非正常因素造成的不合理费用后,并参考有关规定,合理确定其费用;合同中若包含上述费用,则不再重复计算。

前期费用及其他费用包括建设单位管理费、联合试运转费、设计费、工程监理费等,参照企业结算资料测算出合理的前期费用及其它费用的费用率。

序号	费用类别	计算公式或方法	费率(%)	备注
1	建设单位管理费	(设备价+运费+安装费)×费率	4.35	财建(2002)394号
2	工程监理费	(设备价+运费+安装费)×费率	1.50	发改价格[2007]670号
3	联合试运转费	(设备价+运费+安装费)×费率	0.60	计价格(2002)10号
4	设计费	(设备价+运费+安装费)×费率	2.55	计价格(2002)10号
其他费用(如基础费的计算等):		1+2+3+4		

2) 成新率的确定

A.对大型、关键设备,通过现场勘察,了解其工作环境,现有技术状况,近期技术资料,有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘察技术状况评分值(满分为100),该项权重60%;再结合其理论(经济寿命)成新率,该项权重40%,由二项综合确定成新率。

B.对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

C.对于电子办公设备

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

D.对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

E.对报废设备，视其具体结构材质来确定残值回收率。一般按设备原值的 3%确定，或按实际能够变现价格扣除合理处理费用后值确定；电子设备按零值确定。

3) 本次车辆企业在基准日后立即处置了相关车辆，既按售价评定为评估值。

4) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

④ 评估结果

设备评估结果见下表：

单位:元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	177,086,481.50	32,353,142.01	33,362,900.00	7,918,626.00	-143,723,581.50	-24,434,516.01	-81.16	-75.52
机器设备	91,415,225.16	23,766,139.38	365,900.00	163,205.00	-91,049,325.16	-23,602,934.38	-99.60	-99.31
车辆	223,727.84	162,135.95	-	115,000.00	-223,727.84	-47,135.95	-100.00	-29.07
电子办公设备	85,447,528.50	8,424,866.68	32,997,000.00	7,640,421.00	-52,450,528.50	-784,445.68	-61.38	-9.31

(4) 在建工程——土建工程评估技术说明

① 评估对象与评估范围内容

本次评估对象与评估范围为和平茂业提供的在建工程评估明细表中列示的在建项目，包括东门店、南山店及和平店三家分公司涉及的在建工程，主要为门店内的零星装修、改造工程，个别为纯费用类在建项目，该部分资产于评估基准日之账面价值如下表所示：

名称		账面价值（元）
在建工程-土建工程		3,011,597.97
其中	和平茂业东门分公司	1,760,504.84
	和平茂业南山分公司	919,715.19
	和平茂业和平分公司	331,377.94

② 评估方法

此次在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次

在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 东门分公司及南山分公司所涉及的在建工程已纳入房屋建筑物共同评估，在此不重复评估。

2) 和平分公司所涉及的在建工程

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

已完工的但尚未结转的零星在建工程，工期在半年内的，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

③ 在建工程概况

1) 概况

东门店、南山店及和平店三家分公司涉及的在建工程，主要为门店内的零星装修、改造工程，个别为纯费用类在建项目。经现场查勘，东门店及南山店的在建工程基本已完工；和平店一至五楼天花修补工程已完工，消防火灾报警系统升级改造工程及监控室改造工程未尚完工。本次评估勘察分析认为：该委估在建工程未完工部分工程进度正常，预计今后也能按预定计划继续完成续建工程，并投入使用，无减值损失。

2) 核实在建项目权属

评估人员通过抽查相关文件、合同、支付凭证资料确定在建项目的合法性及真实性。

④ 评估测算

1) 东门分公司及南山分公司所涉及的在建工程已纳入房屋建筑物共同评估，在此不重复评估。

2) 和平分公司所涉及的在建工程

经核实，和平分公司所涉及的在建工程均为零星改造装修工程，已完成工期在半年内，未完工的在建工程距开工时间较短，尚未满半年，因此经账实核对后，确认无不合理支出后，以已支付金额为评估值。即和平分公司所涉及的在建工程评估值为331,377.94元。

⑤ 评估结果及分析

单位：元

名称		账面价值	评估价值	增值率
在建工程-土建工程		3,011,597.97	--	--
其中	和平茂业东门分公司	1,760,504.84	--	--
	和平茂业南山分公司	919,715.19	--	--
	和平茂业和平分公司	331,377.94	331,377.94	0%

(5) 其他无形资产评估说明

本次评估范围的其他无形资产为深圳茂业商厦统一购入的ERP系统一期推广的分摊费用，由于该软件极具个体性，市场上难以找到相同或相似的软件，且软件部分系统尚未安装完成，故本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益价值确定评估值。

(6) 无形资产-土地使用权评估技术说明

本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权计1项：南山店所占用的土地。依据和平茂业提供的评估申报表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下表所示：

名称	账面原值（元）	账面净值（元）
茂业时代广场裙楼分摊土地 深房地字第 2000637155 号	472,064,450.00	388,874,161.99

茂业时代广场裙楼所占用土地位于深圳市南山区文心二路，宗地号为 T105-0094，宗地面积为 10,926.48 平方米，土地性质为国有，土地使用权类型为出让，土地用途为商业性办公用地，土地使用年限 40 年（从 2008-3-14 至 2048-3-13 止），茂业时代广场裙楼分摊土地面积 7,704.34 平方米。本次纳入评估范围的无形资产已纳入房屋建筑屋内共同评估，因此不再重复评估。

(7) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上(不含一年)的款项。账面价值 22,918,615.37 元，核算企业因建造公用设施而发生的支出，主要包括办公用房的装修费用等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，东门店、南山店的长期待摊费用已经在房产中计算，和平店设计到的长期待摊费用按核实后的账面值确定评估值。长期待摊费用的评估值为 715,607.41 元。

(8) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 499,582.81 元，主要为应收账款、其他应收款、长期股权投资账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产，清查中对产生递延所得税资

产的具体差异进行了核实，以重新计算后的递延所得税资产作为评估值，评估值为 499,582.81 元。

(9) 其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产，指企业预付的工程款项。账面价值 633,783.36 元，核算企业因建造公用设施而发生的支出，主要包括办公用房的装修费用等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。其他非流动资产的评估值为 633,783.36 元。

(10) 负债评估技术说明

① 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、应付工资、应交税金；非流动负债包括长期应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	负债	账面价值
1	短期借款	-
2	交易性金融负债	-
3	应付票据	-
4	应付账款	563,390,064.39
5	预收款项	3,300,800.16
6	应付职工薪酬	2,097,679.45
7	应交税费	50,085,570.08
8	应付利息	-
9	应付股利（应付利润）	25,709,395.32
10	其他应付款	544,191,541.43
11	一年内到期的非流动负债	-
12	其他流动负债	-

② 评估方法

1) 应付账款

应付账款账面值 563,390,064.39 元，主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。主要是应付供货单位的货款等。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2) 预收账款

预收账款账面值 3,300,800.16 元，主要核算企业因销售货物等而预收购买单位的款项。

评估人员核实了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,097,679.45 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

4) 应交税费

应交税费账面值 50,085,570.08 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，在核实基准日所应交纳的税种和金额无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

5) 应付股利

应付股利账面值 25,709,395.32 元，主要核算企业按照股东会的决议尚未支付给股东的股利，为应付茂业商厦的分红款。

评估人员查验了利润分配决议等资料，均正确无误，以核实后的账面值确认为评估值。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 544,191,541.43 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，主要如应付个人的房屋押金、欠付个人款项及关联公司往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(11) 资产基础法评估结果

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	84,010.55	82,890.94	-1,119.61	-1.33
非流动资产	2	80,821.00	304,556.90	223,735.90	276.83
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-

持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	37,902.03	303,013.67	265,111.64	699.47
在建工程	9	301.16	33.14	-268.02	-89.00
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	40,212.61	1,325.19	-38,887.42	-96.70
其中：土地使用权	15	38,887.42	-	-38,887.42	-100.00
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	2,291.86	71.56	-2,220.30	-96.88
递延所得税资产	19	49.96	49.96	-	-
其他非流动资产	20	63.38	63.38	-	-
资产合计	21	164,831.55	387,447.84	222,616.29	135.06
流动负债	22	118,877.51	118,877.51	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债合计	24	118,877.51	118,877.51	-	-
净资产（所有者权益）	25	45,954.04	268,570.34	222,616.30	484.43

综上所述，采用资产基础法对和平茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 268,570.34 万元。

3、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 164,831.55 万元，评估值 387,477.84 万元，评估增值 222,616.29 万元，增值率 135.06%。

负债总额账面值 118,877.51 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 45,954.04 万元，评估值 268,570.34 万元，评估增值 222,616.29 万元，增值率 484.43%。

（2）收益法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日净资产账面值 45,954.04 万元，收益法评估值为 350,868.55 万元，评估增值 304,914.51 万元，增值率 663.52%。

（3）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 82,298.21 万元，差异率为 30.64%，差异的主要原因：

① 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

② 资产基础法评估是以和平茂业资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了该公司存在的无形资产价值，如品牌价值、稳定的销售网络及先进的管理水平等。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，和平茂业股东全部权益价值为350,868.55万元。

（二）华强北茂业

本次评估对象为华强北茂业的股东全部权益。

1、收益法评估情况

（1）评估假设

收益法评估假设请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（1）评估假设”。

（2）收益法评估的基本模型

收益法评估的基本模型请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（2）收益法评估的基本模型”。

（3）收益法评估过程

对华强北茂业的未来财务数据预测是以其2012年至2015年3月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

① 营业收入的预测

1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，自营业务可以提升商品的控制度及提升品牌差异化竞争能力，百货也因此成为真正意义上的零售主体，目前华强北茂业自营业务主要集中在超市及国际一线化妆品 19 个品牌。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前华强北茂业除了自营的一线化妆品、超市及租赁的配套业务外，其他服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前华强北茂业出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	12,978.51	12,587.14	10,984.89	2,965.40
联营	89,489.92	92,124.13	82,899.45	33,259.63
商铺租金	3,304.57	2,881.74	2,659.72	985.33
主营业务收入	105,773.01	107,593.01	96,544.06	37,210.36
其他业务收入	9,038.11	9,064.20	8,349.20	3,450.59
营业收入合计	114,811.11	116,657.21	104,893.26	40,660.95
同比增长率		1.61%	-10.08%	

2014 年营业收入有所下降，主要原因为 2013 年 2 月份开始，公司所在的华强北路整条路封闭进行地铁施工，工程将持续三年时间，预计 2016 年完工，对公司客流和业绩的影响比较大。另外，2014 年 6 月 30 日至 2015 年 3 月 25 日期间，公司进行内部升级调整以及外立面改造施工，对期间的业绩有一定的影响。预期 2016 年城市改造完工后，将有 4 条地铁线交汇，多条公交线路直达，楼下有地铁出口，客流量有望进一步提升，门店业绩有望恢复并快速提升。

华强北茂业与东方时代茂业同为茂业商厦的全资子公司，两公司在同一地点经营，财务分开核算；茂业商厦原拟于 2015 年将两公司合并经营，因此从 2015 年 2 月起将东方时代茂业的收入计入华强北茂业。截至 2015 年 4 月，东方时代茂业的业务已经划转回东方时代茂业。

2) 区域经济发展与市场环境

区域经济发展与市场环境请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/① 营业收入的预测/2）区域经济发展与市场环境”。

3) 业内竞争情况及公司对策

A. 业内竞争情况

华强北茂业位于华强北商圈核心地段，主要定位于高端时尚百货商店，主要的目标客群为 28 至 40 岁的企事业单位金/白领、公务员以及所在商圈的私营企业主，全面覆盖福田区，辐射南山区、龙华新区。根据中国零售协会披露，华强北店在 2014 年全国零售行业单店业绩列第 21 位。其品类组合为轻奢、国内一线、国际二线及市场主力品牌，经过近期的改造之后，配套项目规模占经营面积比 25%以上。在深圳地区的主要竞争对手有：天虹商场、海雅百货、太阳百货、深圳万象城等。

B. 公司对策

a. 关注 85 后、90 后会员培养，招新、互动、联结、实现，培养 70 后、80 后、90 后的主力客层。

b. 商品管理不应当只是品牌管理，应当开始向货品管理、单品管理转变，实现商场差异化。

c. 商品升级持续开展，重点关注个性表达、品味优雅、文化因子的新商品。

d. 经营思维应当关注顾客价值提升，不再单纯讨论会员忠诚度问题，应该从趣味、互动等多个维度进行考虑，关注客人体验，关注客人消费频次。

e. 关注互联网，关注手机移动端口，通过 WIFI、3D 打印技术、投影、体感等多项技术，并应用到实际经营中。

f. 再造城市店地位，提升品味，打造优雅，行业领袖地位。

g. 信息渠道应当线上线下相结合，采用集中模式。

h. 现场硬件关乎客人体验，应当多维度打造提升，如打造绿色卖场、人文卖场等。

4) 营业收入的预测

A. 主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合深圳市未来经济发展趋势进行预测。主营业务收入预计增长率如下：2015 年 12%，2016 年 11%，

2017 年 10%，2018 年 8%、2019 年 6%、2020 年增长率为 3%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
自营	8,956.64	13,255.83	14,581.41	15,747.92	16,692.80	17,193.58
联营	67,589.34	100,032.22	110,035.44	118,838.28	125,968.57	129,747.63
商铺租金	2,168.63	3,209.57	3,530.52	3,812.96	4,041.74	4,162.99
主营业务收入	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21

B.其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的平均比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	6,725.12	9,953.18	10,948.50	11,824.38	12,533.84	12,909.86

C.营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21
其他业务收入	6,725.12	9,953.18	10,948.50	11,824.38	12,533.84	12,909.86
营业收入合计	85,439.73	126,450.79	139,095.87	150,223.54	159,236.96	164,014.06

② 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

1) 主营业务成本的预测

主营业务成本中自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。

2012 年-2014 年的主营业务成本如下表：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	10,736.38	10,624.45	9,236.43	2,509.75
联营	72,516.90	75,284.44	66,259.85	26,525.74
主营业务成本合计	83,253.28	85,908.88	75,496.28	29,035.49
占主营业务收入比例	78.71%	79.85%	78.20%	78.03%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自营	7,477.79	11,067.14	12,173.85	13,147.76	13,936.62	14,354.72
联营	54,654.91	80,889.27	88,978.19	96,096.45	101,862.24	104,918.10
合计	62,132.70	91,956.40	101,152.04	109,244.21	115,798.86	119,272.82

2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
其他业务成本	587.06	868.84	955.73	1,032.19	1,094.12	1,126.94

3) 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主营业务成本	62,132.70	91,956.40	101,152.04	109,244.21	115,798.86	119,272.82
其他业务成本	587.06	868.84	955.73	1,032.19	1,094.12	1,126.94
合计	62,719.76	92,825.25	102,107.77	110,276.39	116,892.98	120,399.77

③ 营业税金及附加的预测

根据华强北茂业提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各种税率如下：营业税 5%、消费税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营业税	324.30	479.96	527.95	570.19	604.40	622.53
消费税	644.46	953.80	1,049.18	1,133.12	1,201.10	1,237.14

城市维护建设税	267.06	395.25	434.78	469.56	497.74	512.67
教育费附加	114.46	169.39	186.33	201.24	213.32	219.71
地方教育费附加	76.30	112.93	124.22	134.16	142.21	146.48
合计	1,426.58	2,111.34	2,322.47	2,508.27	2,658.76	2,738.53

④ 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、租赁费、水电费、环保清洁费、折旧、长期待摊费用摊销等。

销售费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值，预测期外按照年金化处理；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
工资	667.44	934.41	981.13	1,030.19	1,081.70	1,135.78
职工福利	13.35	18.69	19.62	20.60	21.63	22.72
社会保险费	86.77	121.47	127.55	133.92	140.62	147.65
住房公积金	26.70	37.38	39.25	41.21	43.27	45.43
教育经费	6.67	9.34	9.81	10.30	10.82	11.36
广告费	182.13	269.55	296.50	320.22	339.43	349.62
租赁费	3,007.38	4,009.85	4,009.85	4,009.85	4,009.85	4,009.85
装修费	7.16	10.60	11.66	12.59	13.34	13.74
水电费	481.66	712.86	784.14	846.87	897.69	924.62
交通费、车辆等费用	0.91	1.35	1.49	1.60	1.70	1.75
通讯费	19.17	28.37	31.20	33.70	35.72	36.79
办公费	13.55	20.05	22.05	23.82	25.24	26.00
业务招待费	12.55	18.58	20.44	22.07	23.40	24.10
差旅费	2.52	3.73	4.10	4.43	4.69	4.84
环保清洁费	106.93	158.26	174.08	188.01	199.29	205.27
诉讼费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
会务费	0.04	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07
维修费	173.58	256.90	282.59	305.19	323.51	333.21
其他税费	28.84	42.68	46.95	50.71	53.75	55.36
专业服务费	41.05	60.76	66.83	72.18	76.51	78.81
其他	74.86	110.80	121.88	131.63	139.53	143.71
折旧费	278.69	371.58	371.58	371.58	371.58	371.58

长期待摊费用摊销	497.64	663.53	663.53	663.53	663.53	663.53
合计	5,729.59	7,860.77	8,086.29	8,294.27	8,476.87	8,605.79

⑤ 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬、交通费、办公费、差旅费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测，为简化计算，将固定资产折旧全部计入销售费用；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑；SAP 软件服务费、总部费用分摊按照被评估单位提供的数据进行预测。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
无形资产摊销	60.60	80.79	80.79	80.79	80.79	80.79
工资	105.91	148.27	155.68	163.47	171.64	180.22
福利费	2.12	2.97	3.11	3.27	3.43	3.60
社保费	13.77	19.27	20.24	21.25	22.31	23.43
教育经费	1.06	1.48	1.56	1.63	1.72	1.80
公积金	4.24	5.93	6.23	6.54	6.87	7.21
汽油、车辆、运输费	5.99	8.86	9.74	10.52	11.16	11.49
办公费	4.07	6.03	6.63	7.16	7.59	7.82
差旅费	6.96	10.30	11.33	12.23	12.97	13.36
房租费	0.72	1.07	1.17	1.27	1.34	1.38
招待费	0.13	0.19	0.21	0.23	0.24	0.25
交通费	0.29	0.44	0.48	0.52	0.55	0.57
通讯费	2.36	3.49	3.84	4.15	4.40	4.53
维修费	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
其他	2.81	4.17	4.58	4.95	5.25	5.40
SAP 软件服务费	23.69	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59
总部费用分摊	76.38	107.01	112.36	117.98	123.88	130.07
合计	311.09	431.86	449.56	467.56	485.73	503.53

⑥ 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行手续费等。

本次评估以各项费用 2014 年占营业收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利息收入	-36.64	-54.23	-59.65	-64.43	-68.29	-70.34
银行手续费	529.35	783.44	861.78	930.73	986.57	1,016.17
合计	492.71	729.21	802.13	866.30	918.28	945.83

⑦ 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

⑧ 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳税所得额。

⑨ 固定资产折旧、摊销的预测

1) 被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	756,960.00	750,652.00
2	机器设备	40,700,369.74	4,855,862.86
3	电子办公设备	5,857,449.90	2,117,120.56
合计		47,314,779.64	7,723,635.37

房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备和电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的固定资产折旧额，固定资产折旧预测如下：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建筑物	1.89	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52
机器设备	193.33	257.77	257.77	257.77	257.77	257.77
电子办公设备	83.47	111.29	111.29	111.29	111.29	111.29
固定资产折旧合计	278.69	371.58	371.58	371.58	371.58	371.58

2) 无形资产的摊销

被评估单位评估基准日的无形资产为 SAP 财务软件，按照 10 年摊销。预测期内按照被评估单位的摊销政策进行摊销，预测期外以年金化形式进行预测。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
无形资产摊销	60.60	80.79	80.79	80.79	80.79	80.79

3) 长期待摊费用的摊销

华强北茂业评估基准日的长期待摊费用主要为装修费,包括 2014 年东方时代茂业的装修改造费用。本次评估按照经济耐用年限 10 年进行摊销,长期待摊费用摊销预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
长期待摊费用摊销	497.64	663.53	663.53	663.53	663.53	663.53

⑩ 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下,企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑华强北茂业扩大经营需追加的固定资产投资,仅考虑为维持持续经营,需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物以年金化金额作为资本性支出;机器设备和电子办公设备以折旧额作为资本性支出;无形资产为正版财务软件,每年支付服务费,因此不考虑更新;长期待摊费用以不含东方时代茂业的摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	0.43	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
机器设备	193.33	257.77	257.77	257.77	257.77	257.77
电子办公设备	83.47	111.29	111.29	111.29	111.29	111.29
长期待摊费用	258.78	345.03	345.03	345.03	345.03	345.03
合计	536.00	714.66	714.66	714.66	714.66	714.66

⑪ 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响(剔除非经营性资产、负债的金额)。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额,并按照以下公式计算追加营运资金:

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表:

单位: 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年

营运资金	-26,145.78	-26,340.63	-28,969.28	-31,283.41	-33,159.22	-34,156.51
营运资金追加额	-9,983.69	-194.85	-2,628.65	-2,314.13	-1,875.81	-997.28

⑫折现率的选取

折现率的选取请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/⑫折现率的选取”。

⑬非经营性资产、负债的评估值

A.评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

a.其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 1,667,986,354.57 元。

b.递延所得税资产账面值 5,136.41 元。

B.评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

a.应付股利账面值 152,020,763.85 元。

b.其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 1,244,705,198.17 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，其他应收款评估值 166,798.64 万元，递延所得税资产评估值 0.51 万元，非经营性资产合计 166,799.15 万元。应付股利评估值 15,202.08 万元，其他应付款评估值 124,470.52 万元，非经营性负债合计 139,672.60 万元。

非经营性资产负债评估净额为 27,126.55 万元。

⑭收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

项目	预测年期						
	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
营业收入	85,439.73	126,450.79	139,095.87	150,223.54	159,236.96	164,014.06	164,014.06
营业成本	62,719.76	92,825.25	102,107.77	110,276.39	116,892.98	120,399.77	120,399.77
营业税金及附加	1,426.58	2,111.34	2,322.47	2,508.27	2,658.76	2,738.53	2,738.53
销售费用	5,729.59	7,860.77	8,086.29	8,294.27	8,476.87	8,605.79	8,715.38
管理费用	311.09	431.86	449.56	467.56	485.73	503.53	463.21
财务费用	492.71	729.21	802.13	866.30	918.28	945.83	945.83
营业利润	14,760.00	22,492.37	25,327.65	27,810.75	29,804.34	30,820.63	30,751.35
利润总额	14,760.00	22,492.37	25,327.65	27,810.75	29,804.34	30,820.63	30,751.35
所得税费用	3,691.27	5,624.97	6,333.98	6,954.92	7,453.45	7,707.59	7,687.84
净利润	11,068.73	16,867.40	18,993.68	20,855.83	22,350.89	23,113.04	23,063.52
加回：折旧	278.69	371.58	371.58	371.58	371.58	371.58	371.58

摊销	558.24	744.32	744.32	744.32	744.32	744.32	385.51
利息费用（扣除税务影响）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	536.00	714.66	714.66	714.66	714.66	714.66	714.66
营运资金追加额	-9,983.69	-194.85	-2,628.65	-2,314.13	-1,875.81	-997.28	0.00
企业自由现金流量	21,353.36	17,463.50	22,023.57	23,571.21	24,627.94	24,511.56	23,105.94
折现率（WACC）	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%
折现年限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现系数	0.9558	0.8602	0.7626	0.6761	0.5994	0.5313	4.1508
企业自由现金流现值	20,409.54	15,022.10	16,795.17	15,936.49	14,761.99	13,022.99	95,908.15
企业自由现金流现值和	191,856.43						
加：非经营性资产净额	27,126.55						
企业全部股权价值	218,982.99						
评估基准日净资产账面	17,273.88						
收益法评估值增值额	201,709.10						
收益法评估值增值率	1,167.71						

综上所述，采用收益法对华强北茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 218,982.99 万元。

2、资产基础法评估情况

（1）流动资产评估技术说明

① 评估范围

本次评估涉及华强北茂业股东申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	66,209,634.20
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	3,739,504.35
5	预付账款	49,036,361.03

6	应收利息	-
7	应收股利	-
8	其他应收款	1,767,476,593.447
9	存货	22,270,693.44
10	一年内到期的非流动资产	12,379,541.54
11	其他流动资产	-
合计		1,921,112,328.00

② 具体评估方法

根据被评估单位提供的已经瑞华会计师审定的 2015 年 3 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1) 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。

银行存款账面值 66,209,634.20 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国工商银行东门支行、工行湖贝支行、农行罗湖支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 66,209,634.20 元。

货币资金账面值 66,209,634.20 元，评估值 66,209,634.20 元。

2) 应收账款

应收账款指企业因销售商品应向购货单位收取的款项。深圳市茂业百货华强北有限公司股东应收账款评估基准日账面值为 3,739,504.35 元，企业提取坏账准备金 0.00 元，应收账款净额为 3,739,504.35 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了深圳市茂业百货华强北有限公司股东的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估基准日被评估单位的应收账款共计 4 笔，均为近期应收销售款，账龄均在一年以内。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

应收账款评估值为 3,739,504.35 元。

3) 预付款项

预付款项是指被评估单位根据购货合同规定预付给供货单位、提供劳务单位的款项。深圳市茂业百货华强北有限公司预付款项科目于评估基准日账面值为 49,036,361.03 元，主要内容为预付的货款、工程款等。

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物或劳务，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 49,036,361.03 元。

4) 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收的供应商费用、应向职工收取的各种借款、垫付款项、应收关联企业的往来借款等。深圳市茂业百货华强北有限公司其他应收款于评估基准日账面值 1,767,476,593.44 元，提取坏账准备金 0.00 元，其他应收款净额 1,767,476,593.44 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出

可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部员工借款和关联企业借款，未发现无法收回的证据，按照账面值确认评估值。

被评估单位其他应收款共计 778 笔，其中账龄在 1 年以内的 673 笔，金额 1,765,061,506.79 元，账龄 2-3 年 45 笔，金额 1,548,722.22 元，账龄 3-4 年 8 笔，金额 45,007.16 元，账龄 4-5 年 37 笔，金额 431,778.74 元，账龄 5 年以上的共计 15 笔，金额 389,578.53 元。借助于历史资料和现在调查了解的情况，其他应收款未发现损失的迹象，按照账面余额确定评估值。

其他应收款评估值为 1,767,476,593.447 元。

5) 存货

存货为华强北茂业正常经营库存的委托代销和受托代销的商品，主要包括综合超市的库存商品和化妆品专柜的库存商品，如：红星 53 度 15 年蓝瓶二锅头、want 袋王 1298 西拉子干红葡萄酒、华夏 99 年解百纳干红、植村秀个性彩妆空盘双格白色、雅诗兰黛凝彩卷翘睫毛膏 01#、完美无暇粉饼-柔白象牙等。

由于本次评估的华强北茂业以联营的经营模式为主，自营的综合超市及部分化妆品专柜经营所占份额很小，企业的损益表所体现的收入、费用、利润，难以客观的体现自营部分存货应当扣除的相关税费，且本次评估范围内存货周转速度快，无积压损毁等情况，故以核实后的账面值确定评估值。

存货评估值为 22,270,693.44 元。

6) 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 12,379,541.54 元，均为尚未摊销完的装修费用。对于一年内到期的长期待摊费用，评估人员收集长期待摊费用原始发生额的合同或协议和原始付款凭证，并根据合同协议内容核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销是否正确，从而确定其账面余额的准确性。

经计算核实，一年内到期的长期待摊费用账面值与实际相符，因此，以经核实后的账面值 12,379,541.54 元确定为评估值。

③ 流动资产评估结果

单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	66,209,634.20	66,209,634.20	0.00	0.00
2	交易性金融资产	-	-	-	-
3	应收票据	-	-	-	-
4	应收账款	3,739,504.35	3,739,504.35	0.00	0.00

5	预付账款	49,036,361.03	49,036,361.03	0.00	0.00
6	应收利息	-	-	-	-
7	应收股利	-	-	-	-
8	其他应收款	1,767,476,593.44	1,767,476,593.44	0.00	0.00
9	存货	22,270,693.44	22,270,693.44	0.00	0.00
10	一年内到期的非流动资产	12,379,541.54	12,379,541.54	0.00	0.00
11	其他流动资产	-	-	-	-
合计		1,921,112,328.00	1,921,112,328.00	0.00	0.00

(2) 房屋建筑物评估技术说明

① 评估范围

本次评估范围为华强北茂业位于珠海市香洲区紫荆路 301 号珠海店内的一层 110 号商铺。具体申报情况详见下表：

序号	名称	建筑面积	账面原值（元）	账面净值（元）
1	一层110号	31.54	756,960.00	750,652.00

② 资产概况

1) 建筑物产权情况

估价对象位于珠海店内一层 110 号商铺，珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，具体权属情况如下表所示。

序号	房地产名称	房地产权证	权利人	建筑面积	房屋结构	规划用途	登记日期
1	一层110号	粤房地权证 珠字第 0100269986 号	华强北茂业	31.54	钢筋混凝土结构	商业服务	2014年12月02日

建筑物所属土地情况如下：

以上建筑物所属宗地位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，地号为 440402008005GS00017，土地性质为国有，共用面积为 14749.51 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，自 1998 年 11 月 30 日至 2043 年 06 月 29 日止，土地分摊面积 5.74 平方米。

2) 建筑物实物状况

评估人员根据原城市建设环境保护部文件《房屋完损等级评定标准》，对委托评估房屋建筑物、构筑物做了较为详细的现场勘察，主要查看其基础、结构的稳定性、牢固性、装修的完好程度等。

估价对象分布在珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 110 号商铺，珠海店商场内铺，装修高档，现已与其他商铺打通出租给品牌经营。

珠海店位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，东临香洲汽车总站、通大百货、北接水晶堡商业中心。评估对象所在区域为珠海市香洲片区成熟商业中心。

珠海店属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，根据上述珠海店的权属情况表，深圳市茂业百货华强北有限公司与中兆投资（集团）有限公司等单位签订租赁合同，租入大部分商铺，并于 2011-2014 年间对商场进行装修改造，商场内装修高档，估价人员于 2015 年 4 月 11 日对商场进行现场勘查，建筑物的实物状况如下表所示。

建筑物现场勘查情况如下：

物业名称		珠海店一层110号商铺
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	1999年12月
	建筑层数	共6层，-1~6
	评估楼层	第一层
	所在平面位置	位于一层中岛位置（较好）
	建筑面积	合计39,823.77平方米，评估对象面积31.54平方米
	层高	普通层高
	临路状况	西临紫荆路，对外昭示性好
装修标准	外 墙	玻璃幕墙
	内 墙	乳胶漆墙面、货架
	天 花	夹板吊顶刷乳胶漆
	地 面	地砖
	门 窗	玻璃地弹门、防火卷闸门，铝合金窗
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	客梯2部、自动手扶梯每层各两组（每组上下各1部）
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	布置防盗监控系统
	停车场	地面设有停车场
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

评估对象位置示意图



评估对象现状图



A.一般因素

a 地理位置

珠海，广东省省辖市，经济特区，珠江口西岸的核心城市，位于广东省珠江口的西南部，区位优势，东与香港隔海相望，南与澳门相连，西邻江门市新会区、台山市，北与中山市接壤。是珠三角中海洋面积最大、岛屿最多、海岸线最长的城市，素有“百岛之城”之称。

b.行政区划

全市下辖香洲、斗门、金湾 3 个行政区，设有横琴、高新、高栏、万山、保税 5 个经济功能区。截至 2014 年末，土地面积为 1724.32 平方公里。常住人口 161.42 万人，户籍人口 110.22 万人，人口城镇比 87.87%。

c.发展定位

根据 2015 年 2 月 17 日获国务院批准的《珠海市城市总体规划(2001-2020 年)(2015 年修订)》，珠海的城市定位为国家经济特区，珠江口西岸核心城市和滨海风景旅游城市。

d.经济发展

2015 年 1-4 月，珠海经济继续呈平稳运行态势。全市规模以上工业实现增加值 281.52 亿元，同比增长 9.9%，增速比 1-3 月加快 0.4 个百分点。全市完成固定资产投资额 340.39 亿元，同比增长 16.7%，增幅比 1-3 月回落 5.1 个百分点。全市社会消费品零售总额 278.54 亿元，同比增长 9.8%，增幅比上月提高了 0.7 个百分点。全市一般公共预算收入 85.97 亿元，同比增长 19.0%，与上月相比，增幅提升 2.8 个百分点。全市外贸进出口总额 143.08 亿美元，同比下降 13.3%，降幅比上月扩大 1.1 个百分点。全市吸收外商直接投资 5.86 亿美元，同比增长 8.0%，增幅比上月回落了 3.5 个百分点。

B.区域因素

a.地理位置

香洲区是珠海市主体城区，是全市政治、经济、文化、交通和金融中心，全区常住人口 89.26 万人，其中户籍人口 59 万人。

b.辖区概况

陆地总面积 300 平方公里，下辖狮山、湾仔、拱北、吉大、香湾、梅华、前山、翠香 8 个街道办事处和南屏镇，共 126 个社区居委会。

c.经济发展

2013 全年地区生产总值 866.17 亿元，增长 9.3%，三次产业的比例为 0.1:38.6:61.3。财政总收入达 39.05 亿元，增长 12.6%，其中公共财政预算收入 22.82 亿元，增长 10.4%；社会消费品零售总额 577.71 亿元，增长 13.2%；商品房销售面积 165.4 万平方米，增长 14.3%；引进中国 500 强、境内大型企业及“三高一特”产业项目 18 个，实际直接利用外商投资 6 亿美元，增长 10.5%；外贸进出口总额 244.36 亿美元，增长 4.5%，其中外贸出口额 105.08 亿美元，增长 2.6%；城镇登记失业率控制在 2.28%以内，人均 GDP 达 10.92 万元，增长 7.8%。

C.个别因素

估价对象位于珠海市香洲区紫荆路 301 号珠海店内。

a.地理环境

翠香街道地处珠海市中心城区，辖区面积 26 平方公里（其中城区面积 13 平方公里），户籍人口 10 万人,暂住人口 4 万多人。

b.辖区概况

下辖翠香、沿河、为农、紫荆、北园、兴业、银桦、福宁、康宁、青竹、新竹、山场、新村、柠溪 14 个社区，辖区有 11 所中小学校。

c.交通条件

翠香街道地理位置优越，交通便捷，有紫荆路、凤凰北路等主干道。

d.周边环境

周边配套設施完善，通讯设施完备，商贸服务繁荣，家乐福、至尊堡、茂业百货、新一佳、新七星等大型企业星棋罗布。金融服务业繁荣，中国银行、中国农业银行、中国建设银行均设有营业点。属珠海香洲区成熟居住区，周边住宅氛围好，自然环境优美。

3) 评估方法

根据《资产评估准则》及《房地产估价规范》，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《准则》及《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

茂业百货珠海店一层 110 号商铺为大型商业综合体内小面积商铺，现已签定长期租约，月租金为 60 元/平方米，此租约为关联方租赁，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若采用收益法测算考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此本次不采用收益法评估；成本法是从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而估价对象处于商业成熟区，故不适用成本法进行测算；经评估人员调查珠海市商圈，同一区域或类似区域同类型可比商铺成交案例较多，故本次评估可采用市场比较法进行测算。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

4) 评估过程

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

其计算公式为：估价对象价格＝比较实例土地价格×估价对象情况指数/比较实例土地情况指数×估价对象估价期日地价指数/比较实例土地交易日期地价指数×估价对象区域因素条件指数/比较实例土地区域因素条件指数×估价对象个别因素条件指数/比较实例土地个别因素条件指数。

估价对象位于茂业百货珠海店内一层 110 号商铺，茂业百货珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
一层110号	31.54	1999年12月	商场内铺	一层中岛位置 (较好)	钢筋混凝土
层高		约4米			
装修标准	外 墙	玻璃幕墙			
	内 墙	商场区域为乳胶漆			
	天 花	石膏板吊顶			
	地 面	地砖			
	门 窗	玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗			
配套设施		客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等			
使用状况		维护保养状况较好，正常使用			
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。			

A. 选取比较案例

根据替代原则，选择珠海周边同类型商场内铺待售商铺作为交易案例进行比较，具体情况见如下表：

序号	名称	实物状况	建筑面积	交易日期	市场单价
待估	一层110号商铺	商场内铺，装修为简装，一楼中岛位置，较好	31.54	2015年3月	待估
1	迎宾广场一楼商铺	商场内铺，装修为精装，一楼中间位置，较好	56	2015年3月	44,500
2	柠溪文化广场一楼商铺	商场内铺，装修为简装，一楼中间位置，较好	54	2015年3月	44,000
3	迎宾广场一楼商铺	商场内铺，装修为精装，一楼中间位置，较好	47.13	2015年3月	44,500

估价对象与案例位置示意图



B.比较因素的选择

根据评估对象与交易案例的实际情况，选用影响价值的比较因素，包括交易情况、交易时间、区位状况、实物状况、权益状况，根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

- a.交易情况：估价对象与可比案例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。
- b.交易日期：本次评估可比案例交易日期一致，故不进行修正。
- c.区位状况：

I 商服繁华度：商服繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

II 交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象临路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

III 公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

IV 环境景观：分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以估价对象环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

- d.实物状况：

I 临街状况：分为三面临街、两面临街、一面临街、不临街等四个等级，以估价对象临街状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

II 商铺类型：分为商业街商铺、商场内铺、地下商场等三个等级，以估价对象商铺类型为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

III 面积：根据商业售价规律，面积越大，售价越便宜，以估价对象面积为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

IV 装修情况：分为毛坯房、简装、精装和豪装四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

V 设备设施情况：根据配套的电梯、货梯、消防等设施情况，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

VI 所在平面位置：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在平面位置为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

VII 层高：分为单层标准层高、超高层高两个等级，以估价对象层高为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

VIII 平面格局：分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象平面格局为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

IX 建筑结构：分为框架剪力墙结构、框架结构、砖混结构、砖木结构四个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

X 宽深比：分为合理、较合理、不合理三个等级，以估价对象宽深比为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

e.权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

I 容积率：根据容积率修正公式，对容积率进行修正，并得到一个修正系数。估价对象与可比案例容积率均符合规划，故不作修正。

II 剩余使用年期：根据使用年期长短，分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以估价对象剩余使用年期为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比案例的因素情况，编制比较因素情况表，见下表：

比较因素情况表

项目	一楼110号铺	迎宾广场一楼商铺	柠溪文化广场一楼商铺	迎宾广场一楼商铺

用 途	商业	商业	商业	商业
交易时间	2015年3月	2015年3月	2015年3月	2015年3月
交易情况	转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华程度	好	好	较好
	交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美
实 物 状 况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺类型	商场内铺	商场内铺	商场内铺
	面 积	31.54	56	54
	装修情况	简装	精装	简装
	设备设施情况	较完善	完善	较完善
	所在平面位置	较好	较好	较好
	层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架
	宽深比	较合理	较合理	较合理
权 益 状 况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年限	使用年期一般	使用年期较长	使用年期较长

C.比较因素指数

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易时间、交易情况、区位状况（商服繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观）、实物状况（临街状况、商铺类型、面积、装修情况、设备设施情况、所在平面位置、层高、平面格局、建筑结构、宽深比）和权益状况（容积率、剩余年限）等方面进行比较对照，结合估价师经验和实际收到的信息进行打分判定，详见下表：

比较因素指数表

项目	一楼110号铺	迎宾广场一楼商 铺	柠溪文化广场一 楼商铺	迎宾广场一楼商 铺
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区 位 状 况	商服繁华程度	100	100	95
	交通便捷度	100	105	100
	公共设施完善度	100	100	100
	环境景观	100	100	100
实 物 状 况	临街状况	100	100	100
	商铺类型	100	100	100
	面 积	100	100	100
	装修情况	100	103	100
	设备设施情况	100	103	100

	所在平面位置	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
权益状况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	103	103	103

D.比较系数的计算

通过进行系数修正，得出评估对象的比准价格，然后运用科学的方法求取本次估价对象评估值。

比较因素修正表

项目		迎宾广场一楼商铺			柠溪文化广场一楼商铺			迎宾广场一楼商铺		
成交价格		44500			44000			44500		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商服繁华程度	100	/	100	100	/	95	100	/	100
	交通便捷度	100	/	105	100	/	100	100	/	105
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9524			1.0526			0.9524		
个别因素	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商铺类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	设备设施情况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	所在平面位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面格局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9426			1.0000			0.9426		
权益状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	小 计	0.9709			0.9709			0.9709		
比较系数		0.8716			1.0220			0.8716		
比准价格		38785			44967			38785		
评估价格		40800								

E.评估结果的确定

通过对可比案例与估价对象从交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况方面的修正，最后修正后的比准地价均较相近，市场比较法能充分反映该房地产的实际价格，选取的三个可比案例在同一供需圈内，其成交价格所受到的外部影响基本一致，选取的三个可比案例基本上都能恰当的反映估价对象的市场价格，所以估价对象的评估单价以三个可比案例的算术平均数作为其评估单价。

$$\begin{aligned}\text{一层 110 号商铺的评估单价} &= (38,785 + 44,967 + 38,785) \div 3 \\ &= 40,800 \text{ 元/平方米 (取整至百位)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{一层 110 号商铺评估总值} &= 40,800 \times 31.54 \\ &= 1,286,832.00 \text{ 元。}\end{aligned}$$

5) 增减值分析

A.估价结果

序号	物业名称	房地产权证 (粤房地权证珠字第号)	建筑面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面净值(元)	评估单价 (元/平方米)	评估总值(元)	增值率
1	一层110号商铺	0100269986	31.54	756,960.00	750,652.00	40,800	1,286,832.00	71.43%

B.增减值分析

经评估，本次纳入评估的估价对象的评估总值为 1,286,832.00 元，根据委托方提供的深圳市茂业百货华强北有限公司的企业申报表，估价对象的原始入账价值为 756,960.00 元，账面净值为 750,652.00 元，故本次估价对象与账面净值比，增值 536,180.00 元，增值率为 71.43%。

增值原因：估价对象位于茂业百货珠海店内商铺，经估价人员现场走访珠海商业市场调研，茂业百货珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海老香洲区，商业氛围好，商业价位不断提高，客观市场租金较高，故估价对象存在较大增值。

6) 特殊事项说明

A.根据企业提供的优先受偿权利调查表，估价对象于估价时点不存在他项权利记载。

B.评估对象茂业百货珠海店一层 110 号现已出租，承租方为珠海市茂业百货有限公司，租约期限自 2015 年 4 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，第一年月租金为 60 元/平方米，租金每三年按市场水平进行递增。此租约为关联方交易，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水

平，若考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此，本次评估茂业百货珠海店一层 110 号房地产时未考虑已签租约对其价值的影响。

（3）机器设备评估技术说明

① 评估范围

华强北茂业委托评估的设备类资产分为机器设备和电子办公设备两部分，均分布在华强北茂业门店各卖场及其他行政管理部门。此次申报的设备账面原值 46,557,819.64 元，账面净值 6,972,983.37 元。

② 华强北茂业设备概况

1) 机器设备主要包括：华强北茂业正常经营所安装的电扶梯、空调、水电系统、消防系统等，均分布在华强北茂业门店各卖场及其他行政管理部门。

2) 电子设备主要包括：电脑、打印机、监控设备及其他辅助设备，均分布在华强北茂业的各行政区内。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

③ 评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/1）重置全价的确定”。

2) 成新率的确定

成新率的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/2）成新率的确定”。

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

④ 评估结果及分析

1) 设备评估结果见下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	40,700,369.74	4,855,862.86	21,321,700.00	6,552,916.00	-19,378,669.74	1,697,053.14	-47.61	34.95
电子设备	5,857,449.90	2,117,120.51	3,494,370.09	2,181,353.09	-2,363,079.81	64,232.58	-40.34	3.03
合计	46,557,819.64	6,972,983.37	24,816,070.09	8,734,269.09	-21,741,749.55	1,761,285.72	-46.70	25.26

2) 设备评估结果与账面价值比较变动情况及原因

设备原值减值 46.70%，净值增值 25.26%，其主要原因如下：

由于技术进步引起设备价格下降，但企业采用的会计折旧年限较短于评估采用的设备使用年限，故设备净值评估增值。

(4) 其他无形资产评估说明

本次评估范围的其他无形资产为茂业商厦统一购入的 ERP 系统、SAP 系统一期推广的分摊费用，华强北茂业评估基准日无形资产账面金额为 7,807,715.95 元。由于该软件极具个体性，市场上难以找到相同或相似的软件，且软件部分系统尚未安装完成，故本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益价值确定评估值。

(5) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上(不含一年)的款项。账面价值 35,183,221.83 元，核算企业因建造公用设施而发生的支出，主要包括门店及各专柜的装修费用等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

(6) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 5,136.41 元，为审计调整以前年度递延所得税款。清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实，以核实后的递延所得税资产作为评估值。

(7) 负债评估技术说明

① 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	负债	账面价值
1	短期借款	-

2	交易性金融负债	-
3	应付票据	-
4	应付账款	333,298,472.82
5	预收款项	684,283.99
6	应付职工薪酬	2,170,314.05
7	应交税费	27,024,397.28
8	应付利息	-
9	应付股利（应付利润）	152,020,763.85
10	其他应付款	1,283,894,972.01
11	一年内到期的非流动负债	-
12	其他流动负债	-
流动负债合计		1,799,093,204.00

② 评估方法

1) 应付账款

应付账款账面值 333,298,472.82 元，主要为应付的设备款、货款等。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2) 预收账款

预收账款账面值 684,283.99 元，为企业预收的购物定金。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,170,314.05 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

4) 应交税费

应交税费账面值 27,024,397.28 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，在核实基准日所应交纳的税种和金额无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

5) 应付股利

应付股利账面值 152,020,763.85 元，主要核算企业按照股东会的决议尚未支付给股东的股利，为应付深圳茂业商厦有限公司的利润。

评估人员查验了利润分配决议等资料，均正确无误，以核实后的账面值确认为评估值。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 1,283,894,972.01 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，主要如应付的押金、保证金、欠付个人款项及关联公司往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(8) 资产基础法评估结果

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	192,111.23	192,111.23		
非流动资产	2	5,071.97	5,301.72	229.75	4.53
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	772.36	1,002.11	229.75	29.75
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	780.77	780.77		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	3,518.32	3,518.32		
递延所得税资产	18	0.51	0.51		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	197,183.20	197,412.95	229.74	0.12
流动负债	21	179,909.32	179,909.32		
非流动负债	22				
负债总计	23	179,909.32	179,909.32		

净资产	24	17,273.88	17,503.63	229.75	1.33

综上所述，采用资产基础法对华强北茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 17,503.63 万元。

3、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 197,183.20 万元，评估值 197,412.95 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 0.12%。

负债总额账面值 179,909.32 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 17,273.88 万元，评估值 17,503.63 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 1.33%。

（2）收益法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日净资产账面值 17,273.88 万元，收益法评估值为 218,982.99 万元，评估增值 201,709.10 万元，增值率 1,167.71%。

（3）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 201,479.36 万元，差异率为 1,151.07%，差异的主要原因：

① 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

② 资产基础法评估是以深圳市茂业百货华强北有限公司资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了该公司存在的无形资产价值，如品牌价值、稳定的销售网络及先进的管理水平等。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。华强北茂业股东全部权益价值为 218,982.99 万元。

（三）深南茂业

1、收益法评估情况

（1）评估假设

收益法评估假设请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（1）评估假设”。

（2）收益法评估的基本模型

收益法评估的基本模型请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（2）收益法评估的基本模型”。

（3）收益法评估过程

对深南茂业的未来财务数据预测是以其 2012 年至 2015 年 3 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

① 营业收入的预测

1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，目前深南茂业自营业务主要为饮料销售。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前深南茂业除了租赁的配套业务外，服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前深南茂业出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营		0.19	1.08	0.28
联营	14,155.65	14,405.52	13,786.14	3,247.68
商铺租金	580.90	621.65	732.97	174.28
主营业务收入	14,736.55	15,027.35	14,520.20	3,422.24

其他业务收入	1,818.07	1,920.91	1,887.83	447.12
营业收入合计	16,554.62	16,948.26	16,408.02	3,869.36
同比增长率		2.38%	-3.19%	

2012年后营业收入增长缓慢，2014年有所下降，主要是由于深南茂业硬件设施多年未更新，市场竞争激烈。

2) 区域经济发展与市场环境

区域经济发展与市场环境请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/①营业收入的预测/2）区域经济发展与市场环境”。

3) 业内竞争情况及公司对策

A.业内竞争情况

深南茂业隶属华强商圈边缘，位于福田罗湖边缘位置，交通便利，由于整体规模较小，定位于年轻大众的小型社区型百货，主要客户人群为年龄段为18-45岁区间的一般性客户，主要为25-40岁客户，占比约70%。其主要覆盖半径范围2公里内的客户群体，及福田，罗湖片区部分顾客。在深圳地区的主要竞争对手有：天虹商场、海雅百货、太阳百货、深圳万象城等。

B.公司对策

除传统节假日营销活动外店内全年规划六档主题大促：三月：司庆，四月：吾邻大惠，六月：年中庆，八月：敦亲睦邻，十一月及十二月：店庆。加大配套的比例，未来预计整体规划百货类占比65%，餐饮配套25%，服务、娱乐配套10%，增加顾客的购物体验。

4) 营业收入的预测

A.主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合深圳市未来经济发展趋势进行预测。预计2015年主营业务收入增长率为1%；2016年计划进行装修改造，对营业收入产生一定的不利影响，2016年增长率为-1.5%；2017年装修后预计增长率为4%，2018年增长率为3%，2019年增长率为3%，2020年增长率为2%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年

自营	0.81	1.08	1.12	1.16	1.19	1.21
联营	10,676.32	13,715.14	14,263.75	14,691.66	15,132.41	15,435.06
商铺租金	566.02	729.20	758.36	781.11	804.55	820.64
主营业务收入	11,243.16	14,445.42	15,023.24	15,473.93	15,938.15	16,256.91

B.其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的平均比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
其他业务收入	1,421.14	1,825.90	1,898.94	1,955.91	2,014.58	2,054.87

C.营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主营业务收入	11,243.16	14,445.42	15,023.24	15,473.93	15,938.15	16,256.91
其他业务收入	1,421.14	1,825.90	1,898.94	1,955.91	2,014.58	2,054.87
合计	12,664.29	16,271.32	16,922.17	17,429.84	17,952.73	18,311.79

② 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

1) 主营业务成本的预测

主营业务成本中自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。

2012年-2014年的主营业务成本如下表：

单位：万元

项目/年度	2012年	2013年	2014年	2015年1-3月
自营		0.15	0.93	0.24
联营	12,167.34	12,491.33	11,908.24	2,803.58
主营业务成本合计	12,167.34	12,491.48	11,909.17	2,803.82
占主营业务收入比例	82.57%	83.12%	82.02%	81.93%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的平均成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自营	0.67	0.89	0.92	0.95	0.98	1.00

联营	9,228.40	11,859.34	12,333.71	12,703.72	13,084.83	13,346.53
合计	9,229.07	11,860.22	12,334.63	12,704.67	13,085.81	13,347.53

2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务成本	177.19	227.65	236.76	243.86	251.18	256.20

3) 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务成本	9,229.07	11,860.22	12,334.63	12,704.67	13,085.81	13,347.53
其他业务成本	177.19	227.65	236.76	243.86	251.18	256.20
合计	9,406.26	12,087.87	12,571.39	12,948.53	13,336.99	13,603.73

③ 营业税金及附加的预测

根据深南茂业提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、消费税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	71.19	91.57	95.23	98.09	101.03	103.05
消费税	56.28	75.33	78.34	80.69	83.11	84.77
城市维护建设税	35.78	46.13	47.98	49.42	50.90	51.92
教育费附加	15.33	19.77	20.56	21.18	21.82	22.25
地方教育费附加	10.22	13.18	13.71	14.12	14.54	14.83
合计	188.81	245.98	255.82	263.50	271.40	276.83

④ 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、租赁费、水电费、环保清洁费、折旧、长期待摊费用

摊销等。

销售费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值，预测期外按照年金化处理；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
工资	199.32	272.27	285.88	300.18	315.19	330.94	330.94
职工福利	3.99	5.45	5.72	6.00	6.30	6.62	6.62
社会保险费	25.91	35.39	37.16	39.02	40.97	43.02	43.02
住房公积金	7.97	10.89	11.44	12.01	12.61	13.24	13.24
教育经费	1.99	2.72	2.86	3.00	3.15	3.31	3.31
广告费	53.19	68.34	71.07	73.21	75.40	76.91	76.91
租赁费	589.38	785.83	785.83	785.83	785.83	785.83	869.73
水电费	111.45	143.19	148.92	153.38	157.98	161.14	161.14
通讯费	2.53	3.25	3.38	3.49	3.59	3.66	3.66
办公费	25.33	32.54	33.84	34.86	35.91	36.62	36.62
业务招待费	1.27	1.63	1.69	1.74	1.80	1.83	1.83
差旅费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
环保清洁费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
会议费	1.27	1.63	1.69	1.74	1.80	1.83	1.83
维修费	13.93	17.90	18.61	19.17	19.75	20.14	20.14
其他税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
技术服务费	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
其他费用	7.60	9.76	10.15	10.46	10.77	10.99	10.99
折旧费	78.80	105.00	72.88	12.34	12.34	70.61	70.61
长期待摊费用摊销	9.82	13.10	213.10	206.45	200.00	200.00	200.00
合计	1,135.13	1,510.29	1,705.63	1,664.29	1,684.79	1,768.11	1,852.00

⑤ 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬、交通费、办公费、差旅费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测，为简化计算，将固定资产折旧全部计入销售费用；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工

资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑；SAP 软件服务费、总部费用分摊按照被评估单位提供的数据进行预测。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊销	8.80	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	5.63
工资	17.25	22.89	24.03	25.23	26.50	27.82	27.82
福利费	0.34	0.46	0.48	0.50	0.53	0.56	0.56
社保费	2.24	2.98	3.12	3.28	3.44	3.62	3.62
住房公积金	0.69	0.92	0.96	1.01	1.06	1.11	1.11
教育经费	0.17	0.23	0.24	0.25	0.26	0.28	0.28
招待费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公费	0.13	0.16	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18
汽油、车辆、运输费	0.38	0.49	0.51	0.52	0.54	0.55	0.55
差旅费	0.76	0.98	1.02	1.05	1.08	1.10	1.10
通讯费	1.65	2.12	2.20	2.27	2.33	2.38	2.38
其他	5.57	7.16	7.45	7.67	7.90	8.06	8.06
SAP 软件服务费	23.69	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59
总部费用分摊	76.38	107.01	112.36	117.98	123.88	130.07	130.07
合计	138.05	188.70	195.86	203.26	211.03	219.05	212.95

⑥ 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行手续费等。

本次评估以各项费用 2014 年占营业收入或主营业务收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
利息收入	-5.07	-6.51	-6.77	-6.97	-7.18	-7.32
银行手续费	77.58	99.67	103.66	106.77	109.97	112.17
合计	72.51	93.16	96.89	99.80	102.79	104.85

⑦ 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

⑧ 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25%为应纳税所得税额。

⑨ 固定资产折旧、摊销的预测

1) 被评估单位固定资产采用直线法计提折旧, 净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下:

单位: 元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	435,875.40	428,974.04
2	机器设备	9,753,089.67	2,714,447.71
3	电子办公设备	32,899,735.78	1,064,169.68
合计		43,088,700.85	4,207,591.43

房屋建筑物以评估基准日的账面净值(扣除净残值)除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额, 机器设备和电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率(按照经济耐用年限计算)得到未来年度的折旧额, 更新的固定资产以预计的资本性支出乘以各类资产的综合年折旧率(按照经济耐用年限计算)得到未来年度的折旧额。固定资产折旧预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	1.08	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
机器设备	69.49	92.65	60.53			58.27
电子办公设备	8.23	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90
固定资产折旧合计	78.80	105.00	72.88	12.34	12.34	70.61

2) 无形资产的摊销

深南茂业评估基准日的无形资产为 SAP 财务软件, 按照 10 年摊销。预测期内按照被评估单位的摊销政策进行摊销, 预测期外以年金化形式进行预测。无形资产摊销预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊	8.80	11.74	11.74	11.74	11.74	11.74	5.63

3) 长期待摊费用的摊销

深南茂业评估基准日的长期待摊费用主要为装修费, 按照经济耐用年限 10 年进行摊销, 长期待摊费用摊销预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
长期待摊费用摊销	9.82	13.10	213.10	206.45	200.00	200.00

⑩ 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑深南茂业扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物以年金化金额作为资本性支出；机器设备中的电梯预计于 2019 年进行更新，更新支出为 920.00 万元，其余年度机器设备和电子办公设备以年折旧额作为资本性支出；无形资产为正版财务软件，每年支付服务费，因此不考虑更新；深南茂业预计于 2016 年进行装修，装修预算支出为 2,000.00 万元，其余年度长期待摊费用以每年的摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	0.20	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
机器设备					920.00	58.27
电子办公设备	8.18	10.90	10.90	10.90	10.90	10.90
长期待摊费用		2,000.00	200.00	200.00	200.00	200.00
合计	8.38	2,011.17	211.17	211.17	1,131.17	269.43

⑪ 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金	-4,051.27	-4,011.35	-4,172.10	-4,297.89	-4,427.47	-4,517.05
营运资金追加额	-2,356.29	39.92	-160.75	-125.78	-129.59	-89.57

⑫ 折现率的选取

折现率的选取请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/⑫ 折现率的选取”。

⑬ 非经营性资产、负债的评估值

A.评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

a.其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 193,445,605.57 元。

b.递延所得税资产账面值 117,745.23 元。

B.评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

a.应付股利账面值 19,102,429.12 元。

b.其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 136,059,876.79 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，其他应收款评估值 19,344.56 万元，递延所得税资产评估值 11.77 万元，非经营性资产评估值合计 19,356.34 万元。应付股利评估值 1,910.24 万元，其他应付款评估值 13,605.99 万元，非经营性负债评估值合计 15,516.23 万元。

非经营性资产负债评估净值为 3,840.10 万元。

⑭收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

项目	预测年期						
	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
营业收入	12,664.29	16,271.32	16,922.17	17,429.84	17,952.73	18,311.79	18,311.79
营业成本	9,406.26	12,087.87	12,571.39	12,948.53	13,336.99	13,603.73	13,603.73
营业税金及附加	188.81	245.98	255.82	263.50	271.40	276.83	276.83
销售费用	1,135.13	1,510.29	1,705.63	1,664.29	1,684.79	1,768.11	1,852.00
管理费用	138.05	188.70	195.86	203.26	211.03	219.05	212.95
财务费用	72.51	93.16	96.89	99.80	102.79	104.85	104.85
营业利润	1,723.53	2,145.30	2,096.57	2,250.46	2,345.73	2,339.22	2,261.43
利润总额	1,723.53	2,145.30	2,096.57	2,250.46	2,345.73	2,339.22	2,261.43
所得税费用	431.01	536.49	524.31	562.79	586.61	584.99	565.36
净利润	1,292.52	1,608.82	1,572.26	1,687.67	1,759.12	1,754.23	1,696.07
加回：折旧	78.80	105.00	72.88	12.34	12.34	70.61	70.61
摊销	18.63	24.83	224.83	218.19	211.74	211.74	205.63
利息费用（扣除税务影响）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	8.38	2,011.17	211.17	211.17	1,131.17	269.43	269.43
营运资金追加额	-2,356.29	39.92	-160.75	-125.78	-129.59	-89.57	0.00
企业自由现金流量	3,737.86	-312.44	1,819.55	1,832.81	981.62	1,856.72	1,702.88
折现率（WACC）	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%
折现年限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现系数	0.9553	0.8602	0.7626	0.6761	0.5994	0.5313	4.1508
企业自由现金流现值	3,570.78	-268.76	1,387.59	1,239.16	588.38	986.48	7,068.31
企业自由现金流现值和	14,571.94						
加：非经营性资产净额	3,840.10						

减：付息负债	
企业全部股权价值	18,412.04
评估基准日净资产账面价值	2,719.86
收益法评估值增值额	15,692.18
收益法评估值增值率	576.95

综上所述，采用收益法对深南茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 18,412.04 万元。

2、资产基础法评估情况

(1) 流动资产评估技术说明

① 评估范围

本次评估涉及深南茂业股东申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	16,126,654.83
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	205,383.52
5	预付账款	4,917,501.61
6	应收利息	-
7	应收股利	
8	其他应收款	201,130,148.67
9	存货	170.42
10	一年内到期的非流动资产	130,958.61
11	其他流动资产	1,086,934.93
合计		223,597,752.59

② 具体评估方法

根据被评估单位提供的已经瑞华会计师审定的 2015 年 3 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1) 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。

银行存款账面值 16,126,654.83 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括工行湖贝支行、工行东门支行、建行田背支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 16,126,654.83 元。

货币资金账面值 16,126,654.83 元，评估值 16,126,654.83 元。

2) 应收账款

应收账款指企业因销售商品应向购货单位收取的款项。深圳市茂业百货深南有限公司应收账款评估基准日账面值为 205,383.52 元，企业提取坏账准备金 0.00 元，应收账款净额为 205,383.52 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了深圳市茂业百货深南有限公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估基准日被评估单位的应收账款共计 4 笔，均为近期应收销售款，账龄均在一年以内。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款评估值为 205,383.52 元。

3) 预付款项

预付款项是指被评估单位根据购货合同规定预付给供货单位、出租单位、提供劳务单位的款项。深圳市茂业百货深南有限公司预付款项科目于评估基准日账面值为 4,917,501.61 元，主要内容为预付的货款、租金等。

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物或劳务，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 4,917,501.61 元。

4) 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收的供应商费用、内部往来款等。深圳市茂业百货深南有限公司其他应收款于评估基准日账面值 201,601,129.60 元，提取坏账准备金 470,980.93 元，其他应收款净额 201,130,148.67 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。

企业对账龄较长的其他应收款计提了坏账准备，本次评估确认对应的预计风险损失。

其他应收款评估值为 201,130,148.67 元。

5) 存货

存货为深南茂业零售所库存的饮料，主要包括加多宝凉茶、矿泉水等。

由于本次评估的深南茂业以联营的经营模式为主，饮料茶水经营所占份额很小，企业的损益表所体现的收入、费用、利润，难以客观的体现自营部分存货应当扣除的相关税费，且本次评估范围内存货周转速度快，无积压损毁等情况，故以核实后的账面值确定评估值。

存货评估值为 170.42 元。

6) 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 130,958.61 元，均为尚未摊销完的装修费用。对于一年内到期的长期待摊费用，评估人员收集长期待摊费用原始发生额的合同或协议和原始付款凭证，并根据合同协议内容核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销是否正确，从而确定其账面余额的准确性。

经计算核实，一年内到期的长期待摊费用账面值与实际相符，因此，以经核实后的账面值 130,958.61 元确定为评估值。

7) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 1,086,934.93 元，为公司未抵扣的进项税。以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 1,086,934.93 元。

③ 流动资产评估结果

单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	16,126,654.83	16,126,654.83	0.00	0.00
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款	205,383.52	205,383.52	0.00	0.00
5	预付账款	4,917,501.61	4,917,501.61	0.00	0.00
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	201,130,148.67	201,130,148.67	0.00	0.00
9	存货	170.42	170.42	0.00	0.00
10	一年内到期的非流动资产	130,958.61	130,958.61	0.00	0.00
11	其他流动资产	1,086,934.93	1,086,934.93	0.00	0.00
合计		223,597,752.59	223,597,752.59	0.00	0.00

(2) 房屋建筑物评估技术说明

① 评估范围

本次评估范围为深南茂业位于珠海市香洲区紫荆路 301 号茂业百货珠海店内的二层 218A 号商铺。具体申报情况详见下表：

序号	名称	建筑面积	账面原值（元）	账面净值（元）
1	二层218A号	23.51	435,875.40	428,974.04

② 资产概况

1) 建筑物产权情况

估价对象位于茂业百货珠海店内二层 218A 号商铺，茂业百货珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含

地下1层)，开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，具体权属情况如下表所示。

序号	房地产名称	房地产权证	权利人	建筑面积	房屋结构	规划用途	登记日期
1	二层218A号	粤房地权证 珠字第 0100269057 号	深圳市茂业 百货深南有 限公司	23.51	钢筋混凝土结构	商业服务	2014年11 月24日

建筑物所属土地情况如下：

以上建筑物所属宗地位于珠海市香洲区紫荆路301号，地号为D0207002，土地性质为国有，共用面积为14,749.51平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，自1998年11月30日至2043年06月29日止，土地分摊面积4.27平方米。

2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况请参见本节“二、评估方法的选择/（二）华强北茂业/2、资产基础法评估情况/（2）房屋建筑物评估技术说明/② 资产概况/2）建筑物实物状况”。

3) 评估方法

根据《资产评估准则》及《房地产估价规范》，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《准则》及《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

茂业百货珠海店一层110号商铺为大型商业综合体内小面积商铺，现已签定长期租约，月租金为60元/平方米，此租约为关联方租赁，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若采用收益法测算考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此本次不采用收益法评估；成本法是从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而估价对象处于商业成熟区，故不适用成本法进行测算；经评估人员调查珠海市商圈，同一区域或类似区域同类型可比商铺成交案例较多，故本次评估可采用市场比较法进行测算。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

4) 评估过程

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

其计算公式为：估价对象价格＝比较实例土地价格×估价对象情况指数/比较实例土地情况指数×估价对象估价期日地价指数/比较实例土地交易日期地价指数×估价对象区域因素条件指数/比较实例土地区域因素条件指数×估价对象个别因素条件指数/比较实例土地个别因素条件指数。

估价对象位于茂业百货珠海店内二层 218A 号商铺，茂业百货珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
二层 218A 号	23.51	1999年12月	商场内铺	二层中岛位置（较好）	钢筋混凝土
层高		约4米			
装修标准	外 墙	玻璃幕墙			
	内 墙	商场区域为乳胶漆			
	天 花	石膏板吊顶			
	地 面	地砖			
	门 窗	玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗			
配套设施		客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等			
使用状况		维护保养状况较好，正常使用			
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。			

A.选取比较案例

根据替代原则，选择珠海周边同类型商场内铺待售商铺作为交易案例进行比较，具体情况见如下表：

序号	名称	实物状况	建筑面积	交易日期	市场单价
待估	二层218A号商铺	商场内铺，装修为简装，二楼中岛位置，较好	23.51	2015年3月	待估
1	迎宾广场一楼商铺	商场内铺，装修为精装，二楼中间位置，较好	18	2015年3月	32200
2	柠溪文化广场二楼商铺	商场内铺，装修为简装，二楼中间位置，较好	77	2015年3月	27000
3	柠溪文化广场二楼商铺	商场内铺，装修为精装，二楼中间位置，较好	56	2015年3月	30000

估价对象与案例位置示意图



B.比较因素的选择

比较因素的选择请参见本节“二、评估方法的选择/（二）华强北茂业/2、资产基础法评估情况/（2）房屋建筑物评估技术说明/② 资产概况/4）评估过程/ B.比较因素的选择”。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比案例的因素情况，编制比较因素情况表，见下表：

比较因素情况表

项目		二楼218A号铺	迎宾广场二楼商铺	柠溪文化广场二楼商铺	柠溪文化广场二楼商铺
用 途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015年3月	2015年3月	2015年3月	2015年3月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华程度	好	好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实 物 状 况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺类型	商场内铺	商场内铺	商场内铺	商场内铺
	面 积	23.51	18	44	56
	装修情况	简装	精装	简装	精装

	设备设施情况	较完善	完善	较完善	较完善
	所在平面位置	较好	好	好	好
	层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	宽深比	较合理	较合理	较合理	较合理
权益状况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年限	使用年期一般	使用年期较长	使用年期较长	使用年期较长

C.比较因素指数

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易时间、交易情况、区位状况（商服繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观）、实物状况（临街状况、商铺类型、面积、装修情况、设备设施情况、所在平面位置、层高、平面格局、建筑结构、宽深比）和权益状况（容积率、剩余年限）等方面进行比较对照，结合估价师经验和实际收到的信息进行打分判定，详见下表：

比较因素指数表

项目		二楼218A号铺	迎宾广场二楼商铺	柠溪文化广场二楼商铺	柠溪文化广场二楼商铺
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	95	95
	交通便捷度	100	105	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	临街状况	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	面 积	100	100	103	103
	装修情况	100	103	100	103
	设备设施情况	100	103	100	100
	所在平面位置	100	105	105	105
	层高	100	100	100	100
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	105	100	105
权益状况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	103	103	103

D.比较系数的计算

通过进行系数修正，得出评估对象的比准价格，然后运用科学的方法求取本次估价对象评估值。

比较因素修正表

项目		迎宾广场二楼商铺			柠溪文化广场二楼商 铺			柠溪文化广场二楼商 铺		
成交价格		32200			27000			30000		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商服繁华程度	100	/	100	100	/	95	100	/	95
	交通便捷度	100	/	105	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9524			1.0526			1.0526		
个别因素	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商铺类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	装修情况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	设备设施情况	100	/	103	100	/	100	100	/	100
	所在平面位置	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面格局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100	/	105	100	/	100	100	/	105
	小 计	0.8550			0.9246			0.8550		
权益状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	小 计	0.9709			0.9709			0.9709		
比较系数		0.7905			0.9450			0.8737		
比准价格		25455			25514			26212		
评估价格		25700								

E.评估结果的确定

通过对可比案例与估价对象从交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况方面的修正，最后修正后的比准地价均较相近，市场比较法能充分反映该房地产的实际价格，选取的三个可比案例在同一供需圈内，其成交价格所受到的外部影响基本一致，选取的三个可比案例基本上都能恰当的反映估价对象的市场价格，所以估价对象的评估单价以三个可比案例的算术平均数作为其评估单价。

$$\begin{aligned}\text{二层 218A 号商铺的评估单价} &= (25,455 + 25,514 + 26,212) \div 3 \\ &= 25,700 \text{ 元/平方米 (取整至百位)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{二层 218A 号商铺评估总值} &= 25,700 \times 23.51 \\ &= 604,207.00 \text{ 元。}\end{aligned}$$

5) 增减值分析

A. 估价结果

序号	物业名称	房地产权证 (粤房地权证珠字第 号)	建筑面积 (m ²)	原始入账价 值 (元)	账面净值 (元)	评估单价 (元/平方 米)	评估总值 (元)	增值率
1	二层 218A号 商铺	0100269057	23.51	435,875.40	428,974.04	25,700	604,207.00	40.85%

B. 增减值分析

经评估，本次纳入评估的估价对象的评估总值为 604,207.00 元，根据委托方提供的深圳市茂业百货深南有限公司的企业申报表，估价对象的原始入账价值为 435,875.40 元，账面净值为 428,974.04 元，故本次估价对象与账面净值比，增值 175,232.96 元，增值率为 40.85%。

增值原因：估价对象位于茂业百货珠海店内商铺，现已出租，经估价人员现场走访珠海商业市场调研，茂业百货珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海老香洲区，商业氛围好，商业价位一直在高位，客观市场租金较高，而估价对象与承租方签订的《租赁协议书》中租金低，与市场水平存在较大偏离，故本次评估估价对象采用收益法考虑租约期内的租金水平进行测算时出现价值减值。

6) 特殊事项说明

A. 根据企业提供的优先受偿权利调查表，估价对象于估价时点不存在他项权利记载。

B. 评估对象茂业百货珠海店二层 218A 号现已出租，承租方为珠海市茂业百货有限公司，租约期限自 2015 年 4 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，第一年月租金为 60 元/平方米，租金每三年按市场水平进行递增。此租约为关联方交易，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此，本次评估茂业百货珠海店二层 218A 号房地产时未考虑已签租约对其价值的影响。

(3) 机器设备评估技术说明

① 评估范围

深南茂业委托评估的设备类资产分为机器设备和电子办公设备两部分，均分布在深南茂业门店各卖场及其他行政管理部门。此次申报的设备账面原值 42,652,825.45 元，账面净值 3,778,617.39 元。

② 深南茂业设备概况

1) 机器设备主要包括：深南茂业正常经营所安装的电扶梯、服务器、消防疏散楼梯等，均分布在深南茂业门店卖场及其他行政管理部门。

2) 电子设备主要包括：深圳市茂业百货深南有限公司日常办公所需的电脑、打印机、空调、复印机等，均分布在深南茂业的各行政区内。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

③ 评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/1）重置全价的确定”。

2) 成新率的确定

成新率的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/2）成新率的确定”。

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

④ 评估结果及分析

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	9,753,089.67	2,714,447.71	8,920,212.00	2,711,032.00	-832,877.67	-3,415.71	-8.54	-0.13
电子设备	32,899,735.78	1,064,169.68	1,824,632.19	1,256,366.19	-31,075,103.59	192,196.51	-94.45	18.06%

合计	42,652,825.45	3,778,617.39	10,744,844.19	3,967,398.19	-31,907,981.26	188,780.80	-74.81	5.00

(4) 其他无形资产评估说明

本次评估范围的其他无形资产为茂业商厦统一购入的 ERP 系统的分摊费用, 评估基准日账面值为 1,115,115.25 元。由于该软件极具个体性, 市场上难以找到相同或相似的软件, 且软件部分系统尚未安装完成, 故本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益价值确定评估值。

(5) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用, 指企业一次性支出费用后, 摊销期在一年以上(不含一年)的款项。账面价值 293,685.83 元, 核算企业因建造公用设施而发生的支出, 主要包括消防改造工程、客服中心改造工程及屋面防水改造工程等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上, 按核实后的账面值确定评估值。

(6) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 117,745.23 元, 为企业年度内对以前年度的所得税调整, 本次评估评估人员对递延税款借项资产进行了分析、核实。公司递延税款借项主要为其他应收款账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产, 清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实, 以核实后的账面值确认评估值。

(7) 负债评估技术说明

① 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债, 主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示:

单位: 元

编号	负债	账面价值
1	短期借款	-
2	交易性金融负债	-
3	应付票据	-
4	应付账款	35,096,089.21
5	预收款项	42,917.45
6	应付职工薪酬	202,838.00
7	应交税费	4,180,129.20
8	应付利息	-
9	应付股利(应付利润)	19,102,429.12
10	其他应付款	143,508,911.19
11	一年内到期的非流动负债	
12	其他流动负债	

流动负债合计	202,133,314.17

② 评估方法

1) 应付账款

应付账款账面值 35,096,089.21 元，均为企业应付的货款。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2) 预收账款

预收账款账面值 42,917.45 元，主要为企业预收的购物定金。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 202,838.00 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、奖金及津贴等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

4) 应交税费

应交税费账面值 4,180,129.20 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，在核实基准日所应交纳的税种和金额无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

5) 应付股利

应付股利账面值 19,102,429.12 元，主要核算企业按照股东会的决议尚未支付给股东的股利，为应付深圳茂业商厦有限公司的利润。

评估人员查验了利润分配决议等资料，均正确无误，以核实后的账面值确认为评估值。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 143,508,911.19 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，主要如应付的押金、保证金、欠付个人款项及关联公司往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(8) 资产基础法评估结果

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	22,359.78	22,359.78		
非流动资产	2	573.41	609.82	36.41	6.35
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	420.76	457.16	36.40	8.65
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	111.51	111.51		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	29.37	29.37		
递延所得税资产	18	11.77	11.77		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	22,933.19	22,969.59	36.40	0.16
流动负债	21	20,213.33	20,213.33		
非流动负债	22				
负债总计	23	20,213.33	20,213.33		
净资产	24	2,719.86	2,756.26	36.40	1.34

综上所述，采用资产基础法对深南茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 2,756.26 万元。

3、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(1) 资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 22,933.19 万元,评估值 22,969.59 万元,评估增值 36.40 万元,增值率 0.16%。

负债总额账面值 20,213.33 万元,评估值与账面值相等,无增减变动。

净资产账面值 2,719.86 万元,评估值 2,756.26 万元,评估增值 36.40 万元,增值率 1.34%。

(2) 收益法评估结论:

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日净资产账面值 2,719.86 万元,收益法评估值为 18,412.04 万元,评估增值 15,692.18 万元,增值率 576.95%。

(3) 对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 15,655.78 万元,差异率为 568.01%,差异的主要原因:

① 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,符合市场经济条件下的价值观念,从理论上讲,收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

② 资产基础法评估是以深圳市茂业百货深南有限公司资产负债表为基础,而收益法评估的价值中体现了深圳市茂业百货深南有限公司存在的无形资产价值,如品牌价值、稳定的销售网络等。

综上所述,本次评估采用收益法的评估结果,深南茂业股东全部权益价值为 18,412.04 万元。

(四) 东方时代茂业

1、收益法评估情况

(1) 评估假设

收益法评估假设请参见本节“二、评估方法的选择/(一)和平茂业/1、收益法评估情况/(1)评估假设”。

(2) 收益法评估的基本模型

收益法评估的基本模型请参见本节“二、评估方法的选择/(一)和平茂业/1、收益法评估情况/(2)收益法评估的基本模型”。

(3) 收益法评估过程

对东方时代茂业的未来财务数据预测是以其 2012 年至 2015 年 3 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

① 营业收入的预测

1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，自营业务可以提升商品的控制度及提升品牌差异化竞争能力，百货也因此成为真正意义上的零售主体，目前东方时代公司自营业务主要集中在超市及国际一线化妆品 19 个品牌。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前东方时代公司除了自营的一线化妆品及租赁的配套业务外，其他服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前东方时代公司出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	260.62	218.09	143.68	10.80
联营	80,737.70	78,138.37	71,847.54	5,785.20
商铺租金	1,495.36	1,395.49	1,632.74	148.97
主营业务收入	82,493.68	79,751.94	73,623.97	5,944.96
其他业务收入	8,204.28	8,061.62	8,194.05	870.00
营业收入合计	90,697.97	87,813.56	81,818.01	6,814.96
同比增长率		-3.18%	-6.83%	

2012 年-2014 年营业收入有所下降，主要原因为 2013 年 2 月份开始，公司所在的华强北路整条路封闭进行地铁施工，工程将持续三年时间，预计 2016 年完工，对公司

客流和业绩的影响比较大。另外，2014年6月30日至2015年3月25日期间，公司进行内部升级调整以及外立面改造施工，对期间的业绩有一定的影响。预期2016年城市改造完工后，将有4条地铁线交汇，多条公交线路直达，楼下有地铁出口，客流量有望进一步提升，门店业绩有望恢复并快速提升。

华强北茂业与东方时代茂业同为茂业商厦的全资子公司，两公司在同一地点经营，财务分开核算；茂业商厦原拟于2015年将两公司合并经营，因此从2015年2月起将东方时代茂业的收入记入华强北茂业。

2) 区域经济发展与市场环境

区域经济发展与市场环境请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/①营业收入的预测/2）区域经济发展与市场环境”。

3) 业内竞争情况及公司对策

业内竞争情况及公司对策请参见本节“二、评估方法的选择/（二）华强北茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/①营业收入的预测/3）业内竞争情况及公司对策”。

4) 营业收入的预测

A. 主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合深圳市未来经济发展趋势进行预测。预计主营业务收入增长率如下：2015年12%、2016年11%、2017年10%，2018年8%、2019年6%、2020年增长率为3%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
自营	115.87	171.48	188.63	203.72	215.94	222.42
联营	58,368.56	86,385.47	95,024.02	102,625.94	108,783.50	112,047.00
商铺租金	1,345.90	1,991.94	2,191.13	2,366.42	2,508.41	2,583.66
主营业务收入	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08

B. 其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的平均比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	6,216.37	9,200.23	10,120.25	10,929.87	11,585.67	11,933.24

C.营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08
其他业务收入	6,216.37	9,200.23	10,120.25	10,929.87	11,585.67	11,933.24
合计	66,046.70	97,749.12	107,524.03	116,125.96	123,093.51	126,786.32

② 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

1) 主营业务成本的预测

主营业务成本中自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。

2012 年-2014 年的主营业务成本如下表：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
自营	209.48	179.21	117.07	8.82
联营	63,907.90	62,246.40	56,348.71	4,592.35
主营业务成本合计	64,117.39	62,425.61	56,465.79	4,601.17
占主营业务收入比例	77.72%	78.27%	76.69%	77.40%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的平均成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
自营	94.25	139.48	153.43	165.71	175.65	180.92
联营	46,134.22	68,278.64	75,106.50	81,115.02	85,981.92	88,561.38
合计	46,228.46	68,418.12	75,259.93	81,280.73	86,157.57	88,742.30

2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务成本	366.62	542.60	596.86	644.60	683.28	703.78

3) 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务成本	46,228.46	68,418.12	75,259.93	81,280.73	86,157.57	88,742.30
其他业务成本	366.62	542.60	596.86	644.60	683.28	703.78
合计	46,595.08	68,960.72	75,856.79	81,925.33	86,840.85	89,446.08

③ 营业税金及附加的预测

根据东方时代公司提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、消费税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。东方时代公司 2012 年以后未从事消费税应税项目的销售，因此本次评估不预测消费税。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税，再按增值税、营业税的 7%、3%、2% 预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	267.13	395.35	434.89	469.68	497.86	512.79
城市维护建设税	197.74	292.65	321.92	347.67	368.53	379.59
教育费附加	84.74	125.42	137.96	149.00	157.94	162.68
地方教育费附加	56.50	83.61	91.98	99.33	105.29	108.45
合计	606.11	897.04	986.74	1,065.68	1,129.62	1,163.51

④ 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、租赁费、水电费、广告费、环保清洁费、折旧、长期待摊费用摊销等。

销售费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值，预测期外按照租金每 3 年增长 5% 进行年金化处理；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
工资	364.18	509.85	535.35	562.11	590.22	619.73	619.73
职工福利	7.28	10.20	10.71	11.24	11.80	12.39	12.39
社会保险费	47.34	66.28	69.60	73.07	76.73	80.56	80.56
住房公积金	14.57	20.39	21.41	22.48	23.61	24.79	24.79
教育经费	3.64	5.10	5.35	5.62	5.90	6.20	6.20
广告费	151.91	224.82	247.31	267.09	283.12	291.61	291.61
租赁费	2,728.44	3,637.92	3,637.92	3,637.92	3,637.92	3,637.92	4,026.30
水电气费	46.23	68.42	75.27	81.29	86.17	88.75	88.75
通讯费	6.60	9.77	10.75	11.61	12.31	12.68	12.68
办公费	6.60	9.77	10.75	11.61	12.31	12.68	12.68
经营用品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
环保清洁费	92.47	136.85	150.53	162.58	172.33	177.50	177.50
维修费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
技术服务费	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
其他费用	6.60	9.77	10.75	11.61	12.31	12.68	12.68
折旧费	2.38	3.17	3.17	3.17	3.17	19.70	19.70
长期待摊费用摊销	12.88	4.44	4.44				318.49
合计	3,492.73	4,718.38	4,794.91	4,863.02	4,929.50	4,998.79	5,705.67

⑤ 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬、交通费、办公费、差旅费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测，为简化计算，将固定资产折旧全部计入销售费用；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑；SAP 软件服务费、总部费用分摊按照被评估单位提供的数据进行预测。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊销	45.61	60.82	60.82	60.82	60.82	60.82	29.19
工资	64.21	89.90	94.39	99.11	104.07	109.27	109.27
社保	8.35	11.69	12.27	12.88	13.53	14.21	14.21
福利费	1.28	1.80	1.89	1.98	2.08	2.19	2.19
住房公积金	2.57	3.60	3.78	3.96	4.16	4.37	4.37
教育经费	0.64	0.90	0.94	0.99	1.04	1.09	1.09

税金	19.81	29.32	32.26	34.84	36.93	38.04	38.04
办公费	0.66	0.98	1.08	1.16	1.23	1.27	1.27
通讯费	1.98	2.93	3.23	3.48	3.69	3.80	3.80
其他	0.66	0.98	1.08	1.16	1.23	1.27	1.27
SAP 服务费	23.69	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59
费用分摊	76.38	107.01	112.36	117.98	123.88	130.07	130.07
合计	245.85	341.51	355.67	369.97	384.25	397.98	366.36

⑥ 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行手续费等。

本次评估以各项费用 2014 年占营业收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
利息收入	-13.21	-19.55	-21.50	-23.23	-24.62	-25.36
银行手续费	317.10	469.31	516.24	557.54	590.99	608.72
合计	303.89	449.76	494.74	534.31	566.37	583.36

⑦ 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

⑧ 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳税所得额。

⑨ 固定资产折旧、摊销的预测

1) 被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	779,668.80	770,410.23
2	机器设备	3,565,000.00	178,250.00
3	电子办公设备	30,668.23	8,871.56
合计		4,375,337.03	957,531.79

房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备和电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的折旧额，更新的固定资产以预计的资本性支出乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的折旧额。固定资产折旧预测如下：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建筑物	1.94	2.59	2.59	2.59	2.59	2.59
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16.53
电子办公设备	0.44	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
固定资产折旧合计	2.38	3.17	3.17	3.17	3.17	19.70

2) 无形资产的摊销

东方时代茂业评估基准日的无形资产为 SAP 财务软件，按照 10 年摊销。预测期内按照被评估单位的摊销政策进行摊销，预测期外以年金化形式进行预测。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	以后年度
无形资产摊销	45.61	60.82	60.82	60.82	60.82	60.82	29.19

3) 长期待摊费用的摊销

东方时代茂业评估基准日的长期待摊费用主要为装修费，2014 年东方时代公司新的装修改造费用计入华强北茂业，预测期内无 2014 年装修改造费用的摊销，预测期外以预计的装修费用除以经济耐用年限 10 年作为摊销额，长期待摊费用摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	以后年度
长期待摊费用摊销	12.88	4.44	4.44				318.49

⑩ 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑东方时代公司扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物以年金化金额作为资本性支出；机器设备为电梯，预计于 2019 年更新，以重置成本作为资本性支出；电子办公设备以折旧额作为资本性支出；无形资产为正版财务软件，每年支付服务费，因此不考虑更新；长期待摊费用以摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建筑物	0.43	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
机器设备					260.93	16.53
电子办公设备	0.44	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58

长期待摊费用	0.00	318.49	318.49	318.49	318.49	318.49
合计	0.86	319.64	319.64	319.64	580.57	336.17

⑪ 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金－上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表：

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金	-17,667.55	-24,003.99	-26,401.39	-28,511.61	-30,221.64	-31,129.68
营运资金追加额	-10,709.31	-6,336.43	-2,397.40	-2,110.22	-1,710.04	-908.04

⑫ 折现率的选取

折现率的选取请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/⑫ 折现率的选取”。

⑬ 非经营性资产、负债的评估值

A.评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

a.其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 1,473,155,419.72 元。

b.递延所得税资产账面值 134,393.72 元。

B.评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

a.应付股利账面值 142,824,294.62 元。

b.其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 1,105,193,766.96 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，其他应收款评估值 147,315.54 万元，递延所得税资产评估值 13.44 万元，非经营性资产合计 147,328.98 万元。应付股利评估值 14,282.43 万元，其他应付款评估值 110,519.38 万元，非经营性负债合计 124,801.81 万元。

非经营性资产负债评估净额为 22,527.18 万元。

⑭ 收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

项目	预测年期

	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
营业收入	66,046.70	97,749.12	107,524.03	116,125.96	123,093.51	126,786.32	126,786.32
营业成本	46,595.08	68,960.72	75,856.79	81,925.33	86,840.85	89,446.08	89,446.08
营业税金及附加	606.11	897.04	986.74	1,065.68	1,129.62	1,163.51	1,163.51
销售费用	3,492.73	4,718.38	4,794.91	4,863.02	4,929.50	4,998.79	5,705.67
管理费用	245.85	341.51	355.67	369.97	384.25	397.98	366.36
财务费用	303.89	449.76	494.74	534.31	566.37	583.36	583.36
营业利润	14,803.04	22,381.72	25,035.18	27,367.64	29,242.92	30,196.59	29,521.34
利润总额	14,803.04	22,381.72	25,035.18	27,367.64	29,242.92	30,196.59	29,521.34
所得税费用	3,700.76	5,595.43	6,258.79	6,841.91	7,310.73	7,549.15	7,380.34
净利润	11,102.28	16,786.29	18,776.38	20,525.73	21,932.19	22,647.45	22,141.01
加回：折旧	2.38	3.17	3.17	3.17	3.17	19.70	19.70
摊销	58.49	65.26	65.26	60.82	60.82	60.82	347.69
利息费用（扣除税务影响）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	0.86	319.64	319.64	319.64	580.57	336.17	336.17
营运资金追加额	-10,709.31	-6,336.43	-2,397.40	-2,110.22	-1,710.04	-908.04	0.00
企业自由现金流量	21,871.60	22,871.51	20,922.57	22,380.30	23,125.64	23,299.83	22,172.22
折现率（WACC）	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%
折现年限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现系数	0.9553	0.8602	0.7626	0.6761	0.5994	0.5313	4.1508
企业自由现金流现值	20,893.94	19,674.07	15,955.55	15,131.32	13,861.51	12,379.20	92,032.45
企业自由现金流现值和	189,928.03						
加：非经营性资产净额	22,527.18						
企业全部股权价值	212,455.21						
评估基准日净资产账面价值	16,264.22						
收益法评估值增值额	196,190.99						
收益法评估值增值率	1,206.27						

综上所述，采用收益法对东方时代茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 212,455.21 万元。

2、资产基础法评估情况

（1）流动资产评估技术说明

① 评估范围

本次评估涉及东方时代茂业股东申报的各项流动资产,包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产及其他流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示:

单位:元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	12,558,373.78
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	92,738.61
5	预付账款	5,431,502.33
6	应收利息	-
7	应收股利	
8	其他应收款	1,498,147,635.48
9	存货	
10	一年内到期的非流动资产	217,633.65
11	其他流动资产	14,743,800.75
合计		1,531,191,684.60

② 具体评估方法

根据被评估单位提供的已经瑞华会计师审定的 2015 年 3 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表,在核实报表、评估明细表和实物的基础上,按照资产评估准则的要求,遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1) 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。

银行存款账面值 12,558,373.78 元,指企业存入各商业银行的各种存款。包括工行东门支行、建行深圳分行营业部、建行田背支行等处存款,均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单,如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表,评估过程中,对全部银行存款进行了函证,回函均无疑议;在对上述资料核对无误的基础上,对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析,看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实,确认无误的情况下,以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 12,558,373.78 元。

货币资金账面值 12,558,373.78 元,评估值 12,558,373.78 元。

2) 应收账款

应收账款指企业因销售商品应向购货单位收取的款项。深圳市茂业东方时代百货有限公司股东应收账款评估基准日账面值为 92,738.61 元，企业提取坏账准备金 0.00 元，应收账款净额为 92,738.61 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了深圳市茂业东方时代百货有限公司股东的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估基准日被评估单位的应收账款共计 2 笔，均为近期应收的销售款，账龄均在一年以内。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

应收账款评估值为 92,738.61 元。

3) 预付款项

预付款项均指被评估单位预付的货款，深圳市茂业东方时代百货有限公司预付款项科目于评估基准日账面值为 5,431,502.33 元。

评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 5,431,502.33 元。

4) 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收的供应商费用、各种借款、垫付款项、应收关联企业的往

来借款等。深圳市茂业东方时代百货有限公司其他应收款于评估基准日账面值 1,498,685,210.35 元,提取坏账准备金 537,574.87 元,其他应收款净额 1,498,147,635.48 元。

对于其他应收款,评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证,对大额其他应收款进行了函证,经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,据此估计出可能收不回的款项,再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部员工借款和关联企业借款,未发现无法收回的证据,按照账面值确认评估值。

企业对账龄较长的其他应收账款计提了坏账准备,本次评估确认相应的预计风险损失。

其他应收款评估值为 1,498,147,635.48 元。

5) 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 217,633.65 元,均为尚未摊销完的装修费用。对于一年内到期的长期待摊费用,评估人员收集长期待摊费用原始发生额的合同或协议和原始付款凭证,并根据合同协议内容核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销是否正确,从而确定其账面余额的准确性。

经计算核实,一年内到期的长期待摊费用账面值与实际相符,因此,以经核实后的账面值 217,633.65 元确定为评估值。

6) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 14,743,800.75 元。为公司未抵扣的进项税。以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 14,743,800.75 元。

③ 流动资产评估结果

单位: 元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	12,558,373.78	12,558,373.78	0.00	0.00
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款	92,738.61	92,738.61	0.00	0.00
5	预付账款	5,431,502.33	5,431,502.33	0.00	0.00
6	应收利息				

7	应收股利				
8	其他应收款	1,498,147,635.48	1,498,147,635.48	0.00	0.00
9	存货				
10	一年内到期的非流动资产	217,633.65	217,633.65	0.00	0.00
11	其他流动资产	14,743,800.75	14,743,800.75	0.00	0.00
合计		1,531,191,684.60	1,531,191,684.60	0.00	0.00

(2) 房屋建筑物评估技术说明

① 评估范围

本次评估范围为东方时代茂业位于珠海市香洲区紫荆路 301 号珠海店内的一层 109 号商铺。具体申报情况详见下表：

序号	名称	建筑面积	账面原值（元）	账面净值（元）
1	一层109号	31.54	779,668.80	770,410.23

② 资产概况

1) 建筑物产权情况

估价对象位于珠海店内一层 109 号商铺，珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，具体权属情况如下表所示。

序号	房地产名称	房地产权证	权利人	建筑面积	房屋结构	规划用途	登记日期
1	一层109号	粤房地权证 珠字第 0100269985 号	深圳市茂业 东方时代百 货有限公司	31.54	钢筋混凝 土结构	商业服务	2014年12 月02日

建筑物所属土地情况如下：

以上建筑物所属宗地位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，地号为 440402008005GS00017，土地性质为国有，共用面积为 14749.51 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，自 1998 年 11 月 30 日至 2043 年 06 月 29 日止，土地分摊面积 5.74 平方米。

2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况请参见本节“二、评估方法的选择/（二）华强北茂业/2、资产基础法评估情况/（2）房屋建筑物评估技术说明/② 资产概况/2）建筑物实物状况”。

3) 评估方法

根据《资产评估准则》及《房地产估价规范》，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《准则》及《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

珠海店一层 109 号商铺为大型商业综合体内小面积商铺，现已签定长期租约，月租金为 60 元/平方米，此租约为关联方租赁，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若采用收益法测算考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此本次不采用收益法评估；成本法是从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而估价对象处于商业成熟区，故不适用成本法进行测算；经评估人员调查珠海市商圈，同一区域或类似区域同类型可比商铺成交案例较多，故本次评估可采用市场比较法进行测算。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

4) 评估过程

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

其计算公式为：估价对象价格＝比较实例土地价格×估价对象情况指数/比较实例土地情况指数×估价对象估价期日地价指数/比较实例土地交易日期地价指数×估价对象区域因素条件指数/比较实例土地区域因素条件指数×估价对象个别因素条件指数/比较实例土地个别因素条件指数。

估价对象位于珠海店内二层 218A 号商铺，珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
一层 109号	31.54	1999年12月	商场内铺	一层中岛位置 (较好)	钢筋混凝土
层高		约4米			
佳 标 修 装	外 墙	玻璃幕墙			

	内 墙	商场区域为乳胶漆
	天 花	石膏板吊顶
	地 面	地砖
	门 窗	玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗
配套设施		客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等
使用状况		维护保养状况较好，正常使用
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

A.选取比较案例

根据替代原则，选择珠海周边同类型商场内铺待售商铺作为交易案例进行比较，具体情况见如下表：

序号	名称	实物状况	建筑面积	交易日期	市场单价
待估	一层109号商铺	商场内铺，装修为简装，一楼中岛位置，较好	31.54	2015年3月	待估
1	迎宾广场一楼商铺	商场内铺，装修为精装，一楼中间位置，较好	56	2015年3月	44500
2	柠溪文化广场一楼商铺	商场内铺，装修为简装，一楼中间位置，较好	54	2015年3月	44000
3	迎宾广场一楼商铺	商场内铺，装修为精装，一楼中间位置，较好	47.13	2015年3月	44500

估价对象与案例位置示意图



B.比较因素的选择

比较因素的选择请参见本节“二、评估方法的选择/（二）华强北茂业/2、资产基础法评估情况/（2）房屋建筑物评估技术说明/② 资产概况/4）评估过程/ B.比较因素的

选择”。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比案例的因素情况，编制比较因素情况表，见下表：

比较因素情况表

项目		一楼109号铺	迎宾广场一楼商铺	柠溪文化广场一楼商铺	迎宾广场一楼商铺
用 途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015年3月	2015年3月	2015年3月	2015年3月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区 位 状 况	商服繁华程度	好	好	较好	好
	交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷	便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实 物 状 况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺类型	商场内铺	商场内铺	商场内铺	商场内铺
	面 积	31.54	56	54	47.13
	装修情况	简装	精装	简装	精装
	设备设施情况	较完善	完善	较完善	完善
	所在平面位置	较好	较好	较好	较好
	层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	宽深比	较合理	较合理	较合理	较合理
	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
权 益 状 况	剩余年限	使用年期一般	使用年期较长	使用年期较长	使用年期较长

C.比较因素指数

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易时间、交易情况、区位状况（商服繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观）、实物状况（临街状况、商铺类型、面积、装修情况、设备设施情况、所在平面位置、层高、平面格局、建筑结构、宽深比）和权益状况（容积率、剩余年限）等方面进行比较对照，结合估价师经验和实际收到的信息进行打分判定，详见下表：

比较因素指数表

项目		一楼109号铺	迎宾广场一楼商铺	柠溪文化广场一楼商铺	迎宾广场一楼商铺
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区	商服繁华程度	100	100	95	100

位 状 况	交通便捷度	100	105	100	105
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实 物 状 况	临街状况	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	面 积	100	100	100	100
	装修情况	100	103	100	103
	设备设施情况	100	103	100	103
	所在平面位置	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
权 益 状 况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	103	103	103

D.比较系数的计算

通过进行系数修正，得出评估对象的比准价格，然后运用科学的方法求取本次估价对象评估值。

比较因素修正表

项目		迎宾广场一楼商铺			柠溪文化广场一楼商铺			迎宾广场一楼商铺		
成交价格		44500			44000			44500		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区 域 因 素	商服繁华程度	100	/	100	100	/	95	100	/	100
	交通便捷度	100	/	105	100	/	100	100	/	105
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9524			1.0526			0.9524		
个 别 因 素	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商铺类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	设备设施情况	100	/	103	100	/	100	100	/	103
	所在平面位置	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面格局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9426			1.0000			0.9426		
权 益 状 况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	小 计	0.9709			0.9709			0.9709		
比较系数		0.8716			1.0220			0.8716		
比准价格		38785			44967			38785		
评估价格		40800								

E.评估结果的确定

通过对可比案例与估价对象从交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况方面的修正，最后修正后的比准地价均较相近，市场比较法能充分反映该房地产的实际价格，选取的三个可比案例在同一供需圈内，其成交价格所受到的外部影响基本一致，选取的三个可比案例基本上都能恰当的反映估价对象的市场价格，所以估价对象的评估单价以三个可比案例的算术平均数作为其评估单价。

$$\begin{aligned} \text{一层 109 号商铺的评估单价} &= (38,785 + 44,967 + 38,785) \div 3 \\ &= 40,800 \text{ 元/平方米 (取整至百位)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{一层 109 号商铺评估总值} &= 40,800 \times 31.54 \\ &= 1,286,832.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

5) 增减值分析

A.估价结果

序号	物业名称	房地产权证 (粤房地权证 珠字第 号)	建筑面 积 (m ²)	原始入账价 值 (元)	账面净值 (元)	评估单价 (元/平方 米)	评估总值 (元)	增值 率 (%)
1	一层109 号商铺	0100269985	31.54	779,668.80	770,410.23	40,800	1,286,832.00	67%

B.增减值分析

经评估，本次纳入评估的估价对象的评估总值为 1,286,832.00 元，根据委托方提供的深圳市茂业东方时代百货有限公司的企业申报表，估价对象的原始入账价值为 779,668.80 元，账面净值为 770,410.23 元，故本次估价对象与账面净值比，增值 516,421.77 元，增值率为 67%。

增值原因：估价对象位于珠海店内商铺，经估价人员现场走访珠海商业市场调研，珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海老香洲区，商业氛围好，商业价位不断提高，客观市场租金较高，故估价对象存在较大增值。

6) 特殊事项说明

A.根据企业提供的优先受偿权利调查表，估价对象于估价时点不存在他项权利记载。

B.评估对象珠海店一层 109 号现已出租，承租方为珠海市茂业百货有限公司，租约期限自 2015 年 4 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，第一年月租金为 60 元/平方米，租金每三年按市场水平进行递增。此租约为关联方交易，已签定的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此，本次评估珠海店一层 109 号房地产时未考虑已签租约对其价值的影响。

(3) 机器设备评估技术说明

① 评估范围

东方时代茂业委托评估的设备类资产分为机器设备和电子办公设备两部分，均分布在茂业东方时代店门店各卖场及其他行政管理部门。此次申报的设备账面原值 3,595,668.23 元，账面净值 187,121.56 元。

② 东方时代茂业设备概况

1) 机器设备：机器设备主要包括茂业东方时代店正常经营所安装的各类电梯、扶梯，均分布在茂业东方时代店门店各卖场。

2) 电子设备：电子设备均为各类电脑、打印机，均分布在茂业东方时代店的各行政区内。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

③ 评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/1）重置全价的确定”。

2) 成新率的确定

成新率的确定请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/2、资产基础法评估情况/（3）机器设备评估技术说明/③ 评估方法/2）成新率的确定”。

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

④ 评估结果及分析

1) 设备评估结果见下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	3,565,000.00	178,250.00	2,675,000.00	1,070,000.00	-890,000.00	891,750.00	-24.96	500.28
电子设备	30,668.23	8,871.56	29,300.00	7,347.00	-1,368.23	-1,5220.48	-4.46	-17.18
合计	3,595,668.23	187,121.56	2,704,300.00	1,077,347.00	-891,368.23	890,225.44	-24.79	475.75

2) 设备评估评估结果与账面价值比较变动情况及原因

设备原值减值 24.79%，净值增值 475.75%，其主要原因如下：

由于技术进步引起设备价格下降，但企业采用的会计折旧年限较短于评估采用的设备使用年限，故设备净值评估增值。

(4) 其他无形资产评估说明

本次评估范围的其他无形资产为茂业商厦统一购入的 SAP 系统一期推广的分摊费用，评估基准日其他无形资产账面值为 5,777,717.77 元。由于该软件极具个体性，市场上难以找到相同或相似的软件，且软件部分系统尚未安装完成，故本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益价值确定评估值。

(5) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 134,393.72 元，为审计调整以前年度递延所得税款。清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实，以核实后的账面值作为评估值。

(6) 负债评估技术说明

① 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	负债	账面价值
1	短期借款	
2	交易性金融负债	-
3	应付票据	-
4	应付账款	77,676,105.53
5	预收款项	255,513.51
6	应付职工薪酬	91,190.63
7	应交税费	20,614,191.80
8	应付利息	-
9	应付股利（应付利润）	142,824,294.62
10	其他应付款	1,133,957,800.55
11	一年内到期的非流动负债	
12	其他流动负债	
流动负债合计		1,375,419,096.64

② 评估方法

1) 应付账款

应付账款账面值 77,676,105.53 元，均为应付的货款。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2) 预收账款

预收账款账面值 255,513.51 元，主要为企业预售的购物定金、支票等。

评估人员核对了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 91,190.63 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种保险、住房公积金等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

4) 应交税费

应交税费账面值 20,614,191.80 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，在核实基准日所应交纳的税种和金额无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

5) 应付股利

应付股利账面值 142,824,294.62 元，主要核算企业按照股东会的决议尚未支付给

股东的股利，为应付深圳茂业商厦有限公司的利润。

评估人员查验了利润分配决议等资料，均正确无误，以核实后的账面值确认为评估值。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 1,133,957,800.55 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，主要如应付的保证金、欠付个人款项及关联公司往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(7) 资产基础法评估结果

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	153,119.17	153,119.17		
非流动资产	2	686.96	827.63	140.67	20.48
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	95.75	236.42	140.67	146.91
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	577.77	577.77		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	13.44	13.44		
其他非流动资产	19				
资产总计	20	153,806.13	153,946.80	140.67	0.09
流动负债	21	137,541.91	137,541.91		
非流动负债	22				

负债总计	23	137,541.91	137,541.91		
净资产	24	16,264.22	16,404.89	140.67	0.86

综上所述，采用资产基础法对东方时代茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 16,404.89 万元。

3、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 153,806.13 万元，评估值 153,946.80 万元，评估增值 140.67 万元，增值率 0.09%。

负债总额账面值 137,541.91 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 16,264.22 万元，评估值 16,404.89 万元，评估增值 140.67 万元，增值率 0.86%。

（2）收益法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日净资产账面值 16,264.22 万元，收益法评估值为 212,455.21 万元，评估增值 196,190.99 万元，增值率 1,206.27%。

（3）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 196,050.32 万元，差异率为 1,195.07%，差异的主要原因：

① 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

② 资产基础法评估是以东方时代茂业资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了东方时代茂业存在的无形资产价值，如品牌价值、稳定的销售网络等。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，东方时代茂业股东全部权益价值为 212,455.21 万元。

（五）珠海茂业

1、收益法评估情况

（1）评估假设

收益法评估假设请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（1）评估假设”。

（2）收益法评估的基本模型

收益法评估的基本模型请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（2）收益法评估的基本模型”。

（3）收益法评估过程

对珠海茂业的未来财务数据预测是以其 2012 年至 2015 年 3 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

① 营业收入的预测

1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为联营收入、商铺租金收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前珠海茂业除了租赁的配套业务外，服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前珠海茂业出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
联营	27,877.26	27,147.59	29,044.74	8,376.17
商铺租金	1,472.14	1,293.70	1,422.34	406.42
主营业务收入	29,349.40	28,441.28	30,467.08	8,782.58
其他业务收入	3,791.60	3,985.83	4,520.72	992.36
营业收入合计	33,141.00	32,427.11	34,987.80	9,774.95
同比增长率		-2.15%	7.90%	

2013 年收入同比有所下降，原因为珠海茂业进行内部装修所致。

2) 区域经济发展与市场环境

百货零售行业受当地经济的影响较大，根据珠海市统计局统计，2014 年珠海市 GDP 同比增长 10.30%，居民人均可支配收入 33,234.9 元，比上年增长 9.5%。根据珠海市统计局统计，2014 年，珠海社会消费零售总额 815.71 亿元，同比增长 13.2%。从消费结构看，食品类、服装类、日用品类商品零售额增长较快，分别增长 16.6%、17.2%、20.3%。

珠海 GDP 及社会消费品零售总额对比

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
珠海 GDP 同比增速 (%)	9.00	6.60	12.80	11.30	7.00	10.50	10.30
城镇居民人均可支配收入同比增速 (%)	8.60	9.10	11.0	13.20	14.80	10.30	9.10
珠海社会消费品零售总额同比增速 (%)	19.30	15.00	20.50	18.10	12.70	13.50	13.20

数据来源：珠海市统计局

从上表中可以看出，珠海市城镇居民人均可支配收入同比增速在 10%左右，社会消费品零售总额同比增速均在 10%以上。

3) 业内竞争情况及公司对策

A. 业内竞争情况

珠海茂业于 2001 年开业，位于珠海老香洲商圈，定位于中端类生活风尚型百货，从传统向时尚类转变，主要覆盖服务半径 3 公里内的住户，以及部分高校在校生，能够部分辐射拱北区，在珠海百货类业态中具有很高的知名度。在珠海市直接竞争对手有免税商场，华发商都，珠海百货，国贸购物城等百货商场及购物中心。

B. 公司对策

增加餐饮配套的比例，引进餐饮类的海底捞、黄记煌、九毛九、麻辣香锅、炭鱼、龙袍汤包等配套。增加卖场智能化管理，可以实现支付宝现场支付，并尝试打通线上线下交易，目前有跟大众点评网合作推广茂业购物卡的线上销售，计划引进美团网以提高购物卡的线上销售量并推广公司的营销模式，最终加大市场的覆盖率。

4) 营业收入的预测

A. 主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合珠海市未

来经济发展趋势进行预测。预计未来各年度主营业务收入增长率为：2015 年 10%、2016 年 8%、2017 年 6%，2018 年 4%、2019 年 2%、2020 年 1%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
联营	23,573.05	34,505.15	36,575.46	38,038.48	38,799.25	39,187.24
商铺租金	1,158.15	1,689.74	1,791.12	1,862.76	1,900.02	1,919.02
主营业务收入	24,731.20	36,194.89	38,366.58	39,901.25	40,699.27	41,106.26

B.其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的平均比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务收入	3,432.67	5,023.82	5,325.25	5,538.26	5,649.02	5,705.51

C.营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	24,731.20	36,194.89	38,366.58	39,901.25	40,699.27	41,106.26
其他业务收入	3,432.67	5,023.82	5,325.25	5,538.26	5,649.02	5,705.51
营业收入合计	28,163.87	41,218.71	43,691.83	45,439.50	46,348.29	46,811.78

② 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

1) 主营业务成本的预测

主营业务成本为支付给联营商家的约定比例款项。2012 年-2015 年 3 月的主营业务成本如下表：

单位：万元

项目/年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-3 月
主营业务成本	23,420.97	22,841.25	24,316.62	6,996.22
占主营业务收入比例	79.80%	80.31%	79.81%	79.66%

从历史财务数据来看，主营业务成本率相对比较稳定，呈下降趋势。根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的平均成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年

床用家居家私	171.08	233.36	247.36	257.25	262.40	265.02
儿童	1,334.95	1,998.50	2,118.41	2,203.15	2,247.21	2,269.68
化妆品	556.81	794.03	841.67	875.34	892.84	901.77
男装	1,529.31	2,470.41	2,618.63	2,723.38	2,777.84	2,805.62
女装	7,057.21	10,153.79	10,763.02	11,193.54	11,417.41	11,531.59
皮鞋皮具	3,476.05	5,016.98	5,318.00	5,530.72	5,641.34	5,697.75
休闲	1,769.72	2,581.31	2,736.19	2,845.63	2,902.55	2,931.57
运动	1,421.81	2,140.25	2,268.66	2,359.41	2,406.60	2,430.66
精品、珠宝首饰	2,450.12	3,538.96	3,751.29	3,901.35	3,979.37	4,019.17
合计	19,767.05	28,927.58	30,663.24	31,889.77	32,527.56	32,852.84

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务成本	19,767.05	28,927.58	30,663.24	31,889.77	32,527.56	32,852.84
占主营业务收入比例	79.93%	79.92%	79.92%	79.92%	79.92%	79.92%

2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
其他业务成本	349.84	512.01	542.73	564.44	575.73	581.48

3) 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年份	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务成本	19,767.05	28,927.58	30,663.24	31,889.77	32,527.56	32,852.84
其他业务成本	349.84	512.01	542.73	564.44	575.73	581.48
合计	20,116.89	29,439.59	31,205.97	32,454.21	33,103.29	33,434.32

③ 营业税金及附加的预测

根据珠海茂业提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、消费税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营业税	178.04	260.31	275.93	286.96	292.70	295.63
消费税	114.35	165.17	175.08	182.08	185.72	187.58
城市维护建设税	77.99	114.06	120.90	125.74	128.25	129.53
教育费附加	33.42	48.88	51.81	53.89	54.96	55.51
地方教育费附加	22.28	32.59	34.54	35.92	36.64	37.01
合计	426.09	621.00	658.26	684.59	698.28	705.27

④ 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、租赁费、水电费、环保清洁费、折旧、长期待摊费用摊销等。

销售费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值，预测期外按照年金化处理；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
员工工资	342.18	449.18	471.64	495.22	519.98	545.98	545.98
职工福利	6.84	8.98	9.43	9.90	10.40	10.92	10.92
社会保险费	44.48	58.39	61.31	64.38	67.60	70.98	70.98
住房公积金	13.69	17.97	18.87	19.81	20.80	21.84	21.84
教育经费	3.42	4.49	4.72	4.95	5.20	5.46	5.46
广告费	114.99	168.29	178.38	185.52	189.23	191.12	191.12
场地租赁费	1,496.05	1,994.73	1,994.73	1,995.32	1,995.51	1,995.51	2,208.81
宿舍租赁费	4.79	7.02	7.44	7.73	7.89	7.97	7.97
装修费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
水电费	226.03	330.80	350.65	364.67	371.97	375.69	375.69
交通费、车辆等费用	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
通讯费	7.44	10.89	11.55	12.01	12.25	12.37	12.37
办公费	3.39	4.96	5.25	5.46	5.57	5.63	5.63
经营用品费	12.48	18.27	19.36	20.14	20.54	20.75	20.75
业务招待费	15.41	22.55	23.91	24.86	25.36	25.61	25.61
物管费	38.85	56.85	60.26	62.68	63.93	64.57	64.57
会务费	1.67	2.44	2.58	2.69	2.74	2.77	2.77
维修费	38.32	56.09	59.45	61.83	63.07	63.70	63.70

专业服务费	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
其他	3.87	5.66	6.00	6.24	6.37	6.43	6.43
固定资产折旧	123.80	165.06	165.06	165.06	165.06	165.06	165.06
长期待摊费用摊销	253.70	338.27	338.27	338.27	338.27	338.27	338.27
合计	2,763.40	3,732.90	3,800.88	3,858.76	3,903.75	3,942.63	4,155.93

⑤ 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销、职工薪酬、交通费、办公费、差旅费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧、无形资产摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测，为简化计算，将固定资产折旧全部计入销售费用；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然发生的支出不予考虑；SAP 软件服务费、总部费用分摊按照被评估单位提供的数据进行预测。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊销	16.84	22.46	22.46	22.46	22.46	22.46	10.78
工资	109.03	143.56	150.74	158.27	166.19	174.50	174.50
福利费	2.18	2.87	3.01	3.17	3.32	3.49	3.49
社保费	14.17	18.66	19.60	20.58	21.60	22.68	22.68
住房公积金	4.36	5.74	6.03	6.33	6.65	6.98	6.98
教育经费	1.09	1.44	1.51	1.58	1.66	1.74	1.74
招待费	1.62	2.37	2.52	2.62	2.67	2.70	2.70
办公费	0.27	0.39	0.41	0.43	0.44	0.44	0.44
汽油、车辆、运输费	0.40	0.58	0.61	0.64	0.65	0.66	0.66
差旅费	2.05	3.00	3.18	3.31	3.37	3.41	3.41
通讯费	6.38	9.34	9.90	10.29	10.50	10.60	10.60
税金	65.36	95.65	101.39	105.45	107.56	108.63	108.63
其他	1.57	2.30	2.44	2.53	2.58	2.61	2.61
SAP 软件服务费	23.69	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59	31.59
总部费用分摊	76.38	107.01	112.36	117.98	123.88	130.07	130.07
合计	325.39	446.96	467.74	487.22	505.12	522.56	510.89

⑥ 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行手续费等。

本次评估以各项费用 2014 年占营业收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

项目/年份	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利息收入	-8.46	-12.39	-13.13	-13.66	-13.93	-14.07
银行手续费	205.25	300.39	318.41	331.15	337.77	341.15
合计	196.79	288.00	305.28	317.49	323.84	327.08

⑦ 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

⑧ 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳所得税额。

⑨ 固定资产折旧、摊销的预测

1) 被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：元

序号	项目	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	42,508,162.45	33,455,373.49
2	机器设备	3,527,433.95	1,284,463.15
3	电子办公设备	1,086,149.82	196,805.92
合计		47,121,746.22	34,936,642.56

房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备和电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的固定资产折旧额，固定资产折旧预测如下：

单位：万元

项目	2015年4-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建筑物	83.19	110.91	110.91	110.91	110.91	110.91
机器设备	25.13	33.51	33.51	33.51	33.51	33.51
电子办公设备	15.48	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
固定资产折旧合计	123.80	165.06	165.06	165.06	165.06	165.06

2) 无形资产的摊销

珠海茂业评估基准日的无形资产为 SAP 财务软件，按照 10 年摊销。预测期内按照被评估单位的摊销政策进行摊销，预测期外以年金化形式进行预测。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
无形资产摊销	16.84	22.46	22.46	22.46	22.46	22.46	10.78

3) 长期待摊费用的摊销

珠海茂业评估基准日的长期待摊费用主要为装修费,按照经济耐用年限 10 年进行摊销,长期待摊费用摊销预测如下:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
长期待摊费用摊销	253.70	338.27	338.27	338.27	338.27	338.27

⑩ 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下,企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑珠海茂业扩大经营需追加的固定资产投资,仅考虑为维持持续经营,需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物以年金化金额作为资本性支出;机器设备、电子办公设备以年折旧额作为资本性支出;无形资产为正版财务软件,每年支付服务费,因此不考虑更新;长期待摊费用以年摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表:

单位: 万元

项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	38.44	51.26	51.26	51.26	51.26	51.26
机器设备	25.13	33.51	33.51	33.51	33.51	33.51
电子办公设备	15.48	20.64	20.64	20.64	20.64	20.64
长期待摊费用	253.70	338.27	338.27	338.27	338.27	338.27
合计	332.76	443.67	443.67	443.67	443.67	443.67

⑪ 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响(剔除非经营性资产、负债的金额)。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额,并按照以下公式计算追加营运资金:

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金-上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表:

单位: 万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金	-6,592.49	-6,965.98	-7,383.35	-7,679.31	-7,834.85	-7,915.95
营运资金追加额	-1,500.59	-373.49	-417.37	-295.96	-155.55	-81.09

⑫折现率的选取

折现率的选取请参见本节“二、评估方法的选择/（一）和平茂业/1、收益法评估情况/（3）收益法评估过程/⑫折现率的选取”。

⑬非经营性资产、负债的评估值

A.评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

a.其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 111,088,347.77 元。

b.递延所得税资产账面值 2,855.67 元。

B.评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

a.应付股利账面值 39,926,442.65 元。

b.其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 8,115,336.74 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，其他应收款评估值 11,108.83 万元，递延所得税资产评估值 0.00 万元，非经营性资产合计 11,108.83 万元。应付股利评估值 3,992.64 万元，其他应付款评估值 811.53 万元，非经营性负债合计 4,801.18 万元。非经营性资产负债评估净额为 6,304.66 万元。

⑭收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

项目	预测年期						
	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	以后年度
营业收入	28,163.87	41,218.71	43,691.83	45,439.50	46,348.29	46,811.78	46,811.78
营业成本	20,116.89	29,439.59	31,205.97	32,454.21	33,103.29	33,434.32	33,434.32
营业税金及附加	426.09	621.00	658.26	684.59	698.28	705.27	705.27
销售费用	2,763.40	3,732.90	3,800.88	3,858.76	3,903.75	3,942.63	4,155.93
管理费用	325.39	446.96	467.74	487.22	505.12	522.56	510.89
财务费用	196.79	288.00	305.28	317.49	323.84	327.08	327.08
营业利润	4,335.31	6,690.26	7,253.70	7,637.23	7,814.01	7,879.91	7,678.29
利润总额	4,335.31	6,690.26	7,253.70	7,637.23	7,814.01	7,879.91	7,678.29
所得税费用	1,085.53	1,675.06	1,816.07	1,912.06	1,956.31	1,972.81	1,919.57
净利润	3,249.78	5,015.20	5,437.63	5,725.18	5,857.70	5,907.10	5,758.71
加回：折旧	123.80	165.06	165.06	165.06	165.06	165.06	165.06
摊销	270.55	360.73	360.73	360.73	360.73	360.73	349.05
利息费用（扣除税务影响）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣减：资本性支出	332.76	443.67	443.67	443.67	443.67	443.67	443.67

营运资金追加额	-1,500.59	-373.49	-417.37	-295.96	-155.55	-81.09	0.00
企业自由现金流量	4,811.96	5,470.81	5,937.11	6,103.25	6,095.37	6,070.31	5,829.15
折现率（WACC）	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%	12.80%
折现年限	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现系数	0.9558	0.8602	0.7626	0.6761	0.5994	0.5313	4.1508
企业自由现金流现值	4,599.27	4,705.99	4,527.64	4,126.41	3,653.56	3,225.15	24,195.64
企业自由现金流现值和	49,033.66						
加：非经营性资产净额	6,304.66						
减：付息负债							
企业全部股权价值	55,338.32						
评估基准日净资产账面价值	6,835.24						
收益法评估增值额	48,503.08						
收益法评估增值率	709.60						

综上所述，采用收益法对珠海茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 55,338.32 万元。

2、资产基础法评估情况

（1）流动资产评估技术说明

① 评估范围

本次评估涉及珠海茂业股东申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产等。上述资产在评估基准日账面价值如下所示：

单位：元

编号	科目名称	账面价值
1	货币资金	10,243,475.31
2	交易性金融资产	-
3	应收票据	-
4	应收账款	416,687.01
5	预付账款	6,397,820.02
6	应收利息	-
7	应收股利	
8	其他应收款	134,804,800.61
9	存货	-
10	一年内到期的非流动资产	6,946,024.04
11	其他流动资产	3,934,836.62
合计		162,743,643.61

② 具体评估方法

根据被评估单位提供的已经瑞华会计师审定的 2015 年 3 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1) 货币资金

本次评估的货币资金为银行存款。

银行存款账面值 10,243,475.31 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括平安银行珠海分行、平安银行珠海分行、平安银行珠海香洲支行等处存款，均为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 10,243,475.31 元。

货币资金账面值 10,243,475.31 元，评估值 10,243,475.31 元。

2) 应收账款

应收账款指企业因销售商品应向购货单位收取的款项。珠海茂业股东应收账款评估基准日账面值为 416,687.01 元，企业提取坏账准备金 0.00 元，应收账款净额为 416,687.01 元。

评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先了解了珠海茂业股东的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函和现在调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，判断各笔应收账款的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生坏账损失项目（例如债务人已经破产、被吊

销、死亡、有法院生效判决等情况), 根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值。

评估基准日被评估单位的应收账款共计 5 笔, 均为近期应收销售款、订金等, 账龄均在一年以内。根据客户提供的资料, 评估人员在核实无误的基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

应收账款评估值为 416,687.01 元。

3) 预付款项

预付款项是指被评估单位根据购货合同规定预付给供货单位、房屋出租单位的款项。珠海茂业预付款项科目于评估基准日账面值为 6,397,820.02 元, 主要内容为预付的货款、租金等。

评估人员核对了会计账簿记录, 对大额的款项进行了函证, 抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料, 并对期后合同执行情况进行了了解, 经检查预付款项申报数据真实、金额准确, 部分预付款项已经收到相应货物或劳务, 其余预计到期均能收回相应物资, 故以核实后的账面值确认评估值。

经核实无误的情况下, 以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 6,397,820.02 元。

4) 其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项, 主要包括企业应收的押金、保证金, 应向职工收取的各种借款、垫付款项, 应收关联企业的往来借款等。珠海茂业其他应收款于评估基准日账面值 134,804,800.61 元, 提取坏账准备金 0.00 元, 其他应收款净额 134,804,800.61 元。

对于其他应收款, 评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证, 对大额其他应收款进行了函证, 经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上, 根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 据此估计出可能收不回的款项, 再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部员工借款和关联企业借款, 未发现无法收回的证据, 按照账面值确认评估值。

借助于历史资料和现在调查了解的情况, 其他应收款未发现损失的迹象, 按照账面余额确定评估值。

其他应收款评估值为 134,804,800.61 元。

5) 存货

存货为珠海茂业以前年度遗留下来的综合超市商品，库存时间长，部分存货已对应不到实物，企业已全额计提存货跌价准备。

本次评估以存货账面值×3%确认评估值。

存货评估值为 342.68 元。

6) 一年到期非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值为 6,946,024.04 元，均为尚未摊销完的装修费用。对于一年内到期的长期待摊费用，评估人员收集长期待摊费用原始发生额的合同或协议和原始付款凭证，并根据合同协议内容核查其发生额、发生时间、受益期、账面摊销是否正确，从而确定其账面余额的准确性。

经计算核实，一年内到期的长期待摊费用账面值与实际相符，因此，以经核实后的账面值 6,946,024.04 元确定为评估值。

7) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 3,934,836.62 元，为公司未抵扣的进项税。以核实后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 3,934,836.62 元。

③ 流动资产评估结果

单位：元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	10,243,475.31	10,243,475.31	0.00	0.00
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款	416,687.01	416,687.01	0.00	0.00
5	预付账款	6,397,820.02	6,397,820.02	0.00	0.00
6	应收利息				
7	应收股利				
8	其他应收款	134,804,800.61	134,804,800.61	0.00	0.00
9	存货	-	342.68	342.68	-
10	一年内到期的非流动资产	6,946,024.04	6,946,024.04	0.00	0.00
11	其他流动资产	3,934,836.62	3,934,836.62		
合计		162,743,643.61	162,743,986.29	342.68	-

(2) 房屋建筑物评估技术说明

① 评估范围

本次评估范围为珠海茂业位于珠海市香洲区紫荆路 301 号珠海店内的部分房屋建筑物。房屋建筑物包括：一层 105、106、112、119、133、137、143A、165 号商铺，三层 306、307 号商铺、六层 602A1、602A2、603 号商铺，合计 13 套商铺。具体申报情况详见下表：

房屋建筑物账面值汇总表

单位：元

序号	房屋名称	商铺位置	建筑结构	建筑面积	账面原值	账面净值
1	112号商铺	一楼中岛（较好）	钢筋混凝土	34.06	1,284,381.88	1,111,034.35
2	105、106铺位	一楼大门位（好）	钢筋混凝土	163.92	1,030,000.00	488,807.13
3	133、137、143A	一楼中岛（较好）	钢筋混凝土	185.91	964,000.00	457,128.24
4	306-307号商铺	三楼右半边（较好）	钢筋混凝土	4,168.16	29,361,110.87	22,620,138.43
5	602号商铺	六楼办公区	钢筋混凝土	313.00	1,715,805.00	1,363,851.57
6	603号商铺	六楼办公区	钢筋混凝土	199.90	4,160,379.65	3,710,163.86
7	119号铺	一楼边铺（较差）	钢筋混凝土	55.02	1,914,031.05	1,666,012.01
8	165号铺	一楼中岛（较好）	钢筋混凝土	61.25	2,078,454.00	2,038,237.90
合计		-	-	5,181.22	42,508,162.45	33,455,373.49

② 资产概况

1) 建筑物产权情况

珠海店位于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，开发单位已在开发完成后进行销售，因权利人与其他单位或个人存在经济纠纷，中兆投资（集团）有限公司及珠海茂业以介入其中，替被告补偿经济赔偿等方式取得产权，现大部分产权属中兆投资（集团）有限公司，珠海茂业拥有 13 个商铺，即本次评估范围，另存在一些小业主，商铺产权部分办证，部分未办证，具体权属情况如下表所示。

珠海店权属汇总表（不含小业主）					
序号	权利人	已办证		未办证	
		铺位数 (个)	建筑面积 (平方米)	铺位数 (个)	建筑面积 (平方米)
1	中兆投资（集团）	26	15,711.13	201	15,007.05
2	茂业商厦	1	18.06	-	-
3	和平茂业	1	31.35	-	-

4	华强北茂业	1	31.54	-	-
5	深南茂业	1	23.51	-	-
6	东方时代茂业	1	31.54	-	-
7	茂业广告	1	29.57	-	-
8	中兆商业市场开发（深圳）	1	25.47	-	-
9	中兆投资	1	26.90	-	-
10	珠海茂业	1	512.90	10	4,668.32
小结		35	16,441.97	211	19,675.37
合计		铺位数 (个)	246	建筑面积 (平方米)	36,117.34

估价对象主要通过法院拍卖或裁定取得，截至估价时点，除 603 已办理房地产权证外，其余均在办理中，其中 602A1、602A2 均已 2015 年 4 月 2 日取得房地产权证，其他商铺以其法院裁决书作为产权权属证明。602A1、602A2、603 房地产权证号分别为粤房地权证珠字第 0100187462 号、粤房地权证珠字第 0100187463 号、粤房地权证珠字第 0100192855 号，详见下表。

估价对象产权取得方式汇总表

序号	预售商铺编号	对应确权房号	现购买人	取得方式	权属证明	确权面积
1	112	112	珠海茂业	法院裁定	民事调解书：（2012）珠香法民二初字第259号	34.06
2	105	105	珠海茂业	法院裁定	民事裁定书：（2002）珠香执字第3770号之三、106号：房地产权证	85.05
3	106	106	珠海茂业	法院裁定		78.87
4	133	133	珠海茂业	预售	预购登记证：B200100313A、房地产权证	61.25
5	137	137	珠海茂业	预售	预购登记证：B200100312A、房地产权证	54.20
6	143A	143A	珠海茂业	预售	预购登记证：B200004069A、房地产权证	70.46
7	306	306	珠海茂业	拍卖+裁定	民事裁定书：（2000）二中执字第1280-3号、房地	405.52
8	307	307	珠海茂业	拍卖+裁定		3762.64

					产权证	
9	602	602A1	珠海茂业	拍卖+裁定	执行裁定书：（2002）香 执字第781号之六、 房地产权证	248.78
10		602A2	珠海茂业	拍卖+裁定		64.22
11	603	603	珠海茂业	从业主处购买	房地产权证 （详见下表）	199.90
12	119	119	珠海茂业	法院裁定	民事调解书：（2012）珠 香法民二初字第260号	55.02
13	165	165	珠海茂业	拍卖+裁定	执行裁定书：（2013）珠 香法执字第3229号之三	61.25
合计		-	-	-	-	5181.22

房地产权登记明细表

序号	房地产名称	房地产权证号 （粤房地权证 珠字第号）	权利人	规划用途	登记时间	房屋结构	建筑面积（平方米）
1	一层106号商铺	0100297834	珠海茂业	商业服务	2015-6-5	钢筋混凝土	78.87
2	一层133号商铺	0100298665			2015-6-12		61.25
3	一层137号商铺	0100297833			2015-6-8		54.2
4	一层143A号商铺	0100298526			2015-6-12		70.46
5	三层306号商铺	0100299433			2015-6-17		405.52
6	三层307号商铺	0100299016			2015-6-16		3762.64
7	六层602A1号商铺	0100187462			2015-04-02		248.78
8	六层602A2号商铺	0100187463					64.22
9	六层603号商铺	0100192855			2013-04-17		199.9

建筑物所属土地情况如下：

以上建筑物所属宗地位于珠海市香洲区紫荆路 301 号，地号为 D0207002，土地性质为国有，共用面积为 14749.51 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，终止日期为 2043 年 06 月 29 日。

2) 建筑物实物状况

评估人员根据原城市建设环境保护部文件《房屋完损等级评定标准》，对委托评估房屋建筑物、构筑物做了较为详细的现场勘察，主要查看其基础、结构的稳定性、牢固性、装修的完好程度等。

估价对象全部分布在珠海市香洲区紫荆路 301 号，珠海店内，除了六层 602A1、602A2 用作权利人的办公区外，其他均用作珠海店的百货商铺，出租给品牌用作商铺。

珠海店位于香洲区翠香街道，属珠海市开发较成熟的商业体，建于 1999 年 12 月，总楼层为 6 层（不含地下 1 层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，根据上述珠海店的权属情况表，珠海市茂业百货有限公司与中兆投资（集团）有限公司等单位签订租赁合同，租入大部分商铺，并于 2011-2014 年间对商

场进行装修改造，商场内装修高档，估价人员于 2015 年 4 月 11 日对商场进行现场勘查，建筑物的实物状况如下表所示。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
105	85.05	1999年12月	商场商铺	一层大门旁（好）	钢筋混凝土
106	78.87	1999年12月	商场商铺	一层大门旁（好）	钢筋混凝土
112	34.06	1999年12月	商场商铺	一层中岛（较好）	钢筋混凝土
119	55.02	1999年12月	商场商铺	一层边铺（差）	钢筋混凝土
133	61.25	1999年12月	商场商铺	一层中岛（较好）	钢筋混凝土
137	54.20	1999年12月	商场商铺	一层中岛（较好）	钢筋混凝土
143A	70.46	1999年12月	商场商铺	一层中岛（较好）	钢筋混凝土
165	61.25	1999年12月	商场商铺	一层中岛（较好）	钢筋混凝土
306	405.52	1999年12月	商场商铺	三层右半部分	钢筋混凝土
307	3762.64	1999年12月	商场商铺	三层右半部分	钢筋混凝土
602A1	248.78	1999年12月	办公室	六层边铺	钢筋混凝土
602A2	64.22	1999年12月	办公室	六层边铺	钢筋混凝土
603	199.90	1999年12月	商场商铺，在招租	六层边铺	钢筋混凝土
层高		约4米			
装修标准	外 墙	玻璃幕墙			
	内 墙	商场区域为乳胶漆；办公区域为刷白			
	天 花	商场区域、办公区域为石膏板吊顶			
	地 面	商场区域；办公区域为地砖			
	门 窗	商场区域为玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗；办公区域为玻璃门，铝合金窗			
配套设施		整个商场内配备客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等			
使用状况		维护保养状况较好，正常使用			
备注		装修改造费用入账体现在长期待摊费用及机器设备中，本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。			

估价对象位置示意图



评估对象现状图



根据《资产评估准则》及《房地产估价规范》，现行的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《准则》及《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

估价对象六楼 602A1、602A2、603 商铺，证载为商业服务业，经估价人员走访珠海市商圈，珠海商业市场呈现的趋势为 3 层以上的商业较少，4 层以上商业多转用作办公，估价对象位于六层，六层商业用作商铺的案例较少，而同时周边能找到建成年期相近的写字楼出售案例，故本次评估采用写字楼案例比较法进行测算。

估价对象三楼 306、307 商铺为大面积商铺，经估价人员走访珠海市商圈，周边能找到同等大面积的商业出售案例，故本次评估采用比较法进行测算。

估价对象一楼 112、133、137、143A、119、165 号商铺为一层商场内铺，经估价人员走访珠海市商圈，周边能找到同类型商场内铺的出售案例，故本次评估采用比较法进行测算。

估价对象一层 105、106 号商铺属于珠海店临街铺，经估价人员走访珠海市商圈，周边能找到同类型商场内铺的出售案例，故本次评估采用比较法进行测算。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

4) 评估过程

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

其计算公式为：估价对象价格 = 比较实例土地价格 × 估价对象情况指数 / 比较实例土地情况指数 × 估价对象估价期日地价指数 / 比较实例土地交易日期地价指数 × 估价对象区域因素条件指数 / 比较实例土地区域因素条件指数 × 估价对象个别因素条件指数 / 比较实例土地个别因素条件指数。

测算案例一：105、106 号商铺

105、106 号商铺位于珠海店一楼大门口位，产权来源于民事裁决书，于估价时点 106 号商铺已办理《房地产权证》、105 号商铺仍在办理中，根据企业提供的《房地产权证》《未办产权声明函》，106 号商铺为 78.87 平方米，105 号商铺为 85.05 平方米，建筑面积合计为 163.92 平方米。经估价人员现场勘查，估价对象装修高档，现租给肯德基经营。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
105	85.05	1999年12月	商场商铺	一层大门旁 (好)	钢筋混凝土
106	78.87	1999年12月	商场商铺	一层大门旁 (好)	钢筋混凝土
层高		约4米			

装修标准	外 墙	玻璃幕墙
	内 墙	商场区域为乳胶漆
	天 花	石膏板吊顶
	地 面	地砖
	门 窗	玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗
配套设施		客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等
使用状况		维护保养状况较好，正常使用
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

A.选取比较案例

根据替代原则，选择珠海周边同类型商场内铺待售商铺作为交易案例进行比较，具体情况见如下表：

序号	名称	实物状况	建筑面积	交易日期	市场单价
待估	105、106号 商铺	临紫荆路，装修为简装	163.92	2015年3月	待估
1	尚都百货旁 临街铺	临凤凰路，装修为精装	30.5	2015年3月	65500
2	心海州临街 铺	临紫荆路，装修为简装	20.35	2015年3月	68500
3	金城华府临 街铺	临紫荆路，装修为毛坯	26	2015年3月	64600

估价对象与案例位置示意图



B.比较因素的选择

根据评估对象与交易案例的实际情况，选用影响价值的比较因素，包括交易情况、

交易时间、区位状况、实物状况、权益状况，根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比案例的因素情况，编制比较因素情况表，见下表：

比较因素情况表

项目		一楼105、106号铺	尚都百货旁临街铺	心海州临街铺	金城华府临街铺
用途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015年3月	2015年3月	2015年3月	2015年3月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	好	好	较好	好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	较优美
实物状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	商铺类型	临街铺	临街铺	临街铺	临街铺
	面积	163.92	30.5	20.35	26
	装修情况	简装	精装	简装	毛坯
	设备设施情况	较完善	完善	完善	完善
	新旧程度	一般	较新	全新	全新
	层高	单层标准层高	单层标准层高	单层标准层高	超高层高
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	宽深比	较合理	较合理	较合理	较合理
权益状况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年限	使用年期一般	使用年期一般	使用年期较长	使用年期较长

C.比较因素指数

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易时间、交易情况、区位状况（商服繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观）、实物状况（临街状况、商铺类型、面积、装修情况、设备设施情况、所在平面位置、层高、平面格局、建筑结构、宽深比）和权益状况（容积率、剩余年限）等方面进行比较对照，结合估价师经验和实际收到的信息进行打分判定，详见下表：

比较因素指数表

项目		一楼105、106号铺	尚都百货旁临街铺	心海州临街铺	金域华府临街铺
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	临街状况	100	100	100	100
	商铺类型	100	100	100	100
	面 积	100	97	97	97
	装修情况	100	100	100	97
	设备设施情况	100	100	100	100
	新旧程度	100	103	106	106
	层高	100	100	100	103
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
权益状况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	103	103

D.比较系数的计算

通过进行系数修正，得出评估对象的比准价格，然后运用科学的方法求取本次估价对象评估值。

比较因素修正表

项目		尚都百货旁临街铺			心海州临街铺			金域华府临街铺		
成交价格		65500			68500			64600		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商服繁华程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	1.0000			1.0000			1.0000		
个别因素	临街状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	商铺类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	97	100	/	97	100	/	97
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	97

	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	103	100	/	106	100	/	106
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	103
	平面格局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	1.0009			0.9726			0.9734		
权 益 状 况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	103	100	/	103
	小 计	1.0000			0.9709			0.9709		
比较系数		1.0009			0.9442			0.9451		
比准价格		65559			64681			61053		
评估价格		63800								

E.评估结果的确定

通过对可比案例与估价对象从交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况方面的修正，最后修正后的比准地价均较相近，市场比较法能充分反映该房地产的实际价格，选取的三个可比案例在同一供需圈内，其成交价格所受到的外部影响基本一致，选取的三个可比案例基本上都能恰当的反映估价对象的市场价格，所以估价对象的评估单价以三个可比案例的算术平均数作为其评估单价。

$$105、106 号 商 铺 的 评 估 单 价 = (65,559 + 64,681 + 61,053) \div 3 \\ = 63,800 \text{ 元/平方米 (取整至百位)}$$

$$105、106 号 商 铺 的 评 估 总 值 = 63,800 \times 163.92 \\ = 10,458,096.00 \text{ 元。}$$

测算案例二：306-307 号商铺

306-307 号商铺位于茂业百货珠海店三楼右半部分，产权取得来源于法院的《民事判决书》，于估价时点已办理《房地产权证》。根据企业提供的《房地产权证》，建筑面积为 4168.16 平方米。经估价人员现场查勘，估价对象现用作茂业百货珠海店的商场商铺，装修高档，现已分割租给多个品牌经营。

建筑物现场勘查情况如下：

建筑物名称	建筑面积	建成时间	现状用途	所在位置	建筑结构
306	405.52	1999年12月	商场商铺	三层右半部分	钢筋混凝土
307	3762.64	1999年12月	商场商铺	三层右半部分	钢筋混凝土
层高		约4米			
装修标准	外墙	玻璃幕墙			

	内 墙	商场区域为乳胶漆
	天 花	石膏板吊顶
	地 面	地砖
	门 窗	玻璃门（主入门）、防火门，铝合金窗
配套设施		客梯2部、中央空调、风淋设备、空气过滤设施、烟感监控系统等
使用状况		维护保养状况较好，正常使用
备注		本次评估价值内涵只包含普通装修的房屋建筑物，未含商场后期装修涉及的长期待摊费用及机器设备的相关设备费用。

A.选取比较案例

根据替代原则，选择珠海周边同类型商场内铺待售商铺作为交易案例进行比较，具体情况见如下表：

序号	名称	实物状况	建筑面积	交易日期	市场单价
待估	306-307商铺	所在楼层为第3层，装修为简装，3层的右半部分	4168.16	2015年3月	待估
1	东宝大厦三楼整层	所在楼层为第3层，装修为简装，整层	2036.74	2015年3月	22000
2	金城时代三楼整层	所在楼层为第3层，装修为简装，整层	2000	2015年3月	21800
3	安广世纪广场三楼	所在楼层为第3层，装修为简装，其中一铺	195	2015年3月	27000

估价对象与案例位置示意图



B.比较因素的选择

根据评估对象与交易案例的实际情况，选用影响价值的比较因素，包括交易情况、交易时间、区位状况、实物状况、权益状况，根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于估价师根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

根据因素条件说明表中的估价对象与可比案例的因素情况，编制比较因素情况表，见下表：

比较因素情况表

项目		306-307号商铺	东宝大厦三楼整层	金域时代三楼整层	安广世纪广场三楼
用途		商业	商业	商业	商业
交易时间		2015年3月	2015年3月	2015年3月	2015年3月
交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华程度	好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	便捷	便捷	便捷
	公共设施完善度	较完善	完善	完善	较完善
	环境景观	较优美	较优美	较优美	优美
实物状况	临街状况	一面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	商铺类型	商场内铺	商场内铺	商场内铺	商场内铺
	面积	4168.16	2036.74	2000	195
	装修情况	简装	简装	简装	简装
	设备设施情况	较完善	一般	一般	较完善
	新旧程度	一般	一般	较新	全新
	层高	楼层通达度好	楼层通达度较好	楼层通达度较好	楼层通达度较好
	平面格局	格局较合理	格局较合理	格局较合理	格局较合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	宽深比	较合理	较合理	较合理	较合理
权益状况	容积率	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	剩余年限	适合使用年期	适合使用年期	适合使用年期	适合使用年期

C.比较因素指数

将交易案例与评估对象进行比较，从用途、交易时间、交易情况、区位状况（商服繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观）、实物状况（临街状况、商铺类型、面积、装修情况、设备设施情况、所在平面位置、层高、平面格局、建筑结构、宽深比）和权益状况（容积率、剩余年限）等方面进行比较对照，结合估价师经验和实际收到的信息进行打分判定，详见下表：

比较因素指数表

项目		306-307号商铺	东宝大厦三楼整层	金城时代三楼整层	安广世纪广场三楼
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	商服繁华程度	100	95	95	95
	交通便捷度	100	105	105	105
	公共设施完善度	100	103	103	103
	环境景观	100	100	100	100
实物状况	临街状况	100	103	103	103
	商铺类型	100	100	100	100
	面 积	100	103	103	106
	装修情况	100	100	100	100
	设备设施情况	100	97	97	100
	新旧程度	100	100	105	110
	层高	100	98	98	98
	平面格局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
权益状况	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	100	100

D.比较系数的计算

通过进行系数修正，得出评估对象的比准价格，然后运用科学的方法求取本次估价对象评估值。

比较因素修正表

项目		东宝大厦三楼整层			金城时代三楼整层			安广世纪广场三楼		
成交价格		22000			21800			27000		
交易时间修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况修正		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	商服繁华程度	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	交通便捷度	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	公共设施完善度	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9733			0.9733			0.9733		
个别因素	临街状况	100	/	103	100	/	103	100	/	103
	商铺类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面 积	100	/	103	100	/	103	100	/	106
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100

	设备设施情况	100	/	97	100	/	97	100	/	100
	新旧程度	100	/	98	100	/	98	100	/	98
	层高	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	平面格局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宽深比	100	/	100	100	/	105	100	/	110
	小 计	0.9916			0.9444			0.8496		
权 益 状 况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	1.0000			1.0000			1.0000		
比较系数		0.9651			0.9192			0.8270		
比准价格		21232			20038			22328		
评估价格		21200								

E.评估结果的确定

通过对可比案例与估价对象从交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况方面的修正，最后修正后的比准地价均较相近，市场比较法能充分反映该房地产的实际价格，选取的三个可比案例在同一供需圈内，其成交价格所受到的外部影响基本一致，选取的三个可比案例基本上都能恰当的反映估价对象的市场价格，所以估价对象的评估单价以三个可比案例的算术平均数作为其评估单价。

$$306-307 \text{ 商铺的评估单价} = (21,232 + 20,038 + 22,328) \div 3 \\ = 21,200 \text{ 元/平方米（取整至百位）}$$

$$306-307 \text{ 商铺的评估总值} = 21,200 \times 4168.16 \\ = 88,364,992.00 \text{ 元。}$$

同理可得，一楼 112、133、137、143A、119、165 号铺、602、603 号商铺的评估单价、评估总值如下表所示：

商铺名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总值 (元)
112	34.06	40,800	1,389,648.00
133、137、143A	185.91	40,800	7,585,128.00
602	313.00	14,000	4,382,000.00
603	199.90	14,000	2,798,600.00
119	55.02	38,900	2,140,278.00
165	61.25	40,800	2,499,000.00

5) 增减值分析

A.估价结果

序号	物业名称	建筑面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面净值(元)	评估单价 (元/平方米)	评估总值(元)	增值率 (%)

1	112号商铺	34.06	1,284,381.88	1,111,034.35	40,800.00	1,389,648.00	25.08
2	105、106 铺位	163.92	1,030,000.00	488,807.13	63,800.00	10,458,096.00	2,039.51
3	133、137、 143A	185.91	964,000.00	457,128.24	40,800.00	7,585,128.00	1,559.30
4	306-307号 商铺	4,168.16	29,361,110.87	22,620,138.43	21,200.00	88,364,992.00	290.65
5	602号商铺	313.00	1,715,805.00	1,363,851.57	14,000.00	4,382,000.00	221.30
6	603号商铺	199.90	4,160,379.65	3,710,163.86	14,000.00	2,798,600.00	-24.57
7	119号铺	55.02	1,914,031.05	1,666,012.01	38,900.00	2,140,278.00	28.47
8	165号铺	61.25	2,078,454.00	2,038,237.90	40,800.00	2,499,000.00	22.61
合计		5,181.22	42,508,162.45	33,455,373.49	-	119,617,742.00	257.54

B.增减值分析

经评估，本次纳入评估的估价对象的评估总值为 119,617,742.00 元，根据委托方提供的珠海市茂业百货有限公司的企业申报表，估价对象的原始入账价值为 42,508,162.45 元，账面净值为 33,455,373.49 元，故本次估价对象与账面净值比，86,162,368.51 元，增值率为 257.54%。

增值原因：估价对象位于珠海店内，经估价人员现场走访珠海商业市场调研，珠海店处于香洲区翠香街道，属珠海老香洲区，商业氛围好，商业价位一直在高位，增值空间较小，故本次评估估价对象有所增值，但幅度不大。其中有个别增值幅度大，因为估价对象为法院拍卖得来，取得成本与市场价格偏离较大，故存在增值幅度大的情况。

6) 特殊事项说明

A.估价对象 112 号、105 号、119 号、165 号商铺于报告出具日时《房地产权证》，正在办理中，权属证明来源于企业提供的法院判决书及其他证明材料，本次评估未考虑未办证因素对价值的影响。

B.估价对象位于珠海店内，经估价人员现场勘查，百货商场于 2011-2014 年间进行升级装修改造，现装修高档。本次评估价格为简单装修状态下的价值，不含长期待摊费用、在建工程等科目包含的装修改造费用。

C.估价对象未办产权证明的房地产，建筑面积以企业提供的《未办产权声明函》为前提进行。若与后续取得的房地产权证不符，需重新调整报告及评估价值，敬请报告使用者注意。

D.根据企业提供的优先受偿权利调查表，估价对象于估价时点不存在他项权利记载。

(3) 机器设备评估技术说明

① 评估范围

珠海茂业委托评估的设备类资产分为机器设备和电子办公设备两部分，均分布在珠海茂业门店各卖场及其他行政管理部门。此次申报的设备账面原值 4,613,583.77 元，账面净值 1,481,269.07 元。

② 珠海茂业设备概况

1) 机器设备主要包括：珠海茂业正常经营所安装的电扶梯、空调、报警系统、消防系统等，均分布在珠海茂业门店各卖场及其他行政管理部门。

2) 电子设备主要包括：电脑、打印机、交换机等，均分布在珠海茂业的各行政区内。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

③ 评估方法

本次评估采用成本法。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价的确定请参见本节“二、评估方法的选择/(一)和平茂业/2、资产基础法评估情况/(3) 机器设备评估技术说明/③ 评估方法/1) 重置全价的确定”。

2) 成新率的确定

成新率的确定请参见本节“二、评估方法的选择/(一)和平茂业/2、资产基础法评估情况/(3) 机器设备评估技术说明/③ 评估方法/2) 成新率的确定”。

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

④ 评估结果及分析

1) 设备评估结果见下表：

单位：元

科目	账面价值	评估价值	增值额	增减率%

名称	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	3,527,433.95	1,284,463.15	3,212,000.00	2,326,768.00	-315,433.95	1,042,304.85	-8.94	81.15
电子设备	1,086,149.82	196,805.92	453,923.08	182,791.08	-632,226.74	-14,014.84	-58.21	-7.12
合计	4,613,583.77	1,481,269.07	3,665,923.08	2,509,559.08	-947,660.69	1,028,290.01	-20.54	69.42

2) 设备评估评估结果与账面价值比较变动情况及原因

设备原值减值 20.54%，净值增值 69.42%，其主要原因如下：

由于技术进步引起设备价格下降，但企业采用的会计折旧年限较短于评估采用的设备使用年限，故设备净值评估增值。

(4) 在建工程评估技术说明

本次评估范围内的在建工程为珠海茂业负一楼及六七楼消防改造施工工程，开工日期为 2014 年 5 月。评估人员根据被评估单位填写的资产清查申报明细表到在建工程现场进行勘察，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性。以核实后的账面值确认评估值。

(5) 其他无形资产评估说明

本次评估范围的其他无形资产为茂业商厦统一购入的 ERP 系统分摊费用，评估基准日账面值为 2,133,550.74 元。由于该软件极具个体性，市场上难以找到相同或相似的软件，且软件部分系统尚未安装完成，故本次评估以软件原始入账价值按摊销尚存受益价值确定评估值。

(6) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上(不含一年)的款项。账面价值 12,131,874.76 元，核算企业因建造公用设施而发生的支出，主要包括门店及各专柜的装修费用等。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

(7) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值为 2,855.67 元，递延税款为企业年度内对以前年度的所得税调整，本次评估评估人员对递延税款借项资产进行了分析、核实。公司递延税款借项主要为存货账面价值与计税基础不同产生的递延所得税资产，清查中对产生递延所得税资产的具体差异进行了核实，对存货跌价准备 11,422.66 元评估为零，故与之相对应的递延所得税资产评估为零。

(8) 负债评估技术说明

① 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利及其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

编号	负债	账面价值
1	短期借款	
2	交易性金融负债	-
3	应付票据	-
4	应付账款	79,946,060.67
5	预收款项	13.50
6	应付职工薪酬	297,381.70
7	应交税费	7,697,283.82
8	应付利息	-
9	应付股利（应付利润）	39,926,442.65
10	其他应付款	15,802,844.50
11	一年内到期的非流动负债	
12	其他流动负债	
流动负债合计		143,670,026.84

② 评估方法

1) 应付账款

应付账款账面值 79,946,060.67 元，均为茂业百货应付的货款。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

2) 预收账款

预收账款账面值 13.50 元，为企业预收的优惠券和货款的尾款。

评估人员核实了有关合同及相关的记账凭证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 297,381.70 元，主要核算企业应付给职工的各项工资酬劳，包括在工资总额内的各种工资、保险、住房公积金等。

评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

4) 应交税费

应交税费账面值 7,697,283.82 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，在核实基准日所应缴纳的税种和金额无误的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

5) 应付股利

应付股利账面值 39,926,442.65 元，主要核算企业按照股东会的决议尚未支付给股东的股利，为应付深圳茂业商厦有限公司的利润。

评估人员查验了利润分配决议等资料，均正确无误，以核实后的账面值确认为评估值。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 15,802,844.50 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，主要如应付的押金、保证金、欠付个人款项及关联公司往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(9) 资产基础法评估结果

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	16,274.36	16,274.40	0.04	
非流动资产	2	4,927.88	13,646.66	8,718.82	176.93
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	3,493.66	12,212.73	8,719.07	249.57
在建工程	9	7.39	7.39		
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	213.36	213.36		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	1,213.19	1,213.19		

递延所得税资产	18	0.29		-0.29	-100.00
其他非流动资产	19				
资产总计	20	21,202.25	29,921.06	8,718.82	41.12
流动负债	21	14,367.00	14,367.00		
非流动负债	22				
负债总计	23	14,367.00	14,367.00		
净资产	24	6,835.24	15,554.06	8,718.82	127.56

综上所述，采用资产基础法对珠海茂业股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 15,554.06 万元。

3、评估结论及其分析

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（1）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 21,202.25 万元，评估值 29,921.06 万元，评估增值 8,718.81 万元，增值率 41.12%。

负债总额账面值 14,367.00 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 6,835.24 万元，评估值 15,554.06 万元，评估增值 8,718.82 万元，增值率 127.56%。

（2）收益法评估结论：

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日净资产账面值 6,835.24 万元，收益法评估值为 55,338.32 万元，评估增值 48,503.08 万元，增值率 709.60 %。

（3）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 39,784.26 万元，差异率为 255.78%，差异的主要原因：

①资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

② 资产基础法评估是以珠海茂业资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了珠海茂业存在的无形资产价值，如品牌价值、稳定的销售网络等。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，珠海茂业股东全部权益价值为 55,338.32 万元。

（六）资产基础法与收益法结果差异的合理性分析

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和资产基础法对拟注入资产的价值进行评估，具体结果如下：

项目	资产基础法评估结果	收益法评估结果	差异值	差异率
和平茂业	268,570.34	350,868.55	82,298.21	30.64%
华强北茂业	17,503.63	218,982.99	201,479.36	1151.07%
深南茂业	2,756.26	18,412.04	15,655.78	568.01%
东方时代茂业	16,404.89	212,455.21	196,050.32	1195.07%
珠海茂业	15,554.06	55,338.32	39,784.26	255.78%
合计	320,789.18	856,057.11	535,267.93	166.86%

注1：差异值=收益法评估结果-资产基础法评估结果

注2：差异率=差异值/资产基础法评估结果

拟注入资产资产基础法与收益法结果产生上述差异的原因是：

1、资产基础法与收益法估值的原理和逻辑不同

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值。

收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值，是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法上，不仅考虑了企业账面资产和可辨认无形资产，同时还考虑了有益于企业未来收益的不可辨认无形资产及其他因素，比如所使用的商标（品牌），经营积累的客户关系、良好的管理水平、团队协同作用、优越的地理位置等。

由于资产基础法与收益法估值的原理和逻辑不同，导致两种方法下的评估结果会存在差异。

2、以流动资产为主的资产结构导致资产基础法升值空间较低

报告期内，由于持续大额分红以及采取轻资产的运营模式，拟注入资产的净资产较低，且截至评估基准日 2015 年 3 月 31 日，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业流动资产占总资产的比例分别为 50.97%、97.43%、97.50%、99.55%和 76.76%，以流动资产为主，由于流动资产增值空间较低，导致资产基础法与收益法存在差异。

同时，各拟注入资产之间资产基础法与收益法差异率不同，主要是由于注入资产的自有物业比例不同。截至评估基准日，拟注入资产自有物业与租赁物业的情况如下表所示：

拟注入资产	建筑面积合计 (M ²)	自有物业占建筑面积的比例
和平茂业	108,929.94	75.44%
珠海茂业	36,117.34	14.35%
深南茂业	10,530.67	0.22%
东方时代茂业	30,103.22	0.10%
华强北茂业	33,202.60	0.09%
合计	218,883.77	39.95%

拟注入资产经营场所均位于深圳市核心商圈，地理位置优越、商业氛围浓厚、客流量较大，相关物业的价值较高。和平茂业自有物业占比高，资产基础法和收益法评估结果的差异率较低，华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业自有物业占比低，差异率相对较高。

3、较高的净资产收益率导致收益法估值较高

2012 年-2014 年度，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业平均净资产收益率分别为 169.56%、106.21%、81.78%、99.62%和 85.97%，净资产收益率较高，盈利能力较强，因此收益法下对拟注入资产的估值增值空间较大。

报告期内，维持拟注入资产较高净资产收益率主要来自：

(1) 茂业品牌在深圳市经营了二十多年，通过不断的服务提升和品牌升级实现对社会责任，获得了良好的口碑，取得了强大的品牌效应，吸引了众多国际知名品牌入驻。始终坚持以顾客需求为导向，各门店从选址、建店到运营等各流程的设计和改进中均充分体现出以顾客为核心的理念，并通过不断优化服务流程，优化商品和品牌组合，动态地满足顾客的需求。拟注入资产视服务和产品质量为生命，通过严格的过程控制落实质量管理的各个环节，确保顾客获得高质量的商品。致力于优化会员专享服务，VIP 持卡用户活跃度高，其中南山店持卡用户活跃比例达到 62%。在经营过程中，拟注入资产积极与周边社区进行对接，精细服务目标客户，其中南山店和深南茂业深入挖掘自身社区型百货的自我定位，连续多年进行“吾邻大惠”的活动，大幅提高社区客户的满意度。通过构建亲密的顾客关系，有效提高了顾客对标的资产品牌和服务的认知度，扩大了市场份额。

(2) 拟注入资产经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解，面对百货零售行业景气度下行的现状，迅速转变经

营思路，提前作出调整。

(3) 拟注入资产均位于城市核心商业圈，地理位置优越。华强北茂业和东方时代茂业处于华强北商圈核心，连接地铁出口，未来将有 4 条地铁线交汇，几十条公交线路直达，客流量有望进一步提升。深南茂业位于深圳市主干道——深南路边，隶属华强商圈，处于福田区和罗湖区连接位置。和平茂业中的南山店位于南山核心商圈，附近均为社区居民，包含侨胞等，普遍消费能力较高，从而有效提升门店客单价；东门店位居深圳市最繁华的东门商圈中心地段；和平店是深圳市区内唯一一家奥特莱斯，毗邻东门商圈，有相对密集的客流支撑。珠海茂业位于珠海老香洲商圈，定位于中端类生活风尚型百货，能够部分辐射拱北区，在珠海百货类业态中具有很高的知名度。

本次交易完成后，上述因素将继续存在，拟注入资产的盈利能力将得以保障，能够维持较高的净资产收益率。因此，拟注入资产收益法估值结果较高，导致与资产基础法存在差异。

综上所述，本次评估资产基础法与收益法的差异是合理的。

三、评估基准日后重要变化事项

2015 年 6 月 5 日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议，茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%、6.57% 股权暂定以 36,861.1815 万元、14,739.9855 万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资，最终的股权转让价格由各方依据评估机构出具的评估报告确定的公司评估值进行协商。

2015 年 8 月 26 日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议之补充协议（二），茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%、6.57% 股权以 35,978.9053 万元、14,387.1824 万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资。

本次股权转让的具体情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有限公司/（二）历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

本次股权转让以华强被茂业的本次交易评估值为作价依据，未对本次评估值产生影响。

四、董事会对本次资产交易评估、估值的合理性以及定价的公允性的分析

（一）董事会对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、

评估方法与评估目的的相关性的意见

本公司董事会在充分了解本次交易的前提下，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性等事项发表如下意见：

1、评估机构的独立性

公司聘请具有证券业务资格的国众联承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合规。国众联及其经办资产评估师与公司及交易各方不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次评估假设的前提均按照国家有关法规与规定进行，遵循了市场的通用惯例或准则，符合估值对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为公司本次重大资产重组提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合拟注入资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

综上所述，公司本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

（二）评估依据的合理性

1、拟注入资产财务预测的合理性

拟注入资产 2015 年及未来五年财务预测情况具体如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
和平茂业	营业收入	231,906.20	248,612.30	264,730.00	279,219.60	290,942.69	298,511.14
	毛利率	24.85%	24.74%	24.71%	24.68%	24.66%	24.66%
	净利润	28,720.34	30,823.39	33,142.27	35,175.93	36,862.44	37,952.57
华强北茂业	营业收入	126,100.68	126,450.79	139,095.87	150,223.54	159,236.96	164,014.06
	毛利率	27.10%	26.59%	26.59%	26.59%	26.59%	26.59%
	净利润	16,326.81	16,867.40	18,993.68	20,855.83	22,350.89	23,113.04
深南茂业	营业收入	16,533.65	16,271.32	16,922.17	17,429.84	17,952.73	18,311.79
	毛利率	25.80%	25.71%	25.71%	25.71%	25.71%	25.71%
	净利润	1,751.99	1,608.82	1,572.26	1,687.67	1,759.12	1,754.23

拟注入资产	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
东方时代茂业	营业收入	72,861.66	97,749.12	107,524.03	116,125.96	123,093.51	126,786.32
	毛利率	29.73%	29.45%	29.45%	29.45%	29.45%	29.45%
	净利润	12,403.85	16,786.29	18,776.38	20,525.73	21,932.19	22,647.45
珠海茂业	营业收入	37,938.82	41,218.71	43,691.83	45,439.50	46,348.29	46,811.78
	毛利率	28.28%	28.58%	28.58%	28.58%	28.58%	28.58%
	净利润	4,552.15	5,015.20	5,437.63	5,725.18	5,857.70	5,907.10

注：上表2016年-2020年各拟注入资产营业收入和净利润来自国众联出具的国众联评报字（2015）第3-017号《资产评估报告》；2015年各拟注入资产营业收入、净利润根据各注入资产2015年1-3月经审计的营业收入、净利润和2015年4-12月评估预测的营业收入、净利润分别加总得到。

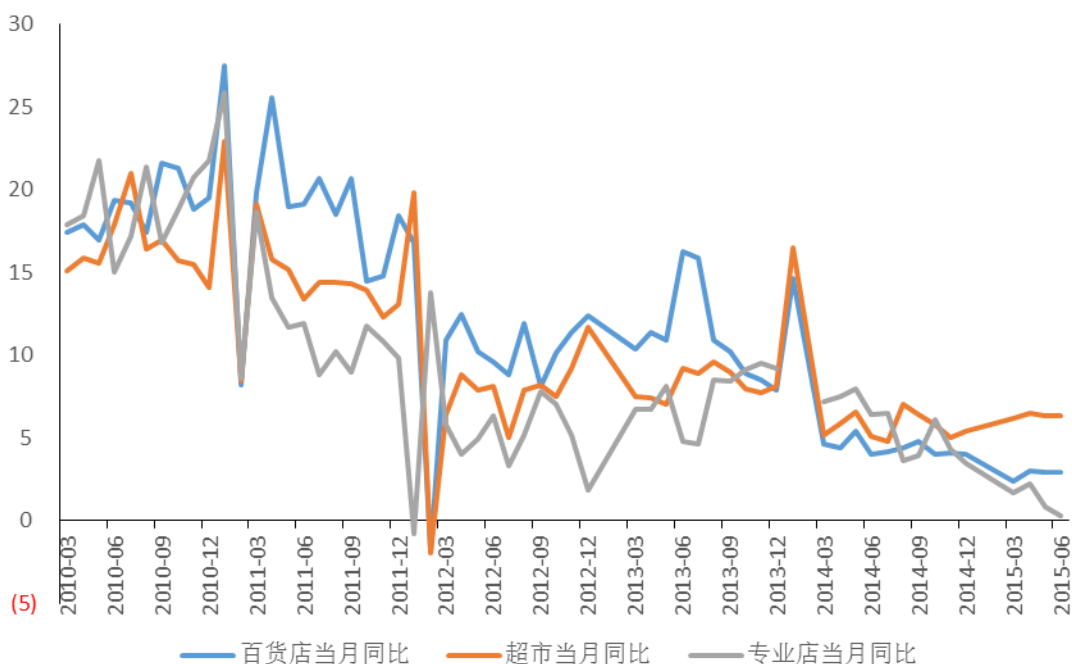
拟注入资产未来业绩持续增长的保障来自于拟注入资产制定并执行顺应百货行业的发展趋势的经营战略，具体情况如下：

（1）百货行业发展趋势

① 实体零售业态进入低速增长阶段，行业步入成熟期

宏观经济低速增长的“新常态”下，百货零售行业逐渐进入成熟期，行业整体进入低速增长阶段。根据商务部统计数据，2014年全国百货、超市以及专业店重点流通企业销售额累计增速分别为4.10%、5.50%和5.80%，增速同比分别下降6.2个、2.8个和1.7个百分点。在外部市场需求疲弱、业态经营活力下降以及电商冲击的多重压力下，2015年实体零售业销售增长无有效回暖支撑，实体零售业整体也将步入低速增长的“新常态”。

零售行业重点流通企业销售额同比增速



资料来源：Wind

② 规模扩张趋缓，注重提升个体经营效率

由于核心品类明显重叠且楔入供应链程度不深，百货业态受电商影响较为明显。此前百货业普遍依赖跑马圈地实现扩张已经逐渐不能适应市场当前趋势。据联商网统计，截至2014年12月31日，全国主要零售企业共计关闭201家门店，较2013年关闭35家，同比增长474.29%，创历年之最。其中百货零售类共计23家。传统零售加快转型变革，重心从之前依靠规模野蛮扩张向质量方向转移。过去粗放式扩张收租的经营模式已经难以为继，提升个体经营效率，进而带动整条供应链效率提升，成为专业市场发展的新趋势。

2014 年主要百货零售门店关店统计

企业	城市	门店	关店时间	开业时间	关店数
百盛百货	江苏常州	新北店	2013/5/20	2012/12/18	4
	江苏常州	正方京城店	2014/10/31	2011/12/1	
	山东济南	泉城路店	2014/5/5	2012/4/29	
	北京	东四环店	2014/7/1	2007/4/13	
华堂商场	北京	北苑店	2014/9/1	2009/9/25	3
	北京	西直门店	2004/12/1	2005/4/14	
	北京	望京店	2014/4/28	2006 年	
中都百货	浙江杭州	庆春店	2014/6/18	2009/10/23	3
	浙江杭州	临平店	2014/6/18	2003/6/14	
	浙江湖州	安吉店	2014/6/18	2008/10/23	
尚泰百货	浙江杭州	万象城店	2014/12/1	2010/5/1	2
	辽宁沈阳	万象城店	2014/6/12	2011/9/24	
NOVO 百货	广东广州	正佳广场店	2014/9/1	2010/7/30	2
	四川成都	天府店	2014/12/24	2013/12/1	
宝莱百货	山东青岛	李沧店	2014/5/31	2011 年 12 月	2
	山东青岛	即墨店	2014/6/15	2011/12/24	
王府井百货	广东湛江	椹川大道店	2014/7/11	2012/12/12	1
天虹商场	浙江杭州	萧山店	2014/10/13	2009/12/17	1
新光百货	广东佛山	南海店	2014/5/31	2012/9/22	1
摩登百货	广东增城	新塘店	2014/5/13	2010 年 3 月	1
春天百货	山东青岛	山东路店	2014/8/31	2006/10/1	1
瑞富奥莱	重庆	解放碑店	2014/8/25	2013/12/25	1
南宁百货	广西南宁	金湖店	2014/6/30	2005 年 9 月	1

资料来源：联商网

③ 整合并购成为趋势，行业集中度进一步提高

“跑马圈地”的外延式扩张大幅放缓的同时，通过并购重组快速占有成熟的零售资源成为新的趋势。在优势企业的并购扩张下，百货行业的集中度将逐渐提高，并带动行业利润率水平的提升。2013年我国零售行业的并购市场相较以往尤为活跃，根据中国连锁经营协会《中国连锁零售企业经营状况分析报告2013-2014》数据显示传统零售

业并购交易量同比增长超过44%，并购交易总额约为2012年总额的4倍。资本运作，行业的兼并重组将会日趋频繁，国内零售业正在逐渐形成市场集中度高、企业规模大的格局，全国性的零售集团和区域性大型综合零售企业更能在激烈的市场竞争中占据优势地位。

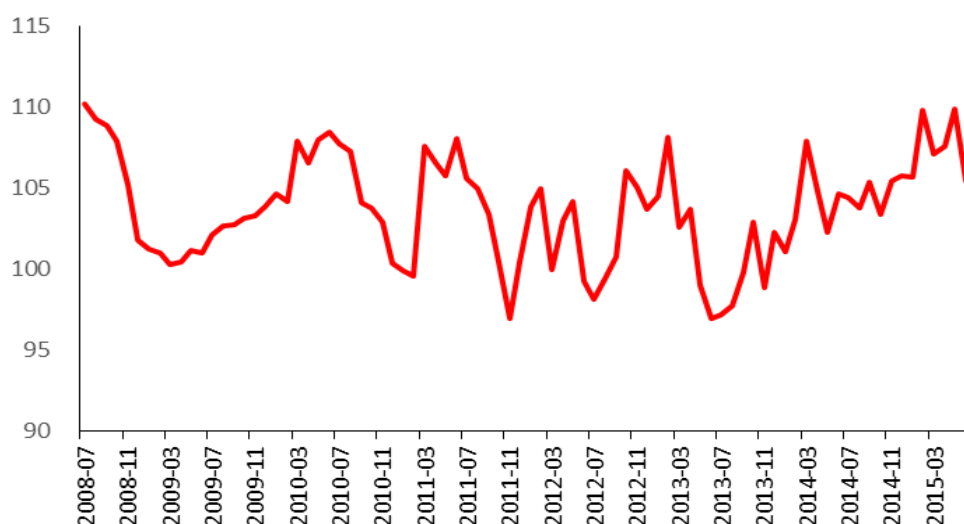
④ 挖掘客户核心需求，社区化百货成为新方向

在供应量不断增加的背景下，零售百货开始更关注细分市场，观察、分析、研究的区域内的客群需求。以挖掘目标客户需求为核心，用精确的定位、精选的特有商品、细致的服务、全生活圈的渠道接入、精心营造的购物环境和与时俱进的科技手段所打造的精致百货，应是百货未来发展的方向。基于消费者消费习惯和行为的改变，百货企业向其他业态的纵深扩展不断加剧，如高端超市、网购、加油站、酒店、物流、金融等，多元化发展更加明显。随着居民消费结构逐步升级和其他业态带来的竞争压力，零售百货正通过增加零售业态种类、调整商户类型、改善购物环境、来给予购物人群类似于购物中心的消费体验，社区型商业渐渐成为主流，进而促进了百货企业的目标客户群与高端超市的目标客户群相吻合。

⑤ 电商份额趋于稳定，线下需求逐渐回暖

根据艾瑞咨询统计，目前网络零售占社会消费零售总额比例已超过 10%，与此同时网购主力品类及电商竞争格局亦趋于稳定，网购增速呈现快速收敛态势。对纯电商供应链来说体验是短板，而消费占比更高的线下休闲业态具备强体验属性，需求逐渐有回升。随着电商增速放缓、竞争格局趋于稳定，线上线下渠道博弈亦逐步和谐，价格战不再是主旋律，未来更多将以渠道合作为主旋律。中华商业协会公布的 50 家重点零售企业 2015年2、3月份平均增幅在1.5个百分点。消费者信心有回暖迹象，二季度消费者信心指数为 107.70，相比于去年同期103.90 上涨 3.66个百分点。

我国消费者信心指数回暖



资料来源：Wind

(2) 拟注入资产经营战略

近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，拟注入资产在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，拟注入资产就整体围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，其中东门店将其中一层调整为针对14-16岁消费群体的商品，华强北和东方时代店借助地铁的修建升级店内品牌，并增加餐饮配套。

本次交易完成后，拟注入资产将继续顺应行业的发展趋势，执行以下经营战略：

① 以市场需求为导向，提升现有门店业绩。拟注入资产将通过升级门店品牌、增加配套项目等方式不断增加门店经营内涵，满足消费者多方位的消费需求以增强消费者粘性；

② 顺应行业发展，加快门店改造升级。拟注入资产将根据目标客户人群的精准定位，进一步增加时尚、潮牌、轻奢等商品品类的比例；

③ 积极开展门店营销模式创新。拟注入资产将借助电商的发展，在合适的时间内尝试触网，进行网上营销。同时，拟注入资产将在现有现金、借记卡、信用卡支付方式以外，提供手机支付、二维码支付等创新支付方式，为消费者提供便捷服务。

(3) 拟注入资产业绩持续增长的合理性

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》拟注入资产主营业务收入增长率预测如下：

拟注入资产	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年

拟注入资产	项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
和平茂业	和平分公司	18%	12%	10%	8%	5%	2%
	东门分公司	2.5%	2%	2%	2%	2%	2%
	南山分公司	15%	13%	10%	8%	6%	3%
华强北茂业		12%	11%	10%	8%	6%	3%
深南茂业		1%	-1.5%	4%	3%	3%	2%
东方时代茂业		12%	11%	10%	8%	6%	3%
珠海茂业		10%	8%	6%	4%	2%	1%

注1：上述数据来自国众联评报字（2015）第3-017号《资产评估报告》

注2：深南茂业2016年营业收入增长率为负，主要是由于深南茂业2016年计划进行装修改造，对主营业务收入产生一定的不利影响。

2014年，百货门店的营业收入同比增长为4.10%，并在2015年呈现进一步下降的趋势。预测期内，拟注入资产各门店主营业务收入增长率呈现下降趋势，与百货行业整体趋势一致。其中，和平茂业东门店由于业态较为成熟，预测期内主营业务增长率较低，符合百货行业发展趋势。和平店为深圳市区内唯一奥特莱斯业态百货门店，地处深圳核心东门商圈内，交通便利，人流密集，主要经营主流品牌折扣货品，自2012年起，顾客对折扣货品需求愈加旺盛，主营业务收入增长率较高，2014年和平店的主营业务收入增长率为19.65%，因此预测期内和平店的主营业务收入增长率高于百货行业平均水平。南山店地处南山-深圳湾商圈，毗邻南海大道，多路公交车直达，亦有地铁环伺，南山店定位于社区型百货，专业化定位能够有效提升门店经营效率、增强主营业务收入增长率，2014年南山店主营业务收入增长率为17.64%，因此预测期内和平店的主营业务收入增长率高于百货行业平均水平。

华强北茂业和东方时代茂业地处华强北商圈，连接地铁出口。2013-2015年，由于地铁施工，其营业额受到影响，出现暂时性小幅下滑。2016年，随着未来地铁的竣工，其优越的地理位置将给华强店和东方时代店的收入带来较大的提升，同时，通过挖掘客户核心需求，华强北茂业和东方时代茂业2015年开始引入了更多轻奢品牌和餐饮配套，能够有效增强客户粘性，因此预测期内主营业务收入增长率高于百货行业平均水平。

深南茂业由于业态较为成熟，预测期内主营业务增长率较低，符合百货行业发展趋势。

珠海茂业地处珠海香洲核心商圈，交通便利，有多路公交直达门店，经营效率较高，2014年主营业务收入增长为7.12%，因此预测期内主营业务收入增长率高于百货行业平均水平。

综上所述，拟注入资产未来业绩持续增长是合理的。

2、拟注入资产2015年预测营业收入和净利润的可实现性

本次拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 2015 年全年预测收入和 2015 年 1-11 月营业收入、净利润情况如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年 全年预测数	2015 年 1-11 月实现情况（未审）	
			金额	比例
和平茂业	营业收入	231,906.20	187,215.51	80.73%
	净利润	28,720.34	27,153.13	94.54%
华强北茂业	营业收入	126,100.68	91,459.82	72.53%
	净利润	16,326.81	13,451.99	82.39%
深南茂业	营业收入	16,533.65	12,215.97	73.89%
	净利润	1,751.99	1,578.38	90.09%
东方时代茂业	营业收入	72,861.66	64,524.54	88.56%
	净利润	12,403.85	11,471.56	92.48%
珠海茂业	营业收入	37,938.82	29,911.15	78.84%
	净利润	4,552.15	3,900.70	85.69%

本次拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 2015 年全年预测收入分别为 231,906.20 万元、126,100.68 万元、16,533.65 万元、72,861.66 万元和 37,938.82 万元，2015 年全年预测净利润分别为 28,720.34 万元、16,326.81 万元、1,751.99 万元、12,403.85 万元和 4,552.15 万元。

由于百货行业存在较为明显的季节性，中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是拟注入资产的销售旺季，同时，拟注入资产的店庆以及“68 小时不打烊”促销活动集中在第四季度，因此拟注入资产第四季度的收入增长将较为明显。

截至 2015 年 11 月 30 日，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 2015 年 1-11 月未经审计的营业收入分别为 187,215.51 万元、91,459.82 万元、12,215.97 万元、64,524.54 万元和 29,911.15 万元，占 2015 年全年预测收入数的 80.73%、72.53%、73.89%、88.56%和 78.84%；2015 年 1-11 月未经审计的净利润分别为 27,153.13 万元、13,451.99 万元、1,578.38 万元、11,471.56 万元和 3,900.70 万元，占 2015 年全年预测收入数的 94.54%、82.39%、90.09%、92.48%和 85.69%，完成比例较高。

拟注入资产 2012 年、2013 年和 2014 年 12 月单月合计净利润占当年合计净利润的比例平均值为 10.93%。以此推算，预计 2015 年全年拟注入资产将合计完成净利润 64,618.58 万元，占 2015 年全年预测合计净利润的 101.35%。

同时，作为百货零售行业最重大节日之一的圣诞节以及拟注入资产的店庆均主要集中在 12 月，截至本报告书签署日，拟注入资产已着手布局圣诞和店庆营销，预计 12 月份将贡献很好的业绩。因此，预计全年预测的营业收入和净利润具有可实现性。

3、华强北茂业和东方时代茂业2016年及以后年度营业收入预测的合理性

(1) 主营业务收入预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内华强北茂业和东方时代茂业的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合深圳市未来经济发展趋势进行预测。华强北茂业主营业务收入预计增长率为：2015 年 12%，2016 年 11%，2017 年 10%，2018 年 8%、2019 年 6%、2020 年增长率为 3%。东方时代茂业主营业务收入增长率为：2015 年 12%、2016 年 11%、2017 年 10%，2018 年 8%、2019 年 6%、2020 年增长率为 3%。主营业务预测具体情况如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
华强北茂业	自营模式	8,956.64	13,255.83	14,581.41	15,747.92	16,692.80	17,193.58
	联营模式	67,589.34	100,032.22	110,035.44	118,838.28	125,968.57	129,747.63
	租赁模式	2,168.63	3,209.57	3,530.52	3,812.96	4,041.74	4,162.99
	主营业务收入	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21
东方时代茂业	自营模式	115.87	171.48	188.63	203.72	215.94	222.42
	联营模式	58,368.56	86,385.47	95,024.02	102,625.94	108,783.50	112,047.00
	租赁模式	1,345.90	1,991.94	2,191.13	2,366.42	2,508.41	2,583.66
	主营业务收入	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08

(2) 其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、综合服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的平均比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
华强北茂业	其他业务收入	6,725.12	9,953.18	10,948.50	11,824.38	12,533.84	12,909.86
东方时代茂业	其他业务收入	6,216.37	9,200.23	10,120.25	10,929.87	11,585.67	11,933.24

(3) 营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
华强北茂业	主营业务收入	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21
	其他业务收入	6,725.12	9,953.18	10,948.50	11,824.38	12,533.84	12,909.86
	营业收入合计	85,439.73	126,450.79	139,095.87	150,223.54	159,236.96	164,014.06
东方时代茂业	主营业务收入	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08
	其他业务收入	6,216.37	9,200.23	10,120.25	10,929.87	11,585.67	11,933.24
	营业收入合计	66,046.70	97,749.12	107,524.03	116,125.96	123,093.51	126,786.32

(4) 营业收入预测合理性分析

① 经营模式

报告期内，华强北茂业经营百货业态和超市业态，以百货业态为主。东方时代茂业经营百货业态。华强北茂业和东方时代茂业各业态经营模式如下：

A. 百货业态经营模式

a. 联营模式

百货业态联营模式也称专柜模式，是指企业与供应商（品牌商家）签订《专柜合同》协议，由拟注入资产为品牌商家提供经营场所和经营所需物业设施，并由企业进行统一规划、统一管理、统一收款、统一培训等，但具体业务由品牌商家自行经营。

在联营模式下，在商品实现最终销售前归品牌商家所有，企业不承担商品跌价、损坏、偷盗和变质所引起的损失及其他风险。企业从专柜销售总额中，收取一定比例的佣金。通常拟企业为品牌货品供应商设定最低营业额目标，且不论达标与否均需支付按最低营业额目标计算的佣金。佣金比例根据销售场地位置、商场发展规划，以及商场与品牌货品供应商的相对谈判地位，由双方协商确定。

在联营模式下，百货企业核心竞争力为商圈位置、品牌招商能力和品牌组合能力。联营模式是当前国内百货最主要的经营模式。

在商品销售时点，企业按照商品销售全额确认收入，商品销售额扣除拟注入资产提成后的金额为支付给联营商的成本。

b. 自营模式

百货业态自营模式即企业直接向供应商采购商品，待商品验收入库后，将其作为企业的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由企业承担。自营模式下，进销差价是主要利润来源。自营模式的主要优势在于拥有经营控制权，通过自主采购和自主销售，控制价格、品类、商品结构，在日趋激烈的市场竞争中取得差异化优势。此外，自营模式能够获得全部经销利润，扩大企业的利润空间。

华强北茂业和东方时代茂业自营模式下的百货商品主要为部分一线化妆品。

c. 租赁模式

百货业态租赁模式指企业将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，企业不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在百货业态下主要适用于餐饮、生活娱乐等商户，引入上述商业形态可以配合企业的其他零售业务，满足顾客多样化的消费需求，有效吸引客流并提升消费体验。

华强北茂业和东方时代茂业涉及到的餐饮、生活娱乐等相关配套商业均采取了租赁模式。

租赁模式下，租金的确定有两种方式：一种是只收取固定租金，主要针对餐饮、娱乐等配套商户；另外一种是按照佣金（合同约定的扣点数与实际销售额的乘积）与固定租金的较高者，主要针对珠宝等品牌商户。

B. 超市业态经营模式

a. 联营模式

超市业态联营模式是指供应商根据协议将商品交付超市代销，在商品实现最终销售前所有权仍归供应商所有，超市根据实际销售情况按月向供应商支付货款，超市不承担存货风险。主要适用品类有生鲜、现场加工项目、营养保健品等。

b. 自营模式

超市业态自营模式指由超市向供应商采购商品，商品验收入库后作为库存商品管理，商品所有权归超市所有，超市承担商品所有权上的风险和报酬。自营模式下，超市的利润来源为进销差价。超市业态自营模式主要适用品类包括包装商品，如冷藏冷冻食品、副食品、袋装食品，以及个人及家庭护理品等。

c. 租赁模式

超市业态租赁模式指超市将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，超市不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在超市业态下主要适用于餐饮。

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，华强北茂业和东方时代茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

注入资产	项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
		金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
华	联营模式	33,259.63	89.38%	82,899.45	85.87%	92,124.13	85.62%	89,489.92	84.61%

注入资产	项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
		金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
华强北茂业	租赁模式	985.33	2.65%	2,659.72	2.75%	2,881.74	2.68%	3,304.57	3.12%
	自营模式	2,965.40	7.97%	10,984.89	11.38%	12,587.14	11.70%	12,978.51	12.27%
	合计	37,210.36	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%
东方时代茂业	联营模式	5,785.20	97.31%	71,847.54	97.59%	78,138.37	97.98%	80,737.70	97.87%
	租赁模式	148.97	2.51%	1,632.74	2.22%	1,395.49	1.75%	1,495.36	1.81%
	自营模式	10.8	0.18%	143.68	0.20%	218.09	0.27%	260.62	0.32%
	合计	5,944.96	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，华强北茂业和东方时代茂业均以联营模式为主，其中华强北茂业自营模式占比相对较高，主要是由于华强北茂业经营自营模式占比较大的超市业态所致。2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-3 月，华强北茂业和东方时代茂业联营模式、租赁模式和自营模式占主营业务收入的比例基本保持稳定，因此在预测期内，选取 2014 年度联营模式、自营模式和租赁模式占主营业务收入的结构为参考作为预测期内联营模式、自营模式和租赁模式占主营业务收入结构的依据，确定预测期内，华强北茂业联营模式、自营模式和租赁模式占主营业务收入的比例分别为 85.87%、11.38%和 2.76%，东方时代茂业联营模式、自营模式和租赁模式占主营业务收入的比例分别为 97.56%、0.19%和 2.25%。

② 地理位置及经营场所面积

华强北茂业和东方时代茂业下属华强北门店和东方时代门店位于深圳市最繁华的华强北商业街，深圳地铁罗宝线、蛇口线、龙岗线经过此区域，2016 年地铁施工完工后，将有 4 条地铁线在华强北交汇，多条公交线路直达，交通非常便利。华强北店和东方时代店的经营场所面积分别为 33,171.06 m²和 30,071.68 m²，规模较大。

良好的地理位置，便利的交通环境以及较大规模的经营场所为华强北茂业和东方时代茂业未来预测收入的实现提供了有力保障。

③ 装修改造情况

华强北茂业和东方时代茂业下属华强北门店和东方时代门店主要经营国际一线化妆品、高端服饰、高端餐饮等，为茂业系统最高端百货门店，主要服务茂业系统高端 VIP 客户及轻奢、时尚的高端客户。华强北茂业和东方时代茂业利用地铁封路施工的时机，2014 年 6 月 30 日至 2015 年 3 月 25 日期间，对华强北门店和东方时代门店进行内部升级调整以及外立面改造施工。装修改造完毕后，华强北门店和东方时代门店外立面焕然一新，同时引进 10 余家轻奢品牌，门店经营定位进一步提升。

④ 与供应商的合作情况

华强北茂业和东方时代茂业的供应商主要为各品牌生产商及其代理商和经销商。华强北茂业和东方时代茂业多年来十分注重对供应商的选择以及与供应商之间的合作，通过多年来对商品结构及经营布局的不断调整，提升了引进品牌速度、国际国内一二线品牌集合度以及新兴品牌销售的培育速度。通过多年的努力，华强北茂业和东方时代茂业与供应商建立了良好的合作关系，拥有强大的品牌集合能力和稳定的供应商渠道。

截至本报告书签署日，华强北茂业和东方时代茂业与供应商未出现过重大违约情况。

⑤ 未来行业创新及顾客消费习惯改变

零售行业中，从事零售业务活动的基本单位和具体场所是门店，根据销售重点不同，零售行业分成不同的商业零售业态。近年来随着社会的发展和进步，居民的生活方式和消费观念在不断发生变化，零售业中新兴业态的不断涌现，购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，上述趋势将不断打破现有零售市场的分配格局，分取现有零售业态的市场份额。特别是近年来网络消费分流加速，带动消费者购物习惯发生变化，引领百货零售业发展趋势，对整个行业产生深刻和深远的影响。

对顾客来说，体验绝对不仅仅是餐饮和娱乐项目，体验的核心在于在消费的全过程充分体现身心愉悦。为此，传统零售商的核心是设计消费全过程的愉悦东西，体验需要设计、需要规划，更需要经营。从目前市场发展与消费者需求来看，互联网时代下的百货公司除了进一步发挥百货本身的优势之外，还要充分利用互联网时代的商业红利，创造新经济形式下的新商业模式。

华强北茂业和东方时代茂业定位比较高端，目前，已经逐步开始向多样化购物中心转型，与电子商务的主流定位存在一定差异化经营空间，其丰富的业态配比，良好的购物环境，多样化的贴心服务将增强客户的购物粘性。

综上所述，华强北茂业和东方时代茂业 2016 年及以后年度营业收入当的预测具有合理性。

4、拟注入资产营运资金追加金额预测的合理性

（1）营运资金追加金额的测算依据

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率（剔除非经营性资产、负债）测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

$$\text{年度需要追加的营运资金} = \text{当年度需要的营运资金} - \text{上一年度需要的营运资金}$$

本次评估，拟注入资产提供了审计后的 2012 年-2015 年 3 月的财务报表，由于 2015 年只有 3 个月的数据，计算平均周转率时不含 2015 年的数据。货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款根据审计后的 2012-2014 年各科目数据所计算的周转率来预测未来各因素的需求金额；应付职工薪酬按照预测期间的薪酬总额/预测期间的月份数确定。

（2）营运资金追加金额的测算过程

① 和平茂业营运资金追加金额的测算过程

A. 历史年度营运资金数据

单位：万元

项目	2012 年 12 月 31 日 /2012 年 1-12 月	2013 年 12 月 31 日 /2013 年 1-12 月	2014 年 12 月 31 日 /2014 年 1-12 月	2015 年 3 月 31 日 /2015 年 1-3 月	周转率 取值
货币资金	11,175.06	3,971.24	3,215.47	21,320.79	
应收账款	608.40	373.07	432.38	238.06	
预付款项	356.13	1,739.00	1,736.71	1,296.27	
其他应收款	15,885.26	18,747.31	56,365.15	56,938.23	
存货	1,230.29	629.18	862.42	930.13	
一年内到期的非流动资产	523.38	935.13	1,106.52	1,119.61	
其他流动资产	1,004.72	698.27	1,618.50	2,167.46	
流动资产合计	30,783.24	27,093.20	65,337.14	84,010.55	
扣除未纳入营运流动资产的项目	1,127.17	1,538.82	41,404.79	44,272.57	
其中：其他应收款	603.79	603.69	40,298.27	42,892.84	
预付款项				260.12	
一年内到期的非流动资产	523.38	935.13	1,106.52	1,119.61	
纳入营运流动资产范围合计数	29,656.07	25,554.38	23,932.35	39,737.98	
应付账款	63,962.34	74,476.52	76,144.24	56,339.01	
预收款项	451.79	321.51	393.59	330.08	
应付职工薪酬	1,015.86	196.03	570.32	209.77	
应交税费	4,740.29	4,845.22	6,626.81	5,008.56	
应付股利	1,520.05	2,144.56	2,570.94	2,570.94	
其他应付款	38,989.21	15,572.57	22,577.32	54,419.15	
流动负债合计	110,679.53	97,556.40	108,883.22	118,877.51	
扣除未纳入营运流动负债的项目	26,060.86	5,564.70	16,482.11	48,886.41	
其中：应付股利	1,520.05	2,144.56	2,570.94	2,570.94	
其他应付款	24,540.81	3,420.14	13,911.17	46,315.47	
纳入营运流动负债范围合计数	84,618.67	91,991.71	92,401.11	69,991.09	
营运资金	-54,962.60	-66,437.33	-68,468.75	-30,253.11	

营运资金追加额		-11,474.72	-2,031.42	38,215.64	
营运资金/营业收入	-29.79%	-32.99%	-31.50%	-13.18%	
货币资金周转次数	16.51	26.60	60.49		34.53
应收账款周转次数	274.54	491.13	488.53		418.07
预付款项周转次数	384.95	87.33	92.34		89.84
存货周转次数	6.21	6.47	7.82		6.83
其他应收款周转次数	1.14	1.09	1.21		1.15
其他流动资产周转次数	136.45	178.36	138.54		151.12
应付账款周转次数	2.14	2.19	2.13		2.15
预收款项周转次数	369.70	473.88	550.25		464.61
应交税费周转次数	28.92	31.69	27.98		29.53
其他应付款周转次数	9.49	11.42	15.42		12.11

注：应收账款周转次数=主营业务收入/应收账款平均账面价值

存货周转次数=主营业务成本/存货平均账面价值

B.未来年度营运资金追加金额预测

单位：万元

项目	2015年 12月31日 /2015年 1-12月	2016年 12月31日 /2016年 1-12月	2017年 12月31日 /2017年 1-12月	2018年 12月31日 /2018年 1-12月	2019年 12月31日 /2019年 1-12月	2020年 12月31日 /2020年 1-12月
货币资金	6,716.08	7,199.89	7,666.67	8,086.29	8,425.79	8,644.98
应收账款	502.41	539.28	574.24	605.67	631.10	647.52
预付款项	1,925.11	2,064.40	2,199.29	2,320.50	2,418.53	2,481.60
其他应收款	19,012.04	20,134.36	21,439.68	22,613.15	23,562.57	24,175.52
存货	387.52	432.38	470.22	503.72	531.13	546.35
其他流动资产	1,144.46	1,227.28	1,307.47	1,379.52	1,437.81	1,475.30
流动资产合计	29,687.61	31,597.59	33,657.58	35,508.86	37,006.94	37,971.27
纳入营运流动资产范围合计数	29,687.61	31,597.59	33,657.58	35,508.86	37,006.94	37,971.27
应付账款	80,442.54	86,263.27	91,899.73	96,964.46	101,060.99	103,696.21
预收款项	452.08	485.26	516.72	545.00	567.89	582.66
应付职工薪酬	340.99	331.79	348.38	365.80	384.09	403.30
应交税费	5,856.81	6,280.60	6,690.97	7,059.72	7,357.98	7,549.84
其他应付款	14,281.71	15,315.11	16,315.81	17,215.00	17,942.29	18,410.14
流动负债合计	101,374.12	108,676.04	115,771.62	122,149.99	127,313.24	130,642.15
纳入营运流动负债范围合计数	101,374.12	108,676.04	115,771.62	122,149.99	127,313.24	130,642.15
营运资金	-71,686.51	-77,078.45	-82,114.04	-86,641.13	-90,306.29	-92,670.89
营运资金追加额	-41,433.40	-5,391.94	-5,035.59	-4,527.09	-3,665.16	-2,364.59
营运资金/营业收入	-30.91%	-31.00%	-31.02%	-31.03%	-31.04%	-31.04%

② 华强北茂业营运资金追加金额的测算过程

A.历史年度营运资金数据

单位：万元

项目	2012年 12月31日 /2012年1-12月	2013年 12月31日 /2013年1-12月	2014年 12月31日 /2014年1-12月	2015年 3月31日 /2015年1-3月	周转率 取值
货币资金	3,375.83	1,523.82	971.74	6,620.96	
应收账款	1,113.25	876.38	432.91	373.95	
预付款项	329.72	205.40	3,545.63	4,903.64	
其他应收款	58,279.17	61,169.94	165,594.91	176,747.66	

存货	2,149.99	1,961.35	2,134.54	2,227.07	
一年内到期的非流动资产	240.67	275.75	398.42	1,237.95	
流动资产合计	65,488.64	66,012.65	173,078.15	192,111.23	
扣除未纳入营运流动资产的项目	54,241.41	57,702.43	160,535.10	168,036.59	
其中：其他应收款	54,000.74	57,426.68	160,136.68	166,798.64	
一年内到期的非流动资产	240.67	275.75	398.42	1,237.95	
纳入营运流动资产范围合计数	11,247.23	8,310.22	12,543.05	24,074.64	
应付账款	27,761.00	30,217.24	25,900.51	33,329.85	
预收款项	427.43	177.76	68.23	68.43	
应付职工薪酬	62.94	136.40	236.12	217.03	
应交税费	2,700.38	3,607.56	2,649.30	2,702.44	
应付股利	17,257.82	17,000.56	15,202.08	15,202.08	
其他应付款	2,749.03	3,071.47	120,759.20	128,389.50	
流动负债合计	50,958.60	54,210.99	164,815.45	179,909.32	
扣除未纳入营运流动负债的项目	17,485.88	17,292.94	133,629.98	139,672.60	
其中：应付股利	17,257.82	17,000.56	15,202.08	15,202.08	
其他应付款	228.06	292.38	118,427.90	124,470.52	
纳入营运流动负债范围合计数	33,472.72	36,918.05	31,185.47	40,236.72	
营运资金	-22,225.49	-28,607.83	-18,642.42	-16,162.08	
营运资金追加额		-6,382.34	9,965.41	2,480.34	
营运资金/营业收入	-19.36%	-24.52%	-17.77%	-9.94%	
货币资金周转次数	34.01	47.62	84.06		55.23
应收账款周转次数	95.01	108.15	147.47		116.88
预付款项周转次数	320.79	402.12	51.48		51.48
存货周转次数	4.99	5.17	4.51		4.89
其他应收款周转次数	2.11	2.26	1.81		2.06
应付账款周转次数	3.00	2.96	2.69		2.88
预收款项周转次数	194.78	283.91	613.81		364.17
应交税费周转次数	30.83	27.24	24.13		27.40
其他应付款周转次数	33.02	32.42	29.55		31.66

注：应收账款周转次数=主营业务收入/应收账款平均账面价值

存货周转次数=主营业务成本/存货平均账面价值

B.未来年度营运资金追加金额预测

单位：万元

项目	2015年 12月31日 /2015年 1-12月	2016年 12月31日 /2016年 1-12月	2017年 12月31日 /2017年 1-12月	2018年 12月31日 /2018年 1-12月	2019年 12月31日 /2019年 1-12月	2020年 12月31日 /2020年 1-12月
货币资金	2,283.16	2,289.50	2,518.45	2,719.92	2,883.12	2,969.61
应收账款	991.83	996.72	1,096.40	1,184.11	1,255.16	1,292.81
预付款项	1,771.08	1,786.39	1,965.03	2,122.24	2,249.57	2,317.06
其他应收款	4,933.95	4,826.06	5,308.66	5,733.35	6,077.35	6,259.68
存货	2,042.15	2,262.89	2,489.18	2,688.31	2,849.61	2,935.10
流动资产合计	12,022.17	12,161.56	13,377.72	14,447.93	15,314.81	15,774.26
纳入营运流动资产范围合计数	12,022.17	12,161.56	13,377.72	14,447.93	15,314.81	15,774.26
应付账款	31,607.86	31,881.13	35,069.25	37,874.79	40,147.28	41,351.69
预收款项	250.35	252.51	277.76	299.99	317.98	327.52
应付职工薪酬	103.11	108.27	113.68	119.37	125.33	131.60
应交税费	3,327.27	3,356.04	3,691.64	3,986.97	4,226.19	4,352.98
其他应付款	2,879.34	2,904.24	3,194.66	3,450.23	3,657.25	3,766.97
流动负债合计	38,167.94	38,502.19	42,347.00	45,731.35	48,474.03	49,930.76

纳入营运流动负债范围合计数	38,167.94	38,502.19	42,347.00	45,731.35	48,474.03	49,930.76
营运资金	-26,145.78	-26,340.63	-28,969.28	-31,283.41	-33,159.22	-34,156.51
营运资金追加额	-9,983.69	-194.85	-2,628.65	-2,314.13	-1,875.81	-997.28
营运资金/营业收入	-20.73%	-20.83%	-20.83%	-20.82%	-20.82%	-20.83%

③ 深南茂业营运资金追加金额的测算过程

A.历史年度营运资金数据

单位：万元

项目	2012年 12月31日 /2012年1-12月	2013年 12月31日 /2013年1-12月	2014年 12月31日 /2014年1-12月	2015年 3月31日 /2015年1-3月	周转率 取值
货币资金	421.66	323.14	373.65	1,612.67	
应收账款	80.24	5.55	52.07	20.54	
预付款项	58.22	692.80	648.43	491.75	
其他应收款	9,168.42	9,991.72	23,670.06	20,113.01	
存货	0.00	0.00	0.09	0.02	
一年内到期的非流动资产	3.34	7.90	13.10	13.10	
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	108.69	
流动资产合计	9,731.88	11,021.11	24,757.39	22,359.78	
扣除未纳入营运流动资产的项目	8,065.11	8,745.27	22,631.62	19,357.66	
其中：其他应收款	8,061.77	8,737.37	22,618.52	19,344.56	
一年内到期的非流动资产	3.34	7.90	13.10	13.10	
纳入营运流动资产范围合计数	1,666.77	2,275.84	2,125.77	3,002.12	
应付账款	4,630.41	5,720.98	5,209.62	3,509.61	
预收款项	4.81	57.91	201.47	4.29	
应付职工薪酬	17.98	19.32	38.06	20.28	
应交税费	483.48	545.33	519.98	418.01	
应付股利	1,874.05	2,048.68	1,910.24	1,910.24	
其他应付款	833.64	865.07	15,201.30	14,350.89	
流动负债合计	7,844.36	9,257.28	23,080.67	20,213.32	
扣除未纳入营运流动负债的项目	1,979.27	2,174.46	16,401.81	15,516.23	
其中：应付股利	1,874.05	2,048.68	1,910.24	1,910.24	
其他应付款	105.22	125.79	14,491.56	13,605.99	
纳入营运流动负债范围合计数	5,865.09	7,082.82	6,678.86	4,697.10	
营运资金	-4,198.32	-4,806.98	-4,553.09	-1,694.98	
营运资金追加额		-608.66	253.89	2,858.11	
营运资金/营业收入	-25.36%	-28.36%	-27.75%	-10.95%	
货币资金周转次数	39.26	45.51	47.10		43.96
应收账款周转次数	183.66	350.34	504.05		346.02
预付款项周转次数	208.97	33.27	17.76		17.76
存货周转次数	0.00	22,773,892.48	271,967.13		
其他应收款周转次数	1.64	1.63	1.64		1.64
应付账款周转次数	2.63	2.41	2.18		2.41
预收款项周转次数	3,063.86	479.20	111.96		295.58
应交税费周转次数	25.17	24.28	22.36		23.94
其他应付款周转次数	16.70	17.02	16.44		16.72

注：应收账款周转次数=主营业务收入/应收账款平均账面价值

存货周转次数=主营业务成本/存货平均账面价值

B.未来年度营运资金追加金额预测

单位：万元

项目	2015年 12月31日 /2015年 1-12月	2016年 12月31日 /2016年 1-12月	2017年 12月31日 /2017年 1-12月	2018年 12月31日 /2018年 1-12月	2019年 12月31日 /2019年 1-12月	2020年 12月31日 /2020年 1-12月
货币资金	376.11	370.14	384.94	396.49	408.39	416.56
应收账款	42.38	41.75	43.42	44.72	46.06	46.98
预付款项	677.53	667.81	694.52	715.35	736.81	751.55
其他应收款	1,139.18	1,113.35	1,157.89	1,192.63	1,228.40	1,252.97
流动资产合计	2,235.20	2,193.05	2,280.77	2,349.19	2,419.67	2,468.06
纳入营运流动资产范围合计数	2,235.20	2,193.05	2,280.77	2,349.19	2,419.67	2,468.06
应付账款	4,992.90	4,921.25	5,118.10	5,271.65	5,429.80	5,538.39
预收款项	49.62	48.87	50.83	52.35	53.92	55.00
应付职工薪酬	21.66	29.52	30.99	32.54	34.17	35.88
应交税费	502.63	495.41	515.23	530.69	546.61	557.54
其他应付款	719.67	709.34	737.72	759.85	782.64	798.30
流动负债合计	6,286.47	6,204.40	6,452.87	6,647.08	6,847.14	6,985.11
纳入营运流动负债范围合计数	6,286.47	6,204.40	6,452.87	6,647.08	6,847.14	6,985.11
营运资金	-4,051.27	-4,011.35	-4,172.10	-4,297.89	-4,427.47	-4,517.05
营运资金追加额	-2,356.29	39.92	-160.75	-125.78	-129.59	-89.57
营运资金/营业收入	-24.50%	-24.65%	-24.65%	-24.66%	-24.66%	-24.67%

④ 东方时代茂业营运资金追加金额的测算过程

A.历史年度营运资金数据

单位：万元

项目	2012年 12月31日 /2012年1-12月	2013年 12月31日 /2013年1-12月	2014年 12月31日 /2014年1-12月	2015年 3月31日 /2015年1-3月	周转率 取值
货币资金	5,227.92	2,234.70	1,513.79	1,255.84	
应收账款			68.67	9.27	
预付款项	65.85	42.05	3,151.98	543.15	
其他应收款	56,654.20	61,909.17	149,736.35	149,814.76	
存货	41.40	48.25	33.31	0.00	
一年内到期的非流动资产	26.94	26.13	17.17	21.76	
其他流动资产				1,474.38	
流动资产合计	62,016.31	64,260.30	154,521.26	153,119.16	
扣除未纳入营运流动资产的项目	51,382.46	56,219.76	144,076.48	147,337.30	
其中：其他应收款	51,355.52	56,193.63	144,059.31	147,315.54	
一年内到期的非流动资产	26.94	26.13	17.17	21.76	
纳入营运流动资产范围合计数	10,633.85	8,040.54	10,444.78	5,781.86	
应付账款	25,595.90	27,912.61	24,150.57	7,767.61	
预收款项	0.00	0.00	99.30	25.55	
应付职工薪酬	40.95	93.19	107.43	9.12	
应交税费	2,783.38	3,633.20	3,252.00	2,061.42	
应付股利	15,523.46	15,756.11	14,282.43	14,282.43	
其他应付款	2,565.50	2,461.26	98,397.10	113,395.78	
流动负债合计	46,509.19	49,856.38	140,288.83	137,541.91	
扣除未纳入营运流动负债的项目	15,712.36	15,974.53	109,706.53	124,801.81	
其中：应付股利	15,523.46	15,756.11	14,282.43	14,282.43	
其他应付款	188.91	218.42	95,424.10	110,519.38	
纳入营运流动负债范围合计数	30,796.83	33,881.85	30,582.30	12,740.10	

营运资金	-20,162.98	-25,841.31	-20,137.52	-6,958.24	
营运资金追加额		-5,678.33	5,703.78	13,179.28	
营运资金/营业收入	-22.23%	-29.43%	-24.61%		
货币资金周转次数	17.35	23.53	43.65		28.18
应收账款周转次数			1,072.11		1,072.11
预付款项周转次数	973.70	1,157.11	35.36		35.36
存货周转次数	5.06	4.00	2.87		3.98
其他应收款周转次数	1.55	1.46	1.44		1.48
应付账款周转次数	2.50	2.33	2.17		2.33
预收款项周转次数			741.45		741.45
应交税费周转次数	23.04	19.46	16.40		19.63
其他应付款周转次数	26.98	27.03	21.65		25.22

注：应收账款周转次数=主营业务收入/应收账款平均账面价值

存货周转次数=主营业务成本/存货平均账面价值

B.未来年度营运资金追加金额预测

单位：万元

项目	2015年 12月31日 /2015年 1-12月	2016年 12月31日 /2016年 1-12月	2017年 12月31日 /2017年 1-12月	2018年 12月31日 /2018年 1-12月	2019年 12月31日 /2019年 1-12月	2020年 12月31日 /2020年 1-12月
货币资金	2,585.58	3,468.74	3,815.62	4,120.86	4,368.12	4,499.16
应收账款	61.35	82.59	90.85	98.12	104.01	107.13
预付款项	1,437.49	1,934.90	2,128.39	2,298.66	2,436.58	2,509.68
其他应收款	4,788.09	6,216.37	6,838.01	7,385.05	7,828.15	8,063.00
存货	25.89	35.05	38.55	41.63	44.13	45.46
流动资产合计	8,898.40	11,737.65	12,911.42	13,944.33	14,780.99	15,224.42
纳入营运流动资产范围合计数	8,898.40	11,737.65	12,911.42	13,944.33	14,780.99	15,224.42
应付账款	21,815.29	29,364.00	32,300.40	34,884.43	36,977.50	38,086.82
预收款项	88.71	119.43	131.37	141.88	150.39	154.90
应付职工薪酬	57.12	59.98	62.97	66.12	69.43	72.90
应交税费	2,589.39	3,485.39	3,833.92	4,140.64	4,389.08	4,520.75
其他应付款	2,015.45	2,712.85	2,984.14	3,222.87	3,416.24	3,518.73
流动负债合计	26,565.96	35,741.64	39,312.81	42,455.94	45,002.64	46,354.10
纳入营运流动负债范围合计数	26,565.96	35,741.64	39,312.81	42,455.94	45,002.64	46,354.10
营运资金	-17,667.56	-24,003.99	-26,401.39	-28,511.61	-30,221.65	-31,129.68
营运资金追加额	-10,709.31	-6,336.43	-2,397.40	-2,110.22	-1,710.04	-908.04
营运资金/营业收入	-26.75%	-24.56%	-24.55%	-24.55%	-24.55%	-24.55%

⑤ 珠海茂业营运资金追加金额的测算过程

A.历史年度营运资金数据

单位：万元

项目	2012年 12月31日 /2012年 1-12月	2013年 12月31日 /2013年 1-12月	2014年 12月31日 /2014年 1-12月	2015年 3月31日 /2015年1-3 月	周转率 取值
货币资金	1,990.30	1,321.42	969.50	1,024.35	
应收账款	544.39	103.79	78.36	41.67	
预付款项	0.00	853.75	853.55	639.78	
其他应收款	12,955.85	12,408.16	16,524.69	13,480.48	
一年内到期的非流动资产	571.83	674.58	694.60	694.60	

其他流动资产	0.00	0.00	0.00	393.48	
流动资产合计	16,062.38	15,361.70	19,120.71	16,274.36	
扣除未纳入营运流动资产的项目	11,845.55	10,316.26	10,232.89	11,803.44	
其中：其他应收款	11,273.72	9,641.67	9,538.29	11,108.83	
一年内到期的非流动资产	571.83	674.58	694.60	694.60	
纳入营运流动资产范围合计数	4,216.83	5,045.44	8,887.82	4,470.93	
应付账款	8,420.18	9,635.06	11,728.96	7,994.61	
预收款项	14.41	0.00	0.00	0.00	
应付职工薪酬	42.63	38.62	72.88	29.74	
应交税费	689.32	563.30	1,349.40	769.73	
应付股利	4,382.24	4,735.33	3,992.64	3,992.64	
其他应付款	1,051.12	1,140.36	1,605.75	1,580.28	
流动负债合计	14,599.89	16,112.67	18,749.64	14,367.00	
扣除未纳入营运流动负债的项目	4,985.93	5,339.02	4,596.33	4,804.18	
其中：应付股利	4,382.24	4,735.33	3,992.64	3,992.64	
其他应付款	603.69	603.69	603.69	811.53	
纳入营运流动负债范围合计数	9,613.96	10,773.65	14,153.30	9,562.82	
营运资金	-5,397.13	-5,728.21	-5,265.49	-5,091.90	
营运资金追加额		-331.07	462.72	173.59	
营运资金/营业收入	-16.29%	-17.66%	-15.05%	-13.02%	
货币资金周转次数	16.65	19.58	30.54		22.26
应收账款周转次数	53.91	87.76	334.53		70.83
预付款项周转次数		66.63	35.69		51.16
其他应收款周转次数	2.25	1.79	0.93		1.66
应付账款周转次数	2.78	2.53	2.28		2.53
预收款项周转次数	2,036.69	3,947.35			
应交税费周转次数	33.98	36.47	25.43		31.96
其他应付款周转次数	52.35	46.42	31.61		43.46

注：应收账款周转次数=主营业务收入/应收账款平均账面价值

存货周转次数=主营业务成本/存货平均账面价值

B.未来年度营运资金追加金额预测

单位：万元

项目	2015年 12月31日 /2015年1-12月	2016年 12月31日 /2016年1-12月	2017年 12月31日 /2017年1-12月	2018年 12月31日 /2018年1-12月	2019年 12月31日 /2019年1-12月	2020年 12月31日 /2020年1-12月
货币资金	1,704.37	1,851.72	1,962.82	2,041.33	2,082.16	2,102.98
应收账款	473.13	510.98	541.64	563.30	574.57	580.31
预付款项	655.09	707.50	749.95	779.95	795.55	803.50
其他应收款	2,669.42	3,030.64	3,212.48	3,340.97	3,407.79	3,441.87
流动资产合计	5,502.01	6,100.83	6,466.88	6,725.56	6,860.07	6,928.67
纳入营运流动资产范围合计数	5,502.01	6,100.83	6,466.88	6,725.56	6,860.07	6,928.67
应付账款	10,581.03	11,436.71	12,122.91	12,607.83	12,859.98	12,988.58
应付职工薪酬	60.16	59.27	62.24	65.35	68.62	72.05
应交税费	837.46	905.18	959.49	997.87	1,017.83	1,028.01
其他应付款	615.85	665.65	705.59	733.82	748.49	755.98
流动负债合计	12,094.50	13,066.82	13,850.23	14,404.87	14,694.92	14,844.62
纳入营运流动负债范围合计数	12,094.50	13,066.82	13,850.23	14,404.87	14,694.92	14,844.62

数						
营运资金	-6,592.49	-6,965.98	-7,383.35	-7,679.31	-7,834.85	-7,915.95
营运资金追加额	-1,500.59	-373.49	-417.37	-295.96	-155.55	-81.09
营运资金/营业收入	-17.38%	-16.90%	-16.90%	-16.90%	-16.90%	-16.91%

(3) 营运资金追加金额的合理性分析

从拟注入资产的营运资金追加金额的测算过程可以看出，拟注入资产历史年度的营运资金均为负数，这是由于拟注入资产的经营模式导致的，拟注入资产的经营模式大部分为联营模式，占用自身的资金很少，还可以大量占用供应商的资金，造成营运资金为负数。随着营业收入的增长，占用供应商的资金也将随之增长，因此营运资金的追加额持续为负数是合理的。

(三) 后续经营变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估的影响

未来，不排除国家政策、宏观经济环境、商品零售行业监管、市场竞争、经营许可等方面出现不利变化，但商品零售行业持续发展态势将不变，根据商务部、财政部、中国人民银行发布的《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》，提出了力争到2015年，社会消费品零售总额达到32万亿元的总体目标，成为推动经济社会持续发展的重要力量。《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》还指出：鼓励连锁经营向多行业、多业态延伸；提高流通规模化、组织化程度，优化供应链管理，降低流通成本。

本次交易完成后，公司将继续坚持以百货零售业务为核心，在巩固现有市场地位并维护现有品牌价值的基础上，依托拟注入资产雄厚的客户基础、优质的客户服务、良好的市场口碑，将公司发展成为国内领先的商品零售企业。

综上，商品零售行业未来仍将保持持续发展态势，上市公司未来发展计划适应行业未来发展方向，拟采取的措施可以减少可能出现的经营变化带来的不利影响。

(四) 评估结果对关键指标的敏感性分析

报告期内，拟注入资产经营商品零售业务，利润主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金。最近三年及一期，拟注入资产不存在变动频繁且影响较大的指标，情况如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	营业收入	57,386.78	217,373.91	201,411.67	184,523.12

	营业成本	42,917.63	161,222.02	153,172.10	138,352.48
	毛利率	25.21%	25.83%	23.95%	25.02%
华强北茂业	营业收入	40,660.95	104,893.26	116,657.21	114,811.11
	营业成本	29,202.92	76,254.00	86,677.08	84,034.28
深南茂业	毛利率	28.18%	27.30%	25.70%	26.81%
	营业收入	3,869.36	16,408.02	16,948.26	16,554.62
东方时代茂业	营业成本	2,861.94	12,157.11	12,729.61	12,389.77
	毛利率	26.04%	25.91%	24.89%	25.16%
深南茂业	营业收入	6,814.96	81,818.01	87,813.56	90,697.97
	营业成本	4,601.17	56,943.04	62,902.46	64,619.43
深南茂业	毛利率	32.48%	30.40%	28.37%	28.75%
	营业收入	9,774.95	34,987.80	32,427.11	33,141.00
深南茂业	营业成本	7,093.78	24,761.05	23,222.47	23,871.70
	毛利率	27.43%	29.23%	28.39%	27.97%

影响评估价值的主要指标的敏感性分析情况如下：

1、毛利率对评估价值的影响

假设毛利率每提高一定水平的估值变化情况如下：

毛利率提高		1%	2%	3%
和平茂业	估值提高比例	4.04%	8.07%	12.11%
华强北茂业		3.75%	7.51%	11.26%
深南茂业		4.91%	9.82%	14.74%
东方时代茂业		2.91%	5.82%	8.73%
珠海茂业		4.47%	8.96%	13.45%
毛利率降低		1%	2%	3%
和平茂业	估值降低比例	4.04%	8.07%	12.11%
华强北茂业		3.75%	7.50%	11.26%
深南茂业		4.91%	9.83%	14.74%
东方时代茂业		2.90%	5.81%	8.72%
珠海茂业		4.51%	9.00%	13.48%

2、营业收入对评估价值的影响

假设营业收入每提高一定比例的估值变化情况如下：

收入每提高比例		2%	4%	6%
和平茂业	估值提高比例	9.18%	18.35%	27.53%
华强北茂业		8.27%	16.53%	24.80%
深南茂业		11.11%	22.22%	33.32%
东方时代茂业		6.67%	13.34%	20.01%
珠海茂业		9.98%	19.96%	29.94%
收入每降低比例		2%	4%	6%
和平茂业	估值降低比例	9.18%	18.35%	27.53%
华强北茂业		8.27%	16.53%	24.80%
深南茂业		11.11%	22.22%	33.32%
东方时代茂业		6.67%	13.34%	20.01%
珠海茂业		9.98%	19.96%	29.94%

3、营运资金追加额对评估价值的影响

假设营业资金追加额绝对值每提高一定比例的估值变化情况如下：

营运资金追加额提高		5%	10%
和平茂业	评估估值降低比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%
营运资金追加额降低		5%	10%
和平茂业	评估估值提高比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%

注：由于拟注入资产的营运资金追加额为负数，其营运资金追加额提高则对应的营运资金追加额绝对值减少，其营运资金追加额降低则对应的营运资金追加额绝对值增加。

从上表中可以看出，营运资金追加额每提高（降低）5%，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业的估值分别降低（提高）约 0.78%、0.34%、0.69%、0.48%、0.22%，对估值影响不大。

4、租金对评估价值的影响

假设租金每提高一定比例的估值变化情况如下：

租金提高		5%	10%
和平茂业	评估估值降低比例	0.18%	0.36%
华强北茂业		0.60%	1.20%
深南茂业		1.40%	2.80%
东方时代茂业		0.56%	1.12%
珠海茂业		1.18%	2.36%
租金降低		5%	10%
和平茂业	评估估值提高比例	0.18%	0.36%
华强北茂业		0.60%	1.20%
深南茂业		1.40%	2.80%
东方时代茂业		0.56%	1.12%
珠海茂业		1.18%	2.36%

从上表中可以看出，租金每提高（降低）5%，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业的估值分别降低（提高）约 0.18%、0.60%、1.40%、0.56%、1.18%，对估值影响不大。

（五）拟注入资产与上市公司现有业务之间不存在可量化的协同效应

本次交易拟注入资产和上市公司主营业务均为百货零售业务，通过本次交易，拟注入资产与上市公司将在招商和营运资金两个方面将产生积极的协同效应。

拟注入资产经营规模大，采购需求也相对较大，在与供应商谈判过程中具备较强的议价权。本次交易完成后，上市公司与拟注入资产共同对外进行采购谈判，将使得上市公司具备更强的话语权。

拟注入资产经营状况良好，每年产生大量的经营活动现金流。充裕的现金流为成商集团通过资本途径实现扩张提供了强大的保障。

上述协同效应体现在未来上市公司的运营中，不可量化。本次评估和交易定价的确定未考虑上述协同效应。

（六）交易定价公允性分析

1、可比上市公司分析

拟注入资产主要从事百货零售业务，属于零售业领域，拟注入资产估值对应的市盈率、市净率及可比上市公司的情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	000417.SZ	合肥百货	21.78	2.37
2	000501.SZ	鄂武商 A	14.17	2.45
3	000560.SZ	昆百大 A	59.24	3.42
4	000564.SZ	西安民生	46.5	1.62
5	000715.SZ	中兴商业	37.54	2.83
6	000889.SZ	茂业物流	61.58	2.83
7	000987.SZ	广州友谊	32.37	3.8
8	002187.SZ	广百股份	22.57	2.19
9	002277.SZ	友阿股份	30.94	3.49
10	002419.SZ	天虹商场	22.4	2.55
11	002561.SZ	徐家汇	23.85	3.18
12	600280.SH	中央商场	23.22	5.34
13	600306.SH	商业城	88.3	32.11
14	600628.SH	新世界	28.36	2.61
15	600682.SH	南京新百	26.29	6.72
16	600693.SH	东百集团	39.28	3.03
17	600694.SH	大商股份	12.77	2.45
18	600697.SH	欧亚集团	15.2	2.77
19	600723.SH	首商股份	19.45	2.09
20	600729.SH	重庆百货	23.81	2.39
21	600738.SH	兰州民百	33.12	3.05
22	600778.SH	友好集团	38.24	2.01
23	600785.SH	新华百货	19.68	2.12
24	600814.SH	杭州解百	33	4.1
25	600824.SH	益民集团	45.6	4.47
26	600828.SH	成商集团	23.24	3.57

27	600858.SH	银座股份	28.29	1.68
28	600859.SH	王府井	17.72	1.57
29	600865.SH	百大集团	34.94	3.96
30	600891.SH	秋林集团	74.34	3.88
31	601010.SH	文峰股份	48.98	5.34
32	603123.SH	翠微股份	38.25	2.24
33	000419.SZ	通程控股	33.42	2.61
34	000516.SZ	国际医学	41.3	8.54
35	000679.SZ	大连友谊	55.62	1.97
36	002251.SZ	步步高	55.58	3.82
37	600827.SH	百联股份	30.24	1.9
38	600861.SH	北京城乡	39.18	1.75
中值			32.69	2.80
均值			35.27	3.92
拟注入资产	和平茂业		13.18	7.64
	华强北茂业		16.22	12.68
	深南茂业		9.72	6.77
	东方时代茂业		14.39	13.06
	珠海茂业		11.58	8.10

注 1：市盈率（PE）=该公司的 2015 年 3 月 31 日收盘价*当日总股本/该公司 2014 年度归属于母公司股东的净利润；

注 2：市净率（PB）=该公司的 2015 年 3 月 31 日收盘价*当日总股本/该公司的 2015 年 3 月 31 日归属于母公司所有者权益

注 3：已去除市盈率大于 100 倍的可比上市公司。

根据上表，可比的上市公司平均市盈率、市净率分别为 35.27 倍、3.92 倍，市盈率、市净率中位数分别为 32.69 倍、2.80 倍。本次交易中拟注入资产市盈率显著低于可比上市公司平均水平和中位数，说明本次评估定价公允。拟注入资产市净率高于可比上市公司均值和中位数，主要是由于拟注入资产为主要为轻资产运营，相比上市公司而言未经公开募集资金充实净资产。

2、可比交易分析

2012 年至今，国内 A 股百货零售行业的并购案例主要有：

序号	上市公司	被收购标的	市盈率（PE）	市净率（PB）
1	步步高	南城百货	15.25	3.03
2	翠微股份	当代商城、甘家口大厦	42.02	2.89
3	银座股份	包括银座商城总部零售业务资产、银座商城 19 家子公司股权以及山东世贸中心所持有的位于济南市泺源大街 66 号房屋及坐落土地的使用权、全部物业设备	14.92	1.60
4	茂业物流	秦皇岛茂业	45.69	2.25

中值	28.64	2.57
均值	29.47	2.44

注 1：可比收购标的市盈率=截至案例评估目标的全部股东权益的评估值/案例选取年度归属于母公司股东的净利润；

注 2：可比收购标的市净率=截至案例评估目标的全部股东权益的评估值/案例选取年度归属于母公司所有者权益

可比交易的平均市盈率、市净率分别为 29.47 倍、2.44 倍。本次拟注入资产的市盈率显著低于可比交易平均水平，说明本次评估定价公允。拟注入资产市净率高于可比交易平均值和中位数，主要是由于本次拟注入资产的经营房产主要以租赁为主，经营方式基本为联营，轻资产运营特点更为突出。

综上，本次交易评估作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（七）评估基准日至重组报告书披露日拟注入资产发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

2015 年 6 月 5 日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议，茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%、6.57% 股权暂定以 36,861.1815 万元、14,739.9855 万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资，最终的股权转让价格由各方依据评估机构出具的评估报告确定的公司评估值进行协商。

2015 年 8 月 26 日，茂业商厦与德茂投资、合正茂投资签署了股权转让协议之补充协议（二），茂业商厦将其持有的华强北茂业 16.43%、6.57% 股权以 35,978.9053 万元、14,387.1824 万元价格分别转让给德茂投资、合正茂投资。

本次股权转让的具体情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有限公司/（二）历史沿革/3、最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

本次股权转让以华强被茂业的本次交易评估值为作价依据，未对本次交易作价产生影响。

（八）交易定价与评估结果不存在较大差异

本次交易拟注入资产为和平茂业 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、珠海茂业 100% 股权，经交易各方协商一致，本次拟注入资产作价 856,057.11 万元。

本次交易拟注入资产交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，由交易各方协商确认，交易定价与评估值结果之间不存在较大差异。

五、独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、交易定价公允性的独立意见

公司的独立董事，本着对公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，基于独立判断的立场，在仔细审阅了包括《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要在内的本次重组的相关材料后，经审慎分析，对关于本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

“1、选聘评估机构程序合法有效

公司聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司(简称“国众联”)承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合法有效。

2、评估机构具有独立性和胜任能力

公司聘请的国众联及其签字评估师与本公司、标的公司、本次发行股份购买资产的交易对方均没有现实和预期的利益，无关联关系，具有独立性；同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。国众联拥有执行证券期货相关业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。

3、评估假设前提的合理性

国众联对标的资产进行评估的假设前提符合国家有关法律、法规的规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

4、评估方法与评估目的的相关性

企业价值的评估方法主要有资产基础法、市场法和收益法，进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次重组标的资产的定价依据。根据本次评估目的、资料收集情况以及委托评估资产的用途、市场情况和收益情况的分析，国众联采用收益法和资产基础法两种评估方法对标的资产的价值进行了评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论，依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，最终确定选择收益法的评估值作为标的资产的评估值。本次资产评估工作符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。

5、评估定价的公允性

本次重组标的资产的定价以具有证券期货相关业务资格的评估机构确认的评估值为依据。国众联对本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有相关性，评估结论合理。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、市场情况和收益情况等，国众联采用两种方法对委托评估资产进行评估。在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定选择收益法的评估值作为标的资产的最终评估结果。

6、收益法评估模型、参数、依据、结论的合理性

本次收益法评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的公司实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。

综上所述，公司本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

第八节 本次交易主要合同

一、发行股份购买资产协议

上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资于 2015 年 8 月 28 日签署了《发行股份购买资产协议》，协议主要内容如下：

（一）交易价格及支付方式

本次交易的拟注入资产为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资合计持有的华强北茂业 100%的股权，以及茂业商厦分别持有的和平茂业 100%的股权、深南茂业 100%的股权、东方时代茂业 100%的股权以及珠海茂业 100%的股权。根据《资产评估报告》，拟注入资产截至交易基准日的评估值为 856,057.11 万元（其中华强北茂业评估值为 218,982.99 万元，东方时代茂业评估值为 212,455.21 万元，珠海茂业评估值为 55,338.32 万元，深南茂业评估值为 18,412.04 万元，和平茂业评估值为 350,868.55 万元）。各方同意，拟注入资产的交易价格依据前述评估价值确定为 856,057.11 万元。

交易各方同意，上市公司通过发行股份的方式支付本次交易的交易价格，在茂业商厦、德茂投资和合正茂投资将拟注入资产过户至上市公司名下，并完成工商变更登记后且完成验资手续取得验资报告后，上市公司向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行用于认购拟注入资产的新增股份，如计算股份数时出现不足一股的零碎股份则忽略不计。

（二）发行价格和发行数量

本次股份发行的方式为向特定对象非公开发行，发行对象为茂业商厦、德茂投资和合正茂投资，其中茂业商厦以其持有的华强北茂业 77%股权以及和平茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业 100%股权以及珠海茂业 100%股权进行认购，德茂投资以其持有华强北茂业 16.43%股权进行认购，合正茂投资以其持有的华强北茂业 6.57%股权进行认购。

定价基准日为成商集团第七届董事会第四十二次会议决议公告日，即通过本次交易的董事会决议公告日。各方根据定价基准日前六十（60）个交易日成商集团股票的交易均价确定本次发行股份购买资产的股份发行价格为 7.42 元/股。

交易均价的计算公式为：定价基准日前六十（60）个交易日成商集团股票交易均价 = 定价基准日前六十（60）个交易日成商集团股票交易总额 ÷ 定价基准日前六十（60）个交易日成商集团股票交易总量。

根据成商集团通过的《公司 2014 年度利润分配预案》，成商集团于 2015 年 5 月 13 日以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本 570,439,657 股为基数，向成商集团全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元人民币（含税）。根据《上海证券交易所交易规则》的相关规定，成商集团在实施上述分红事项后，向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份的价格调整为 7.37 元/股。

在定价基准日至股票发行日期间，因成商集团分红、配股、转增股本等原因导致成商集团股票除权、除息的，则本次发行价格将根据上交所《上海证券交易所交易规则》的相关规定做相应调整，即除权（息）参考价 = $\left(\left(\text{前收盘价} - \text{现金红利} \right) + \text{配股价格} \times \text{股份变动比例} \right) \div \left(1 + \text{股份变动比例} \right)$ 。如上交所对于除权、除息规则做相应调整，则各方将依据上交所规则确定除权、除息后的发行价格。

成商集团向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份的数量计算公式为：成商集团向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份的数量 = 拟注入资产交易价格 ÷ 发行价格。依据前述计算公式，在确定的股份发行价格不作调整的情况下，以各方确定的交易价格测算，成商集团本次购买拟注入资产向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份数合计为 1,161,542,889 股，其中向茂业商厦发行 1,093,203,558 股，向德茂投资发行 48,818,053 股，向合正茂投资发行 19,521,278 股，零碎股份忽略不计（最终的发行股份数以中国证监会核准的数额为准）。

如股份发行价格调整，则本次发行数量将做相应调整。股份发行数量最终以中国证监会核准的发行数量为准。

成商集团向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行的股份将在上交所上市交易。

（三）成商集团滚存未分配利润

本次发行完成后，本次发行前的成商集团滚存未分配利润由本次发行后成商集团的新老股东按照本次发行后的持股比例共享。

（四）盈利预测、业绩补偿

各方同意，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应当按照相关法律、法规规定对拟注入资产在本次交易实施完毕后 3 年内（即交易实施完毕的当年及其后连续两个会计年度）的合计净利润作出承诺，具体承诺净利润数以具有证券业务资质的评估机构出具的拟注入资产评估报告相关预测利润数为依据，由各方另行约定。若本次交易在 2015 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则业绩承诺期间为 2015 年度、2016 年

度和 2017 年度；若本次交易在 2015 年 12 月 31 日之后 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则业绩承诺期间为 2016 年度、2017 年度和 2018 年度。

如拟注入资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润数（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）合计未能达到截至该年度期末累计的承诺净利润数，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资将给予成商集团相应补偿。成商集团与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资另行签署《盈利预测补偿协议》对盈利预测及补偿事宜进行约定。

在触发业绩补偿条件的情况下，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应当按照本次交易取得的成商集团发行的作为支付对价的股份比例分担补偿额。

（五）锁定期

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资通过本次交易取得的股份自上市之日起 36 个月内不得转让。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应该按照法律和中国证监会、上交所的相关规定以及成商集团的要求就认购本次发行的股份出具锁定承诺，并在结算公司办理股份锁定。

成商集团因本次交易向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行的股份如在锁定期内因成商集团分配股票股利、资本公积转增股本等情形所衍生出的股份亦应遵守上述股份锁定安排。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资因本次交易而获得的股份在锁定期届满后减持还需遵守届时应遵守的法律、上交所相关规则以及成商集团《公司章程》的规定。

（六）拟注入资产的交割

自《发行股份购买资产协议》生效之日起，交易各方应开始办理相关交割手续；除非《发行股份购买资产协议》各方就交割启动时点另有约定，交割应于《发行股份购买资产协议》生效之日后第一个工作日启动。

各方在《发行股份购买资产协议》生效后及时实施发行股份购买资产方案，并且最迟应在协议生效之日起十二（12）个月内实施完毕。

本次交易经中国证监会核准后三十（30）日内，各方应办理完成拟注入资产的交割手续。除非另有约定，各方应当积极履行《发行股份购买资产协议》项下义务并在约定期限内在公司登记机关完成各拟注入资产 100%股权过户所需的股权变更登记。

除非各方另有约定，如在本次交易获得中国证监会核准之日起十一（11）个月届满之日，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资仍未能完成各个拟注入资产 100%股权的工商登记变更，则《发行股份购买资产协议》及与协议项下交易相关的所有其他协议应自动终止。

各方确定交易审计基准日为交割完成日，交割完成后由成商集团聘请经各方认可的具备相关资质的会计师事务所，尽快就拟注入资产进行资产交割审计并出具资产交割审计报告。

在交割完成日三（3）个工作日内，成商集团应聘请具备相关资质的会计师事务所就茂业商厦、德茂投资和合正茂投资以拟注入资产认购成商集团发行股份涉及的缴款事项进行验资并出具验资报告。在成商集团聘请的具备相关资质的会计师事务所出具前述验资报告后，成商集团、茂业商厦、德茂投资和合正茂投资向结算公司申请办理将向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行的新增股份登记至茂业商厦、德茂投资和合正茂投资名下的手续。

为实现拟注入资产的交割以及拟发行股份的相关登记手续，各方将密切合作并采取一切必要的行动。

各方同意，拟注入资产的权利和风险自交割完成日起转移，成商集团自拟注入资产交割完成日起即为拟注入资产的唯一权利人，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资对拟注入资产不再享有任何权利。

（七）过渡期损益及归属

各方同意，截至交易基准日拟注入资产的账面未分配利润由拟注入资产交割完成日后的股东享有。

在过渡期内，拟注入资产自交易基准日至交割完成日的收益或因其他原因而增加的净资产部分由拟注入资产交割完成日后的股东享有，期间亏损或其他原因而减少的净资产部分，由茂业商厦、德茂投资和合正茂投资在资产交割审计报告出具当日以现金方式向拟注入资产补足，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资之间就此补偿责任按各自在本次交易中取得的股份比例承担。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。

（八）公司治理及人员安排

本次交易不涉及职工安置，与拟注入资产相关的人员其人事劳动关系不发生变化。

为最大限度地保证拟注入资产原经营团队稳定性和经营策略持续性，拟注入资产的日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责。本次交易完成后拟注入资产的组织

架构和人员将不作重大调整，由各方共同协商确定拟注入资产的高级管理人员，原则上仍以拟注入资产现有经营管理团队自主经营为主。各方尽量保持拟注入资产现有的经营管理团队三年内不发生重大变化（重大变化指变动数量累计达三分之一以上）。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资承诺，在签署《发行股份购买资产协议》后，拟注入资产的现有高级管理人员及核心人员需立即签署竞业禁止协议，约定拟注入资产的现有高级管理人员及核心人员自交割完成日起在拟注入资产任职至少三年，服务期满后若离职，离职后的两年内不得从事或投资与拟注入资产相同或类似的业务。

本次交易完成后，成商集团作为拟注入资产的唯一股东，将按照《公司法》和各个拟注入资产的《公司章程》的规定行使股东权利，包括但不限于向拟注入资产委派董事、监事。

（九）主要陈述与保证

成商集团、茂业商厦、德茂投资和合正茂投资有权将其持有的拟注入资产股权用于认购上市公司本次发行的股份。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资持有的拟注入资产股权的转让，不会受到任何法律、合同、承诺或其他方式所引起的担保抵押权益的限制（包括已获得所需的有关第三方的书面同意或放弃）。

在过渡期内，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资保证拟注入资产及其管理层将尽其应尽的职责在其正常的经营活动中，根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，保证拟注入资产在过渡期间不会发生重大不利变化；且未经成商集团事先书面同意，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资自身不得并保证拟注入资产不得就拟注入资产设置质押等任何第三方权利，且不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保、利润分配或增加债务之行为。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资在此不可撤销的承诺，对于交割完成日前的事项导致的，在交割完成后产生的且未向成商集团披露的拟注入资产负债，包括但不限于拟注入资产应缴而未缴的税费，应付但未付的员工薪酬、社会保险及住房公积金费用，因工伤而产生的抚恤费用，因违反与第三方的合同约定而产生的违约责任，因违反行政法规而产生的行政处罚，因交割完成日前行为而引发的诉讼纠纷所产生的支出或赔偿，因交割完成日前提供担保而产生的担保责任，最终由茂业商厦、德茂投资和合正茂投资以连带责任方式承担。

如茂业商厦、德茂投资和合正茂投资违反上述任何陈述和保证而令成商集团或拟注入资产蒙受任何损失，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资同意承担赔偿责任。

本次交易完成后，除深圳茂业商厦有限公司友谊百货分公司之外，在成商集团以及拟注入资产的经营区域内，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织与成商集团以及拟注入资产不存在公开和潜在同业竞争；在本次交易完成后 12 个月内，茂业商厦将友谊百货分公司进行结业、注销；本次交易完成后，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织在成商集团以及拟注入资产的经营区域内不再经营、不投资与成商集团或拟注入资产主业相同的业务，不与成商集团或拟注入资产发生同业竞争。

（十）税费承担

除另有约定外，因本次交易产生的税费，由各方根据有关法律、法规和规范性文件的规定各自承担。

（十一）生效条件

各方同意，《发行股份购买资产协议》经各方法定代表人/负责人或正式授权代表签署并分别加盖各自公章后成立，并自下述条件全部成就之日起生效：

成商集团董事会通过决议同意成商集团实施本次交易；

成商集团股东大会通过决议同意成商集团实施本次交易且同意茂业商厦免于以要约收购方式增持成商集团股份；

本次交易获得中国证监会核准。

（十二）违约责任

如果任何一方（“违约方”）在《发行股份购买资产协议》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得适当、及时地履行，则该方应被视为违反了协议。任何一方不履行其在协议项下的任何承诺或义务，亦构成该方对协议的违反。违约方不论协议是否最终生效，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。

若由于可归责于茂业商厦、德茂投资和合正茂投资的原因导致拟注入资产 100% 股权不能按照约定完成相应工商变更登记，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资每逾期一日，应当按交易价格之万分之五向成商集团支付滞纳金；若逾期过户超过 30 日，则成商集团有权单方终止本协议，并要求茂业商厦、德茂投资和合正茂投资支付相当于本协议约定的交易价格 5% 的违约金。

若由于可归责于成商集团的原因导致成商集团未能按照约定向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资发行股份并完成新增股份登记，则成商集团每逾期一日，应当按应支付现金总额之万分之五向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资支付滞纳金；若逾期完成超过 30 日，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资有权单方终止本协议，并要求成商集团支付相当于本协议约定的交易价格 5% 的违约金。

二、盈利预测补偿协议

上市公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资于 2015 年 8 月 28 日签署了《盈利预测补偿协议》，协议主要内容如下：

（一）盈利预测、承诺及补偿

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。

依据瑞华会计师出具的《关于深圳茂业百货有限公司非经营性损益的专项审核报告》（瑞华核字[2015]48200022 号），茂业商厦于 2015 年 4 月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店资产的 2015 年 1 月 1 日至合并日期间产生的收益（以下简称“期间收益”）被全部计入非经常性损益。各方同意，在核算拟注入资产 2015 年度的实际净利润时，该期间收益不作为非经常性损益进行扣除而直接计算至拟注入资产实际净利润。

如拟注入资产在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润数合计低于截至该年度期末累计的合计承诺净利润数，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应就本次交易取得的成商集团作为支付对价的股份对成商集团进行补偿。

发生股份补偿的情况下，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应当按照本次交易各自认购成商集团股份数占茂业商厦、德茂投资和合正茂投资合计认购成商集团股份总数的比例分担补偿额。

（二）业绩承诺期间及实际净利润的确认

本次交易业绩承诺期间为本次交易实施完毕当年及其后连续两个会计年度。如本次交易于 2015 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则业绩承诺期间为 2015 年度、2016 年度、2017 年度；如本次交易于 2016 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，则业绩承诺期间为 2016 年度、2017 年度、2018 年度。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期间每一会计年度完结后，由成商集团聘请经各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所就拟注入资产承诺净利润实现情况出具专项审核报告（与成商集团的年度审计报告同日出具，以下简称“专项审核报告”），对拟注入资产业绩承诺期间每年度实现的实际净利润进行审计确认。

（三）业绩补偿触发条件

本次交易实施完毕后，根据业绩承诺期间每一会计年度结束后出具的专项审核报告，如拟注入资产截至该年度期末累计的实际净利润数合计低于同期累计的承诺净利润数，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应按照本协议的有关约定对成商集团进行补偿。

（四）业绩补偿方式

本次交易实施完毕后，若拟注入资产在业绩承诺期间的截至某年度期末累计的实际净利润数合计低于同期累计的承诺净利润数，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应按照如下约定的方式对成商集团进行补偿：

成商集团应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）日内召开董事会并发出股东大会通知，审议确定当年应回购茂业商厦、德茂投资和合正茂投资股份的数量。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应配合将应回购的股份划转至成商集团设立的回购专用账户进行锁定，该被锁定的股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利，该部分被锁定的股份应分配的利润归成商集团所有。由成商集团以 1 元的总对价回购该被锁定的股份，并在回购后的十（10）日内予以注销。

当年应回购的股份数量 = （截至当期期末累计的承诺净利润 - 截至当期期末累计的实际净利润合计数） ÷ 业绩承诺期间内各年的承诺净利润总和 × 本次向茂业商厦、德茂投资和合正茂投资非公开发行的股份数额 - 已补偿股份数。

业绩承诺期间内应回购茂业商厦、德茂投资和合正茂投资的股份数量不得超过本次交易茂业商厦、德茂投资和合正茂投资认购的成商集团向其发行的股份数量。在每年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

股份无偿划转：如上述回购股份并注销事宜由于成商集团减少注册资本事宜未获相关债权人认可且上市公司无法按债权人要求清偿债务、提供相应担保或未经股东大会通过等原因而无法实施，则茂业商厦、德茂投资和合正茂投资承诺将等同于上述回购股份数量的股份赠送给其他股东（“其他股东”指上市公司股份实施公告中所确定的股权登记日登记在册的除茂业商厦、德茂投资和合正茂投资之外的股份持有者）。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资当年应无偿划转的股份数量与《盈利预测补偿协议》所述当年应回购的股份数量相同。茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应在接到成商集团通知后三十（30）日内履行无偿划转义务。

除茂业商厦、德茂投资和合正茂投资外的成商集团其他股东按其在无偿划转股权登记日持有的股份数量占成商集团在无偿划转股份登记日扣除茂业商厦、德茂投资和合正茂投资持有的股份数量后的股本数量的比例获赠股份。无偿划转股权登记日由成商集团届时另行确定。

如成商集团在业绩承诺期间进行转增股本或送股分配的，则应回购注销或无偿划转的茂业商厦、德茂投资和合正茂投资补偿股份数量应相应调整，计算公式为：应回购注销或无偿划转的补偿股份数量 $\times$ （1+转增或送股比例）。

若成商集团在业绩补偿期间内实施现金分配，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给成商集团，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 $\times$ 应回购注销或无偿划转的补偿股份数。

在业绩承诺期间届满时，由成商集团聘请经各方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对拟注入资产进行减值测试，并出具拟注入资产减值测试报告。

如拟注入资产期末减值额 $>$ 业绩承诺期间内已补偿股份总数 $\times$ 本次发行价格，茂业商厦、德茂投资和合正茂投资应当对成商集团就拟注入资产减值部分另行以股份进行补偿：

拟注入资产减值部分补偿的股份数量=标的资产期末减值额 $\div$ 本次发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总数。

在任何情况下，因拟注入资产减值而发生的补偿与因累计的实际净利润数不足累计的承诺净利润数而发生的补偿合计不超过拟注入资产的交易价格。

（五）税费承担

除另有约定外，因业绩补偿产生的税费，由各方根据有关法律、法规和规范性文件的规定各自承担。

（六）违约责任

除非不可抗力，任何一方违反本协议约定的任何条款，均构成违约。违约方应向守约方赔偿因其违约行为给守约方造成的一切损失。

第九节 交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

(一) 符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易拟注入资产的主营业务为百货、超市，属于零售业。

零售行业是我国一直以来积极鼓励发展的产业。近年来，国家出台了一系列拉动内需、支持零售业发展的相关政策，主要包括《关于促进流通业发展的若干意见》、《关于加快发展服务业的若干意见》、《关于搞活流通扩大消费的意见》、《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》、《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》、《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》、《国内贸易发展“十二五”规划》以及《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》等。其中，2012年2月，商务部发布《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》，提出将从完善零售业法规体系、落实零售业政策措施、加大零售业财税金融支持等方面保障零售业的发展，构建促进零售业发展的长效机制。2012年8月国务院发布《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，指出：推动流通产业加快发展；鼓励便利店、中小综合超市等发展；鼓励发展直营连锁和特许连锁，支持流通企业跨区域拓展连锁经营网络；拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资。2012年9月国务院办公厅发布的《国内贸易发展“十二五”规划》制定了国内贸易有关商品零售行业的近期目标：2015年社会消费品零售总额32万亿元左右，年均增长15%左右；批发零售住宿餐饮业增加值超过7万亿元，年均实际增长11%左右。

本公司与本次拟注入资产近年来的发展受惠于国家对零售行业的政策支持。本次交易完成后，本公司将完成对实际控制人华南地区百货资产的整合，在较短的时间内完成公司在广东省地区的网络布局，进一步扩大公司的规模优势、增强公司的综合竞争力。因此本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次拟注入资产不属于高能耗、高污染行业，不涉及环境保护问题，不存在违反国家环境保护相关法规的情形。本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

3、本次交易符合国家土地管理相关的法律和行政法规的规定

根据和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代和珠海茂业所在地土地管理部门出具的证明，最近三年以来和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代和珠海茂业不存在因违反《中华人民共和国土地管理法》等相关法律、法规而受到土地管理部门处罚的情形。本次交易符合国家土地管理相关的法律和行政法规的规定。

4、本次交易不存在违反反垄断法律法规规定的情形

上市公司和拟注入资产均从事商品零售业务，本次交易完成后，未来上市公司在四川、广东两省均为商品零售龙头企业。根据《反垄断法》第二十五条的规定，经营者集中有下列情形之一的，可以不向国务院反垄断执法机构申报：（一）参与集中的一个经营者拥有其他每个经营者百分之五十以上有表决权的股份或者资产的；（二）参与集中的每个经营者百分之五十以上有表决权的股份或者资产被同一个未参与集中的经营者拥有的。

由于本次交易中茂业商厦持有成商集团 68.06%的股份，并持有参与集中的和平茂业 100%股权、华强北茂业 77%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，且茂业商厦非参与集中的经营者，因此根据上述第二款的规定，本次交易构成参与集中的每个经营者百分之五十以上有表决权的股份或者资产被同一个未参与集中的经营者拥有的情形，可以不向国务院反垄断执法机构申报经营者集中。

因此本次交易不存在违反反垄断法律法规规定的情形。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次发行股份完成后，本公司的股本总额将增至 1,731,982,546 股，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5000 万元”的要求。

根据《证券法》、《上市规则》等规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。其中，社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其他关联人。

本次交易完成后，本公司的股本总额将增加至 1,731,982,546 股，茂业商厦及其一直行动人德茂投资和合正茂投资合计持有总股本的 89.48%，社会公众股东合计持有总股本的 10.52%，因此本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合

法权益的情形

在本次交易中，本公司聘请具有证券业务资格的评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司对拟注入资产进行评估，并以其评估结果作为拟注入资产的定价依据。国众联及其经办评估师与本公司、拟注入资产和发行股份购买资产的交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

本次交易表决时，关联董事在公司董事会会议上就有关议案回避表决。公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公允性给予认可。

综上，本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟注入资产为和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 100%股权。

根据拟注入资产工商信息和交易对方出具的承诺及声明，拟注入资产均为依法设立和有效存续的有限责任公司，注册资本已全部缴足，不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

拟注入资产不存在法律纠纷，不存在信托安排或股份代持的情形，不存在抵押、质押等他项权利，亦不存在被执法部门实施扣押、查封、冻结、托管等使其权利受到限制的情形；拟注入资产不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁等纠纷。

本次交易的拟注入资产为公司股权，交易完成后拟注入资产的债权债务仍由拟注入资产享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本公司与拟注入资产均为商品零售企业，本次交易完成后，公司的主营业务不会发生变化。

本次交易拟注入资产的质量、盈利能力与发展前景良好，交易完成后，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业的全部资产与负债及其百货业务注入上市公司，上市公司的盈利能力将显著增强。

综上，本次交易完成后，上市公司持续经营能力将显著增强，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易前，本公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次发股对象茂业商厦系公司控股股东，公司的控制权和实际控制人不会发生变化，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。本次交易完成后，公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。

本公司实际控制人黄茂如已就保障上市公司独立性作出承诺，承诺保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

综上，本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间在业务、人员、财务、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性方面的有关规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，建立了比较完善的内部控制制度，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作，并依法履行职责。

本次交易完成后，公司将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规以及上交所相关业务规则的要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

综上，本次交易符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

综上，经核查，独立财务顾问、中伦律师认为，本次交易符合《重组办法》十一条的规定。

二、本次交易符合《重组办法》第十三条规定

《重组办法》第十三条规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上的，除符合本办法第十一条、第四十三条规定的要求外，主板（含中小企业版）上市公司购买的资产对应的经营实体应当是股份有限公司或者有限责任公司，且符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第 32 号）规定的其他发行条件；上市公司购买的资产属于金融、创业投资等特定行业的，由中国证监会另行规定。

创业板上市公司不得实施前款规定的交易行为。”

2005 年 9 月 8 日茂业商厦成为上市公司控股股东，上市公司控制权发生变更。自上市公司控制权发生变更之日起，除本次交易外，上市公司未曾向茂业商厦购买资产。2015 年 3 月 31 日，本次拟注入五家主体经审计的资产总额为 559,956.32 万元，本次交易总金额为 856,057.11 万元，上市公司 2004 年未经审计的合并财务会计报告期末资产总额为 143,907.35 万元。因此，自上市公司控制权发生变更之日起，上市公司向收购人茂业商厦购买的资产总额超过上市公司 2004 年未经审计合并财务会计报告期末资产总额的 100%。

本次交易中，成商集团为上交所主板上市公司，拟注入资产的经营实体和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业均为有限责任公司。本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第 32 号）规定的其他发行条件，具体请参见本节“四、本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求”。

本次交易，上市公司购买的资产不属于金融、创业投资等特定行业。

综上，经核查，独立财务顾问、中伦律师认为，本次交易符合《重组办法》十三条的规定。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强

持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易拟注入资产与上市公司的主营业务均为百货零售。通过本次交易，上市公司将新增 7 家门店，经营规模显著扩大，资产和人员进一步扩张，可进一步完善上市公司在华南地区的经营网络布局，为上市公司主营业务发展、经营业绩提升奠定良好基础，上市公司营业收入、净利润以及资产规模都将大幅上升。因此，本次交易将有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易有利于加强关联交易的公允性

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行，日常关联交易按照市场原则进行。与此同时，公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时、充分发表意见。本次交易完成后，上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易前，上市公司和拟注入资产均受同一实际控制人控制，拟注入资产与实际控制人控制的其他企业发生的房屋租赁等关联交易为实际经营需要。本次租赁物业不注入的原因为：

（1）本次交易动机角度考虑

本次交易的动机为解决历史上的同业竞争承诺，并非主动的资产注入。在本次交易之前，南山店和东门店即为茂业商厦所有，在历史核算中其折旧摊销均分别纳入南山店和东门店资产负债表。在本次交易之前，其余 5 家门店的物业资产均不在茂业国际体系内，为实际控制人黄茂如通过其控制的其他公司持有。本次交易中为保持原状，未考虑置入 5 家门店的物业资产。

（2）上市公司股权结构角度考虑

其余 5 家门店均位于市场繁华地段，较其账面值存在较大增值。若全部纳入本次

交易的置入资产范围，则可能导致置入资产评估值过大，进而导致交易完成后上市公司社会公众股东持股比例低于 10%，使得上市公司股权分布不满足上市规则要求。

（3）上市公司经营模式角度考虑

在传统百货业竞争日趋激烈的今天，百货公司的核心竞争力已逐渐转变为经营管理能力、招商能力和品牌实力，越来越多的传统百货公司由重资产模式转向轻资产模式。出于优化上市公司资产负债结构、着力轻资产发展模式角度考虑，其余 5 家门店租赁物业未纳入本次置入上市公司的资产范围。

本次交易完成后，拟注入资产与上市公司控股股东茂业商厦仍会发生关联租赁。2015 年 6 月 12 日，拟注入资产与茂业商厦已经按照市场价格重新签订了租赁合同，并在租赁合同中约定租金市场化调整机制，有效保证了关联交易的公允性。

本次交易完成后，茂业商厦免费许可拟注入资产使用注册商标，将成为上市公司的关联交易。许可注册商标请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（二）无形资产/2、商标”。拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。拟注入资产基于延续各门店历史经营考虑，目前仍使用“茂业百货”作为其商号。除此之外，除为委托第三方制作赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，拟注入资产不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用许可商标的商品用于销售的情形。

为保证拟注入资产及成商集团的利益，拟注入资产与茂业商厦于 2015 年 6 月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向拟注入资产免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可拟注入资产使用，并保证根据拟注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。茂业商厦董事会已于 2015 年 6 月作出决议，同意与拟注入资产签署《商标使用许可合同》，同意免费许可拟注入资产使用注册商标。

本次重大资产重组前，成商集团拥有自己的百货品牌及相关商标，其供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。为了满足成商集团未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将更加重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步完善和发展自己的商标体系。

本次重大资产重组后，拟注入资产将完全纳入成商集团运营管理体系。对于未来是否继续使用相关许可商标，成商集团将根据业务发展、商标体系建设情况以及拟注入资产后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

拟注入资产通过许可方式使用许可商标不影响拟注入资产的资产完整性、业务独立性和持续经营能力。

本次交易前，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理因水电费代收代缴存在关联交易，深南茂业与兴华实业因水电费代收代缴存在关联交易。根据和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理签订的《水电代收代缴协议书》、深南茂业与兴华实业签订的《水、电费收费协议》及其补充协议，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业的水电费仍将由崇德物业代收代缴，深南茂业的水电费仍将由兴华实业代收代缴，拟注入资产与关联方之间因水电代收代缴产生的关联交易仍将持续。

拟注入资产与关联方已经签订了明确的《水电代收代缴协议书》、《水、电费收费协议》及其补充协议，相关水电费定价公允，不影响拟注入资产的资产完整性、业务独立性和持续经营能力。

3、本次交易有利于避免同业竞争

上市公司与本次拟注入资产主营业务均为商品零售业务。本次重组前，上市公司实际控制人黄茂如在茂业物流重组时，为避免旗下控制企业出现同业竞争，2012年曾出具避免同业竞争的承诺函，承诺“（1）在本次重组完成后三年内，在监管政策允许的范围内，启动茂业国际A股上市公司业务整合工作；（2）在重组完成后，茂业国际将根据境内外上市公司需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益前提下，研究上市公司业务整合方案，具体方式包括吸收合并、资产重组、A+H股上市等合法方式；（3）业务整合的最终目标是提高上市公司经营与运作的规范性，解决同业竞争和潜在同业竞争情形，推动上市公司规范、健康、快速发展，保护包括中小股东在内的全体股东的利益。”

本次重组系对前次避免同业竞争承诺的重要实施步骤。本次重组完成后，成商集团将完成对茂业商厦旗下华南地区百货资产的整合，零售业务集中度进一步得到提高，相关业务的整合程度得到增强。黄茂如就其控制下的其他百货零售企业之间同业竞争情况的已提出明确的解决时间和方案，未来12-48个月内黄茂如控制下的其他百货零

售企业之间的同业竞争情况将得到分步解决，具体承诺为：

- “1. 在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。
2. 在本次重组完成后 24 个月内，根据成商集团的经营需要，将本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。
3. 在本次重组完成后的 48 个月内，根据成商集团的经营需要，将本人及本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。
4. 在本次重组完成后的 48 个月内，在充分保护境内本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。
- 5、在本次重组完成后的适当时间，依据本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。
- 6、在作为成商集团实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。”

同业竞争具体情况请参见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易/一、同业竞争”。

4、本次交易有利于上市公司继续保持独立性

本次交易前，上市公司资产完整，在人员、采购、销售等方面保持独立。本次交易拟注入资产均具有独立的法人资格，具有独立运营所需的资产，具备运营所需的完整业务体系。本次交易前后，上市公司的实际控制人不发生变化，上市公司将继续保持人员、采购、销售等方面的独立性。

综上，本次交易将有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，有利于加强关联交易的公允性，有利于上市公司避免同业竞争，有利于上市公司继续保持独立性，符合《重组办法》第四十三条第（一）项的规定。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除

瑞华会计师对上市公司 2014 年的财务报告进行了审计，并出具标准无保留意见审计报告，符合《重组办法》第四十三条第（二）项的规定。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，但是，涉嫌犯罪或违法违规的行为已经终止满 3 年，交易方案有助于消除该行为可能造成的不良后果，且不影响对相关行为人追究责任的除外

上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，符合《重组办法》第四十三条第（三）项的规定。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

上市公司发行股份所购买的资产，为权属清晰的经营性资产，依据《发行股份购买资产协议》的约定办理权属转移手续不存在实质性障碍，相关内容参见本节“一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定/（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法”。

综上，经核查，独立财务顾问、中伦律师认为，本次交易符合《重组办法》第四十三条的规定。

四、本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件要求

根据《重组办法》第十三条规定，对本次重组方案是否符合《首发办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件，逐条分析如下：

（一）关于主体资格的规定

1、拟注入资产和平茂业为成立于 2000 年 1 月的有限公司，华强北茂业为成立于 2003 年 3 月的有限公司，深南茂业为成立于 2000 年 4 月的有限公司，东方时代茂业

为成立于 2005 年 8 月的有限公司，珠海茂业为成立于 2001 年 8 月的有限公司，且截至目前均仍依法存续，满足《首发办法》第 8、9 条规定。

2、截至本报告书签署日，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业的注册资本均已足额缴纳，主要资产权属清晰，不存在重大权属纠纷的情况。符合《首发办法》第 10 条的规定。

3、注入资产主营业务为百货，属于国家鼓励发展的零售行业，符合国家产业政策；生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定。因此，符合《首发办法》第 11 条规定。

4、注入资产最近三年一直专注于零售业务，主营业务和董事、高级管理人员未发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

(1) 注入资产最近三年主营业务未发生重大变化

2015 年 4 月 15 日，茂业商厦以茂业百货南山店、茂业百货东门店主要经营资产及负债向和平茂业增资。茂业百货南山店相关业务模拟口径的 2014 年营业收入、利润总额分别为 76,861.24 万元、10,997.50 万元，2014 年 12 月 31 日资产总额为 93,923.50 万元。茂业百货东门店相关业务模拟口径的 2014 年营业收入、利润总额分别为 110,043.75 万元、20,294.52 万元，2014 年 12 月 31 日资产总额为 59,913.24 万元。茂业百货南山店、茂业百货东门店相关业务模拟口径的 2014 年度及 2014 年 12 月 31 日主要财务数据与拟注入资产主要财务数据的比较如下：

单位：万元

项目	2014 年度/2014 年 12 月 31 日							
	南山店	东门店	和平茂业 (不含南山店、东门店)	华强北茂业	深南茂业	东方时代茂业	珠海茂业	南山店、东门店合计占合并前注入资产比例
营业收入	76,861.24	110,043.75	30,468.92	104,893.26	16,408.02	81,818.01	34,987.80	69.59%
利润总额	10,997.50	20,294.52	4,202.51	18,008.37	2,525.50	19,681.98	6,369.16	61.61%
资产总额	93,923.50	59,913.24	32,179.99	176,831.25	25,341.05	155,251.48	24,282.51	37.17%

茂业百货南山店、茂业百货东门店各项主要财务数据合计占合并前注入资产 2014 年营业收入、2014 年利润总额、2014 年 12 月 31 日资产总额的比例分别均低于 100%，未触发《〈首发办法〉第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见——证券期货法律适用意见第 3 号》中，第三条第一款“被重组方重组前一个会计年

度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 100%的,为便于投资者了解重组后的整体运营情况,发行人重组后运行一个会计年度后方可申请发行。”的条件

同时,茂业百货南山店、茂业百货东门店在增资进入拟注入资产前均受同一实际控制人黄茂如控制,且同属零售行业,因此注入资产之和平茂业收购茂业百货南山店、茂业百货东门店不构成主营业务重大变化。

(2) 注入资产最近三年董事未发生变化

注入资产作为香港上市公司茂业国际的华南区域百货板块,在报告期内为茂业国际经营的重要组成部分。茂业国际董事会最近三年未发生变化,茂业国际目前董事会人员情况如下:

姓名	职务	任职时间及期限
黄茂如	董事长,执行董事,首席执行官	2007/8/31 至今
钟鹏翼	副董事长,执行董事	2010/4/7 至今
王福琴	执行董事	2008/7/5 至今
王斌	执行董事	2010/10/20 至今
浦炳荣	独立非执行董事	2007/8/31 至今
梁汉全	独立非执行董事	2007/10/31 至今
邹灿林	独立非执行董事	2007/10/1 至今

注入资产目前共有 3 名董事,分别为张静、卢小娟、陈哲元,其中张静为董事长。2012 年 1 月 1 日至今,注入资产董事未发生变化。

(3) 注入资产最近三年高级管理人员未发生重大变化

注入资产作为香港上市公司茂业国际的华南区域百货板块,在报告期内为茂业国际经营的重要组成部分。茂业国际最近三年高级管理人员变化情况如下:

姓名	职务	任职时间及期限
侯英尧	副总裁	2009 年 6 月 1 日-2013 年 1 月 17 日
张大吉	副总裁	2013 年 1 月 17 日-2014 年 10 月 17 日
甘玲	副总经理	2010 年 10 月 20 日-2015 年 3 月 13 日
王斌	首席财务官	2010 年 10 月 20 日 2015 年 12 月 7 日

注入资产工商注册的高级管理人员仅为总经理,报总告期内拟注入资产总经理变化情况如下:

姓名	公司名称	任职时间及期限

姓名	公司名称	任职时间及期限
王福琴	华强北茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26
王福琴	东方时代茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26
王福琴	深南茂业	2009/10/27-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/5/26
王福琴	和平茂业	2009/10/26-2014/11/11
杨萍		2014/11/11-2015/6/9
吴明	珠海茂业	2007/11/23-2012/3/30
唐菁		2012/3/30-2013/8/29
孟佩华		2013/8/29-2014/4/11
王鹏		2014/4/11-至今

在 2012 年茂业国际正式发文设立华南区域经营班子前，王福琴主要负责华南几家门店的经营，所以任命为总经理。在设立华南经营班子后，具体经营由华南经营班子统筹管理，工商登记总经理未执行实际管理职能。

和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业在茂业国际内部由华南区域经营班子统一管理，华南区域经营班子成员为注入资产实际高级管理人员。华南区域经营班子及最近三年变化情况如下：

姓名	职位	任职时间及期限	工作职责	变化原因
杨萍	总经理	2011/7/22-2012/11/13	主持华南区域公司全面工作，并阶段性分管市场、财务管理工作	2012 年 11 月后休假，2013 年 9 月新任命为南山店总经理
		2014/3/3 至今	主持华南区域公司全面工作	-
陈儒德	总经理	2013/1/6-2014/3/3	主持华南区域公司全面工作，并阶段性分管市场、采购、拓展、秘书处工作	2014 年 3 月因个人原因辞职
熊毅敏	副总经理	2011/7/22-2013/1/23	负责人力资源、办公室工作；	2013 年 1 月调入茂业国际人力资源管理中心，2014 年 5 月因个人原因离职
刘云娜	副总经理	2011/7/22-2013/1/6	负责采购工作	2013 年 1 月调往东门店任店长

姓名	职位	任职时间及期限	工作职责	变化原因
王歌	总监、副总经理	2011/8/15-2013/3/20	负责财务管理、拓展、办公室工作	2013年3月调往茂业物流任财务总监
祝伟莲	财务总监	2013/4/15-2014/10/31	负责财务管理工作	2014年10月因个人原因离职
王华	副总经理	2014/12/25 至今	分管华南区域市场、团购业务工作	-
李春霞	副总经理	2014/12/25 至今	分管华南区域业务经营管理工作	-
王海燕	副总经理	2015/5/12 至今	分管华南区域采购工作	-
陕花萍	财务总监	2015/5/19 至今	负责财务管理工作	-

除因休假原因短暂离任之外，最近三年华南区域经营班子主要负责人一直为杨萍。副总经理刘云娜因工作需要于2013年1月调往东门店任店长，仍在注入资产体系内工作。新增王华、李春霞进入经营班子，其二人此前均担任拟注入资产华强北店店长、和平店店长，最近三年均在注入资产担任中高级管理人员。新增王海燕、陕花萍进入经营班子，系为增强拟注入资产独立性，进行独立、统一的采购管理、财务管理的需要，同时其二人此前均在茂业商厦担任副总经理和财务总监，工作职能涵盖拟注入资产范围。

拟注入资产报告期内主要管理人员变动原因为集团内部交流及百货行业内正常的人才流动，未对拟注入资产经营造成重大影响。

因此，注入资产最近三年高级管理人员未发生重大变化。

（4）注入资产最近三年实际控制人未发生变更

自设立以来，注入资产的实际控制人一直为黄茂如，近三年内未发生变化。

综上，近三年注入资产主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发办法》第12条的规定。

5、注入资产的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的注入资产股权不存在重大权属纠纷。

注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业均为依法存续的公司，其中资产和平茂业100%股权、深南茂业100%股权、东方时代茂业100%股权、珠海茂业100%股权均由茂业商厦持有，华强北茂业77%股权、16.43%股权和6.57%股权分别由茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有。拟注入资产权属清晰，产权关系明确，不存在争议或潜在争议，该等股权资产未有冻结、查封、设定质押或其他任何第三方权益的情形。

茂业商厦、德茂投资和合正茂投资承诺其依法对拟注入资产履行了出资义务；不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响拟注入资产合法存续的情况；不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排；不存在质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制。

因此，注入资产的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的注入资产股权不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》第 13 条的规定。

（二）关于独立性的规定

1、注入资产自设立以来一直主要从事百货行业经营。在本次重大资产重组前，注入资产为香港上市公司茂业国际全资持有的四级子公司，作为茂业国际百货业务体系内的门店进行运营，拥有相对完整的经营体系。

本次交易完成后，注入资产将成为成商集团的全资子公司。为保证注入资产独立运行的能力，截至 2015 年 6 月 1 日，标的公司参考成商集团管理体系设立了市场部、采购部、综合管理部、商品运营部、综超营运部、财务管理部、人力资源部等部门，形成了涵盖采购、运营、销售的完整经营体系。

因此，注入资产具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，不依赖于股东和其他任何关联方，符合《首发办法》第 14 条的规定。

2、作为非生产型企业，注入资产已建立了完整的业务体系。除租赁部分房屋及无偿使用商标之外，拟注入资产用于经营的资产较完整。拟注入资产已与出租方签署了租赁期限至 2033 年 12 月 31 日结束的租赁协议，租赁协议到期后，拟注入资产拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利。拟注入资产租赁房产情况详见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产”。

除东门店、南山店之外的拟注入资产其余经营场所不纳入置入资产范围的原因包括：

（1）其他 5 家门店物业资产不置入是对历史事实的延续

在本次交易之前，南山店和东门店即为茂业商厦所有，在历史核算中其折旧摊销均分别纳入南山店和东门店资产负债表。

在本次交易之前，其余 5 家门店的物业资产均不在茂业国际体系内，为实际控制人黄茂如通过其控制的其他公司持有。本次交易中为保持原状，未考虑置入 5 家门店的物业资产。

（2）上市公司股权结构角度考虑

其余 5 家门店均位于市场繁华地段，较其账面值存在较大增值。若全部纳入本次交易的置入资产范围，则可能导致置入资产评估值过大，进而导致交易完成后上市公司社会公众股东持股比例低于 10%，使得上市公司股权分布不满足上市规则要求。

（3）上市公司经营模式角度考虑

在传统百货业竞争日趋激烈的今天，百货公司的核心竞争力已逐渐转变为经营管理能力、招商能力和品牌实力，越来越多的传统百货公司由重资产模式转向轻资产模式。出于优化上市公司资产负债结构、着力轻资产发展模式角度考虑，其余 5 家门店未纳入本次置入上市公司的资产范围。

关联方除向拟注入资产租赁房产之外，拟注入资产控股股东茂业商厦还与拟注入资产签署商标使用许可协议，允许拟注入资产免费使用相关商标。各注册商标的许可使用的期限自 2015 年 6 月 10 日起至许可使用商标有效期届满之日止。

拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。拟注入资产基于延续各门店历史经营考虑，目前仍使用“茂业百货”作为其商号。除此之外，除为委托第三方制作赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，拟注入资产不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用许可商标的商品用于销售的情形。为保证拟注入资产及成商集团的利益，拟注入资产与茂业商厦于 2015 年 6 月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向拟注入资产免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可拟注入资产使用，并保证根据拟注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。茂业商厦董事会已于 2015 年 6 月作出决议，同意与拟注入资产签署《商标使用许可合同》，同意免费许可拟注入资产使用注册商标。

本次重大资产重组前，成商集团拥有自己的百货品牌及相关商标，其供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。为了满足成商集团未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将更加重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步完善和发展自己的商标体系。

本次重大资产重组后，拟注入资产将完全纳入成商集团运营管理体系。对于未来是否继续使用相关许可商标，成商集团将根据业务发展、商标体系建设情况以及拟注

入资产后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

综上，拟注入资产向关联方租赁房产和免费使用商标不会对拟注入资产的独立性造成影响。

因此，注入资产具备与经营有关的业务体系及相关资产，符合《首发办法》第 15 条的规定。

3、拟注入资产华南区域经营班子成员，包括总经理杨萍，副总经理王华、李春霞，王海燕、财务总监陕花萍，均未在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务。截至本报告书签署日，拟注入资产华南区域经营班子成员、财务人员与和平茂业签署了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，除此之外，未在实际控制人控制的其他企业领薪或兼职，因此，注入资产的人员独立，符合《首发办法》第 16 条的规定。

4、截至 2015 年 6 月 1 日，注入资产已比照成商集团相关财务制度建立了财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度；截至 2015 年 6 月 1 日，拟注入资产已开设独立的银行账户，未与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。拟注入资产已于 2015 年 6 月 1 日建立了独立的资金管理制度，资金由门店独立管理，不再由茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一管理和调配，拟注入资产财务相关人员及管理层也实现从茂业商厦的独立。

因此，注入资产的财务独立，符合《首发办法》第 17 条的规定。

5、拟注入资产符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第 18 条规定的分析

（1）拟注入资产内部经营管理机构的建立及运行情况

① 拟注入资产华南区域经营班子设立及运行情况

2011 年 7 月，茂业国际发布《华南区域公司及各门店经营班子成员组成及分工的通知》，因经营管理工作需要设立华南区域经营班子，经营班子成员包括杨萍、刘云娜、熊毅敏。其中，杨萍为总经理，主持华南区域公司全面工作，并分管市场部、财务管理部工作；刘云娜负责采购部工作；熊毅敏负责人力资源部、办公室工作。

2011 年 7 月至 2015 年 5 月期间，华南区域经营班子统筹管理标的资产各门店实际经营，运行状况良好。

② 拟注入资产 2015 年 6 月已建立独立的经营体系

2015 年 6 月，为保证拟注入资产独立运行的能力，拟注入资产参考成商集团管理

体系设立了市场部、采购部、综合管理部、商品运营部、综超营运部、财务管理部、人力资源部等部门，形成了涵盖采购、运营、销售的完整经营体系。

(2) 拟注入资产符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第 18 条规定

拟注入资产已建立独立的经营体系，机构部门完善，采购、运营、销售等各经营环节均独立于实际控制人及关联企业。

拟注入资产华南区域经营班子成员，包括总经理杨萍，副总经理王华、李春霞，王海燕、财务总监陕花萍，均未在实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务。拟注入资产华南区域经营班子成员、财务人员与和平茂业签署了劳动合同，与华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业签署了兼职协议，除此之外，未在实际控制人控制的其他企业领薪或兼职。

拟注入资产已建立健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

因此，拟注入资产符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第 18 条规定。

6、拟注入资产的业务独立于实际控制人及其控制的其他企业，与实际控制人控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。注入资产与实际控制人所控制的其他企业存在潜在同业竞争，实际控制人已就同业竞争问题作出承诺。同业竞争及关联交易情况详见本报告书“第十二节 同业竞争和关联交易”。因此，拟注入资产的业务独立符合《首发办法》第 19 条的规定。

7、拟注入资产在独立性方面不存在其他严重缺陷，符合《首发办法》第 20 条的规定。

(三)《首发办法》中关于规范运行的规定

1、根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》等中国证监会规定，成商集团已建立了包括股东大会、董事会、监事会、独立董事等在内的较为完善的公司治理结构。

本次交易完成后，成商集团将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则。成商集团将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规及国家政策的规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善公司治理结构，保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益。

因此，本次交易符合《首发办法》第 21 条的规定。

2、本次交易完成后，注入资产将作为成商集团华南地区百货业务的实施主体进行运行，为成商集团的一个业务板块。重组方暂无改变成商集团董事、监事、高级管理人员的计划。成商集团现任董事、监事和高级管理人员符合上市公司相关任职的规定。因此，本次交易符合《首发办法》第 22 条的规定。

3、注入资产董事、监事和高级管理人员具备法定任职资格，且不存在以下情形：（1）被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；（2）最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；（3）因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

因此，本次交易符合《首发办法》第 23 条的规定。

4、注入资产作为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度，茂业国际内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

截至本报告书签署日，注入资产已参照成商集团内控制度建立了独立的内控制度，包括但不限于《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《费用支出审批制度》、《关联交易管理办法》、《重大事项内部报告制度》、《资金管理办法》等。

因此，本次交易符合《首发办法》第 24 条的规定。

5、注入资产规范运作，不存在下列违法违规情形：（1）最近三十六个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；（2）最近三十六个月内违反税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；（3）最近三十六个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；（4）本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；（5）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；（6）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

本次拟注入资产不涉及环保、海关。报告期内，拟注入资产曾受到工商、税收部门行政处罚，关于拟注入资产受到工商、税务部门行政处罚的具体情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/一、深圳茂业百货有限公司/（十六）其他事项/7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项”、“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有

限公司/（十六）其他事项/7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项”、“第四节 拟注入资产状况/三、深圳市茂业百货深南有限公司/（十六）其他事项/7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项”、“第四节 拟注入资产状况/四、深圳市茂业东方时代百货有限公司/（十六）其他事项/7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项”、“第四节 拟注入资产状况/五、珠海市茂业百货有限公司/（十六）其他事项/7、重大诉讼、仲裁、行政处罚事项”。

拟注入资产最近三年及一期受到的行政处罚合计为 35 个（工商局的行政处罚合计有 34 个，税务机关的处罚有 1 个），上述行政处罚的处罚主体均出具了不构成重大行政处罚的证明。

同时，交易对方分别出具了《关于标的资产经营合规性的承诺函》：“标的资产在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的资产不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至承诺函出具日，标的资产不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。如果标的资产因为本次交易前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司/合伙企业将向标的资产全额补偿标的资产所有欠缴费用并承担成商集团及标的资产因此遭受的一切损失。”

因此，本次交易符合《首发办法》第 25 条的规定。

6、注入资产为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际的公司章程中已明确对外担保的审批权限，注入资产不存在为实际控制人控制的其他企业进行违规担保的情形。

截至本报告书签署日，注入资产已参照成商集团相关制度，单独建立对外担保相关制度。注入资产进入成商集团后将遵守成商集团对外担保的相关规定。

因此，注入资产符合《首发办法》第 26 条的规定。

7、注入资产为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，拟注入资产控股股东茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一管理和调配，因此报告期内拟注入资产与茂业商厦及其控制下的百货门店存在持续的资金往来。

截至 2015 年 8 月 31 日存在资金被控股股东占用的情形，具体详见本报告书“第四节 拟注入资产状况/一、深圳茂业百货有限公司/（十六）其他事项/8、资金占用情况”、“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有限公司/（十六）其他事项/8、资金占用情况”、“第四节 拟注入资产状况/三、深圳市茂业百货深南有限公司/（十六）

其他事项/8、资金占用情况”、“第四节 拟注入资产状况/四、深圳市茂业东方时代百货有限公司/（十六）其他事项/8、资金占用情况”、“第四节 拟注入资产状况/五、珠海市茂业百货有限公司/（十六）其他事项/8、资金占用情况”。截至本报告书签署日，拟注入资产已建立独立的资金管理制度。截至本报告书签署日，拟注入资产截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

2015 年 6 月 1 日，拟注入资产已经建立了独立的资金管理制度，包括资金预算管理、资金筹集管理、资金内部调拨管理、资金支付管理等。明确：1) 拟注入资产在与控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方发生经营性业务和资金往来时，应严格监控资金流向，防止资金被占用。2) 拟注入资产不得为控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方垫付工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出。3) 拟注入资产公司不得以下列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方使用：① 有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方使用；② 通过银行或非银行金融机构向控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方提供委托贷款；③ 委托控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方进行投资活动；④ 为控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；⑤ 代控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方偿还债务；⑥ 中国证监会认定的其他方式。4) 拟注入资产每月检查一次与控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方非经营性资金往来情况，并向财务总监、总经理及董事长汇报，杜绝控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方的非经营性资金占用情况的发生。

自 2015 年 6 月 1 日开始，拟注入资产上述资金管理制度开始生效，且拟注入资产相关的财务人员和管理人员已经实现从茂业商厦的独立，能够使建立的资金管理制度得到有效执行，杜绝茂业商厦及其关联方资金占用情况。

本次交易完成后，拟注入资产进入成商集团体系内，将严格执行成商集团的资金管理制度有效地进行资金管理，杜绝与茂业商厦及其关联方之间的资金占用情况。

因此，拟注入资产符合《首发办法》第 27 条的规定。

（四）关于财务会计的规定

1、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062 号《审计报告》以及瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华

审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入资产质量良好，盈利能力较强，现金流量正常。本次拟注入资产的资产负债率较高，主要是由于本次拟注入资产报告期发生持续大额分红导致，但由于拟注入资产经营性现金流入稳定，不存在重大偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 28 条的规定。

2、作为香港上市公司，茂业国际建立了完整的内控制度。作为茂业国际的华南地区百货子公司，拟注入资产在报告期内遵守茂业国际内部控制制度的相关规定。截至本报告书出具日，注入资产已参照成商集团内控制度建立了独立的内控制度，包括但不限于《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《费用支出审批制度》、《关联交易管理办法》、《重大事项内部报告制度》、《资金管理办法》等。

根据瑞华会计师出具的瑞华核字[2015]48200008 号、瑞华核字[2015]48200012 号、瑞华核字[2015]48200013 号、瑞华核字[2015]48200011 号、瑞华核字[2015]48200014 号《内部控制鉴证报告》，拟注入资产的内部控制在所有重大方面有效的符合《首发管理办法》第 29 条之规定。

3、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062 号《审计报告》以及瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入资产会计基础工作规范，财务报表的编制与企业会计准则和相关会计制度的规定不存在重大不一致之处，在所有重大方面公允地反映了拟注入资产的财务状况、经营成果和现金流量。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 30 条的规定。

4、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062 号《审计报告》以及瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入资产编制财务报表均以实际发生的交易或事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 31 条的规定。

5、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062

号《审计报告》以及瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入资产在关联方关系披露方面不存在不完整之处，拟注入资产已遵循重要性原则处理了关联交易的披露，不存在显失公平的关联交易，不存在通过关联交易操纵利润的情形。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 32 条的规定。

6、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入资产最近三年及一期营业收入和归属于母公司股东的净利润如下：

单位：万元

拟注入资产	项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
和平茂业	营业收入	129,785.02	217,373.91	201,411.67	184,523.12
	归属于母公司股东的净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
华强北茂业	营业收入	70,846.35	104,893.26	116,657.21	114,811.11
	归属于母公司股东的净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
深南茂业	营业收入	9,201.10	16,408.02	16,948.26	16,554.62
	归属于母公司股东的净利润	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
东方时代茂业	营业收入	41,869.03	81,818.01	87,813.56	90,697.97
	归属于母公司股东的净利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
珠海茂业	营业收入	21,863.80	34,987.80	32,427.11	33,141.00
	归属于母公司股东的净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75

各注入资产 2012 年度、2013 年度、2014 年度、2015 年 1-8 月年扣非前后孰低的归属于母公司所有者的净利润均累计超过 3,000.00 万元；最近三年营业收入均累计超过 3.00 亿元；注入资产为有限责任公司，合计注册资本不少于人民币 3,000.00 万元；最近一年末各拟注入资产无形资产（扣除土地使用权、采矿权、水面养殖权后）占净资产的比例未超过 20%；最近一期末拟注入资产不存在未弥补亏损。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 33 条的规定。

7、经核查，拟注入资产能够依法纳税，未享受任何税收优惠，报告期内不存在重大税务处罚。拟注入资产的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 34 条的规定。

8、根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062 号《审计报告》以及瑞华审字[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字[2015]48200077 号《审计报告》，拟注入盈利能力较强，现金流量较好，速动比率较高，不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 35 条的规定。

9、经核查，拟注入资产不存在下列情形：（1）故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；（2）滥用会计政策或者会计估计；（3）操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。因此，拟注入资产符合《首发办法》第 36 条的规定。

10、经核查，拟注入资产不存在：经营模式或服务的品种结构已经或者将发生重大变化的情形，行业地位或行业的经营环境已经或者将发生重大变化的情形；最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖的情形；最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益的情形；在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险的情形，因此符合《首发办法》第 37 条的规定。

综上，经核查，独立财务顾问、中伦律师认为，本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件。

五、不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

成商集团不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

- 1、本次发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- 3、上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；
- 5、上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
- 6、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意

见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，经核查，独立财务顾问、中伦律师认为，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

第十节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的国浩审字[2013]836A0002号审计报告、瑞华会计师出具的瑞华审字[2014]48200001号、瑞华审字[2015]48200002号审计报告，以及未经审计的2015年第三季度季报，对上市公司最近三年及一期财务状况和经营成果（合并报表口径）分析如下：

（一）交易完成前上市公司财务状况分析

1、资产结构分析

项目	2015/9/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	1,068.09	0.46%	9,030.97	3.91%	7,758.85	3.36%	12,750.54	5.71%
应收账款	879.46	0.38%	1,216.81	0.53%	1,118.06	0.48%	1,113.24	0.50%
预付款项	1,976.32	0.86%	1,202.07	0.52%	1,300.26	0.56%	497.93	0.22%
其他应收款	8,927.71	3.87%	8,436.76	3.65%	9,618.16	4.16%	10,449.86	4.68%
应收股利	6.58	0.00%	-	-	351.90	0.15%	93.91	0.04%
存货	17,298.16	7.50%	17,376.00	7.52%	18,922.73	8.19%	18,099.02	8.11%
其他流动资产	972.00	0.42%	544.04	0.24%	-	-	-	-
流动资产合计	31,128.32	13.50%	37,806.65	16.37%	39,069.96	16.91%	43,004.52	19.27%
可供出售金融资产	13,927.29	6.04%	13,689.40	5.93%	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	13,689.40	5.92%	21,178.16	9.49%
投资性房地产	17,006.98	7.38%	18,061.45	7.82%	10,909.50	4.72%	9,984.41	4.47%
固定资	84,514.05	36.66%	80,269.08	34.76%	84,032.19	36.36%	44,822.40	20.08%

项目	2015/9/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
产								
在建工程	40,072.53	17.38%	35,620.81	15.42%	36,405.86	15.75%	66,016.65	29.58%
无形资产	37,873.54	16.43%	38,874.94	16.83%	40,170.22	17.38%	31,134.25	13.95%
商誉	2,674.01	1.16%	2,674.01	1.16%	2,674.01	1.16%	3,177.82	1.42%
长期待摊费用	1,392.70	0.60%	1,951.28	0.84%	2,186.43	0.95%	2,201.92	0.99%
递延所得税资产	1,930.42	0.84%	2,003.38	0.87%	1,951.30	0.84%	1,686.55	0.76%
非流动资产合计	199,391.52	86.50%	193,144.34	83.63%	192,018.92	83.09%	180,202.16	80.73%
资产总计	230,519.84	100%	230,950.99	100%	231,088.88	100%	223,206.68	100%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上市公司总资产分别为 223,206.68 万元、231,088.88 万元、230,950.99 万元和 230,519.84 万元，2013 年末较 2012 年末，总资产增加 3.53%，2014 年末总资产较 2013 年末减少 0.06%，2015 年 9 月末较 2014 年末减少 0.19%。总体而言，最近三年及一期，上市公司总资产规模呈现上升趋势，但变化幅度不大。

资产结构方面，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上市公司流动资产分别为 43,004.52 万元、39,069.96 万元、37,806.65 万元和 31,128.32 万元，占总资产的比例分别为 19.27%、16.91%、16.37%和 13.50%；非流动资产分别为 180,202.16 万元、192,018.92 万元、193,144.34 万元和 199,391.52 万元，占总资产的比例分别为 80.73%、83.09%、83.63%和 86.50%，为总资产的主要组成部分。

2、负债结构分析

项目	2015/9/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例

项目	2015/9/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
短期借款	24,800.00	25.12%	17,000.00	16.29%	2,500.00	2.14%	12,000.00	9.41%
应付票据	50.00	0.05%	50.00	0.05%	155.00	0.13%	2,829.82	2.22%
应付账款	29,295.08	29.68%	36,095.17	34.59%	39,094.92	33.51%	33,264.93	26.10%
预收款项	6,155.54	6.24%	5,266.77	5.05%	7,990.85	6.85%	9,682.93	7.60%
应付职工薪酬	989.01	1.00%	1,422.64	1.36%	1,402.97	1.20%	1,272.95	1.00%
应交税费	805.40	0.82%	4,639.86	4.45%	1,323.59	1.13%	3,258.98	2.56%
应付利息	75.80	0.08%	86.41	0.08%	80.64	0.07%	134.97	0.11%
应付股利	43.33	0.04%	43.33	0.04%	43.33	0.04%	68.85	0.05%
其他应付款	10,244.26	10.38%	10,003.83	9.59%	9,875.36	8.47%	9,434.13	7.40%
一年内到期的非流动负债	5,220.36	5.29%	5,254.71	5.04%	6,868.44	5.89%	8,868.44	6.96%
其他流动负债	-	-	-	-	15,557.20	13.34%	-	-
流动负债合计	77,678.80	78.69%	79,862.72	76.53%	84,892.30	72.77%	80,816.00	63.40%
长期借款	19,307.36	19.56%	22,741.58	21.79%	30,910.02	26.50%	45,778.46	35.91%
长期应付职工薪酬	913.46	0.93%	913.46	0.88%	-	-	-	-
递延所得税负债	817.45	0.83%	833.21	0.80%	852.06	0.73%	874.79	0.69%
非流动负债合计	21,038.28	21.31%	24,488.25	23.47%	31,762.08	27.23%	46,653.25	36.60%
负债合计	98,717.08	100%	104,350.97	100%	116,654.38	100%	127,469.25	100%

项目	2015/9/30		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
计								

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上市公司总负债分别为 127,469.25 万元、116,654.38 万元、104,350.97 万元和 98,717.08 万元，2013 年末较 2012 年末，总负债减少 8.48%，2014 年末总资产较 2013 年末减少 10.55%，2015 年 9 月末较 2014 年末减少 5.40%。

负债结构方面，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上市公司流动负债分别为 80,816.00 万元、84,892.30 万元、79,862.72 万元和 77,678.80 万元，占总负债的比例分别为 63.40%、72.77%、76.53%和 78.69%，为总负债的主要组成部分。非流动负债分别为 46,653.25 万元、31,762.08 万元、24,488.25 万元和 21,038.28 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、27.23%、23.47%和 21.31%。

3、偿债能力分析

财务指标	2015/9/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产负债率	42.82%	45.18%	50.48%	57.11%
流动比率（倍）	0.40	0.47	0.46	0.53
速动比率（倍）	0.18	0.26	0.24	0.31
流动负债占负债总额的比重	78.69%	76.53%	72.77%	63.40%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，上市公司资产负债率分别为 57.11%、50.48%、45.18%和 42.82%，低于同行业上市公司平均水平，说明上市公司负债结构合理。最近三年及一期，上市公司流动比率和速动比率基本保持稳定，主要负债为流动负债，符合百货零售行业的特点。

4、资产周转能力分析

财务指标	2015/9/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应收账款周转率（次）	135.05	177.03	198.28	230.96
存货周转率（次）	6.28	8.95	8.95	8.89

最近三年及一期，上市公司应收账款周转率和存货周转率都较高，说明上市公司的应收账款周转能力、存货周转能力较强。

（二）交易完成前上市公司经营成果分析

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	141,547.03	206,671.79	221,211.09	214,640.18
营业收入	141,547.03	206,671.79	221,211.09	214,640.18
营业总成本	132,393.31	192,195.57	197,975.73	195,267.86
营业成本	108,924.60	162,469.71	165,635.11	163,690.07
营业税金及附加	2,267.58	3,842.76	5,256.93	3,536.61
销售费用	15,850.78	18,289.93	17,249.35	20,122.52
管理费用	3,631.51	4,586.45	6,914.72	4,135.29
财务费用	1,718.83	3,003.21	2,409.36	2,791.60
资产减值损失		3.51	510.26	991.77
其他经营收益	833.81	11,773.26	3,699.77	699.39
投资净收益	833.81	11,773.26	3,699.77	699.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			2,549.67	-287.64
营业利润	9,987.53	26,249.47	26,935.12	20,071.72
加：营业外收入	441.66	352.39	1,519.62	476.19
减：营业外支出	25.64	1,060.65	44.67	204.57
其中：非流动资产处置净损失	13.15	1,040.76	37.47	122.62
利润总额	10,403.55	25,541.21	28,410.08	20,343.34
减：所得税	2,586.51	6,191.32	8,001.70	5,412.12
净利润	7,817.05	19,349.90	20,408.38	14,931.22
减：少数股东损益	-40.22	-66.23	-42.23	-133.98
归属于母公司所有者的净利润	7,857.27	19,416.12	20,450.61	15,065.20

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，上市公司营业收入分别为 214,640.18 万元、221,211.09 万元、206,671.79 万元和 141,547.03 万元，营业利润分别为 20,071.72 万元、26,935.12 万元、26,249.47 万元和 9,987.53 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 15,065.20 万元、20,450.61 万元、19,416.12 万元和 7,857.27 万元，销售毛利率分别为 23.74%、25.12%、21.39%和 23.05%。最近三年及一期，上市公司盈利能力较强。

二、拟注入资产的行业状况分析

（一）行业发展概况

零售业是指通过买卖形式将工农业生产者生产的产品直接售给居民作为生

活消费用或售给社会集团供公共消费用的商品销售行业。零售业态种类繁多，国际上主要是根据零售企业的选址、规模、目标顾客、商品结构、经营方式、价格策略等来确定零售业态的类别，一般分为百货类、超市类、专业店类以及新兴的电子商务类零售。

经济新常态下，宏观经济增速放缓、终端需求持续疲软，实体零售盈利端仍面临较大压力，各业态纷纷探索转型方向。根据国家统计局统计，2015 年 7 月全国限额以上企业商品零售总额同比增长 7.20%，较 2014 年 4 月下降 2.42 个百分点。2014 年 12 月主要百货、超市及专业店收入当月同比增长速度分别为 4%，5.4%及 3.5%，较 2013 年 12 月增速下降 3.9，2.7 及 5.7 个百分点。百货类传统企业受电商冲击较为严重，增长承压，部分企业积极寻求优化整合，重视服务体验，提升自身竞争力。超市类企业在增长趋缓，核心品类格局趋稳情形下，龙头企业逐步向份额更高的线下渗透，打造 O2O 平台双向引流提升客户粘性。专业店类由于品类标准化较低且单价较高，受网购冲击较轻，品类周转情况决定了企业盈利水平。电子商务类发展迅速，线上零售业务占社会消费零售比例已突破 10%，移动端发展迅速，成为新的亮点。

本次拟注入资产以百货业态为主，辅以超市业态。

1、行业概况

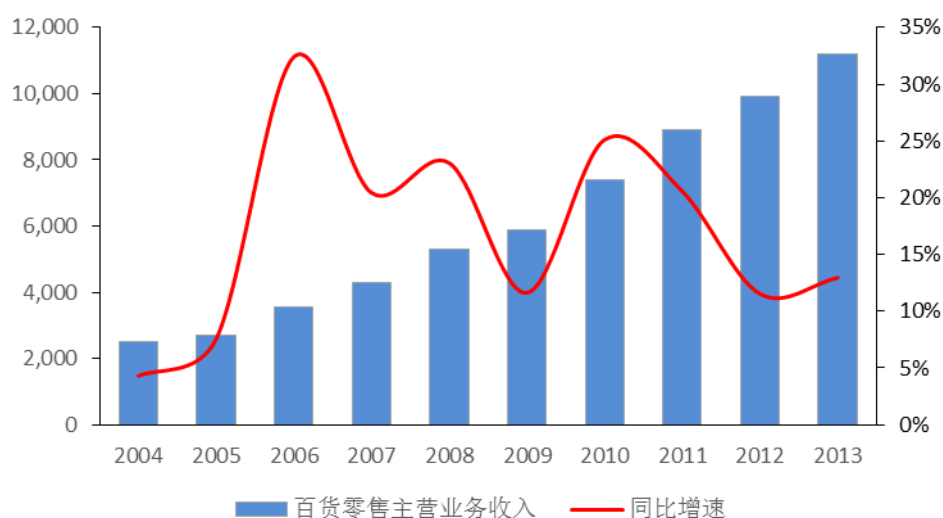
（1）百货零售行业概况

百货是历史最悠久的零售业态之一，其区别于其他零售业态的特征为：拥有豪华店堂，从事大规模经营；地处城市中心或交通要道，能较大范围地吸引大量顾客；经营商品的范围广泛，品种繁多；管理上实行商品部制，由各部门实施商品计划、销售业务、商品管理并实行内部核算；兼营一些其他项目，为顾客提供多方位的服务。在我国，百货当前仍是零售业态的核心组成部分，并且有综合化、专业化、连锁经营、区域性扩张的发展趋势。

① 行业发展增速放缓，逐渐稳定

百货作为终端销售渠道，依托于中长期的消费可持续快速增长。根据国家统计局统计，百货零售行业营业收入 2013 年为 11,209.69 亿元，较 2012 年同比增长 12.96%。近两年，百货类销售收入增速逐渐放缓，维持在 10%-15%左右。

百货零售业主营收入平稳增长

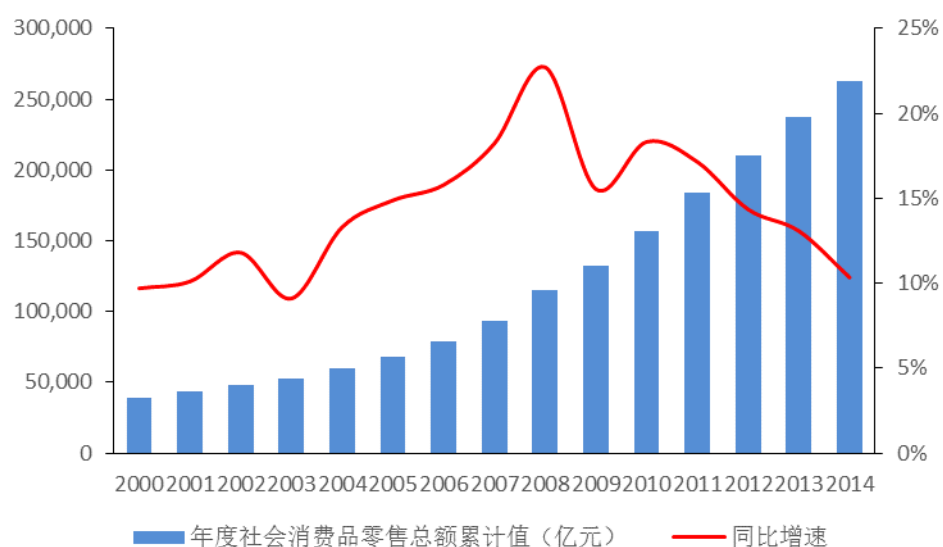


资料来源：Wind

② 销售规模跃居世界第二位，经济增长贡献增大

中国是世界上经济增长最快的经济体之一，自 20 世纪 90 年代以来，受益于国家经济增长、居民收入提高、城市化进程加快等因素，我国零售业经历了一个快速发展周期，市场规模持续快速扩大。根据国家统计局统计，自 2000 年至 2014 年，社会消费品零售总额从 39,105.70 亿元增加至 262,394.08 亿元，复合年增长率约 14.56%，意味着国内零售市场规模每 5 年左右翻一番。近年由于宏观经济增速放缓，零售增长速度也逐渐趋缓。2014 年国内社会消费品零售总额较 2013 年增长 10.34%，消费成为拉动经济增长的第一驱动力。

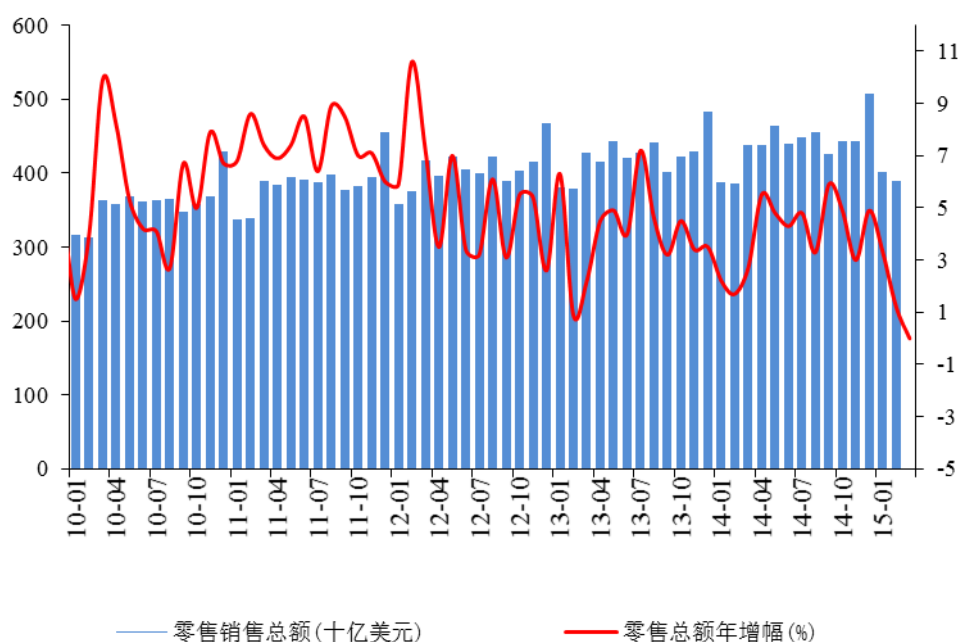
社会消费品零售总额增长情况



资料来源：Wind

随着全球经济格局的调整，零售市场重心也在相应发生转移。中国目前在世界零售市场中的地位不断上升，零售额占世界零售市场的份额增长迅速，根据商务部公布的我国零售和批发行业促进经济发展情况，2012 年社会消费零售总额比 2008 年增长近一倍，销售规模跃居世界第二位。

美国零售市场销售总额



资料来源：Bloomberg

根据经济学人智库《2022 年全球零售发展前瞻》的预测，2022 年中国零售市场规模将达 8.3 万亿美元，约占全球零售总规模的 1/4，是美国零售市场的两倍。根据埃森哲咨询调查统计数据，2014 年未来计划更多通过实体店进行购物的消费者比例增长至 26%，相较一年前的 18%有明显增长，百货零售业规模有望继续增长。

③ 人均零售指标仍然较低，百货零售业发展空间广阔

从发展角度看，虽然我国已成为全球第二大零售市场，但人均零售额仍然较低，根据国家统计局公布社会消费零售总额及人口总数的数据测算，2014 年仅为 19,183 元，远低于发达国家的水平，整体低于世界平均水平。

具体到百货业态，根据国家统计局公布的限额以上百货零售商品销售额及人口总数测算，2013 年人均消费额仅为 1,007.78 元，未来随着中国经济的发展，

社会消费水平的不断提高，百货零售行业发展潜力巨大。

④ 连锁经营已成为零售业的主要经营组织方式，连锁百货增长迅速

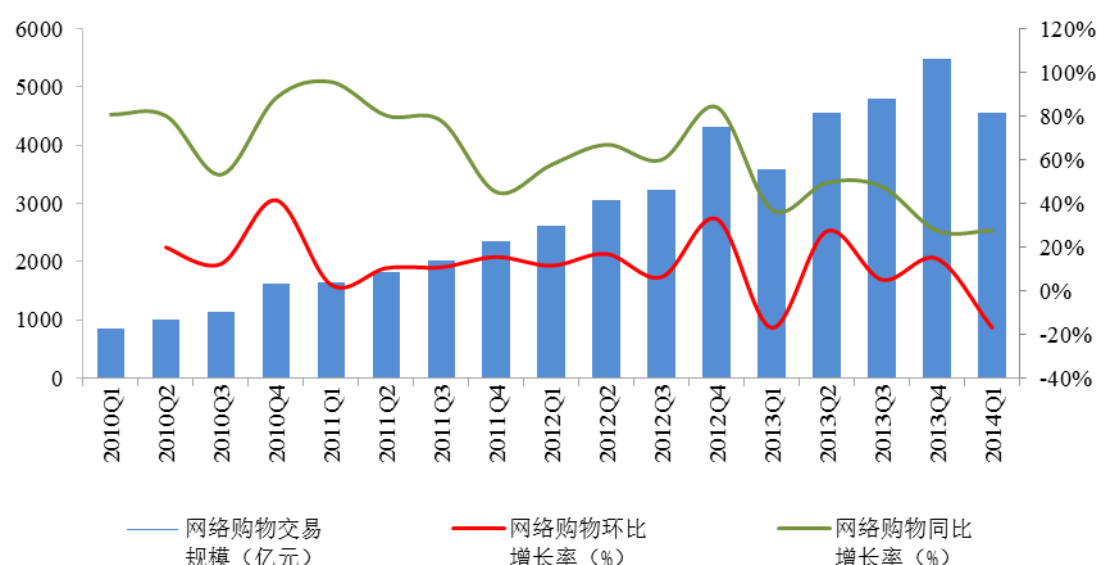
随着市场规模的增长，连锁经营已逐步发展成为国内零售业的主要经营组织方式。由于连锁经营具有经营流程化、标准化程度高、抗风险能力强、有利于培育企业品牌等众多优势，近几年来，连锁经营方式在国内各大中城市、沿海经济发达地区发展迅速，连锁零售企业数量快速增长。根据国家统计局统计，2013 年我国连锁零售企业数量达到 2,649 家，门店数达到 204,090 家，较 2008 年增长 21.12%。

在百货行业中，连锁百货增长迅速，根据国家统计局统计，2013 年我国连锁百货零售门店总数为 4,514 个，较 2008 年增长 18.63%；营业面积为 1,860.91 万平方米，较 2008 年增长 67.59%；从业人数为 27.68 万人，较 2008 年增长 49.38%；商品销售额为 3,703.97 亿元，较 2008 年增长 75.19%。

⑤ 零售业态呈现多元化发展格局，网络零售占据半壁江山

国内传统的零售业以百货占据主体地位，随着 GDP 的增长和国内零售业的发展壮大，零售业态呈现多元化发展格局，越来越多的零售企业采用了多业态综合经营的模式。线上零售依旧快速增长，分流线下需求明显。根据艾瑞咨询统计，2014 年我国网购交易规模达 2.82 万亿，增速达 48%。

中国网络购物市场交易规模



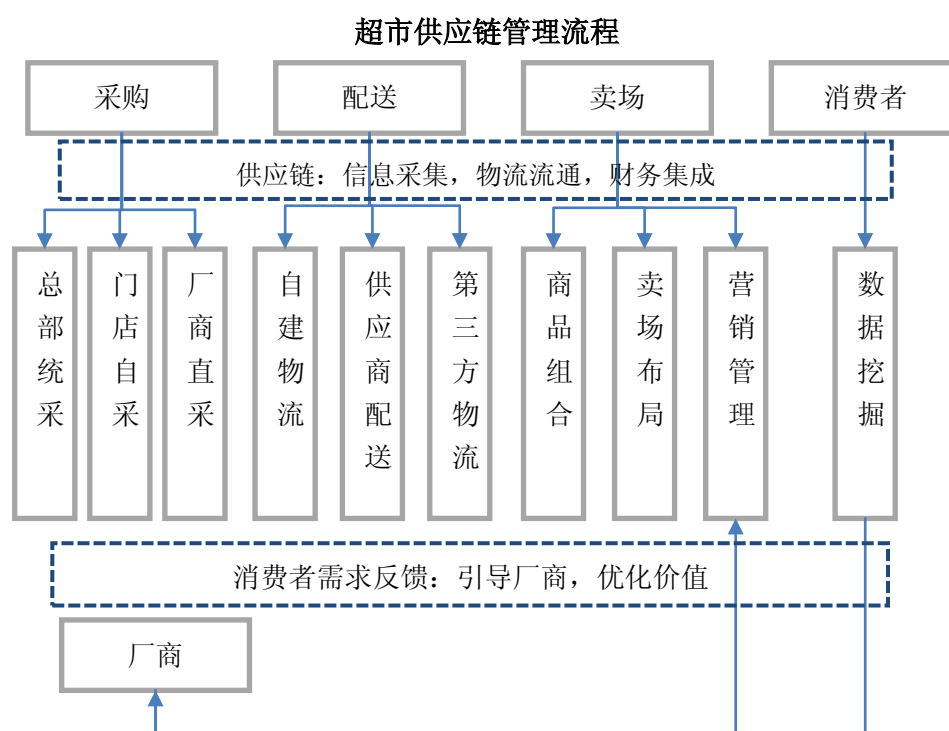
资料来源：Bloomberg

(2) 超市零售行业概况

超市是指以经营食品、家庭日用品、食物为主的大型综合性零售商场，主要特征为将各类商品分门别类地标明上架，任顾客自行挑选，然后出门一次付款。与百货零售业态相似，超市业态也受到宏观经济的影响。由于实际 GDP 增速放缓以及消费支出疲弱等原因，超市原先的广泛增长模式受到挑战。

① 供应链是盈利核心，通道模式为主体

超市的盈利的核心是供应链效率。供应链效率环发挥作用的关键在于规模的可持续快速增长，其动力一方面在于快速外延扩张，尤其是通过大卖场业态来快速提升规模 and 市场份额；另一方面来自于内生增长，包括客单价提升、客流量增长、精细化管理带来的较高可比门店销售增速。而无论是外延扩张还是内生增长，其根本动力还是源于高效的供应链管理能力和。目前，超市行业的利润模式主要有两种，分别是价值链盈利模式和通道收入模式。



资料来源：Wind

在价值链盈利模式下，超市基本不向供应商收取额外的价外费用，而是靠整合供应链来创造利润。模式的核心是统一采购+高效的物流系统+有效的信息共享系统。其中最为典型的是沃尔玛的统采+全球定位的物流车队+商业卫星系统模式。从目前的国外超市业态发展的成熟经验来看，采用价值链盈利模式的必要因素是足够大的市场与网点规模。

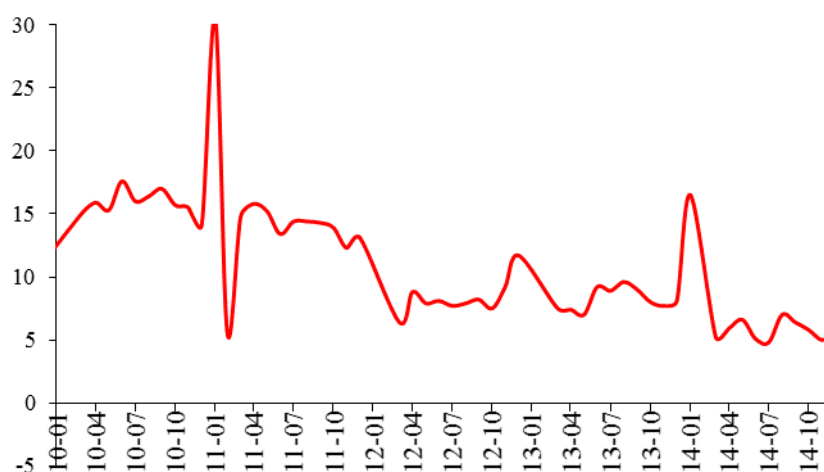
在通道费盈利模式下，零售商在商品流通环节和对分销渠道的掌握中居于强势地位，因此其主要利润来源于向供货商收取的各种返利和进场费，从而改变整条供应链上的利润分配。规模越大、采购能力越强的零售商，对上游的议价能力就越强，收取各种通道费用的筹码也越多。目前，我国超市企业大多采用这种通道费盈利模式。

② 营业收入承压，行业分化加剧

中国超市业发展始于 1991 年，发展初期基本依靠跑马圈地，新设门店进行扩张。2001 年我国加入 WTO，2004 年零售行业对外资实行全面开放。在经济强劲增长的背景下，超市行业取得快速发展，同时市场竞争也越来越激烈。随着超市成为零售终端销售的主要渠道，且超市行业竞争趋于白热化，超市步入稳步发展阶段。

同百货业态类似，超市同样受到宏观经济及消费需求以及线上零售业务等因素的影响。近年来经济增长放缓，传统零售销售受到网络购物的影响，超市普遍面临营收增长压力。超市企业一直以来高度依赖资金及劳动力的简单粗放扩张模式，随着人工和租赁成本上升逐渐难以支撑行业的快速增长。

超市业态重点零售企业销售同比增速



资料来源：Wind

行业竞争的加剧导致超市门店同质化严重，大卖场的开设距离缩短，标准超市和便利店出现相邻而设。由此行业内整合加剧，龙头企业通过内生增长和外部扩张使其市场地位得到增强，不具竞争力的公司将出现持续关店或被收购。

③ 内资超市区域性明显，商业定位逐步调整

目前大型超市由外资企业领跑，全国布点。国内企业一般采用区域渗透的模式尽量避免与其直接竞争。各个国内超市企业尚处于深耕自己所在区域，逐步扩张的阶段。

国内超市企业区域划分



资料来源：Wind

我国超市的发端为标准超市，随之出现大卖场、便利店、仓储式会员制店，此后又出现了精品超市、超大卖场（面积在 3 万平方米以上）。超市企业在市场需求的变化中不断在各细分市场寻找合适的商业定位。

商业定位决定了超市企业在各细分市场的发展，综合来看，超市将向“大而全”或“小而精”两端发展。作为百货业态的配套设施的超市成为整个超市业态中新兴的一支。

2、行业竞争格局

本次拟注入资产主要为百货业态，目前我国百货零售行业竞争格局主要呈现以下特点：

（1）市场集中度较低

目前在全国范围内尚未形成具有较高市场地位的垄断性百货零售，行业领先企业主要以区域性龙头为主，行业整体市场集中度较低。根据中国百货商业协会对会员企业 2013 年经营年度统计数据显示，130 家企业商业销售总额为 64,376,768 万元，占社会消费品零售总额的比重仅为 2.7%。根据中国连锁经营协会的 2014 年主要连锁百货企业经营情况统计，CR5 占社会消费品零售总额比重

仅为 0.51%。

集中度较低主要在于受到电商对市场份额的挤压以及百货零售行业市场对城市商业地域的高依赖度，单一百货的市场覆盖范围有限，加之行业整体进入门槛不高，各区域市场均形成了自己的百货企业和百货品牌。

（2）低端市场充分竞争，精准定位优势渐显

国内百货业态中不同层次细分市场的竞争程度不同。对于传统的大众百货来说，由于其进入门槛不高，既面临为数众多的相同业态对手的激烈竞争，又存在包括超市、专业店、网络店等其他业态的替代。因此，大众百货目前整体上处于完全竞争市场，竞争激烈，利润水平较低。相比之下，对于具有更加精准市场定位的细分百货企业来说，能够更好的满足了消费者多样化和个性化的需求，并且管理和经营门槛较高，品牌影响力形成周期较长，因此进入壁垒较高，市场参与主体相对不多，成长迅速，市场发展空间巨大。

（3）区域市场优势企业正在不断涌现

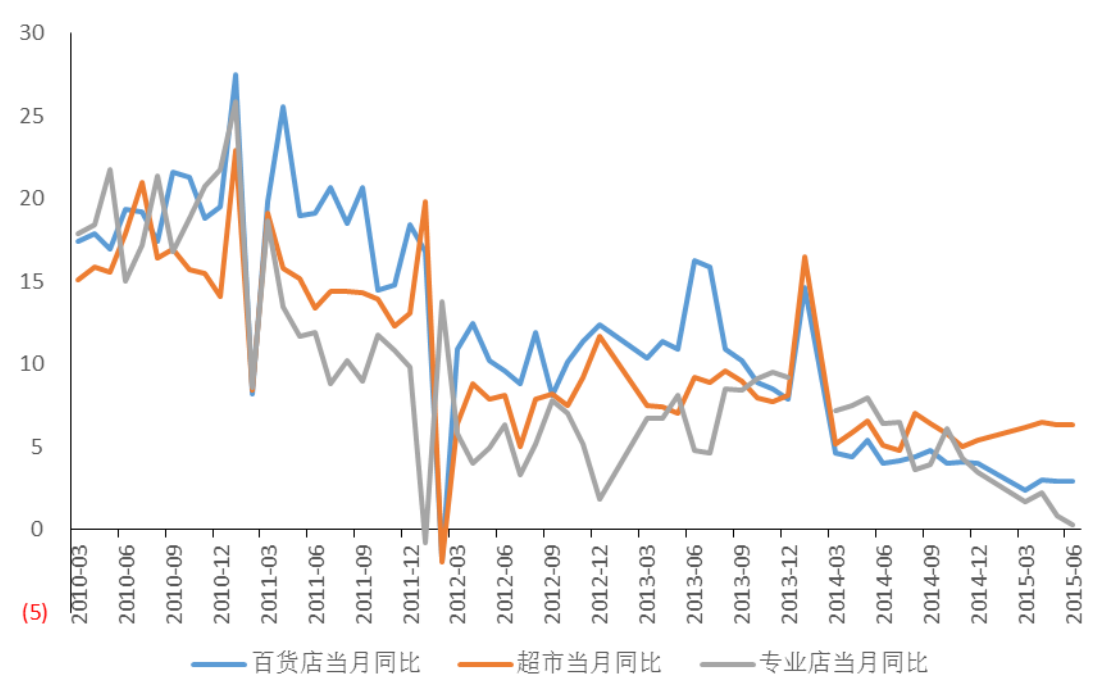
虽然国内百货零售行业目前整体市场集中度还不高，但目前行业内区域市场优势企业市场地位正在加强，开始从单店经营向连锁化经营转变，因此保持了较为明显的上升势头。这种连锁经营，一方面体现在区域优势企业纷纷利用自身在当地的品牌知名度抢占稀缺的商业物业资源，新开门店以扩大市场份额；另一方面也体现在目前国内百货零售行业的并购和整合趋势。

3、行业发展趋势

（1）实体零售业态进入低速增长阶段，行业步入成熟期

宏观经济低速增长的“新常态”下，百货零售行业逐渐进入成熟期，行业整体进入低速增长阶段。根据商务部统计数据，2014 年全国百货、超市以及专业店重点流通企业销售额累计增速分别为 4.10%、5.50%和 5.80%，增速同比分别下降 6.2 个、2.8 个和 1.7 个百分点。在外部市场需求疲弱、业态经营活力下降以及电商冲击的多重压力下，预计 2015 年实体零售业销售增长无有效回暖支撑，实体零售业态整体也将步入低速增长的“新常态”。

零售行业重点流通企业销售额同比增速



资料来源：Wind

（2）规模扩张趋缓，注重提升个体经营效率

由于核心品类明显重叠且楔入供应链程度不深，百货业态受电商影响较为明显。此前百货业普遍依赖跑马圈地实现扩张已经逐渐不能适应市场当前趋势。据联商网统计，截至 2014 年 12 月 31 日，全国主要零售企业共计关闭 201 家门店，较 2013 年关闭 35 家，同比增长 474.29%，创历年之最。其中百货零售类共计 23 家。传统零售加快转型变革，重心从之前依靠规模野蛮扩张向质量方向转移。过去粗放式扩张收租的经营模式已经难以为继，提升个体经营效率，进而带动整条供应链效率提升，成为专业市场发展的新趋势。

2014 年主要百货零售门店关店统计

企业	城市	门店	关店时间	开业时间	关店数
百盛百货	江苏常州	新北区	2013/5/20	2012/12/18	4
	江苏常州	正方京城店	2014/10/31	2011/12/1	
	山东济南	泉城路	2014/5/5	2012/4/29	
	北京	东四环店	2014/7/1	2007/4/13	
华堂商场	北京	北苑店	2014/9/1	2009/9/25	3
	北京	西直门店	2004/12/1	2005/4/14	
	北京	望京店	2014/4/28	2006 年	
中都百货	浙江杭州	庆春店	2014/6/18	2009/10/23	3
	浙江杭州	临平店	2014/6/18	2003/6/14	

	浙江湖州	安吉店	2014/6/18	2008/10/23	
尚泰百货	浙江杭州	万象城店	2014/12/1	2010/5/1	2
	辽宁沈阳	万象城店	2014/6/12	2011/9/24	
NOVO 百货	广东广州	正佳广场店	2014/9/1	2010/7/30	2
	四川成都	天府店	2014/12/24	2013/12/1	
宝莱百货	山东青岛	李沧店	2014/5/31	2011 年 12 月	2
	山东青岛	即墨店	2014/6/15	2011/12/24	
王府井百货	广东湛江	湛川大道店	2014/7/11	2012/12/12	1
天虹商场	浙江杭州	萧山店	2014/10/13	2009/12/17	1
新光百货	广东佛山	南海店	2014/5/31	2012/9/22	1
摩登百货	广东增城	新塘店	2014/5/13	2010 年 3 月	1
春天百货	山东青岛	山东路店	2014/8/31	2006/10/1	1
瑞富奥莱	重庆	解放碑店	2014/8/25	2013/12/25	1
南宁百货	广西南宁	金湖店	2014/6/30	2005 年 9 月	1

资料来源：联商网

（3）整合并购成为趋势，行业集中度进一步提高

“跑马圈地”的外延式扩张大幅放缓的同时，通过并购重组快速占有成熟的零售资源成为新的趋势。在优势企业的并购扩张下，百货行业的集中度将逐渐提高，并带动行业利润率水平的提升。2013 年我国零售行业的并购市场相较以往尤为活跃，根据中国连锁经营协会《中国连锁零售企业经营状况分析报告 2013-2014》数据显示传统零售业并购交易量同比增长超过 44%，并购交易总额约为 2012 年总额的 4 倍。资本运作，行业的兼并重组将会日趋频繁，国内零售业正在逐渐形成市场集中度高、企业规模大的格局，全国性的零售集团和区域性大型综合零售企业更能在激烈的市场竞争中占据优势地位。

（4）挖掘客户核心需求，社区化百货成为新方向

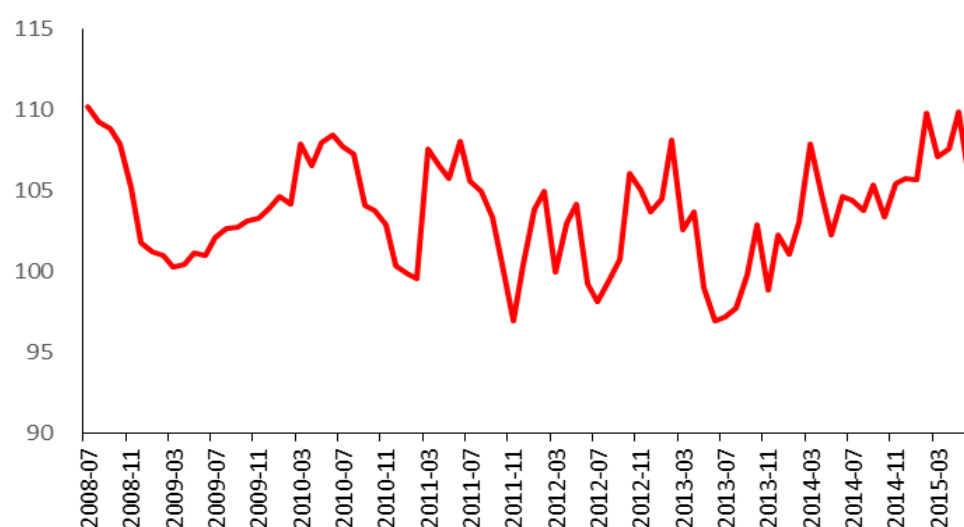
在供应量不断增加的背景下，零售百货开始更关注细分市场，观察、分析、研究的区域内的客群需求。以挖掘目标客户需求为核心，用精确的定位、精选的特有商品、细致的服务、全生活圈的渠道接入、精心营造的购物环境和与时俱进的科技手段所打造的精致百货，应是百货未来发展的方向。基于消费者消费习惯和行为的改变，百货企业向其他业态的纵深扩展不断加剧，如高端超市、网购、加油站、酒店、物流、金融等，多元化发展更加明显。随着居民消费结构逐步升级和其他业态带来的竞争压力，零售百货正通过增加零售业态种类、调整商户类型、改善购物环境、来给予购物人群类似于购物中心的消费体验，社区型商业渐

渐成为主流，进而促进了百货企业的目标客户群与高端超市的目标客户群相吻合。

（5）电商份额趋于稳定，线下需求逐渐回暖

根据艾瑞咨询统计，目前网络零售占社会消费零售总额比例已超过 10%，与此同时网购主力品类及电商竞争格局亦趋于稳定，网购增速呈现快速收敛态势。对纯电商供应链来说体验是短板，而消费占比更高的线下休闲业态具备强体验属性，需求逐渐有回升。随着电商增速放缓、竞争格局趋于稳定，线上线下渠道博弈亦逐步和谐，价格战不再是主旋律，未来更多将以渠道合作为主旋律。中华商业协会公布的 50 家重点零售企业 2015 年 2、3 月份平均增幅在 1.5 个百分点。消费者信心有回暖迹象，二季度消费者信心指数为 107.70，相比于去年同期 103.90 上涨 3.66 个百分点。

我国消费者信心指数回暖



资料来源：Wind

4、行业供求状况及变动原因

百货零售行业作为服务业的重要分支，直接面对下游普通消费者，属于商品生产流通的最终环节。除国民经济发展水平、居民可支配收入等因素影响市场需求外，消费者的消费需求、消费习惯、消费结构的变化，也将带动百货零售企业在商业业态、经营模式、商品品类等方面的调整和进步。

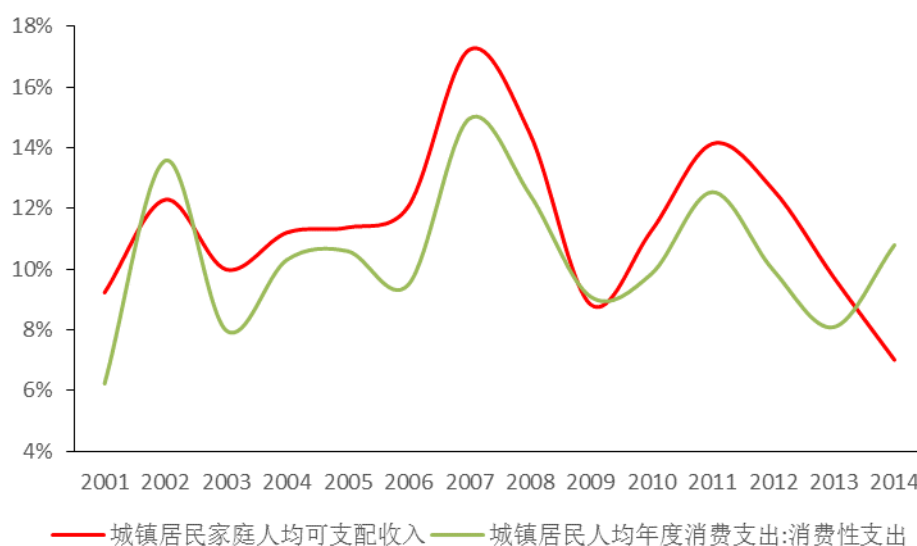
（1）经济结构调整不断深入，需求放缓下行

2014 年，随着经济结构调整的不断深入，中国宏观经济持续软着陆，据国

国家统计局数据，全年 GDP 增速为 7.40%，同比继续下降 0.30 个百分点。其中第二产业 GDP 增速仅为 7.30%，增速同比降幅达 0.6 个百分点，金融业及批发零售业相对较快增长推动第三产业 GDP 实现 8.10% 的增长，较去年下降 0.2 个百分点。其中批发和零售贸易及餐饮业同比增速为 8.99%。由于人口红利以及廉价土地优势逐步丧失，中国经济结构调整面临挑战，低速增长的“新常态”已成为中短期发展基调，传统工业制造业以及房地产行业增长不利将逐步向金融业、批发零售业等服务领域传导，2015 年中国经济增长压力将进一步增加。

宏观经济增速下降导致居民可支配收入增速持续放缓，2014 年城镇居民可支配收入累计同比及实际累计同比分别增长 9.0% 和 6.8%，增速同比分别小幅下降 0.7 和 0.2 个百分点，延续了低速增长趋势。同期，城镇居民消费人均支出增速有所回升，城镇居民消费需求在一定程度上得到释放。

城镇居民人均收入和消费支出同比变化



资料来源：Wind

从行业景气度来看，2015 年 7 月，CPI 同比增长 1.60 个百分点，RPI 同比增长 0.20 个百分点，维持在 2010 年以来的低位。2014 年全年 CPI 及 RPI 震荡走低，2014 年 11 月及 12 月 CPI、RPI 指数分别降至 2010 年以来的最低水平。在宏观经济走势下行的压力下，居民消费信心虽保持高位，但对未来消费预期已出现分歧。

CPI 和 RPI 价格指数变化 (%)



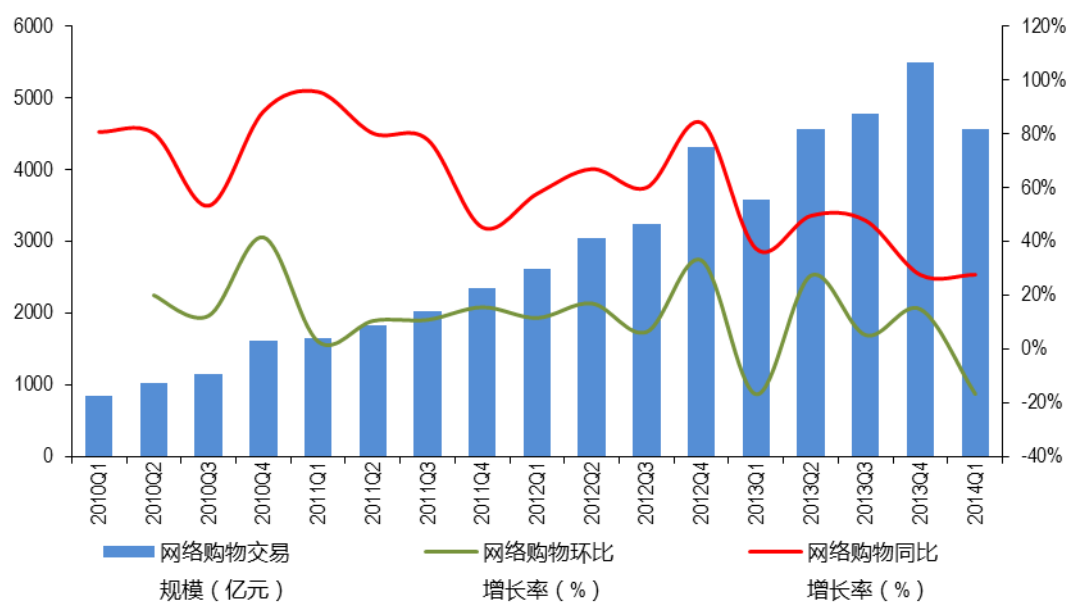
资料来源: Wind

(2) 消费结构变化, 服务成为供给端新优势

消费年龄层方面, 目前百货零售业以 70、80、90 后为主, 其中 70 后为 35 岁到 45 岁的中年人群, 一般对品牌有较高忠诚度, 消费以中高端商品为主。80 后为 25 岁到 35 岁的青年人群, 工作趋于稳定, 经济独立, 消费能力和消费欲望达到最高结合点, 开始注重品牌消费, 容易形成品牌印象, 对价格敏感度降低, 对体验服务的要求对商品本身更高。90 后主要是 25 岁左右的青少年, 追求斑斓和潮流, 对价格比较敏感, 对打折和优惠活动有强烈兴趣, 重产品大于重品牌。80 后目前逐渐成为行业最重要的消费主力。

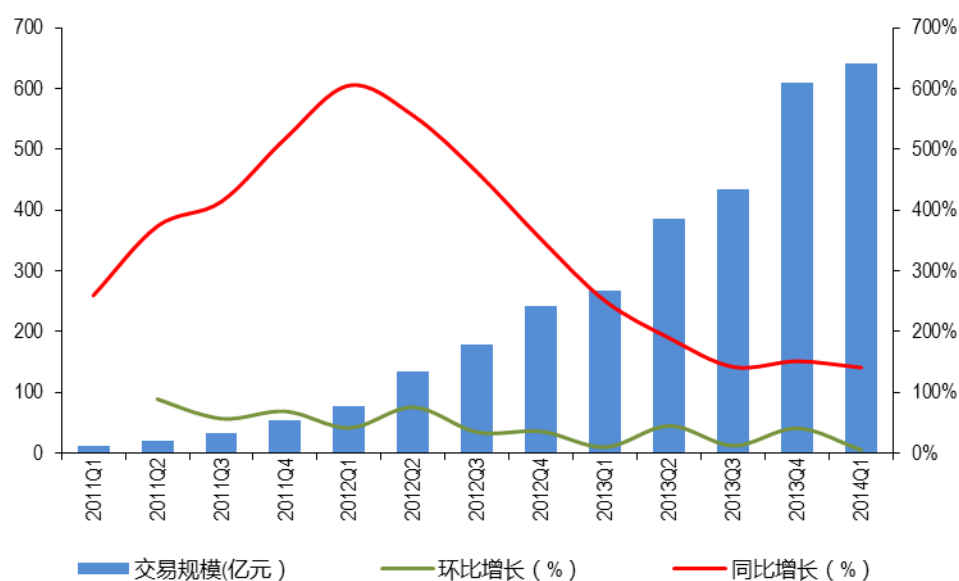
渠道方面, 随着互联网普及率逐渐增高, 线上零售快速增长, 同时移动端零售呈现爆发式增长。

中国网络购物市场交易规模



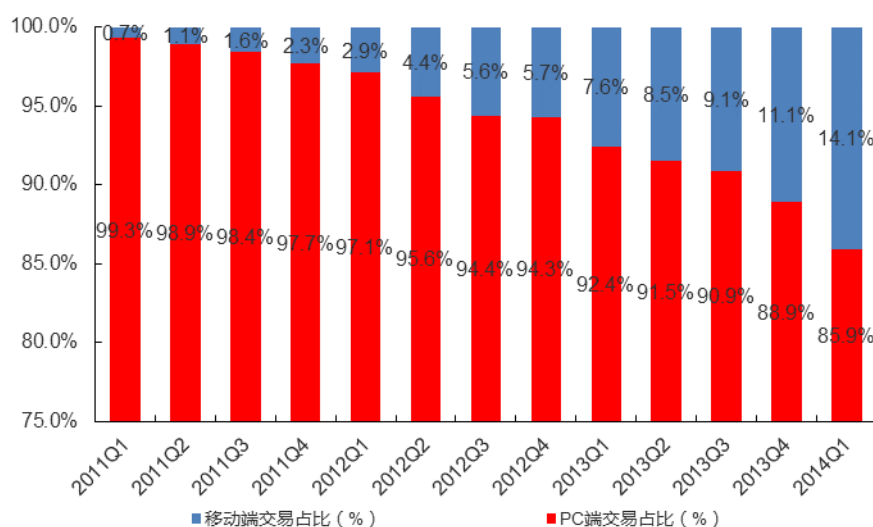
资料来源: CNNIC

中国移动购物市场交易规模



资料来源: CNNIC

中国网购交易额 PC 端和移动端占比



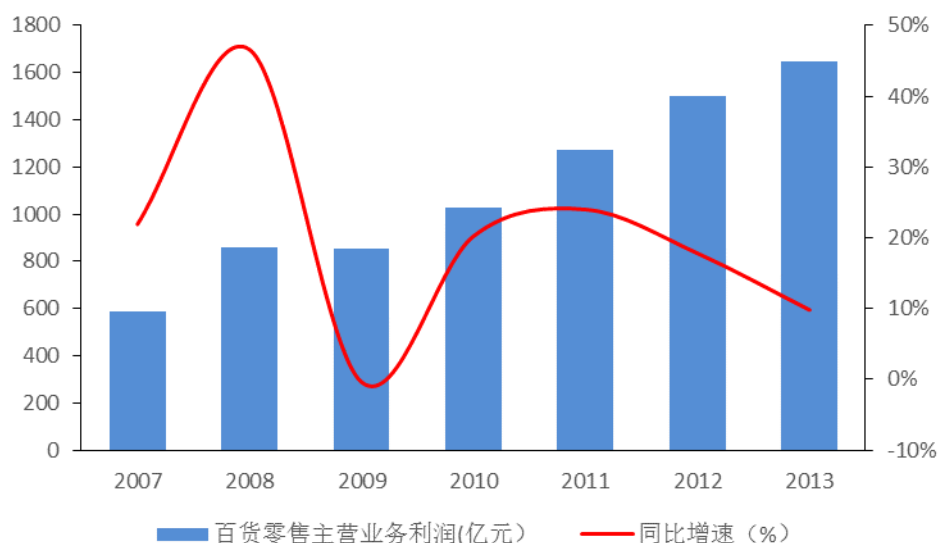
资料来源：CNNIC

消费结构的变化对于处于充分竞争，已经出现供给过剩的百货零售产生很大冲击，倒逼传统线下百货经营模式改变，服务类“软性”消费越来越多。体验性消费是顾客心理需求被满足的过程，是实体零售商显著高于电子商务的替代性较差的服务，也是零售商环境服务的重要内容。环境服务衡量了消费者因零售环境而引发的心理费用的水平，尽管这种服务难以度量和定义，但消费者可以很确切地体验到商店服务水平与管理水平的高低。零售商的环境服务越好，消费者的心理越满足，消费者流通费用支出也就越低，消费者全价也可能更低。也就是说，在商品价格相同的情况下，能够使消费者支付更低全价的零售商无疑具有更强的竞争力。

5、行业利润水平的变动趋势及原因

百货零售业业绩增速普遍放缓。中国连锁经营协会发布的《2014 年主要连锁百货企业经营情况》显示，在已披露年报的 47 家百货业上市公司中，半数企业销售额下滑。根据国家统计局披露，2014 年百货零售主营业务利润 1,647.64 亿元，同比增长 9.8%，2010 年后首次出现个位数增速，较 2013 年增速下滑 8%。

百货零售主营业务利润



资料来源：Wind

从收入端来看，行业整体低迷，经营普遍承压，连锁百货业态经营压力明显增加。据中国连锁经营协会发布的“2014 年主要连锁百货企业经营情况”，统计了 47 家百货企业的销售情况，销售总额达到 4,995.95 亿元；47 家百货企业的销售平均增幅 2.7%，比 2013 年的 9.6%增幅明显下滑了不少，门店增长率平均增幅为 8.8%。整体来看，在消费市场不振、电商冲击以及行业投资过度致使市场竞争加剧的不利环境下，百货行业市场竞争力并不突出。

2014 年主要连锁百货企业经营情况

序号	企业名称	2014 销售 (万元)	销售增长率	2014 百货及购物 中心门店数(个)	门店增长 率
1	银座集团股份有限公司	3,501,814	2.6%	--	--
2	长春欧亚集团股份有限公司 (百货、购物中心)	2,977,720	14.2%	31	0.0%
3	万达百货有限公司	2,559,996	65.2%	99	32.0%
4	大商股份有限公司 (百货部分)	* 2,263,000	-5.6%	200	--
5	北京王府井百货(集团) 股份有限公司	2,166,596	-6.0%	28	-3.4%
6	重庆百货大楼股份有限公 司 (百货部分)	2,099,421	-6.6%	54	1.9%
7	上海百联集团股份有限公 司	* 2,045,000	2.6%	40	--

	(百货部分)				
8	烟台市振华百货集团股份有限公司 (百货部分)	2,012,500	7.1%	33	3.1%
9	武汉武商集团股份有限公司 (购物中心)	1,975,624	15.0%	10	25.0%
10	百盛商业集团有限公司	* 1,944,944	-4.2%	57	-1.7%
11	银泰商业(集团)有限公司	1,831,852	0.8%	47	30.6%
12	金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	1,725,746	-8.2%	29	7.4%
13	辽宁兴隆大家庭商业集团	1,544,693	9.6%	28	7.7%
14	北京首商集团股份有限公司	1,384,886	-1.6%	18	5.9%
15	天虹商场股份有限公司 (百货部分)	* 1,263,600	5.2%	67	8.1%
16	石家庄北国人百集团有限责任公司 (百货部分)	1,221,927	-6.7%	16	6.7%
17	北京菜市口百货股份有限公司	1,212,121	-10.8%	19	18.8%
18	利群集团股份有限公司 (百货部分)	* 1,200,000	14.3%	43	7.5%
19	广州市广百股份有限公司	1,134,911	-0.6%	25	0.0%
20	合肥百货大楼集团股份有限公司 (百货部分)	* 1,105,000	-4.9%	21	16.7%
21	安徽商之都股份有限公司	1,091,548	-3.6%	15	0.0%
22	茂业国际控股有限公司	* 1,076,414	-5.4%	41	2.5%
23	南京中央商场(集团)股份有限公司	* 800,760	-8.9%	15	50.0%
24	济南华联商厦集团股份有限公司	797,876	11.5%	5	0.0%
25	银川新华百货商业集团股份有限公司	* 797,600	3.2%	--	--
26	湖南友谊阿波罗控股股份有限公司	776,480	-1.5%	8	0.0%
27	武汉中商百货连锁有限责任公司	718,002	11.8%	10	11.1%
28	北京翠微大厦股份有限公司	715,000	35.5%	8	60.0%
29	杭州解百集团有限公司	* 710,000	-9.0%	4	0.0%

30	信誉楼百货集团有限公司	640,000	30.6%	18	12.5%
31	文峰大世界连锁发展股份有限公司 (百货部分)	* 632,000	3.9%	14	0.0%
32	广州友谊集团股份有限公司	392,016	-17.8%	6	0.0%
33	邯郸市阳光百货集团总公司 (百货部分)	343,527	-0.3%	11	22.2%
34	新世界百货中国有限公司	* 323,900	-1.4%	43	4.9%
35	南宁百货大楼股份有限公司	* 290,000	-8.8%	17	0.0%
36	北京城乡贸易中心股份有限公司	* 259,630	-9.8%	4	0.0%
37	深圳岁宝百货有限公司	255,462	-7.1%	17	-10.5%
38	青岛维客集团股份有限公司 (百货部分)	248,158	2.6%	3	0.0%
39	成商集团股份有限公司	* 241,806	-6.6%	10	0.0%
40	唐山百货大楼集团八方购物广场有限责任公司	232,645	1.0%	5	0.0%
41	南京新街口百货商店股份有限公司	* 222,378	-3.9%	3	0.0%
42	武汉中百百货有限公司	214,559	9.4%	11	22.2%
43	上海徐家汇商城股份有限公司	* 214,263	12.7%	--	--
44	深圳市百佳华百货有限公司	203,928	-1.7%	10	11.1%
45	大连友谊(集团)股份有限公司 (百货部分)	* 198,000	--	6	20.0%
46	家乐园商贸有限公司(百货部分)	197,218	5.0%	18	0.0%
47	福建东百集团股份有限公司	* 194,000	-18.6%	5	--
合计		49,959,520	2.7%	1172	8.8%

数据来源：中国连锁经营协会

备注：

1.数字前面带*为估计值

2.百强统计采用销售规模口径，包括门店含税销售额和企业批发含税销售额，其中门店包括直营店、加盟店、以公司品牌输出管理的连锁店。销售规模的统计不包括内部交易、企业的批发市场交易额、汽车、加油站及农资等生产资料销售额

3.本表是以百货经营为主的企业排名，购物中心被归入百货部分。百货部分的销售额和门店数有直接取自企业填报的数据，也有从年报中按照

主营业务分类取其中比例进行的分拆

从成本端来看，零售行业人工成本持续增长。2013 年全国城镇批发和零售行业平均工资累计值为 5.0 万元，同比增长 8.75%，2014 年 1~9 月平均工资同比增速上升至 9.31%，人工成本继续保持增长；租金方面，由于普遍加大了餐饮及娱乐休闲等体验业态的比重，导致空置率上升及商用物业大面积业态调整，一线城市的副中心、偏远郊区以及二三线城市的零售物业首层租金有所下滑，但核心商圈优质零售物业租金水平仍保持稳定较高水平。

（二）影响行业发展的有利和不利因素

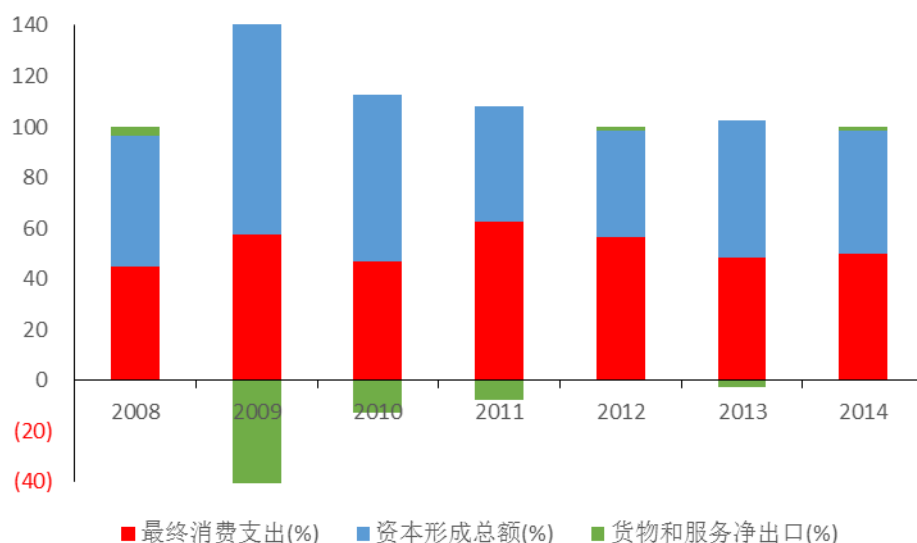
1、有利因素

（1）经济结构调整趋向深入，政策利于行业发展

中国目前经济结构中，消费占比仍然明显偏低，据国家统计局统计，2014 年居民消费支出占 GDP 总值为仅为 37.95%，远低于发达国家 55%-70%的水平。面对全球经济增长受金融危机影响而放缓的外部环境，拉动内需，提高消费对国内 GDP 的贡献率，促进产业结构改革，调整经济发展的结构，已经成为我国经济发展的主旋律。

近年来，国家多次出台政策刺激消费。如提高个税起征点，完善社会保障体系，提高居民收入水平，推动收入分配体系改革，增强消费信心，促进实现经济增长方式从投资型向投资型、消费型、出口型协调发展的转变。国内经济结构调整的不断深入和刺激消费政策的陆续出台必将为作为消费行为的重要媒介和载体的百货零售行业的发展创造有利的政策环境。

三驾马车对 GDP 增长贡献率

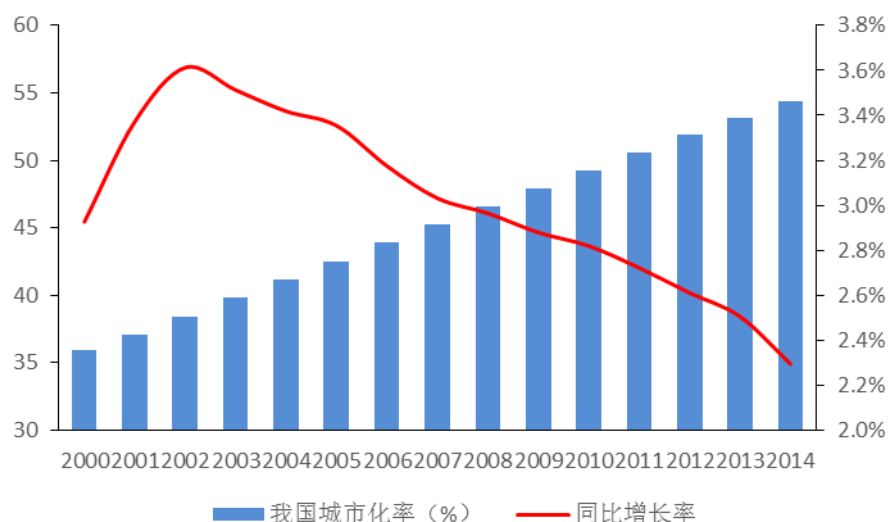


资料来源：Wind

(2) 城市化水平不断提升

根据住建部统计，过去 10 年，中国城市化率每年保持 1.33% 的增速，2014 年中国城市化水平为 54.41%，而发达国家城市化率一般已接近或高于 80%，收入水平相当的马来西亚、菲律宾等周边国家也在 60% 左右。我国城市化率与发达国家仍有较大差距，目前还存在较大的提升空间。

我国近 15 年的城市化率变化



资料来源：Wind

根据中国发展研究基金会《中国发展报告 2010：促进人的发展的中国新型城市化战略》数据，预计到 2030 年城市化率将达到 65% 左右。城市化进程的快速推进有利于扩大城市消费群体，增加居民消费总量，这对于百货零售行业市场

需求的增加将具有较为明显的推动作用。

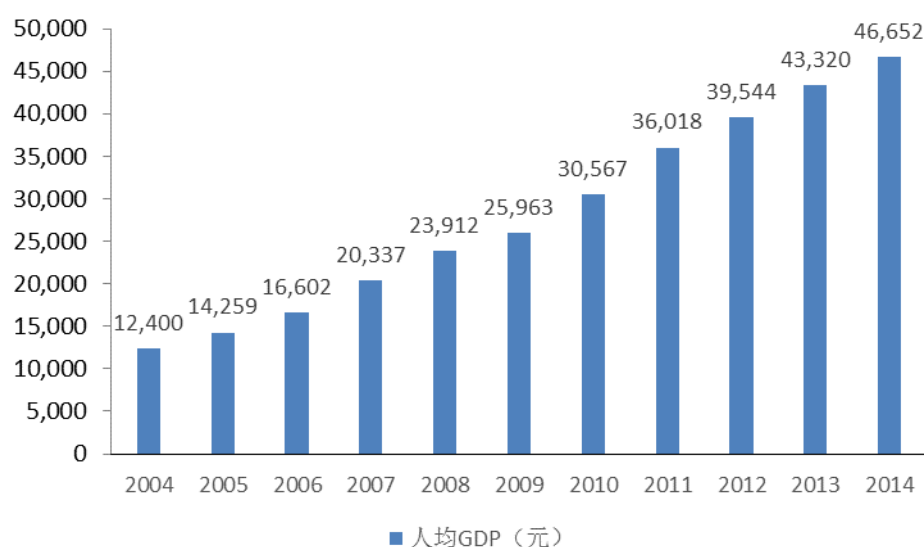
（3）消费人群数量达到顶峰

根据我国人口普查数据，2010 年 15-64 岁人口比例为总人口的 74.53%。根据联合国的预测，中国人口中 15-59 岁的人口数量将在 2015 年前后达到峰值，此后将持续 10 年左右的峰值状态。这一年龄段人群是当前百货零售业的主要客户群体，因此未来 10 年中人口对百货零售业的收入贡献将较为明显。

（4）消费升级趋势日益明显

根据美国经济学家钱纳里的模型，人均 GDP 超过 1,000 美元后，消费结构升级将显著加快，食品和衣着类基本需求型消费比重将不断下降，享受型消费比重迅速上升。根据国家统计局公布数据，2014 年国内人均 GDP 为 46,652 元，消费需求已经由基本需求型转为享受型，品牌消费、网络消费、信贷消费、健康消费和体验消费等新兴消费概念和消费方式不断发展，从而为中高端及服务体验良好的百货店提供了巨大的空间和持续的动力。

我国人均 GDP 不断增长



资料来源：Wind

（5）行业配套系统不断完善

行业内部的相关配套系统也在不断完善。包括现代物流系统和现代信息系统在内的百货零售行业辅助系统在过去的数年中实现了较大幅度的发展，阻碍国内百货零售行业发展的物流问题、信息问题正在逐步得到解决。辅助系统能力和水平的提高，为国内百货零售行业创造出更为高效的经营模式，更加清晰的掌握顾

客需求，更为有效的满足消费者需求奠定了有利的物质基础，将有助于百货零售行业的发展。

2、不利因素

（1）商业物业价格上涨

由于城市扩张日趋饱和，优秀商圈地段大多已经被开发。商业地产由于其不可复制性，稀缺性正在凸显。近年，稀缺性已经明显推高了优质商业地产的出售和租赁价格，商业物业售价和租金水平高涨，成为侵蚀商场利润的不利因素。同时，租金定价模式由原来的固定租金向利润分成的方式转变，进一步制约了零售企业的利润增长空间。未来，这一趋势的延续将会增加国内百货零售行业企业经营和扩张的成本，削弱行业企业的盈利能力。

（2）市场集中度较低

与国外同行业公司相比，我国大多数百货零售企业仅仅只能掌握部分区域资源，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小，尚未出现全国性的行业龙头。因此，在特定区域内的企业同质性严重，盈利模式差异较小，目标人群重合性大，企业创新度低，导致市场竞争激烈，主要依靠价格方面的相互打压抢占市场份额。长期来看不利于国内百货零售行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

（3）管理人才短缺

百货零售行业发展至今，商圈位置和商品种类在企业竞争中固然重要，但服务水平和管理经验也成为百货零售企业发展的关键因素。近几年百货零售业发展速度加快，高级专业的管理人才缺乏成为许多百货零售企业发展的瓶颈之一。

（三）进入行业的主要障碍

1、资源壁垒

百货的销售状况与所处商圈的人流数量、人流质量密切相关。目前，各大城市的主流商圈、黄金地带已被本土百货零售商占据，而新商圈的形成和人气的聚集难以在短期内实现，无形中对新进入者形成天然的进入屏障。

2、人才壁垒

国内高端百货零售行业人才稀缺。熟悉行业特点，善于行业经营的高级管

理人才，与百货特殊业务相关的买手、信息人才都处于供不应求的局面，是各百货零售企业争夺的对象。

3、资金壁垒

百货零售行业在经营场地、店面装修、信息系统和物流系统等方面需要大量的初始投入，对于自营模式，还需要较大规模的铺底流动资金，这都对新进入者提出了较高的一次性资金投入要求。

4、管理壁垒

百货零售行业企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在店内品牌组合、物流管理、信息系统管理和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。管理能力并不能在地域之间简单复制，必须更加强调区域化、个性化。在管理的具体实施过程中，必须针对当地市场进行特别的设计，从品牌定位、门店布局、商品结构等各方面适应当地消费者的需求。对于新进入者来说，很难在短时间内顺畅的组织和实施高效率的经营和管理。

5、品牌商誉壁垒

品牌和商誉是零售企业的主要竞争手段之一。良好的品牌和商誉能够帮助零售企业提高市场占有率、顾客忠诚度和盈利水平。而良好的商誉来自于有效执行的品牌战略以及长期优质服务在消费者心目中树立的形象。品牌和商誉的建立不仅需要相当的投入，也需要付出较长的时间。

6、高端商品供应壁垒

与制造领域的合格供应商资格相类似，对于能够更好的满足消费者需求的高端消费品来说，为给予消费者更好的购物环境和消费体验，并维护高端商品的品牌价值 and 影响力，品牌商一般都会对销售该品牌百货做全面考察，在店铺选址、购物环境、配套设施、店铺档次、店铺品牌影响力、能够提供给品牌商的经营面积等方面提出要求，并在品牌进店后与百货形成较为紧密的合作关系。上述特点在奢侈品领域表现的尤为明显。对于新进入者来说，很难在初创阶段即获得高端商品品牌商的认可和进入。

（四）行业周期性、区域性或季节性特征

1、季节性

受到中国传统的风俗习惯影响，百货零售行业具有较强的季节性特征。一般而言，传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是百货零售行业的传统销售旺季，行业企业营业规模在这两个季度能够实现较大幅度的提升。而第二季度、第三季度属于销售淡季，百货零售企业更多的选择开展各类促销活动，推动销售。百货零售行业的季节性既与中国传统的风俗和生活习惯密切相关，也与行业企业抓住国庆节、元旦、春节等重要节日加大促销力度，提高经营业绩有关。

2、区域性

百货零售业具有明显的区域性。一方面，受制于经济总量和居民可支配收入水平，以及不同区域社会消费品零售总额的规模差异的影响，行业发展水平呈现出明显地域性特点。东部发达地区，百货零售行业更为发达。

另一方面，由于不同地域消费文化大，优质的商业物业地理位置稀缺，整个行业进入壁垒较高，行业的地域差异化较为明显，市场竞争较为和缓，竞争格局较为稳定，每个区域都有当地的区域龙头公司。

3、周期性

零售行业的景气水平依然受到居民消费水平、居民收入水平、从而最终受宏观经济状况一定的影响，具有一定的周期性。但百货零售类主要涉及居民日常消费，在价值链中处于相对核心地位，对上游成本变动的转嫁能力较强，且大部分零售消费商品需求具有较大刚性，零售行业总体而言在经济景气时能较好地分享经济成长，而在经济萧条时则具有较好的防御性。

（五）本行业的上下游行业

百货零售行业的上游为众多的商品供应商，下游直接面向广大终端消费者。

1、上游行业的关联性分析

从上游来看，在某些高端消费品和奢侈品领域，供应商会针对自身品牌定位和产品销售模式对百货零售行业企业的市场定位，经营能力，店面规模等方面提出要求。但从总体上看，零售商相对于供应商具有较强的话语权。上游各类消费产品大多处于充分竞争市场，产品供应充足、品类齐全，对下游百货零售行业企业的正常经营不构成制约。

2、下游行业的关联性分析

百货零售行业处于整个行业链条的末端，面对的是终端消费者。消费者的购买力和消费喜好对百货零售行业的经营具有直接影响。因此，对百货零售企业经营来说，准确的目标顾客定位并提供相适应的商品和服务，以及有效供应商关系管理是促进经营效率提高及保持优势竞争地位的关键要素。

三、拟注入资产在行业中的竞争地位

（一）拟注入资产主要经营区域内零售市场概况

本次拟注入资产经营区域为华南区域，具体包括深圳和珠海两个区域。

1、深圳市百货零售行业概况

深圳市是中国最早的经济特区，亦是中国对外开放的窗口，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南边深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。

上个世纪90年代，随着特区的快速发展，深圳百货零售业进入迅速发展期，天虹、茂业百货、岁宝百货、太阳百货、华润等老牌百货以及连锁超市出现，主要商业体都集中在罗湖和福田两大区域，东门和华强北两大商圈初步成形。深圳拥有全国最具影响力的连锁商业体系和商业渠道资源，在促进消费、拉动经济发展中发挥了积极作用，在全国同行中赢得了“深圳零售军团”的美誉。

深圳经济多年来高速增长，人均可支配收入逐年提升，根据国家统计局统计，2013年深圳人均可支配收入44,653.10元，较2012年增长9.60%，有着坚定的零售消费基础。2014年，深圳市社会消费品零售总额4,844.00亿元，比上年增长9.3%。在社会消费品零售总额中，批发和零售业为4,321.54亿元，增长9.3%，占社会消费品零售总额89.2%。

全国和深圳 GDP 及社会消费品零售总额对比

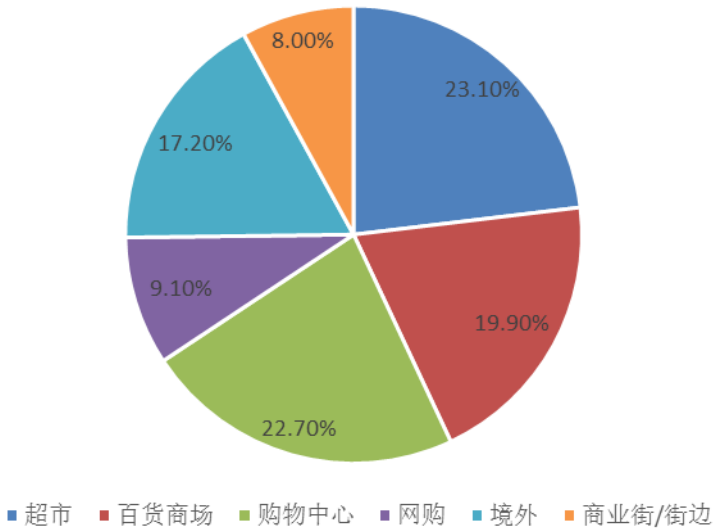
年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
全国 GDP 同比增速 (%)	9.60	9.20	10.60	9.50	7.70	7.70	7.40
深圳 GDP 同比增速 (%)	12.10	10.70	12.00	10.00	10.00	10.50	8.80
社会消费品零售总额同比增速 (%)	21.60	15.54	18.40	17.10	14.30	13.10	11.95
深圳社会消费品零售总额同比	17.60	15.40	17.20	17.80	16.50	10.60	9.30

增速（%）							

数据来源：国家统计局，深圳市统计局

根据深圳市零售商业行业协会和深圳市万人市场调查股份有限公司发布的《2014年度深圳市零售行业顾客满意度调查报告》，深圳市各大商场的顾客每月在超市、百货商场、购物中心、境外等不同消费场所下的消费结构中，百货位居第三，仅次于超市和购物中心。

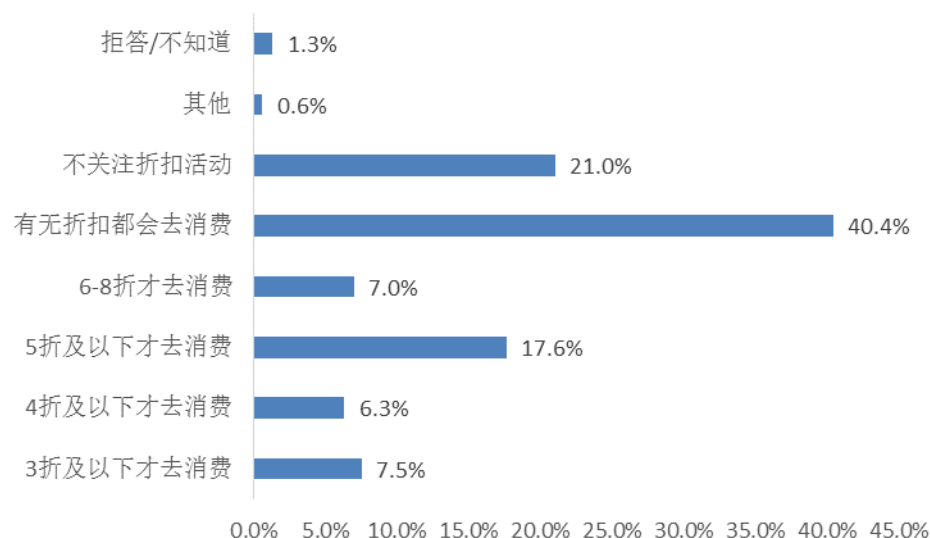
深圳每月不同消费业态下的个人支出结构



资料来源：深圳市零售商业行业协会

百货的消费者消费比较积极，有无折扣都会去消费成了40.4%的百货商场顾客的消费常态。另外，17.6%的顾客打5折以下才会消费。能接受4折的顾客占6.3%，有7.5%的顾客在商品价格3折及以下才愿意消费。

深圳百货商场客群能接受的商场的折扣力度



资料来源：深圳市零售商业行业协会

深圳零售业正迅速从密集型商业向集约型商业转化，从传统商业向现代商业转化，零售业总体格局初露端倪。深圳市商业网点布局趋于合理，商业业态多样，深圳各大商场的竞争越来越激烈，除了在硬件设施设备（停车场、洗手间），环境氛围方面的竞争之外，在软性的售后服务、网络环境支持服务方面也具有较大差异，成为新的竞争热点。

2、珠海市百货零售行业概况

珠海市是中国最早实行对外开放政策的四个经济特区之一，是珠江口西岸的核心城市，地理位置优越，东与香港隔海相望，南与澳门相连。

根据国家统计局统计，2014年珠海市GDP同比增长10.30%，人均可支配收入36,374.97元，同比较2012年增长10.30%。根据珠海市统计局统计，2014年珠海社会消费零售总额815.71亿元，同比增长13.2%。从消费结构看，食品类、服装类、日用品类商品零售额增长较快，分别增长16.6%、17.2%、20.3%。

全国和珠海GDP及社会消费品零售总额对比

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
全国 GDP 同比增速 (%)	9.60	9.20	10.60	9.50	7.70	7.70	7.40
珠海 GDP 同比增速 (%)	9.00	6.60	12.80	11.30	7.00	10.50	10.30
社会消费品零售总额同比增速 (%)	21.60	15.54	18.40	17.10	14.30	13.10	11.95
珠海社会消费品零售总额同比增速 (%)	19.30	15.00	20.50	18.10	12.70	13.50	13.20

数据来源：国家统计局，珠海市统计局

珠海中心城区主要有六大商圈，分别为拱北商圈、吉大商圈、老香洲商圈、新香洲商圈、前山商圈和南屏商圈。由于地形的原因，呈现环状分布，空间布局相对较为分散，商圈集中度不高。拱北商圈和吉大商圈是珠海目前的两大消费重心，其他商圈均为区域型商业配套。

珠海商业发展外向度不高，较为局限于广东省内品牌和本土自营品牌，整体呈现小商业的格局。百货业态国内品牌主要为茂业百货，本土品牌为米兰百货、珠海百货、迎宾百货和新美百货等。

随着港珠澳大桥的开发建设以及横琴新区的发展，将极大增强珠海是辐射力和发展潜力，提升珠海经济规模和人口规模，从而大大促进珠海市消费规模的提高和零售业务的增长。

（二）主要竞争对手情况

本次拟注入资产在华南区域开展业务，该区域经济发展水平较高，具有巨大的市场和发展潜力，吸引了众多国内外零售企业的进驻，使得区域内零售业快速发展的同时，竞争也日益激烈。

本次拟注入资产的主要竞争对手可分为全国竞争对手、区域性对手、同城直接竞争对手和同一商圈竞争对手四个层次。全国竞争对手主要为国内知名的连锁百货企业，其旗下的部分门店与本次拟注入资产有一定的可比性，如银泰商业、王府井百货等；区域性竞争对手主要为拟注入资产重点发展区域内的连锁百货龙头企业，华南区主要为广百股份、广州友谊；深圳同城直接竞争对手为拟注入资产现有百货商场的主要竞争对手，包括天虹商场、海雅百货、太阳百货、深圳万象城等百货商场及购物中心，以及珠海同城直接竞争对手珠海免税商场，华发商都，珠海百货广场，国贸购物广场等百货商场及购物中心。由于拟注入资产经营部分超市业态，同一商圈的大型超市也对公司构成一定程度的竞争。

（1）银泰商业

银泰商业是一家以百货零售、购物中心、电子商务为主营业务的多元化大型商业连锁集团，定位于提供中高档市场的商品范围，并提供一流的购物体验。银泰商业主要顾客群以年轻和新型家庭为主，重点经营时尚百货店，并同时积极

开发一应俱全的购物中心、网店及在线线下业务。根据中国连锁经营协会统计，银泰商业位于2014年主要连锁百货企业排名第11名。

（2）王府井百货

王府井是一家专注于百货业态的全国性连锁零售企业，在华北、华南、西南等区域已开设了16家百货门店，初步完成了主业连锁的战略布局，在竞争中取得了相对的优势地位。根据中国连锁经营协会统计，王府井百货部分业务位于2014年主要连锁百货企业排名第5名。

（3）广百股份

广百股份是一家经营规模化、管理现代化、主业特色鲜明的百货零售企业，主营业务为百货零售。广百百货是广百股份的核心主营业务，目前在广东省内外连锁门店总经营面积近27万平方米。根据中国连锁经营协会统计，百货部分业务位于2014年主要连锁百货企业排名第19名。

（4）广州友谊

广州友谊是一家国有控股的大型综合性商业上市公司，是广东省流通龙头企业。广州友谊目前的业务结构以百货零售为主，物业租赁为辅；在百货零售业务方面则坚持以经营中高档商品为主，走时尚精品路线。VIP客户的消费目前已占到广州友谊销售总额的60%以上。根据中国连锁经营协会统计，百货部分业务位于2014年主要连锁百货企业排名第32名。

（5）天虹商场

天虹商场是一家连锁百货企业，是国内拥有百货商场数量最多的连锁百货企业之一。天虹商场主要面向国内经济发达地区的中高收入居民提供中高档商品零售服务，经营百货零售业。根据中国连锁经营协会统计，天虹商场百货部分业务位于2014年主要连锁百货企业排名第15名。

（6）海雅百货

海雅百货是现代管理模式运营的大型综合性百货公司，以南山为基地辐射深圳周边商圈。海雅百货秉持“倡导时尚，快乐购物”的经营理念，主要与本次注入资产的竞争是有门店与南山店处于同一商圈。

（7）太阳百货

太阳百货是单店经营百货商场，位于深圳主力商圈之一东门步行街内，靠近地铁口，周边人流量庞大。经营楼层共七层，经营面积约45000平方米，全年销售约14亿。太阳百货是由港商独资企业利联实业发展（深圳）有限公司耗资六亿多人民币兴建的大型休闲购物商业广场。商品引入围绕年青目标客层，长期以折扣为主要促销手段，采取低价策略。借地处地铁口的优势，长期投放地铁广告带动客流明显提升。

（8）深圳万象城

深圳万象城是华润中心的购物及娱乐中心，是深圳最大、华南最好、中国最具示范效应的大型室内购物中心，总建筑面积达18.8万平方米，拥有6层商用楼面，300多个大小不一、功能各异的独立店铺，是集零售、餐饮、娱乐、休闲、文化、康体等诸多元素为一身的“一站式”消费中心。

（9）珠海免税商场

珠海免税商场营业规模约45000平方米，主营中高档百货，拥有品牌专卖店、超市、餐饮、休闲娱乐、健身中心和美容美体美发等综合体验类服务。

（10）华发商都

华发商都2014年9月正式开业，由优生活馆（综合商业区）、名品馆（国际名品主题区）二大主题商业区域以及大型生态水景休闲广场组成。华发商都拥有高端精品超市、3D巨幕影院、潮流数码、国际名品、时尚服饰、高端餐饮、美容纤体SPA、儿童天地、酒窖酒庄等设施，是珠海规模最大、业态最丰富、档次最高的大型购物中心。

（11）珠海百货广场

珠海百货广场有限公司于1992年7月25日正式成立，营业面积35000平方米，定位于中档偏高的百货类，配有超市、餐饮、主题卖场、休闲娱乐等服务设施。

主要竞争对手中上市公司财务摘要

证券代码	证券简称	主营收入 (亿元)	净利润 (亿元)	总资产 (亿元)	销售净利率(%)
1833.HK	银泰商业	52.51	11.21	277.94	20.50
600859.SH	王府井	182.77	6.36	137.49	3.48
002419.SZ	天虹商场	169.98	5.37	114.99	3.16
002187.SZ	广百股份	76.46	2.33	45.12	3.05

000987.SZ	广州友谊	33.63	2.63	34.45	7.81

数据来源：Wind

（三）拟注入资产的竞争优势和劣势

1、竞争优势

（1）强大的品牌号召力

本次交易前，拟注入资产的控股股东为茂业商厦。茂业商厦是全国知名的专业百货零售企业，以“百货经典、时尚之都”为经营理念，以“时尚生活的运营商”为经营目标。经过十余年的发展，通过不断的服务提升和品牌升级实现对社会责任，获得了良好的口碑，历年来曾获得“全国（行业）顾客最佳满意企业”、“中国百货连锁市场最具竞争力十大著名品牌”、“中国服务业十大满意品牌”、“广东省商业服务业改革开放三十周年杰出贡献企业”、“2008中国最具成长性连锁品牌”、“深圳市民营领军骨干企业”、“守法纳税大户”、“消费者信得过的名牌商场”、“最具影响力的深圳知名品牌”、“最能代表25年深圳形象的城市名片功勋奖企业”、“深圳十大生活方式创造者”、“资本中国杰出零售百货企业”和“金鼎百货”等荣誉称号。

在茂业商厦的统一管理下，拟注入资产凭借其卓越的品牌影响力，吸引了众多国际知名品牌入驻，其中华强店和东方时代店共有600多个合作品牌，包含国际一线化妆品Dior、Chanel、Lancôme等，同时拥有博纳电影院、星巴克等42家休闲及餐饮项目；东门店入驻品牌超过500个。

（2）专业的管理团队和迅速的经营转变

拟注入资产控股股东茂业商厦为国内最早从事跨区域连锁经营的零售商之一，在连锁百货店的经营和管理上有着多年的经验和完善的管理体系。自成立以来，拟注入资产在总部的统一规划下，迅速建立起完善的供应链管理系统、财务与行政管理系统、顾客关系管理系统、营销管理系统，培育了一只具备丰富专业知识和实践经验的专业化员工团队，取得了优异的经营业绩。

拟注入资产经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下

行的现状，拟注入资产在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，拟注入资产就整体围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，其中东门店将其中一层调整为针对14-16岁消费群体的商品，华强北和东方时代店借助地铁的修建升级店内品牌，并增加餐饮配套。

（3）优越的地理位置和商圈环境

门店位置是百货店经营成功的首要因素，本次拟注入资产下属的门店均位于城市核心商业圈，地理位置优越。华强北店和东方时代店处于华强北商圈核心，地铁出口，未来将有4条地铁线交汇，多条公交线路直达，客流量有望进一步提升。南山店位于南山核心商圈，附近均为社区居民，包含侨胞等，普遍消费能力较高，从而有效提升门店客单价。东门店位居深圳市最繁华的东门商圈中心地段。深南店是唯一一家最靠近深南路，隶属华强商圈边缘，位于福田罗湖边缘位置。和平店是深圳市区内唯一一家奥特莱斯，毗邻东门商圈，有相对密集的客流支撑。

（4）定位准确差异化目标群体

本次拟注入资产华强北店、东方时代店和深南店同属于华强北商圈，东门店和和平店同属于东门商圈，但在发展过程中均形成了适合本店的市场定位。华强北店和东方时代店依靠自身雄厚的资本主打高端百货业务。深南店则以依据自身社区型地理位置特点，形成精致型百货的经营理念。东门店定位“百货经典、时尚之都”打造一站式高端购物体验，而和平店则以奥特莱斯业态为基础，形成折扣店的特殊业态。准确的市场定位减弱了在同一区域公司下属各门店之间的竞争，同时对该区域客户群实现了最大范围的覆盖。

（5）有效地建立了亲密顾客关系

拟注入资产始终坚持以顾客需求为导向，各门店从选址、建店到运营等各流程的设计和改进中均充分体现出以顾客为核心的理念，并通过不断优化服务流程，优化商品和品牌组合，动态地满足顾客的需求。拟注入资产视服务和产品质量为生命，通过严格的过程控制落实质量管理的各个环节，确保顾客获得高质量的商品。拟注入资产致力于优化会员专享服务，VIP持卡用户活跃度高，

其中南山店持卡用户活跃比例达到62%。在经营过程中，拟注入资产旗下门店积极与周边社区进行对接，精细服务目标客户，其中南山店和深南店深入挖掘自身社区型百货的自我定位，连续多年进行“吾邻大惠”的活动，大幅提高社区客户的满意度。通过构建亲密的顾客关系，有效提高了顾客对拟注入资产品牌和服务的认知度，扩大了市场份额。

2、竞争劣势

充足而稳定的资本是零售百货企业快速发展的物质基础。近年来，拟注入资产的业务规模快速增长，对流动资金的需求量较大。随着拟注入资产规模的逐步扩张，拟注入资产营运资金需求将进一步扩大。然而，拟注入资产目前自有资本较少，流动负债金额较大，资产负债率较高，抗风险能力相对较弱。较小的自有资本规模制约了拟注入资产的发展。

四、拟注入资产财务状况分析

（一）和平茂业财务状况分析

1、资产情况分析

和平茂业最近三年及一期资产构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	8,802.78	5.65%	3,215.47	2.18%	3,971.24	3.55%	11,175.06	9.43%
应收账款	238.67	0.15%	432.38	0.29%	373.07	0.33%	608.40	0.51%
预付账款	3,155.75	2.03%	1,736.71	1.18%	1,739.00	1.55%	356.13	0.30%
其他应收款	62,895.20	40.36%	56,365.15	38.24%	18,747.31	16.74%	15,885.26	13.40%
存货	652.24	0.42%	862.42	0.59%	629.18	0.56%	1,230.29	1.04%
一年内到期的非流动资产	1,260.57	0.81%	1,106.52	0.75%	935.13	0.83%	523.38	0.44%
其他流动资产	-	-	1,618.50	1.10%	698.27	0.62%	1,004.72	0.85%
流动资产合计	77,005.20	49.42%	65,337.14	44.33%	27,093.20	24.19%	30,783.24	25.96%

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
固定资产	36,557.72	23.46%	38,696.90	26.25%	41,608.86	37.15%	44,559.90	37.59%
在建工程	62.79	0.04%	342.62	0.23%	410.08	0.37%	664.44	0.56%
无形资产	39,662.24	25.45%	40,542.83	27.51%	40,364.39	36.03%	41,544.62	35.04%
长期待摊 费用	2,399.43	1.54%	2,371.29	1.61%	2,491.48	2.22%	961.36	0.81%
递延所得 税资产	118.90	0.08%	37.09	0.03%	5.22	0.00%	2.63	0.00%
其他非流 动资产	19.00	0.01%	66.40	0.05%	43.53	0.04%	41.31	0.03%
非流动资 产合计	78,820.07	50.58%	82,057.13	55.67%	84,923.56	75.81%	87,774.24	74.04%
资产合计	155,825.27	100%	147,394.26	100%	112,016.76	100%	118,557.48	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业总资产分别为118,557.48万元、112,016.76万元、147,394.26万元和155,825.27万元，资产规模逐渐扩大，主要是由于和平茂业业务规模增长带动流动资产的增加。

从资产结构来看，和平茂业资产主要由货币资金、其他应收款、固定资产和无形资产组成。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，以上四项资产账面价值之和分别为113,164.84万元、104,691.80万元、138,820.34万元和147,917.94万元，占总资产的比例分别为95.46%、93.46%、94.18%和94.93%，保持在稳定区间。

报告期内，和平茂业的资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

报告期内，和平茂业货币资金构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	8,802.78	3,215.47	3,971.24	11,175.06
其他货币资金	-	-	-	-
合 计	8,802.78	3,215.47	3,971.24	11,175.06

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业货币资金余额分

别为11,175.06万元、3,971.24万元、3,215.47万元和8,802.78万元，均为银行存款。2013年末和平茂业货币资金较2012年末减少64.46%，2014年末和平茂业货币资金较2013年末减少19.03%，主要是由于2013年、2014年分别实施了2012年度、2013年度现金分红。2015年8月末，和平茂业货币资金较2014年末增加173.76%，主要是由于截至2015年8月31日，和平茂业2014年度分红还未实施。

（2）应收账款

① 应收账款净额

最近三年及一期，和平茂业应收账款余额情况如下所示：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应收账款余额	238.67	432.38	373.07	608.40
坏账准备金额	-	-	-	-
应收账款净额	238.67	432.38	373.07	608.40
占当期营业收入的比例	0.18%	0.20%	0.19%	0.33%

由于百货零售行业主要采用现金或刷卡交易，因此应收账款较少。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业应收账款净额分别为 608.40 万元、373.07 万元、432.38 万元和 238.67 万元，占营业收入的比例分别为 0.33%、0.19%、0.20%和 0.18%，占比较小。和平茂业报告期内各期末应收账款主要系顾客持银行卡消费，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为 1-2 天。应收账款的对象主要为各大银行，回收风险较小。

② 应收账款账龄分析

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	238.67	100%	432.38	100%	373.07	100%	608.40	100%
1 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
余 额	238.67	100%	432.38	100%	373.07	100%	608.40	100%
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
净 额	238.67	100%	432.38	100%	373.07	100%	608.40	100%

从账龄来看，和平茂业最近一期末的应收账款余额均在一年以内，风险较低。

(3) 预付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业预付账款的金额分别为 356.13 万元、1,739.00 万元、1,736.71 万元和 3,155.75 万元。截至 2015 年 8 月 31 日，预付账款主要为对深圳茂业（集团）预付租金，期末余额为 2,539.92，占预付款总额的 80.49%，其他主要为预付商品款

报告期内，和平茂业预付账款的账龄分布为：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	3,144.55	99.64%	1,736.71	100%	1,739.00	100%	356.13	100%
1-2 年	11.21	0.36%	-	-	-	-	-	-
2-3 年								
合计	3,155.75	100%	1,736.71	100%	1,739.00	100%	356.13	100%

从账龄结构上看，截至 2015 年 8 月 31 日，和平茂业最近三年及一期预付账款主要为 1 年以内。

(4) 其他应收款

① 其他应收款净额

报告期内，和平茂业其他应收款及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他应收账款余额	63,353.84	56,507.46	33,426.87	15,895.80
坏账准备	458.64	142.31	20.89	10.53
其他应收账款净额	62,895.20	56,365.15	33,405.98	15,885.26

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业其他应收账款净额分别为 15,885.26 万元、33,405.98 万元、56,365.15 万元和 62,895.20 万元，包括关联方往来款、供应商费用和代扣税金，以关联方往来款为主。2013 年末较 2012 年末增长 110.30%、2014 年末较 2013 年末增长 68.73%，主要是由于关联方往来款的增加。

② 其他应收账款前五名情况

截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收账款前五名的情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例 (%)
中兆投资	往来款	32,474.10	1 年以内	51.26
东方时代茂业	往来款	10,710.25	1 年以内	16.91
华强北茂业	往来款	3,432.55	1 年以内	5.42
珠海茂业	往来款	1,162.48	1 年以内	1.83
商用投资	往来款	400.00	1 年以内	0.63
合计		48,179.37	-	76.05

上述其他应收账款单位均为和平茂业的关联方。截至本报告书签署日，和平茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(5) 存货

报告期内，茂业存货的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
库存商品	652.24	100%	862.42	100%	629.18	100%	1,230.29	100%
合计	652.24	100%	862.42	100%	629.18	100%	1,230.29	100%

报告期内，和平茂业存货全为库存商品，占流动资产的比重较小，这与和平茂业主要采取的经营模式有关。和平茂业的主要经营模式为联营模式，由供应商负责商品的采购、配送及存储，该经营模式下无存货。和平茂业的存货主要为自营模式下部分超市商品和一线化妆品，因此各报告期末公司的存货余额占流动资产的比重较低。

(6) 一年内到期非流动资产

报告期内，和平茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
一年内到期的长期待摊费用	1,260.57	100%	1,106.52	100%	935.13	100%	523.38	100%
合计	1,260.57	100%	1,106.52	100%	935.13	100%	523.38	100%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业一年内到期的长期待摊费用分别为 523.38 万元、935.13 万元、1,106.52 万元和 1,260.57 万

元，占总资产的比例较低。

(7) 其他流动资产

报告期内，和平茂业其他流动资产的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
未抵扣进 项税	-	-	1,618.50	100%	698.27	100%	1,004.72	100%
合计	-	-	1,618.50	100%	698.27	100%	1,004.72	100%

2012 年末、2013 年末和 2014 年末，和平茂业其他流动资产为未抵扣进行税，分别为 1,004.72 万元、698.27 万元和 1,618.50 万元，占总资产的比例较低。截至 2015 年 8 月末，和平茂业不存在其他流动资产。

(8) 固定资产

和平茂业的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和其他设备，具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋及建 筑物	34,362.56	94.00%	36,212.30	93.58%	38,827.08	93.31%	41,504.47	93.14%
机器设备	1,552.53	4.25%	1,732.45	4.48%	2,047.98	4.92%	2,357.82	5.29%
电子设备	584.62	1.60%	681.65	1.76%	648.12	1.56%	597.31	1.34%
运输设备	13.58	0.04%	21.71	0.06%	13.89	0.03%	16.36	0.04%
其他设备	44.43	0.12%	48.79	0.13%	71.80	0.17%	83.94	0.19%
合计	36,557.72	100%	38,696.90	100%	41,608.86	100%	44,559.90	100%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业固定资产账面价值分别为 44,559.90 万元、41,608.86 万元、38,696.90 万元和 36,557.72 万元，占总资产的比例分别为 37.59%、37.15%、26.25%和 23.46%。2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，分别较上期末减少 2,951.04 万元、2,911.96 万元和 2,139.17 万元，主要是由于和平茂业房屋及建筑物折旧所致。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业房屋及建筑物账面价值分别为 41,504.47 万元、38,827.08 万元、36,212.30 万元和 34,362.56

万元，占固定资产的比例分别为 93.14%、93.31%、93.58%和 94.00%，占比较大且保持稳定。和平茂业固定资产主要为房屋及建筑物，房屋及建筑物的具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/1、自有房产情况”。

（9）在建工程

报告期内，和平茂业在建工程构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
东门店改造工程	-	-	110.68	32.30%	364.81	88.96%	9.26	1.39%
其他	62.79	100%	231.94	67.70%	45.27	11.04%	655.17	98.61%
合计	62.79	100%	342.62	100%	410.08	100%	664.44	100%

2012 年末和平茂业在建工程账面价值较高，主要为东门店天桥改造工程，占资产总额的 0.56%。2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业在建工程账面价值分别为 410.08 万元、342.62 万元和 62.79 万元，占资产总额的比例分别为 0.37%、0.23%和 0.04%，占比较小。

（10）无形资产

报告期内，和平茂业无形资产包括土地使用权和办公软件，具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
土地使用权	38,395.17	96.81%	39,182.76	96.65%	40,364.15	100%	41,544.13	100%
办公软件	1,267.07	3.19%	1,360.07	3.35%	0.24	0.00%	0.49	0.00%
合计	39,662.24	100%	40,542.83	100%	40,364.39	100%	41,544.62	100%

报告期内，和平茂业的无形资产包括土地使用权和办公软件。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业无形资产账面价值分别为 41,544.62 万元、40,364.39 万元、40,542.83 万元和 39,662.24 万元，占资产总额的比例分别为 35.04%、36.03%、27.51%和 25.45%，为资产的主要组成部分之一。其中，土地使用权占无形资产的比例分别为 100%、100%、96.65%、96.81%，为无形资产的主要组成部分。报告期内，土地使用权金额逐渐减少主要是由于摊销

所致。2014 年末办公软件较 2013 年末增加 1,359.83 万元，主要是由于 2014 年和平茂业 ERP 系统上线。

（11）长期待摊费用

报告期内，和平茂业长期待摊费用的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
装修费	2,399.43	100%	2,371.29	100%	2,491.48	100%	961.36	100%
合计	2,399.43	100%	2,371.29	100%	2,491.48	100%	961.36	100%

报告期内，和平茂业的长期待摊费用为门店的装修费用。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业长期待摊费用分别为 961.36 万元、2,491.48 万元、2,371.29 万元和 2,399.43 万元，占资产总额的比例分别为 0.81%、2.22%、1.61%和 1.54%，占比较小。

（12）递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业递延所得税资产分别为 2.63 万元、5.22 万元、37.09 万元和 118.90 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.03%和 0.08%，占比较小，和平茂业递延所得税资产形成的主要原因是资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

（13）其他非流动资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，和平茂业其他非流动资产账面价值分别为 41.31 万元、43.53 万元、66.40 万元和 19.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.03%、0.04%、0.05%和 0.01%，占比较小。报告期内，和平茂业其他非流动资产均为预付工程款。

2、负债情况分析

和平茂业最近三年及一期负债构成情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付账款	51,946.41	51.89%	76,144.24	69.93%	74,476.52	76.34%	63,962.34	57.79%
预收账款	356.96	0.36%	393.59	0.36%	321.51	0.33%	451.79	0.41%

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付职工薪酬	413.67	0.41%	570.32	0.52%	196.03	0.20%	1,015.86	0.92%
应交税费	7,152.53	7.15%	6,626.81	6.09%	4,845.22	4.97%	4,740.29	4.28%
应付股利	2,570.94	2.57%	2,570.94	2.36%	2,144.56	2.20%	1,520.05	1.37%
其他应付款	37,664.44	37.62%	22,577.32	20.74%	15,572.57	15.96%	38,989.21	35.23%
流动负债合计	100,104.95	100%	108,883.22	100%	97,556.40	100%	110,679.53	100%
负债合计	100,104.95	100%	108,883.22	100%	97,556.40	100%	110,679.53	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业总负债分别为110,679.53万元、97,556.40万元、108,883.22万元和100,104.95万元，负债规模较大。从负债结构来看，报告期内和平茂业全为流动负债，符合商业零售行业企业的经营特点。负债主要由应付账款、应交税费和其他应付款组成，2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末上述三项负债账面价值之和分别为107,691.84万元、94,894.31万元、105,348.37万元和96,763.38万元，占负债的比例分别为97.30%、97.27%、96.76%和96.66%，保持在稳定区间。

报告期内，和平茂业的负债情况具体分析如下：

（1）应付账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业应付账款余额分别为63,962.34万元、74,476.52万元、76,144.24万元和51,946.41万元，占负债总额的比例分别为57.79%、76.34%、69.93%和51.89%。

和平茂业的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，和平茂业通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在30天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

截至2015年8月31日，账龄超过一年的重要应付账款余额为7,079.18万元，系供应商未按时结算所致，占应付账款余额的13.63%。

（2）预收款项

和平茂业的预收款项为预收货款。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业预收款项余额分别为451.79 万元、321.51万元、393.59万元和356.96万元，占负债总额的比例分别为0.41%、0.33%、0.36%和0.36%，占比较小。

（3）应付职工薪酬

和平茂业应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、工会经费和职工教育经费等。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业应付职工薪酬余额分别为1,015.86万元、196.03万元、570.32万元和413.67万元，占负债总额的比例分别为0.92%、0.20%、0.52%和0.41%，占比较小。

（4）应交税费

和平茂业应交税费主要包括增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，报告期各期末，和平茂业应交税费明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
增值税	1,186.43	2,040.30	1,060.50	1,607.17
消费税	70.19	70.71	81.61	71.52
营业税	68.26	95.62	75.58	84.74
企业所得税	5,452.12	4,114.39	3,405.71	3,594.21
个人所得税	29.60	3.76	2.87	2.33
城市维护建设税	134.96	83.83	52.80	56.00
教育费附加	57.84	35.93	22.63	24.00
地方教育费附加	38.56	23.95	15.09	16.00
其他	114.58	158.32	128.44	122.79
合计	7,152.53	6,626.81	4,845.22	4,740.29

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业应交税费分别为4,740.29万元、4,845.22万元、6,626.81万元和7,152.53万元，占负债的比例分别为4.28%、4.97%、6.09%和7.15%，呈上升趋势，主要是由于应交企业所得税的增加。

（5）应付股利

和平茂业于2014年10月作出董事会决议，决定对2013年末分配利润25,709,395.32元按股权比例全部分配至股东茂业商厦，和平茂业据此计提了应付股利。截至审计基准日，和平茂业尚未支付上述股利。

（6）其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，和平茂业其他应付款余额分别为38,989.21 万元、15,572.57 万元、22,577.32万元和37,664.44万元，占负债的比例分别为35.23%、15.96%、20.74%和37.62%，包括往来款、保证金及押金、预提费用，其中往来款为其他应付款的主要组成部分。2015年8月末，其他应付款余额较大，主要是由于往来款的增加。

截至本报告书签署日，和平茂业截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

3、偿债能力分析

报告期内，和平茂业的偿债能力指标具体如下：

财务指标	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产负债率	64.24%	73.87%	87.09%	93.36%
流动比率（倍）	0.77	0.60	0.28	0.28
速动比率（倍）	0.76	0.59	0.27	0.27
经营活动现金流量净额（万元）	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02

报告期内，和平茂业发生持续的大额分红，导致资产负债率一直较高。但是和平茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

和平茂业流动比率和速动比率差异不大，主要是由于公司主要采取联营模式经营，自营比例较少，存货较少。报告期内，和平茂业流动比率和速动比率呈现不断上升的态势，说明公司的偿债能力及抗风险能力持续增强。

同行业上市公司资产负债率、流动比率和速动比率情况如下：

单位：%

资产负债率				
公司名称	2015年3月31日	2014年度	2013年度	2012年度

资产负债率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	51.93	53.27	54.09	53.97
鄂武商 A	73.81	75.95	75.25	76.09
昆百大 A	70.80	71.63	74.55	71.70
西安民生	76.30	76.54	74.67	67.88
大通燃气	12.20	13.50	26.34	46.47
中兴商业	50.05	50.79	42.21	45.42
武汉中商	65.41	66.26	69.37	70.17
华联股份	49.08	49.47	49.04	52.75
茂业物流	26.57	24.88	32.19	40.63
广州友谊	33.04	36.86	42.01	44.87
广百股份	45.54	47.24	54.01	54.57
友阿股份	57.22	55.48	52.81	49.68
天虹商场	57.30	60.27	58.84	58.07
徐家汇	18.19	18.71	19.98	22.26
中央商场	87.98	87.57	87.12	90.95
商业城	96.19	95.11	95.10	81.16
海岛建设	78.38	77.87	71.95	59.36
新世界	51.12	49.76	53.15	56.20
南京新百	89.45	88.79	68.05	65.44
东百集团	59.48	68.78	65.07	52.18
大商股份	56.65	57.12	63.33	67.71
欧亚集团	78.80	78.78	79.78	79.31
南宁百货	46.35	47.96	51.07	49.01
首商股份	43.15	46.21	50.47	49.71
重庆百货	57.05	60.87	61.56	69.14
兰州民百	38.96	41.76	41.56	61.13
汉商集团	57.71	58.53	60.53	60.44
友好集团	71.93	73.46	72.61	76.56
新华百货	55.07	56.30	57.33	54.47
杭州解百	41.13	45.09	36.31	44.79
津劝业	68.85	68.82	70.02	66.85
益民集团	32.21	30.37	29.93	34.03
成商集团	47.17	45.18	50.48	57.11

资产负债率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
上海九百	23.15	24.42	33.47	36.84
工大首创	22.05	23.61	25.65	25.18
银座股份	73.58	74.99	74.76	75.12
王府井	47.00	49.89	55.35	57.81
百大集团	25.12	28.08	56.61	69.96
秋林集团	26.50	27.86	31.49	30.23
文峰股份	40.01	42.07	45.88	43.72
翠微股份	38.70	40.27	48.28	52.50
通程控股	45.97	48.78	52.03	53.09
国际医学	51.37	54.53	64.48	67.16
大连友谊	74.25	76.57	77.96	79.85
步步高	57.62	61.56	60.48	67.88
百联股份	54.73	56.44	60.92	61.18
北京城乡	45.66	47.65	35.44	32.79
平均水平	52.65	54.05	55.75	57.19

单位：%

流动比率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	1.24	1.21	1.27	1.34
鄂武商 A	0.37	0.37	0.54	0.55
昆百大 A	1.03	1.04	1.21	1.12
西安民生	0.82	0.81	0.82	0.96
大通燃气	3.23	2.98	2.47	0.65
中兴商业	1.15	1.12	1.06	0.92
武汉中商	0.74	0.69	0.83	0.92
华联股份	0.64	0.49	1.41	0.34
茂业物流	1.44	1.43	1.63	1.52
广州友谊	2.32	2.12	1.98	1.98
广百股份	1.40	1.36	1.16	1.08
友阿股份	0.92	0.80	1.14	1.10
天虹商场	1.07	1.04	1.08	1.10
徐家汇	3.53	3.32	2.81	2.35
中央商场	1.18	1.14	1.07	1.01

流动比率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
商业城	0.28	0.31	0.50	0.64
海岛建设	1.67	1.12	0.67	0.76
新世界	0.55	0.48	0.50	0.43
南京新百	0.61	0.67	0.76	0.60
东百集团	2.01	1.87	2.01	1.28
大商股份	1.15	1.12	1.02	0.88
欧亚集团	0.44	0.45	0.44	0.47
南宁百货	0.54	0.56	0.66	0.61
首商股份	1.67	1.56	1.39	1.63
重庆百货	1.16	1.10	1.15	1.05
兰州民百	1.39	1.30	1.20	1.01
汉商集团	0.19	0.21	0.19	0.24
友好集团	1.10	1.10	1.05	0.93
新华百货	0.97	0.93	1.01	1.06
杭州解百	1.50	1.39	0.67	0.72
津劝业	0.26	0.24	0.32	0.35
益民集团	1.31	1.32	1.39	1.38
成商集团	0.48	0.47	0.46	0.53
上海九百	0.54	0.59	0.56	0.38
工大首创	2.21	2.05	1.78	1.80
银座股份	0.48	0.51	0.60	0.56
王府井	1.69	1.55	1.22	1.35
百大集团	5.05	4.02	1.88	2.04
秋林集团	2.40	2.28	1.93	1.84
文峰股份	1.01	0.97	1.42	1.71
翠微股份	1.03	0.97	0.77	0.68
通程控股	1.14	1.13	1.01	0.96
国际医学	0.70	0.77	0.61	0.59
大连友谊	1.38	1.37	1.33	1.26
步步高	0.70	0.64	0.70	0.58
百联股份	0.82	0.78	0.79	0.78
北京城乡	3.21	3.06	3.28	2.50
平均水平	1.31	1.22	1.14	1.05

单位：%

速动比率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	1.03	1.00	1.09	1.16
鄂武商 A	0.30	0.30	0.43	0.44
昆百大 A	0.38	0.39	0.38	0.48
西安民生	0.78	0.78	0.77	0.91
大通燃气	2.65	2.48	2.16	0.43
中兴商业	1.07	1.02	0.99	0.83
武汉中商	0.51	0.49	0.63	0.69
华联股份	0.64	0.49	1.41	0.34
茂业物流	0.79	0.69	0.43	0.54
广州友谊	2.19	2.01	1.85	1.86
广百股份	1.29	1.25	1.04	0.99
友阿股份	0.51	0.41	0.90	0.85
天虹商场	0.85	0.83	0.93	1.02
徐家汇	3.46	3.26	2.75	2.27
中央商场	0.30	0.22	0.29	0.32
商业城	0.23	0.25	0.26	0.34
海岛建设	1.66	1.11	0.66	0.74
新世界	0.48	0.41	0.44	0.37
南京新百	0.19	0.32	0.44	0.24
东百集团	0.70	0.52	1.25	0.57
大商股份	1.06	1.01	0.91	0.80
欧亚集团	0.15	0.18	0.23	0.27
南宁百货	0.39	0.39	0.52	0.46
首商股份	1.54	1.45	1.27	1.50
重庆百货	0.92	0.84	0.89	0.81
兰州民百	0.73	0.77	0.83	0.71
汉商集团	0.18	0.19	0.17	0.23
友好集团	0.65	0.67	0.43	0.31
新华百货	0.68	0.64	0.73	0.81
杭州解百	1.47	1.36	0.63	0.68
津劝业	0.25	0.24	0.31	0.33
益民集团	0.56	0.51	0.39	0.42
成商集团	0.30	0.26	0.24	0.31
上海九百	0.43	0.48	0.47	0.27
工大首创	1.83	1.76	1.54	1.55
银座股份	0.17	0.22	0.27	0.23
王府井	1.60	1.47	1.15	1.29

速动比率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
百大集团	5.04	4.02	1.87	0.22
秋林集团	1.88	2.23	1.88	1.80
文峰股份	0.35	0.33	0.48	0.79
翠微股份	0.97	0.90	0.70	0.61
通程控股	0.87	0.89	0.81	0.81
国际医学	0.67	0.74	0.59	0.57
大连友谊	0.35	0.39	0.21	0.26
步步高	0.45	0.35	0.38	0.30
百联股份	0.69	0.64	0.63	0.63
北京城乡	0.96	1.00	1.40	1.32
平均水平	0.97	0.91	0.82	0.72

报告期内，和平茂业资产负债率高于同行业平均水平，流动比率和速动比率均低于同行业平均水平，主要是由于报告期内，和平茂业发生持续的大额分红。但是和平茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

4、资产周转能力分析

报告期内，和平茂业的资产周转能力指标如下所示：

财务指标	2015 年 8 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	386.82	539.76	410.43	-
存货周转率（次）	124.66	216.17	164.75	-

和平茂业应收账款周转率和存货周转率一直保持较高的水平，主要原因是和平茂业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，同时和平茂业主要采取联营模式经营，不存在大量存货，因此应收账款周转率和存货周转率均比较高。

同行业上市公司相关资产周转能力指标如下：

单位：次

应收账款周转率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	47.96	291.86	531.88	443.54
鄂武商 A	408.71	1,738.56	1,491.42	1,985.53
昆百大 A	11.72	49.50	258.46	80.93
西安民生	63.86	235.81	99.04	137.76

应收账款周转率				
公司名称	2015年3月31日	2014年度	2013年度	2012年度
大通燃气	12.31	36.42	37.57	37.13
武汉中商	30.74	185.26	555.19	338.65
华联股份	6.33	14.74	10.63	26.44
茂业物流	5.57	24.98	59.98	57.62
广州友谊	1,009.14	3,507.11	3,257.02	3,356.19
广百股份	27.16	95.73	63.71	82.25
友阿股份	271.26	771.22	258.97	308.91
天虹商场	158.51	471.46	374.11	475.94
徐家汇	42.99	96.73	88.89	91.04
中央商场	111.18	564.59	2,868.09	1,055.44
商业城	206.89	419.72	117.62	145.71
海岛建设	7.14	17.85	19.00	15.03
新世界	4.95	18.56	22.46	20.08
南京新百	33.32	136.52	292.44	268.67
东百集团	108.57	613.97	477.66	941.29
大商股份	46.76	144.10	131.37	141.21
南宁百货	217.52	923.02	1,072.51	1,148.15
首商股份	50.39	180.66	145.17	165.40
重庆百货	80.29	364.63	1,024.08	880.55
汉商集团	69.17	135.49	166.16	136.93
友好集团	372.30	1,385.88	85.75	210.41
新华百货	41.48	161.32	117.04	135.81
杭州解百	54.31	190.31	68.47	71.91
津劝业	143.53	450.58	283.55	489.18
益民集团	10.21	40.56	53.37	60.92
成商集团	58.36	177.03	230.96	198.28
上海九百	0.94	3.36	4.80	3.95
工大首创	100.24	505.34	525.98	486.00
王府井	71.28	204.70	193.83	214.88
百大集团	15.53	76.76	56.07	69.56
秋林集团	31.53	93.86	268.22	114.86
文峰股份	60.65	303.27	349.44	311.42
翠微股份	43.04	216.50	189.88	212.05

应收账款周转率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
通程控股	95.00	354.78	147.33	214.33
国际医学	29.35	102.43	151.69	116.36
大连友谊	138.51	582.15	451.34	517.18
步步高	43.70	172.93	200.15	162.61
百联股份	45.01	162.41	237.86	218.20
北京城乡	100.26	346.05	185.73	232.62
平均水平	104.36	385.32	400.58	380.95

注：由于中兴商业、兰州民百、银座股份、欧亚集团应收账款周转率太大，因此在计算行业平均水平时，剔除他们四者对平均值计算的影响。

单位：次

存货周转率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	3.02	10.47	12.39	11.61
鄂武商 A	4.46	14.47	14.65	13.39
昆百大 A	0.24	0.62	0.74	1.66
西安民生	4.84	16.27	16.25	14.43
大通燃气	1.53	5.70	6.02	6.75
中兴商业	8.57	34.12	37.31	32.98
武汉中商	3.32	11.37	9.90	9.04
茂业物流	0.98	2.58	2.64	2.35
广州友谊	4.14	15.95	16.46	17.97
广百股份	6.99	23.98	23.74	26.94
友阿股份	0.97	4.12	6.96	10.34
天虹商场	2.71	11.30	18.19	25.59
徐家汇	16.56	61.65	52.60	44.84
中央商场	0.18	0.80	1.14	1.20
商业城	2.33	2.66	2.10	2.02
海岛建设	20.18	59.19	57.81	59.57
新世界	3.30	13.84	14.88	15.46
南京新百	0.84	3.13	2.92	2.75
东百集团	0.14	0.80	1.84	3.90
大商股份	10.06	30.38	32.83	39.68
欧亚集团	0.93	4.76	7.00	9.33
南宁百货	3.58	13.00	16.10	16.39
首商股份	7.20	25.91	25.06	26.26
重庆百货	4.51	13.68	13.98	12.88

存货周转率				
公司名称	2015 年 3 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
兰州民百	0.56	2.69	4.48	4.95
汉商集团	13.99	46.90	46.41	39.26
友好集团	0.98	3.43	2.62	2.08
新华百货	2.99	9.80	11.20	11.29
杭州解百	18.17	111.96	77.76	81.05
津劝业	10.15	35.00	38.09	22.81
益民集团	1.08	3.45	3.27	3.23
成商集团	2.66	8.95	8.95	8.89
上海九百	0.49	2.22	2.54	3.32
工大首创	5.06	21.61	30.32	24.83
银座股份	1.31	4.47	4.80	4.04
王府井	10.31	37.66	40.61	38.63
百大集团	90.46	139.74	0.49	0.27
秋林集团	0.80	15.01	15.04	23.06
文峰股份	1.00	2.63	2.22	3.86
翠微股份	10.96	41.82	32.32	32.42
通程控股	2.15	8.28	9.80	9.56
国际医学	20.94	83.94	73.03	60.15
大连友谊	0.13	0.44	0.39	0.37
步步高	2.26	6.25	6.53	6.89
百联股份	3.73	11.66	11.16	10.45
北京城乡	0.23	1.00	1.82	2.54
平均水平	6.78	21.30	17.77	17.42

报告期内，和平茂业应收账款周转率和存货周转率均高于同行业上市公司平均水平，应收账款和存货管理良好。

（二）华强北茂业财务状况分析

1、资产情况分析

华强北茂业最近三年及一期资产构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	2,520.69	1.25%	971.74	0.55%	1,523.82	2.24%	3,375.83	5.05%
应收账款	343.48	0.17%	432.91	0.24%	876.38	1.29%	1,113.25	1.66%
预付账款	5,832.53	2.89%	3,545.63	2.01%	205.40	0.30%	329.72	0.49%

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他应收款	180,437.27	89.33%	165,594.91	93.65%	61,169.94	90.06%	58,279.17	87.11%
存货	2,056.18	1.02%	2,134.54	1.21%	1,961.35	2.89%	2,149.99	3.21%
一年内到期的非流动资产	1,838.88	0.91%	398.42	0.23%	275.75	0.41%	240.67	0.36%
其他流动资产	1,905.23	0.94%	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	194,934.25	96.51%	173,078.15	97.88%	66,012.65	97.18%	65,488.64	97.89%
固定资产	730.41	0.36%	878.76	0.50%	424.98	0.63%	910.50	1.36%
在建工程	251.93	0.12%	1,724.81	0.98%	218.26	0.32%	-	-
无形资产	747.11	0.37%	240.41	0.14%	-	-	-	-
长期待摊费用	5,318.78	2.63%	908.60	0.51%	1,205.15	1.77%	463.17	0.69%
递延所得税资产	0.51	0.00%	0.51	0.00%	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	63.87	0.09%	37.22	0.06%
非流动资产合计	7,048.73	3.49%	3,753.10	2.12%	1,912.26	2.82%	1,410.89	2.11%
资产合计	201,982.98	100%	176,831.25	100%	67,924.91	100%	66,899.53	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业总资产分别为66,899.53万元、67,924.91万元、176,831.25万元和201,982.98万元，资产规模逐渐扩大，主要还是由于其他应收款的增加。

从资产结构来看，华强北茂业流动资产占总资产的比重基本保持稳定，2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业流动资产分别为65,488.64万元、66,012.65万元、173,078.15万元和194,934.25万元，占总资产的比例分别为97.89%、97.18%、97.88%和96.51%。流动资产主要由其他应收款组成，其他应收款的具体情况请参见本节“四、拟注入资产财务状况分析/二、华强北茂业财务

状况分析/1、资产情况分析/（4）其他应收款”。

报告期内，华强北茂业的资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

报告期内，华强北茂业货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	2,520.69	971.74	1,523.82	3,375.83
其他货币资金	-	-	-	-
合计	2,520.69	971.74	1,523.82	3,375.83

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业货币资金余额分别为3,375.83万元、1,523.82万元、971.74万元和2,520.69万元，均为银行存款。2013年末华强北茂业货币资金较2012年末减少54.86%，2014年末华强北茂业货币资金较2013年末减少36.23%，主要是由于2013年、2014年实施了2012年度、2013年度的现金分红。2015年8月末，华强北茂业货币资金较2014年末增加159.40%，主要是由于截至2015年8月31日，华强北茂业2014年度的分红还未实施。

（2）应收账款

① 应收账款净额

最近三年及一期，华强北茂业应收账款余额情况如下所示：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应收账款余额	343.48	432.91	876.38	1,113.25
坏账准备金额	-	-	-	-
应收账款净额	343.48	432.91	876.38	1,113.25
占当期营业收入的比例	0.48%	0.41%	0.75%	0.97%

由于百货零售行业主要采用现金或刷卡交易，因此应收账款较少。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业应收账款净额分别为1,113.25万元、876.38万元、432.91万元和343.48万元，占营业收入的比例分别为0.97%、0.75%、0.41%和0.48%，占比较小。华强北茂业报告期内各期末应收账款主要系顾客持银行卡消费，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为1-2天。应收账款

的对象主要为各大银行，回收风险较小。

② 应收账款账龄分析

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	343.48	100%	432.91	100%	876.38	100%	1,113.25	100%
1 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
余额	343.48	100%	432.91	100%	876.38	100%	1,113.25	100%
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
净额	343.48	100%	432.91	100%	876.38	100%	1,113.25	100%

从账龄来看，华强北茂业最近一期末的应收账款余额均在一年以内，风险较低。

(3) 预付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业预付账款的金额分别为 329.72 万元、205.40 万元、3,545.63 万元和 5,832.53 万元。

报告期内，华强北茂业预付账款的账龄分布为：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	5,810.14	99.61%	3,435.72	96.90%	205.40	100%	329.72	100%
1-2 年	22.38	0.39%	109.91	3.10%	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,832.53	100%	3,545.63	100%	205.40	100%	329.72	100%

从账龄结构上看，截至 2015 年 8 月 31 日，华强北茂业预付账款大部分在 1 年以内。

(4) 其他应收款

① 其他应收款净额

报告期内，华强北茂业其他应收款及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他应收账款余额	180,437.27	165,594.91	61,169.94	58,279.17
坏账准备	-	-	-	-
其他应收账款净额	180,437.27	165,594.91	61,169.94	58,279.17

报告期内，华强北茂业的其他应收款包括往来款、供应商费用和代扣税金，以往来款为主。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业其他应收账款净额分别为 58,279.17 万元、61,169.94 万元、165,594.91 万元和 180,437.27 万元，占资产总额的比例分别为 87.11%、90.06%、93.65%和 89.33%，为资产的主要组成部分。2014 年末较 2013 年末其他应收款增长 170.71%，主要是由于华强北茂业与中兆投资之间往来款的增加。

② 其他应收账款前五名情况

截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收账款前五名的情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)
茂业商厦	往来款	79,931.51	2 年以内	44.30
中兆投资	往来款	79,247.31	1-2 年	43.92
深南茂业	往来款	9,915.15	2 年以内	5.50
中兆开发（深圳）	往来款	2,300.03	4-5 年	1.27
商用投资	往来款	1,500.00	4-5 年	0.83
合计		172,893.99	-	95.82

上述其他应收账款单位均为华强北茂业的关联方。截至本报告书签署日，华强北茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(5) 存货

报告期内，华强北茂业存货的具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
库存商品	2,056.18	100%	2,134.54	100%	1,961.35	100%	2,149.99	100%
合计	2,056.18	100%	2,134.54	100%	1,961.35	100%	2,149.99	100%

报告期内，华强北茂业存货全为库存商品，占流动资产的比重较小，这与华强北茂业主要采取的经营模式有关。华强北茂业的主要经营模式为联营模式，由供应商负责商品的采购、配送及存储，该经营模式下无存货。华强北茂业的存货主要为自营模式下部分超市商品和一线化妆品，因此各报告期末公司的存货余额占流动资产的比重较低。

(6) 一年内到期非流动资产

报告期内，华强北茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
一年内到期的长期待摊费用	1,838.88	100%	398.42	100%	275.75	100%	240.67	100%
合计	1,838.88	100%	398.42	100%	275.75	100%	240.67	100%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业一年内到期的非流动资产为一年内到期的长期待摊费用，分别为 240.67 万元、275.75 万元、398.42 万元和 1,838.88 万元，占资产的比例较低。

(7) 其他流动资产

报告期内，华强北茂业其他流动资产的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
未抵扣进项税	1,905.23	100%	-	-	-	-	-	-
合计	1,905.23	100%	-	-	-	-	-	-

2015 年 8 月末，和平茂业其他流动资产为未抵扣进行税，金额为 1,905.23 万元，占总资产的比例较低。2012 年末、2013 年末和 2014 年末，和平茂业不存在其他非流动资产。

(8) 固定资产

华强北茂业的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备和其他设备，具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋及建筑物	75.57	10.35%	75.70	8.61%	-	-	-	-
机器设备	193.93	26.55%	255.08	29.03%	238.93	56.22%	685.84	75.33%
电子设备	188.00	25.74%	232.76	26.49%	137.82	32.43%	141.95	15.59%
其他设备	272.90	37.36%	315.22	35.87%	48.23	11.35%	82.71	9.08%
合计	730.41	100%	878.76	100%	424.98	100%	910.50	100%

华强北茂业房屋及建筑物的具体情况请参见本报告书“第五节拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/1、自有房产情况”。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业固定资产账面价值分别为 910.50 万元、424.98 万元、878.76 万元和 730.41 万元，占总资产的比例分别为 1.36%、0.63%、0.50%和 0.36%，占比较小。

（9）在建工程

报告期内，华强北茂业在建工程构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋改造	251.93	100%	1,724.81	100%	218.26	100%	-	-
合计	251.93	100%	1,724.81	100%	218.26	100%	-	-

2013 年末、2014 年末、2015 年 8 月末，华强北茂业在建工程账面价值分别为 218.26 万元、1,724.81 万元、251.93 万元，均为房屋改造，占资产总额的比例分别为 0.32%、0.98%、0.12%。2012 年末无在建工程。

（10）无形资产

报告期内，华强北茂业无形资产为办公软件，具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
办公软件	747.11	100%	240.41	100%	-	-	-	-
合计	747.11	100%	240.41	100%	-	-	-	-

2012 年末和 2013 年末无无形资产，2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业无形资产为办公软件，账面价值分别为 240.41 万元和 747.11 万元，占资产总额的比例分别为 0.14%和 0.37%，占比较小。

（11）长期待摊费用

报告期内，华强北茂业长期待摊费用的具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
装修费	5,318.78	100%	908.60	100%	1,205.15	100%	463.17	100%

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
合计	5,318.78	100%	908.60	100%	1,205.15	100%	463.17	100%

报告期内，华强北茂业的长期待摊费用为门店的装修费用。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业长期待摊费用分别为 463.17 万元、1,205.15 万元、908.60 万元和 5,318.78 万元，占资产总额的比例分别为 0.69%、1.77%、0.51%和 2.63%，占比较小。

(12) 递延所得税资产

2012 年末和 2013 年末无递延所得税资产，2014 年末和 2015 年 8 月末，华强北茂业递延所得税资产分别为 0.51 万元和 0.51 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%和 0.00%，占比较小。报告期内，华强北茂业递延所得税资产形成的主要原因是资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

(13) 其他非流动资产

2012 年末和 2013 年末，华强北茂业其他非流动资产账面价值分别为 37.22 万元和 63.87 万元，占资产总额的比例较小。2014 年末和 2015 年 8 月末无其他非流动资产。

2、负债情况分析

华强北茂业最近三年及一期负债构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付账款	25,002.71	13.78%	25,900.51	15.71%	30,217.24	55.74%	27,761.00	54.48%
预收账款	321.73	0.18%	68.23	0.04%	177.76	0.33%	427.43	0.84%
应付职工薪酬	120.14	0.07%	236.12	0.14%	136.40	0.25%	62.94	0.12%
应交税费	23.62	0.01%	2,649.30	1.61%	3,607.56	6.65%	2,700.38	5.30%
应付股利	15,202.08	8.38%	15,202.08	9.22%	17,000.56	31.36%	17,257.82	33.87%
其他应付款	140,720.58	77.58%	120,759.20	73.27%	3,071.47	5.67%	2,749.03	5.39%
流动负债合计	181,390.87	100%	164,815.45	100%	54,210.99	100%	50,958.60	100%

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
负债合计	181,390.87	100%	164,815.45	100%	54,210.99	100%	50,958.60	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业总负债分别为50,958.60万元、54,210.99万元、164,815.45万元和181,390.87万元，负债规模逐渐扩大，主要是由于其他应付款的增加。

从负债结构来看，报告期内华强北茂业全为流动负债，符合商业零售行业企业的经营特点。负债主要由应付账款、应付股利和其他应付款组成。

报告期内，华强北茂业的负债情况具体分析如下：

（1）应付账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业应付账款余额分别为27,761.00万元、30,217.24万元、25,900.51万元和25,002.71万元，占负债总额的比例分别为54.48%、55.74%、15.71%和13.78%，2014年末和2015年8月末占比较少，主要是由于其他应付款的增加导致负债总额大幅增加。

华强北茂业的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，华强北茂业通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在30天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

截至2015年8月31日，账龄超过一年的重要应付账款余额为1,074.20万元，系供应商未按时结算所致，占应付账款余额的4.30%。

（2）预收款项

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业预收款项余额分别为427.43万元、177.76万元、68.23万元和321.73万元，占负债总额的比例分别为0.84%、0.33%、0.04%和0.18%，占比较小。

（3）应付职工薪酬

华强北茂业应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。2012年末、2013年末、2014

年末和2015年8月末，华强北茂业应付职工薪酬余额分别为62.94万元、136.40万元、236.12万元和120.14万元，占负债总额的比例分别为0.12%、0.25%、0.14%和0.07%，占比较小。

（4）应交税费

华强北茂业应交税费主要包括增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，报告期各期末，华强北茂业应交税费明细如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
消费税	-	-	114.06	103.70
增值税	0.06	690.17	912.16	683.94
营业税	19.38	34.83	48.62	80.22
企业所得税	-	1,738.25	2,356.98	1,689.67
个人所得税	-	15.91	7.22	4.30
城市维护建设税	1.36	64.09	87.77	75.75
教育费附加	0.58	27.47	38.00	32.46
地方教育费附加	0.39	18.31	25.33	21.64
其他	1.85	60.28	17.40	8.70
合计	23.62	2,649.30	3,607.56	2,700.38

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业应交税费分别为2,700.38万元、3,607.56万元、2,649.30万元和23.62万元，主要为应交增值税、营业税和企业所得税。

（5）应付股利

华强北茂业于2014年10月作出董事会决议，决定对2013年末分配利润152,020,763.85元按股权比例全部分配至股东茂业商厦，华强北茂业据此计提了应付股利。截至审计基准日，华强北茂业尚未支付上述股利。

（6）其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，华强北茂业其他应付款余额分别为2,749.03万元、3,071.47万元、120,759.20万元和140,720.58万元，占负债的比例分别为5.39%、5.67%、73.27%和77.58%，包括往来款、保证金及押金、预提费用，其中往来款为其他应付款的主要组成部分。2014年末、2015年8月末

其他应付款余额较大，主要是由于关联往来的增加。

截至本报告书签署日，华强北茂业截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

3、偿债能力分析

报告期内，华强北茂业的偿债能力指标具体如下：

财务指标	2015/3/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产负债率	89.81%	93.20%	79.81%	76.17%
流动比率（倍）	1.07	1.05	1.22	1.29
速动比率（倍）	1.06	1.04	1.18	1.24
经营活动现金流量净额（万元）	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56

报告期内，华强北茂业发生持续的大额分红，导致资产负债率一直较高。但是华强北茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

华强北茂业流动比率和速动比率差异不大，主要是由于公司主要采取联营模式经营，自营比例较少，存货较少。报告期内，华强北茂业流动比率和速动比率保持稳定且大于1，反映公司的偿债能力及抗风险能力较强。

同行业上市公司资产负债率、流动比率和速动比率情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/3、偿债能力分析”。

报告期内，华强北茂业资产负债率高于同行业平均水平，主要是由于报告期内，华强北茂业发生持续的大额分红。但是华强北茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。流动比率接近行业平均水平、速动比率高于行业平均水平，反映华强北茂业偿债能力较强。

4、资产周转能力分析

报告期内，华强北茂业的资产周转能力指标如下所示：

财务指标	2015年8月31日	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	182.50	160.23	117.27	-
存货周转率（次）	23.73	37.23	42.16	-

华强北茂业应收账款周转率和存货周转率一直保持较高的水平，主要原因是华强北茂业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，同时华强北

茂业主要采取联营模式经营，不存在大量存货，因此应收账款周转率和存货周转率均比较高。

同行业上市公司相关资产周转能力指标请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/4、资产周转能力分析”。

报告期内，华强北茂业应收账款周转率低于行业平均水平，主要是由于相比同行业公司，华强北茂业应收账款较大。华强北茂业存货周转率高于同行业公司平均水平，存货管理良好。

（三）深南茂业财务状况分析

1、资产情况分析

深南茂业最近三年及一期资产构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	425.59	1.70%	373.65	1.47%	323.14	2.80%	421.66	4.10%
应收账款	132.40	0.53%	52.07	0.21%	5.55	0.05%	80.24	0.78%
预付款项	1,030.28	4.10%	648.43	2.56%	692.80	6.01%	58.22	0.57%
其他应收款	22,641.02	90.19%	23,670.06	93.41%	9,991.72	86.63%	9,168.42	89.11%
存货	0.04	0.00%	0.09	0.00%	0.00	0.00%	-	-
一年内到期的非流动资产	13.10	0.05%	13.10	0.05%	7.90	0.07%	3.34	0.03%
其他流动资产	306.49	1.22%	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	24,548.92	97.79%	24,757.39	97.70%	11,021.11	95.55%	9,731.88	94.59%
固定资产	413.52	1.65%	425.08	1.68%	465.87	4.04%	542.72	5.27%
在建工程	-	0.00%	-	-	15.82	0.14%	-	-
无形资产	106.62	0.42%	114.45	0.45%	-	-	-	-
长期待摊费用	23.91	0.10%	32.64	0.13%	27.13	0.24%	13.36	0.13%

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
递延所得税资产	11.77	0.05%	11.49	0.05%	3.96	0.03%	0.71	0.01%
非流动资产合计	555.82	2.21%	583.66	2.30%	512.78	4.45%	556.79	5.41%
资产总计	25,104.74	100%	25,341.05	100%	11,533.89	100%	10,288.68	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业总资产分别为10,288.68万元、11,533.89万元、25,341.05万元和25,104.74万元，资产规模的变化主要受其他应收款的影响。深南茂业其他应收款的具体情况请详见本节“四、拟注入资产财务状况分析/（三）深南茂业财务状况分析/1、资产情况分析/（4）其他应收款”。

从资产结构来看，深南茂业流动资产占总资产的比重基本保持稳定，2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业流动资产分别为9,731.88万元、11,021.11万元、24,757.39万元和24,548.92万元，占总资产的比例分别为94.59%、95.55%、97.70%和97.79%，为资产的主要组成部分。流动资产主要由货币资金、预付款项和其他应收款组成。

报告期内，深南茂业的资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

报告期内，深南茂业货币资金构成情况如下：

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	425.59	373.65	323.14	421.66
其他货币资金	-	-	-	-
合计	425.59	373.65	323.14	421.66

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业货币资金余额分别为421.66万元、323.14万元、373.65万元和425.59万元，均为银行存款。2013年末和2014年末深南茂业货币资金较少，主要是由于2013年、2014年实施了2012年度、2013年度的现金分红。2015年8月末，深南茂业货币资金较多，主要是由于截至2015年8月31日，深南茂业2014年度的分红还未实施。

(2) 应收账款

① 应收账款净额

最近三年及一期，深南茂业应收账款余额情况如下所示：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应收账款余额	132.40	52.07	5.55	80.24
坏账准备金额	-	-	-	-
应收账款净额	132.40	52.07	5.55	80.24
占当期营业收入的比例	1.44%	0.32%	0.03%	0.48%

由于百货零售行业主要采用现金或刷卡交易，因此应收账款较少。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业应收账款净额分别为 80.24 万元、5.55 万元、52.07 万元和 132.40 万元，占营业收入的比例分别为 0.48%、0.03%、0.32%和 1.44%，占比较小。深南茂业报告期内各期末应收账款主要系顾客持银行卡消费，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为 1-2 天。应收账款的对象主要为各大银行，回收风险较小。

② 应收账款账龄分析

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	132.40	100%	52.07	100%	5.55	100%	80.24	100%
1 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
余额	132.40	100%	52.07	100%	5.55	100%	80.24	100%
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
净额	132.40	100%	52.07	100%	5.55	100%	80.24	100%

从账龄来看，深南茂业最近一期末的应收账款余额均在一年以内，风险较低。

(3) 预付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业预付账款的金额分别为 58.22 万元、692.80 万元、648.43 万元和 1,030.28 万元。

报告期内，深南茂业预付账款的账龄分布为：

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	1,030.28	100%	648.43	100%	692.80	100%	58.22	100%
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,030.28	100%	648.43	100%	692.80	100%	58.22	100%

从账龄结构上看，截至 2015 年 8 月 31 日，深南茂业预付账款全部在 1 年以内。

(4) 其他应收款

①其他应收款净额

报告期内，深南茂业其他应收款及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他应收账款余额	22,688.12	23,716.03	10,007.56	9,171.27
坏账准备	47.10	45.97	15.84	2.85
其他应收账款净额	22,641.02	23,670.06	9,991.72	9,168.42

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业其他应收账款净额分别为 9,168.42 万元、9,991.72 万元、23,670.06 万元和 22,641.02 万元，包括往来款、供应商费用和代扣税金，以关联方往来款为主。2013 年末较 2012 年末增长 8.98%，2014 年末较 2013 年末增长 136.90%，主要是由于关联方往来款的增加。

②其他应收账款前五名情况

截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收账款前五名的情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
茂业商厦	往来款	12,217.92	1 年以内	53.85
中兆投资管理	往来款	7,617.00	1 年以内	33.57
和平茂业	往来款	1,615.42	1 年以内	7.12
商用投资	往来款	300.00	5 年以上	1.32
何荣富	供应商费用	50.68	1 年以内	0.22
合计		21,801.03	-	96.09

除何荣富外，上述其他应收账款单位均为深南茂业的关联方。截至本报告书签署日，深南茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(5) 存货

报告期内，深南茂业存货的具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
库存商品	0.04	100%	0.09	100%	0.00	100%	-	-
合计	0.04	100%	0.09	100%	0.00	100%	-	-

报告期内，深南茂业存货全为库存商品，占流动资产的比重较小，这与深南茂业主要采取的经营模式有关。深南茂业的主要经营模式为联营模式，由供应商负责商品的采购、配送及存储，该经营模式下无存货。深南茂业的存货主要为自营模式下部分商品。因此各报告期末公司的存货余额占流动资产的比重较低。

(6) 一年内到期非流动资产

报告期内，深南茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
一年内到期的长期待摊费用	13.10	100%	13.10	100%	7.90	100%	3.34	100%
合计	13.10	100%	13.10	100%	7.90	100%	3.34	100%

报告期内，深南茂业一年内到期的为一年内到期的长期待摊费用，分别为 3.34 万元、7.90 万元、13.10 万元和 13.10 万元，占资产的比例较低。

(7) 其他流动资产

报告期内，深南茂业其他流动资产的具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
待抵扣进项税	306.49	100%	-	-	-	-	-	-

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
合计	306.49	100%	-	-	-	-	-	-

报告期内，深南茂业仅 2015 年 8 月末存在其他流动资产 306.49 万元，系待抵扣进项税，占流动资产的比例较低。

(8) 固定资产

深南茂业的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备和其他设备，具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋及建筑物	42.08	10.18%	43.42	10.21%	-	-	-	-
机器设备	269.80	65.24%	272.64	64.14%	336.74	72.28%	430.77	79.37%
电子设备	25.22	6.10%	32.54	7.65%	39.41	8.46%	21.18	3.90%
其他设备	76.43	18.48%	76.48	17.99%	89.73	19.26%	90.77	16.73%
合计	413.52	100%	425.08	100%	465.87	100%	542.72	100%

深南茂业房屋及建筑物具体情况请参见本报告书“第五节拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产”。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业固定资产账面价值分别为 542.72 万元、465.87 万元、425.08 万元和 413.52 万元，占总资产的比例分别为 5.27%、4.04%、1.68%和 1.65%。2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，分别较上期末减少 76.85 万元、40.79 万元和 11.57 万元，主要是受机器设备折旧的影响。

(9) 在建工程

报告期内，深南茂业在建工程构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
深南店 2013 年 2-5 层空调机房改造工程	-	-	-	-	15.82	100%	-	-
合计	-	-	-	-	15.82	100%	-	-

报告期内，深南茂业仅 2013 年存在在建工程，账面价值分别为 15.82 万元，为深南店 2013 年 2-5 层空调机房改造工程，占资产总额的比例分别为 0.14%，占比较低。

（10）无形资产

报告期内，深南茂业无形资产包括办公软件，具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
办公软件	106.62	100%	114.45	100%	-	-	-	-
合计	106.62	100%	114.45	100%	-	-	-	-

2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业无形资产账面价值分别为 114.45 万元和 106.62 万元，占资产总额的比例分别为 0.49%和 0.42%，占比较小，主要是深南茂业办公软件。2012 年末、2013 年末不存在无形资产。

（11）长期待摊费用

报告期内，深南茂业长期待摊费用的具体情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
装修费	23.91	100%	32.64	100%	27.13	100%	13.36	100%
合计	23.91	100%	32.64	100%	27.13	100%	13.36	100%

报告期内，深南茂业的长期待摊费用为门店的装修费用。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业长期待摊费用分别为 13.36 万元、27.13 万元、32.64 万元和 23.91 万元，占资产总额的比例分别为 0.13%、0.24%、0.13%和 0.10%，占比较小。

（12）递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，深南茂业递延所得税资产分别为 0.71 万元、3.96 万元、11.49 万元和 11.77 万元，占资产总额的比例分别为 0.01%、0.03%、0.05%和 0.05%，占比较小。报告期内，深南茂业递延所得税资产形成的主要原因是资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

2、负债情况分析

深南茂业最近三年及一期负债构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付账款	3,405.73	15.68%	5,209.62	22.57%	5,720.98	61.80%	4,630.41	59.03%
预收账款	110.22	0.51%	201.47	0.87%	57.91	0.63%	4.81	0.06%
应付职工薪酬	31.60	0.15%	38.06	0.16%	19.32	0.21%	17.98	0.23%
应交税费	148.56	0.68%	519.98	2.25%	545.33	5.89%	483.48	6.16%
应付股利	1,910.24	8.79%	1,910.24	8.28%	2,048.68	22.13%	1,874.05	23.89%
其他应付款	16,119.34	74.19%	15,201.30	65.86%	865.07	9.34%	833.64	10.63%
流动负债合计	21,725.69	100%	23,080.67	100%	9,257.28	100%	7,844.36	100%
负债合计	21,725.69	100%	23,080.67	100%	9,257.28	100%	7,844.36	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业总负债分别为7,844.36万元、9,257.28万元、23,080.67万元和21,725.69万元，2014年末和2015年8月末负债规模较大，主要是由于受其他应付款的影响。

从负债结构来看，报告期内深南茂业全为流动负债，符合商业零售行业企业的经营特点。

报告期内，深南茂业的负债情况具体分析如下：

(1) 应付账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业应付账款余额分别为4,630.41万元、5,720.98万元、5,209.62万元和3,405.73万元，占负债总额的比例分别为59.03%、61.80%、22.57%和15.68%，2014年末应付账款占比下降，主要是由于2014年由于其他应付款的增加导致负债总额增加所致。2015年8月末，应付账款减少，主要是由于与供应商货款结算及时。

深南茂业的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，深南茂业通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在30天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

截至2015年8月31日，账龄超过一年的重要应付账款余额为280.93万元，系供应商未按时结算所致，占应付账款余额的8.25%。

（2）预收款项

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业预收款项余额分别为4.81 万元、57.91 万元、201.47万元和110.22万元，占负债总额的比例分别为0.06%、0.63%、0.87%和0.51%，占比较小。

（3）应付职工薪酬

深南茂业应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业应付职工薪酬余额分别为17.98万元、19.32万元、38.06万元和31.60万元，占负债总额的比例分别为0.23%、0.21%、0.16%和0.15%，占比较小。

（4）应交税费

深南茂业应交税费主要包括增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，报告期各期末，深南茂业应交税费明细如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
增值税	-	105.15	142.07	139.33
消费税	9.40	7.21	8.32	6.38
营业税	9.27	10.09	10.11	12.32
企业所得税	126.05	381.45	363.81	302.61
个人所得税	0.66	0.20	0.75	1.00
城市维护建设税	1.31	8.57	11.11	11.06
教育费附加	0.56	3.67	4.76	4.74
地方教育费附加	0.37	2.45	3.17	3.16
其他	0.93	1.18	1.23	2.88
合计	148.56	519.98	545.33	483.48

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业应付税费分别为483.48万元、545.33万元、519.98万元和148.56万元，主要为应交企业所得税。

（5）应付股利

深南茂业于2014年10月作出董事会决议，决定对2013年末分配利润19,102,429.12元按股权比例全部分配至股东茂业商厦，深南茂业据此计提了应付

股利。截至审计基准日，深南茂业尚未支付上述股利。

（6）其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，深南茂业其他应付款余额分别为833.64万元、865.07万元、15,201.30万元和16,119.34万元，占负债的比例分别为10.63%、9.34%、65.86%和74.19%，包括往来款、保证金及押金、预提费用，其中往来款为其他应付款的主要组成部分。2014年末和2015年8月末，其他应付账款余额较大，主要是由于往来款余额较大。

截至本报告书签署日，深南茂业截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

3、偿债能力分析

报告期内，深南茂业的偿债能力指标具体如下：

财务指标	2015/3/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产负债率	86.54%	91.08%	80.26%	76.24%
流动比率（倍）	1.13	1.07	1.19	1.24
速动比率（倍）	1.13	1.07	1.19	1.24
经营活动现金流量净额（万元）	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96

报告期内，深南茂业发生持续的大额分红，导致资产负债率一直较高。但是深南茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

深南茂业流动比率和速动比率差异不大，主要是由于公司主要采取联营模式经营，存货较少。报告期内，深南茂业流动比率和速动比例保持稳定且大于1，反映公司的偿债能力及抗风险能力较强。

同行业上市公司资产负债率、流动比率和速动比率情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/3、偿债能力分析”。

报告期内，深南茂业资产负债率高于同行业平均水平，主要是由于报告期内，深南茂业发生持续的大额分红。但是深南茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。流动比率接近行业平均水平、速动比率高于行业平均水平，反映深南茂业偿债能力较强。

4、资产周转能力分析

报告期内，深南茂业的资产周转能力指标如下所示：

财务指标	2015年8月31日	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	99.76	569.58	395.13	-
存货周转率（次）	108,032.35	277,629.23	23,208,036.19	-

深南茂业应收账款周转率和存货周转率一直保持较高的水平，主要原因是深南茂业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，同时深南茂业采取联营模式经营，不存在大量存货，因此应收账款周转率和存货周转率均比较高。

同行业上市公司相关资产周转能力指标请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/4、资产周转能力分析”。

报告期内，除2013年度存货周转率接近行业平均水平外，深南茂业应收账款周转率和存货周转率均高于同行业上市公司平均水平，应收转款和存货管理良好。

（四）东方时代茂业财务状况分析

1、资产情况分析

东方时代茂业最近三年及一期资产构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	941.51	0.56%	1,513.79	0.98%	2,234.70	3.47%	5,227.92	8.42%
应收账款	5.70	0.00%	68.67	0.04%	-	-	-	-
预付账款	5,111.73	3.02%	3,151.98	2.03%	42.05	0.07%	65.85	0.11%
其他应收款	161,656.29	95.38%	149,736.35	96.45%	61,909.17	96.22%	56,654.20	91.22%
存货	-	-	33.31	0.02%	48.25	0.07%	41.40	0.07%
一年内到期的非流动资产	8.69	0.01%	17.17	0.01%	26.13	0.04%	26.94	0.04%
其他流动资产	1,024.34	0.60%	-	-	-	-	-	-

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
流动资产合计	168,748.26	99.57%	154,521.26	99.53%	64,260.30	99.88%	62,016.31	99.85%
固定资产	94.04	0.06%	114.92	0.07%	40.83	0.06%	27.83	0.04%
在建工程	70.00	0.04%						
无形资产	552.43	0.33%	592.98	0.38%	-	-	-	-
长期待摊费用	5.92	0.00%	8.89	0.01%	26.06	0.04%	52.18	0.08%
递延所得税资产	14.41	0.01%	13.44	0.01%	12.79	0.02%	10.96	0.02%
非流动资产合计	736.81	0.43%	730.23	0.47%	79.68	0.12%	90.97	0.15%
资产合计	169,485.07	100%	155,251.48	100%	64,339.98	100%	62,107.28	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业总资产分别为62,107.28万元、64,339.98万元、155,251.48万元和169,485.07万元，资产规模的变动主要受其他应收款的影响。

从资产结构来看，东方时代茂业流动资产占总资产的比重基本保持稳定，2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业流动资产分别为62,016.31万元、64,260.30万元、154,521.26万元和168,748.26万元，占总资产的比例分别为99.85%、99.88%、99.53%和99.57%。流动资产主要由其他应收款组成，其他应收款的具体情况请参见本节“四、拟注入资产财务状况分析/（四）东方时代茂业财务状况分析/1、资产情况分析/（4）其他应收款”。

报告期内，东方时代茂业的资产情况具体分析如下：

（1）货币资金

报告期内，东方时代茂业货币资金构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	-	-	-	-
银行存款	941.51	1,513.79	2,234.70	5,227.92
其他货币资金	-	-		
合 计	941.51	1,513.79	2,234.70	5,227.92

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业货币资金余额分别为5,227.92万元、2,234.70万元、1,513.79万元和941.51万元，呈下降趋势。2013年末货币资金较2012年末货币资金减少57.25%、2014年末较2013年末减少32.26%，主要是由于2013年、2014年实施了2012年度、2013年度的现金分红。2015年8月末，东方时代货币资金余额较低，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业。

（2）应收账款

① 应收账款净额

最近三年及一期，东方时代茂业应收账款余额情况如下所示：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
应收账款余额	5.70	68.67	-	-
坏账准备金额	-	-	-	-
应收账款净额	5.70	68.67	-	-
占当期营业收入的比例	0.01%	0.08%	-	-

由于百货零售行业主要采用现金或刷卡交易，因此应收账款较少。2012 年末和 2013 年末和平茂业不存在应收账款，2014 年末和 2015 年 8 月末，应收账款净额分别为 68.67 万元和 5.70 万元，占营业收入的比例分别为 0.08%和 0.01%，占比较小。东方时代茂业报告期内各期末应收账款系顾客持银行卡消费，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为 1-2 天。应收账款的对象主要为各大银行，回收风险较小。

② 应收账款账龄分析

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	5.70	100%	68.67	100%	-	-	-	-
1 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
余 额	5.70	100%	68.67	100%	-	-	-	-
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
净 额	5.70	100%	68.67	100%	-	-	-	-

从账龄来看，东方时代茂业最近一期期末的应收账款余额全部在一年以内，风

险较低。

(3) 预付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业预付账款的金额分别为 65.85 万元、42.05 万元、3,151.98 万元和 5,111.73 万元。

报告期内，东方时代茂业预付账款的账龄分布为：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	5,111.73	100%	3,151.98	100%	-	-	23.80	36.14%
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	42.05	100%	42.05	63.86%
合计	543.15	100%	3,151.98	100%	42.05	100%	65.85	100%

从账龄结构上看，截至 2015 年 8 月 31 日，东方时代茂业预付账款全部在 1 年以内。

(4) 其他应收款

① 其他应收款净额

报告期内，东方时代茂业其他应收款及坏账准备情况如下：

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他应收 账款余额	161,713.93	149,790.10	61,960.34	56,698.02
坏账准备	57.64	53.76	51.17	43.82
其他应收 账款净额	161,656.29	149,736.35	61,909.17	56,654.20

报告期内，东方时代茂业的其他应收款包括往来款、供应商费用和代扣税金。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业其他应收账款净额分别为 56,654.20 万元、61,909.17 万元、149,736.35 万元和 161,713.93 万元，占资产总额的比例分别为 91.22%、96.22%、96.45%和 95.38%，为资产的主要组成部分。2014 年末较 2013 年末增长 141.86%，主要是由于东方时代茂业与华强北茂业之间往来款的增加。

② 其他应收账款前五名情况

截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收账款前五名的情况如下：

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例 (%)
华强北茂业	往来款	129,797.83	1 年以内	80.26
中兆投资	往来款	22,163.07	1 年以内	13.71
深南茂业	往来款	3,470.79	1 年以内	2.15
商用投资	往来款	700.50	1 年以内	0.43
和平茂业	往来款	600.00	1 年以内	0.37
合计		156,732.20	-	96.92

上述其他应收账款单位均为东方时代茂业的关联方。截至本报告书签署日，东方时代茂业截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(5) 一年内到期非流动资产

报告期内，东方时代茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
一年内到期的长期待摊费用	8.69	100%	17.17	100%	26.13	100%	26.94	100%
合计	8.69	100%	17.17	100%	26.13	100%	26.94	100%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业一年内到期的长期待摊费用分别为 26.94 万元、26.13 万元、17.17 万元和 8.69 万元，占资产的比例较低。

(6) 其他流动资产

报告期内，东方时代茂业其他流动资产的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
未抵扣进项税	1,024.34	100%	-	-	-	-	-	-
合计	1,024.34	100%	-	-	-	-	-	-

2012 年末、2013 年末和 2014 年末东方时代茂业不存在其他流动资产，2015 年 8 月末其他流动资产为 1,024.34 万元，系未抵扣进行税，占资产的比例较低。

(7) 固定资产

东方时代茂业的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备和其他设备，具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋及建筑物	75.57	80.36%	77.97	67.84%	-	-	-	-
机器设备	17.83	18.95%	17.83	15.51%	17.83	43.65%	17.83	64.05%
电子设备	0.64	0.69%	18.76	16.33%	22.64	55.44%	9.69	34.82%
其他设备	-	-	0.37	0.32%	0.37	0.91%	0.32	1.13%
合计	94.04	100%	114.92	100%	40.83	100%	27.83	100%

截至 2015 年 8 月 31 日，东方时代茂业固定资产主要为房屋及建筑物，房屋及建筑物的具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/1、自有房产情况”。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业固定资产账面价值分别为 27.83 万元、40.83 万元、114.92 万元和 94.04 万元，占总资产的比例分别为 0.04%、0.06%、0.07%和 0.06%，占比较小，主要是由于东方时代茂业采取轻资产运营的模式。

(8) 在建工程

报告期内，东方时代茂业在建工程构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
专柜装修	70.00	100%	-	-	-	-	-	-
合计	70.00	100%	-	-	-	-	-	-

2012 年末、2013 年末、2014 年末和平茂业不存在在建工程。2015 年 8 月末，和平茂业在建工程账面价值分别为 70.00 万元，为 Patrizia Pepe 专柜装修，占资产总额的比例为 0.04%，占比较小。

(9) 无形资产

报告期内，东方时代茂业无形资产包括办公软件，具体情况如下：

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
办公软件	552.43	100%	592.98	100%	-	-	-	-
合计	552.43	100%	592.98	100%	-	-	-	-

2012 年末、2013 年末东方时代茂业不存在无形资产，2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业无形资产账面价值分别为 592.98 万元和 552.43 万元，占资产总额的比例分别为 0.38%和 0.33%，占比较小。

(10) 长期待摊费用

报告期内，东方时代茂业长期待摊费用的具体情况如下：

项 目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
装修费	5.92	100%	8.89	100%	26.06	100%	52.18	100%
合计	5.92	100%	8.89	100%	26.06	100%	52.18	100%

报告期内，东方时代茂业的长期待摊费用为门店的装修费用。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业长期待摊费用分别为 52.18 万元、26.06 万元、8.89 万元和 5.92 万元，占资产总额的比例分别为 0.08%、0.04%、0.01%和 0.00%，占比较小。

(11) 递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，东方时代茂业递延所得税资产分别为 10.96 万元、12.79 万元、13.44 万元和 14.41 万元，占资产总额的比例分别为 0.02%、0.02%、0.01%和 0.01%，占比较小。报告期内，东方时代茂业递延所得税资产形成的主要原因是资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

2、负债情况分析

东方时代茂业最近三年及一期负债构成情况如下：

项目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付账款	14,880.42	10.09%	24,150.57	17.21%	27,912.61	55.99%	25,595.90	55.03%
预收账款	46.58	0.03%	99.30	0.07%	-	-	-	-

应付职工薪酬	72.10	0.05%	107.43	0.08%	93.19	0.19%	40.95	0.09%
应交税费	1,800.05	1.22%	3,252.00	2.32%	3,633.20	7.29%	2,783.38	5.98%
应付股利	14,282.43	9.69%	14,282.43	10.18%	15,756.11	31.60%	15,523.46	33.38%
其他应付款	116,384.59	78.92%	98,397.10	70.14%	2,461.26	4.94%	2,565.50	5.52%
流动负债合计	147,466.18	100%	140,288.83	100%	49,856.38	100%	46,509.19	100%
负债合计	147,466.18	100%	140,288.83	100%	49,856.38	100%	46,509.19	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业总负债分别为46,509.19万元、49,856.38万元、140,288.83万元和147,466.18万元，2014年末和2015年8月末负债规模较大，主要是由于受其他应付款的影响。

从负债结构来看，报告期内东方时代茂业全为流动负债，符合商业零售行业企业的经营特点。

报告期内，东方时代茂业的负债情况具体分析如下：

（1）应付账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业应付账款余额分别为25,595.90万元、27,912.61万元、24,150.57万元和14,880.42万元，占负债总额的比例分别为55.03%、55.99%、17.21%和10.09%，2014年末和2015年8月末占比较少，主要是由于其他应付款的增加导致负债总额大幅增加。

东方时代茂业的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，东方时代茂业通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在30天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

截至2015年8月31日，账龄超过一年的重要应付账款余额为1,036.01万元，系供应商未按时结算所致，占应付账款余额的6.96%。

（2）预收款项

东方时代茂业预收款项主要为其他预收款。2012年末及2013年末无预收款项，2014年末和2015年8月末，东方时代茂业预收款项余额分别为99.30万元和

46.58万元，占负债总额的比例分别为0.07%和0.03%，占比较小。

（3）应付职工薪酬

东方时代茂业应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、工会经费和职工教育经费等。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业应付职工薪酬余额分别为40.95万元、93.19万元、107.43万元和72.10万元，占负债总额的比例分别为0.09%、0.19%、0.08%和0.05%，占比较小。

（4）应交税费

东方时代茂业应交税费主要包括增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，报告期各期末，东方时代茂业应交税费明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
增值税	0.05	264.21	689.65	827.52
营业税	33.66	36.98	28.50	48.02
企业所得税	70.29	2,894.06	2,809.69	1,779.36
个人所得税	1,672.68	-	3.87	0.67
城市维护建设税	7.28	21.09	49.33	61.29
教育费附加	3.12	9.04	21.14	26.27
地方教育费附加	2.08	6.03	14.09	17.51
其他	10.90	20.59	16.93	22.76
合 计	1,800.05	3,252.00	3,633.20	2,783.38

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业应交税费分别为2,783.38万元、3,633.20万元、3,252.00万元和1,800.05万元，主要为应交企业所得税和个人所得税。

（5）应付股利

东方时代茂业于2014年10月作出董事会决议，决定对2013年末分配利润142,824,294.62元按股权比例全部分配至股东茂业商厦，东方时代茂业据此计提了应付股利。截至审计基准日，东方时代茂业尚未支付上述股利。

（6）其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，东方时代茂业其他应付款

余额分别为2,565.50万元、2,461.26万元、98,397.10 万元和116,384.59万元，占负债的比例分别为5.52%、4.94%、70.14%和78.92%，包括往来款、保证金及押金、预提费用，其中往来款为其他应付款的主要组成部分。2014年末、2015年8月末其他应付款余额较大，主要是由于与茂业商厦、和平茂业的关联往来款增加。

截至本报告书签署日，东方时代茂业截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

3、偿债能力分析

报告期内，东方时代茂业的偿债能力指标具体如下：

财务指标	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资产负债率	87.01%	90.36%	77.49%	74.89%
流动比率（倍）	1.14	1.10	1.29	1.33
速动比率（倍）	1.14	1.10	1.29	1.33
经营活动现金流量净额（万元）	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45

报告期内，东方时代茂业发生持续的大额分红，导致资产负债率一直较高。但是东方时代茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

东方时代茂业流动比率和速动比率差异不大，主要是由于公司主要采取联营模式经营，自营比例较少，存货较少。报告期内，东方时代茂业流动比率和速动比例保持稳定且大于1，反映公司的偿债能力及抗风险能力较强。

同行业上市公司资产负债率、流动比率和速动比率情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/3、偿债能力分析”。

报告期内，东方时代茂业资产负债率高于同行业平均水平，主要是由于报告期内，东方时代茂业发生持续的大额分红。但是东方时代茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。流动比率接近行业平均水平、速动比率高于行业平均水平，反映东方时代茂业偿债能力较强。

4、资产周转能力分析

报告期内，东方时代茂业的资产周转能力指标如下所示：

财务指标	2015 年 8 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度

应收账款周转率（次）	1,125.91	2,382.87	-	-
存货周转率（次）	1,776.38	1,396.44	1,403.35	-

东方时代茂业应收账款周转率和存货周转率一直保持较高的水平，主要原因是东方时代茂业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，同时东方时代茂业主要采取联营模式经营，不存在大量存货，因此应收账款周转率和存货周转率均比较高。

同行业上市公司相关资产周转能力指标请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/4、资产周转能力分析”。

报告期内，东方时代茂业应收账款周转率和存货周转率均高于同行业上市公司平均水平，应收转款和存货管理良好。

（五）珠海茂业财务状况分析

1、资产情况分析

珠海茂业最近三年及一期资产构成情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
货币资金	1,147.73	4.59%	969.50	3.99%	1,321.42	6.33%	1,990.30	9.95%
应收账款	30.69	0.12%	78.36	0.32%	103.79	0.50%	544.39	2.72%
预付款项	3,126.30	12.51%	853.55	3.52%	853.75	4.09%	-	-
其他应收款	15,097.53	60.40%	16,524.69	68.05%	12,408.16	59.48%	12,955.85	64.77%
一年内到期的非流动资产	658.63	2.63%	694.60	2.86%	674.58	3.23%	571.83	2.86%
其他流动资产	279.13	1.12%	-	-	-	-	-	-
流动资产合计	20,340.02	81.37%	19,120.71	78.74%	15,361.70	73.64%	16,062.38	80.31%
固定资产	3,382.50	13.53%	3,555.71	14.64%	3,688.60	17.68%	3,368.93	16.84%
在建工程	100.43	0.40%	-	-	-	-	-	-
无形资产	204.00	0.82%	218.97	0.90%	-	-	-	-

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
长期待摊 费用	957.05	3.83%	1,386.84	5.71%	1,810.74	8.68%	569.93	2.85%
递延所得 税资产	13.41	0.05%	0.29	0.00%	0.29	0.00%	0.29	0.00%
非流动资 产合计	4,657.38	18.63%	5,161.80	21.26%	5,499.62	26.36%	3,939.15	19.69%
资产总计	24,997.40	100%	24,282.51	100%	20,861.32	100%	20,001.52	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业总资产分别为20,001.52万元、20,861.32万元、24,282.51万元和24,997.40万元，资产规模逐渐扩大。

从资产结构来看，珠海茂业流动资产占总资产的比重基本保持稳定，2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业流动资产分别为16,062.38万元、15,361.70万元、19,120.71万元和20,340.02万元，占总资产的比例分别为80.31%、73.64%、78.74%和81.37%。

报告期内，珠海茂业的资产情况具体分析如下：

(1) 货币资金

报告期内，珠海茂业货币资金构成情况如下：

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
库存现金	-	-	-	4.21
银行存款	1,147.73	969.50	1,321.42	1,986.09
其他货币资金	-	-	-	-
合 计	1,147.73	969.50	1,321.42	1,990.30

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业货币资金余额分别为1,990.30万元、1,321.42万元、969.50万元和1,147.73万元，全为银行存款。

(2) 应收账款

① 应收账款净额

最近三年及一期，珠海茂业应收账款余额情况如下所示：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

应收账款余额	30.69	78.36	103.79	544.39
坏账准备金额	-	-	-	-
应收账款净额	30.69	78.36	103.79	544.39
占当期营业收入的比例	0.14%	0.22%	0.32%	1.64%

由于百货零售行业主要采用现金或刷卡交易，因此应收账款较少。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业应收账款净额分别为 544.39 万元、103.79 万元、78.36 万元和 30.69 万元，占营业收入的比例分别为 1.64%、0.32%、0.22%和 0.14%，占比较小。珠海茂业报告期内各期末应收账款主要系顾客持银行卡消费，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为 1-2 天。应收账款的对象主要为各大银行，回收风险较小。

② 应收账款账龄分析

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	30.60	99.71%	78.27	99.89%	103.79	100%	544.39	100%
1 年以上	0.09	0.29%	0.09	0.11%	-	-	-	-
余 额	30.69	100%	78.36	100%	103.79	100%	544.39	100%
坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
净 额	30.69	100%	78.36	100%	103.79	100%	544.39	100%

从账龄来看，珠海茂业最近一期末的应收账款余额大部分在一年以内，风险较低。

(3) 预付账款

2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业预付账款的金额分别为 853.75 万元、853.55 万元和 3,126.30 万元，2012 年末无预付账款。

报告期内，珠海茂业预付账款的账龄分布为：

项 目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1 年以内	3,126.30	100%	853.55	100%	853.75	100%	-	-
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-

项 目	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
合计	3,126.30	100%	853.55	100%	853.75	100%	-	-

从账龄结构上看，截至 2015 年 8 月 31 日，珠海茂业预付账款全部在 1 年以内。

(4) 其他应收款

① 其他应收款净额

报告期内，珠海茂业其他应收款及坏账准备情况如下：

金额：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
其他应收账款余额	15,150.01	16,524.69	12,408.16	12,955.85
坏账准备	52.48	-	-	-
其他应收账款净额	15,097.53	16,524.69	12,408.16	12,955.85

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业其他应收账款净额分别为 12,955.85 万元、12,408.16 万元、16,524.69 万元和 15,097.53 万元，包括往来款、供应商费用和代扣税金，以往来款为主。2014 年末较 2013 年末增长 33.18%、2015 年 8 月末较 2014 年末减少 8.64%，主要是由于与茂业商厦往来款的变化。

② 其他应收账款前五名情况

截至 2015 年 8 月 31 日，其他应收账款前五名的情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额 (万元)	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例 (%)
茂业商厦	往来款	9,106.53	1 年以内	60.11
胡武标	借款	3,317.65	1-2 年	21.90
张利霞	经办公司房产证 借支预付款	212.02	1 年以内	1.40
甘炜	代垫供应商费用	58.25	1 年以内	0.38
中兆投资	往来款	48.42	1 年以内	0.32
合计		12,742.87	-	84.11

茂业商厦、中兆投资为珠海茂业的关联方。截至本报告书签署日，珠海茂业

截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(5) 一年内到期的非流动资产

报告期内，珠海茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
一年内到期的 长期待摊费用	658.63	100%	694.60	100%	-	-	-	-
合计	658.63	100%	694.60	100%	674.58	100%	571.83	100%

报告期内，珠海茂业一年内到期的非流动资产为一年内到期的长期待摊费用，分别为 571.83 万元、674.58 万元、694.60 万元和 658.63 万元，占资产的比例较低。

(6) 其他流动资产

报告期内，珠海茂业一年内到期的非流动资产具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
待抵扣进项税 额	279.13	100%	-	-	-	-	-	-
合计	279.13	100%	-	-	-	-	-	-

报告期内，珠海茂业其他流动资产为待抵扣进项税额，2012、2013 和 2014 年无其他流动资产，2015 年 8 月末待抵扣进项税额为 279.13 万元，占资产的比例较低。

(7) 固定资产

珠海茂业的固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和其他设备，具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房屋及建 筑物	3,231.66	95.54%	3,397.15	95.54%	3,452.86	93.61%	3,231.76	95.93%
机器设备	125.97	3.72%	125.97	3.54%	198.97	5.39%	105.39	3.13%
电子设备	17.04	0.50%	21.72	0.61%	23.74	0.64%	28.35	0.84%

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他设备	7.82	0.23%	10.86	0.31%	13.03	0.35%	3.43	0.10%
合计	3,382.50	100%	3,555.71	100%	3,688.60	100%	3,368.93	100%

珠海茂业固定资产主要为房屋及建筑物，房屋及建筑物的具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/1、自有房产情况”。

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业固定资产账面价值分别为 3,368.93 万元、3,688.60 万元、3,555.71 万元和 3,382.50 万元，占总资产的比例分别为 16.84%、17.68%、14.64%和 13.53%，基本保持稳定。

（8）在建工程

报告期内，珠海茂业在建工程构成情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
六楼装修	67.43	67.14%	-	-	-	-	-	-
六楼消防改造	33.00	32.86%						
合计	100.43	100%	-	-	-	-	-	-

报告期内，珠海茂业仅 2015 年 8 月 31 日存在在建工程，账面价值为 100.43 万元，系六楼装修与消防改造所致。占资产总额的比例较小。

（9）无形资产

报告期内，珠海茂业无形资产为办公软件，具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
办公软件	204.00	100%	218.97	100%	-	-	-	-
合计	204.00	100%	218.97	100%	-	-	-	-

2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业无形资产账面价值分别为 218.97 万元和 204.00 万元，占资产总额的比例分别为 0.90%和 0.82%，为珠海茂业办公软件。2012 年末、2013 年末不存在无形资产。

(10) 长期待摊费用

报告期内，珠海茂业长期待摊费用的具体情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
装修费	957.05	100%	1,386.84	100%	1,810.74	100%	569.93	100%
合计	957.05	100%	1,386.84	100%	1,810.74	100%	569.93	100%

报告期内，珠海茂业的长期待摊费用为门店的装修费用。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业长期待摊费用分别为 569.93 万元、1,810.74 万元、1,386.84 万元和 957.05 万元，占资产总额的比例分别为 2.85%、8.68%、5.71%和 3.83%。

(11) 递延所得税资产

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 8 月末，珠海茂业递延所得税资产分别为 0.29 万元、0.29 万元、0.29 万元和 13.41 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.00%和 0.05%，占比较小。报告期内，珠海茂业递延所得税资产形成的主要原因是资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异。

2、负债情况分析

珠海茂业最近三年及一期负债构成情况如下：

项 目	2015/8/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
应付账款	9,335.83	55.40%	11,728.96	62.56%	9,635.06	59.80%	8,420.18	57.67%
预收账款	0.00	0.00%	-	-	-	-	14.41	0.10%
应付职工薪酬	41.82	0.25%	72.88	0.39%	38.62	0.24%	42.63	0.29%
应交税费	502.09	2.98%	1,349.40	7.20%	563.30	3.50%	689.32	4.72%
应付股利	3,992.64	23.69%	3,992.64	21.29%	4,735.33	29.39%	4,382.24	30.02%
其他应付款	2,980.64	17.69%	1,605.75	8.56%	1,140.36	7.08%	1,051.12	7.20%
流动负债合计	16,853.03	100%	18,749.64	100%	16,112.67	100%	14,599.89	100%
负债合计	16,853.03	100%	18,749.64	100%	16,112.67	100%	14,599.89	100%

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业总负债分别为14,599.89 万元、16,112.67万元、18,749.64万元和16,853.03万元，2012年度-2014年度负债规模逐渐扩大，2015年1-8月负债规模减小，主要是由于应付账款的减少。

从负债结构来看，报告期内珠海茂业全为流动负债，符合商业零售行业企业的经营特点。流动负债主要由应付账款、应付股利和其他应付款构成。

报告期内，珠海茂业的负债情况具体分析如下：

（1）应付账款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业应付账款余额分别为8,420.18万元、9,635.06万元、11,728.96万元和9,335.83万元，占负债总额的比例分别为57.67%、59.80%、62.56%和55.40%。

珠海茂业的应付账款主要是尚未与供应商结算的款项。在联营模式下，珠海茂业通常与供应商约定一定期限的结算期，平均在30 天左右，即在商品销售的次月将款项支付予供应商，因此在期末形成一定的应付账款。在自营模式下，公司在采购合同中会与供应商约定付款期，先采购后付款的情况下会形成应付账款。

截至2015年8月31日，账龄超过一年的重要应付账款余额为1,002.59万元，系供应商未按时结算所致，占应付账款余额的10.74%。

（2）预收款项

2012年末，珠海茂业预收款项余额为14.41万元，占负债总额的比例为0.10%，占比较小。2013年末和2014年末无预收款项余额，2015年8月末预收款项余额不超过0.01万元。

（3）应付职工薪酬

珠海茂业应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利、社会保险费、工会经费和职工教育经费等。2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业应付职工薪酬余额分别为42.63万元、38.62万元、72.88万元和41.82万元，占负债总额的比例分别为0.29%、0.24%、0.39%和0.25%，占比较小。

(4) 应交税费

珠海茂业应交税费主要包括增值税、消费税、营业税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，报告期各期末，珠海茂业应交税费明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
营业税	18.48	18.82	25.31	30.22
增值税	-	510.12	59.12	196.03
企业所得税	335.10	655.46	423.52	408.95
房产税	0.27	34.04	0.25	0.22
城市维护建设税	2.10	31.77	8.11	5.05
教育费附加	0.90	12.28	3.48	2.16
地方教育费附加	0.60	12.68	6.81	5.94
其他	144.63	74.25	36.69	40.75
合 计	502.09	1,349.40	563.30	689.32

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业应交税费分别为689.32万元、563.30万元、1,349.40万元和502.09万元，主要为企业所得税。

(5) 应付股利

珠海茂业于2014年10月作出董事会决议，决定对2013年末分配利润39,926,442.66元按股权比例全部分配至股东茂业商厦，珠海茂业据此计提了应付股利。截至审计基准日，珠海茂业尚未支付上述股利。

(6) 其他应付款

2012年末、2013年末、2014年末和2015年8月末，珠海茂业其他应付款余额分别为1,051.12万元、1,140.36万元、1,605.75万元和2,980.64万元，占负债的比例分别为7.20%、7.08%、8.56%和17.69%，包括往来款、保证金及押金、预提费用，其中往来款分别为其他应付款的主要组成部分。

截至本报告书签署日，珠海茂业截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

3、偿债能力分析

报告期内，珠海茂业的偿债能力指标具体如下：

财务指标	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

资产负债率	67.42%	77.21%	77.24%	72.99%
流动比率（倍）	1.21	1.02	0.95	1.10
速动比率（倍）	1.21	1.02	0.95	1.10
经营活动现金流量净额（万元）	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00

报告期内，珠海茂业发生持续的大额分红，导致资产负债率一直较高。但是珠海茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。

珠海茂业流动比率和速动比率相同，主要是由于公司主要采取联营模式经营，不存在存货。报告期内，深南茂业流动比率和速动比例保持稳定且接近 1，反映公司的偿债能力及抗风险能力较强。

同行业上市公司资产负债率、流动比率和速动比率情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/3、偿债能力分析”。

报告期内，珠海茂业资产负债率高于同行业平均水平，主要是由于报告期内，珠海茂业发生持续的大额分红。但是珠海茂业经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。流动比率接近行业平均水平、速动比率高于行业平均水平，反映珠海茂业偿债能力较强。

4、资产周转能力分析

报告期内，珠海茂业的资产周转能力指标如下所示：

财务指标	2015 年 8 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	400.99	384.17	100.06	-
存货周转率（次）	-	-	-	-

报告期内，珠海茂业不存在存货。珠海茂业应收账款周转率一直保持较高的水平，主要原因是珠海茂业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款。

同行业上市公司相关资产周转能力指标请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/4、资产周转能力分析”。

报告期内，珠海茂业应收账款周转率均高于同行业上市公司平均水平，应收转款管理良好。

五、拟注入资产盈利能力分析

（一）和平茂业盈利能力分析

1、营业收入分析

（1）营业收入构成分析

报告期内，和平茂业营业收入构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务收入	116,384.54	89.67%	196,743.34	90.51%	183,226.45	90.97%	167,028.13	90.52%
其他业务收入	13,400.48	10.33%	20,630.57	9.49%	18,185.22	9.03%	17,494.99	9.48%
合计	129,785.02	100%	217,373.91	100%	201,411.67	100%	184,523.12	100%

报告期内，和平茂业的经营发展态势良好，收入规模不断上涨，2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业营业收入分别为184,523.12万元、201,411.67万元、217,373.91万元和129,785.02万元，其中主营业务收入分别为167,028.13万元、183,226.45万元、196,743.34万元和116,384.54万元，占比为90.52%、90.97%、90.51%和89.67%，为营业收入的主要组成部分。其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。公司营业收入的变动主要受主营业务收入变动的的影响。

（2）主营业务收入的具体情况分

和平茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态包括百货和超市，经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业主营业务收入分别为167,028.13万元、183,226.45万元、196,743.34万元和116,384.54万元，增长态势良好。

① 按业务形态划分

报告期内，和平茂业主营业务收入按业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
百货	113,093.47	97.17%	190,314.18	96.73%	175,227.10	95.63%	156,676.45	93.80%
超市	3,291.07	2.83%	6,429.17	3.27%	7,999.35	4.37%	10,351.69	6.20%
合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100%

注：2015年6月东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

和平茂业主营业务包括百货业务和超市业务。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业百货业务收入占主营业务收入的比例分别为93.80%、95.63%、96.73%和97.17%，为主营业务的主要组成部分，且逐年小幅增长。报告期内，和平茂业模拟口径下的东门店和南山店经营部分超市业务，但将超市业务一直定位为百货业务的补充业务，因此规模不大。随着近年来，公司经营重点向百货业务集中，超市业务规模逐渐下降。

② 按经营模式划分

报告期内，和平茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
联营模式	110,020.22	94.53%	185,945.24	94.51%	172,746.15	94.28%	154,730.62	92.64%
租赁模式	2,590.71	2.23%	4,515.04	2.29%	4,091.05	2.23%	4,166.69	2.49%
自营模式	3,773.61	3.24%	6,283.07	3.19%	6,389.25	3.49%	8,130.82	4.87%
合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100%

和平茂业主营业务经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业联营模式下业务收入占主营业务

收入的比例分别为92.64%、94.28%、94.51%和94.53%，为主营业务的主要经营模式，且逐年小幅增长。报告期内，和平茂业模拟口径下的东门店和南山店部分一线品牌化妆品和超市商品采取自营模式，但占比较小。租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，占比较小。

③ 按季节类别分析

最近三年及一期，和平茂业主营业务收入按季节分类构成情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
第一季度	51,776.80	44.49%	47,877.85	24.34%	47,044.08	25.68%	41,303.58	24.73%
第二季度	41,092.93	35.31%	40,333.04	20.50%	38,076.28	20.78%	32,896.95	19.70%
第三季度	23,514.81	20.20%	39,280.19	19.97%	34,883.58	19.04%	33,627.01	20.13%
第四季度			69,252.28	35.20%	63,222.52	34.51%	59,200.60	35.44%
合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100 %

报告期内，和平茂业存在较为明显的季节性特点。中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是和平茂业的销售旺季，而第二季度、第三季度相对属于销售淡季，符合百货行业的季节性特征。

2、报告期内和平茂业利润的主要来源

报告期内，和平茂业主营业务为经营商品零售业务利润主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金，具体情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例
联营模式	19,879.19	87.13%	31,296.69	86.31%	26,887.51	85.76%	25,283.90	84.46%
租赁模式	2,590.71	11.36%	4,515.04	12.45%	4,091.05	13.05%	4,166.69	13.92%
自营模式	345.1	1.51%	450.02	1.24%	374.36	1.19%	485.38	1.62%
合计	22,815.00	100%	36,261.75	100%	31,352.92	100%	29,935.97	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业主营业务联营模

式贡献的毛利分别为25,283.90万元、26,887.51万元、31,296.69万元和19,879.19万元，占同期毛利的比例分别为84.46%、85.76%、86.31%和87.13%，为和平茂业利润最主要的来源。

3、影响和平茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素

影响和平茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素包括：

（1）行业因素

零售行业受宏观经济发展水平的影响较大，近年来，国内经济持续稳定增长，城市化进程加快，中等收入人群扩大，社会消费品零售总额增长较快，零售市场持续景气，为和平茂业业务规模的扩大和盈利能力的提高创造了良好的经营环境。

（2）市场竞争的加剧

由于百货零售行业进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

（3）经营和管理的有效性

零售行业市场竞争较为激烈，和平茂业在市场定位、经营模式、流程控制、成本控制和应对市场变化的快速反应能力等方面的有效性，对和平茂业盈利能力和盈利水平直接产生影响。和平茂业经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，和平茂业在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，和平茂业就围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，为和平茂业盈利水平的提高打下良好的基础。

4、经营成果变化的原因分析

报告期内，和平茂业的利润表如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	129,785.02	217,373.91	201,411.67	184,523.12

减：营业成本	94,408.57	161,222.02	153,172.10	138,352.48
营业税金及附加	1,555.10	2,569.96	2,462.90	2,581.11
销售费用	9,153.82	16,450.96	13,690.47	12,367.49
管理费用	807.83	887.62	793.47	745.88
财务费用	717.68	1,028.80	946.72	1,078.03
资产减值损失	327.23	127.48	10.36	10.53
投资收益	-	-	-	4.53
二、营业利润	22,814.80	35,087.08	30,335.65	29,392.14
加：营业外收入	140.35	512.02	183.54	196.52
其中：非流动资产处置利得	0.72	0.20	3.29	-
减：营业外支出	8.14	104.57	50.31	1.56
其中：非流动资产处置损失	6.73	63.75	3.29	0.62
三、利润总额	22,947.00	35,494.53	30,468.88	29,587.10
减：所得税费用	5,737.73	8,872.90	7,619.21	7,408.60
四、净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51

和平茂业利润表各项目的具体分析如下：

（1）营业收入

和平茂业的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务包括百货业务和超市业务，其他业务主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费。报告期内，主营业务收入占营业收入的比重较高，为营业收入的主要组成部分。

报告期内，营业收入的分析请参见本节“五拟注入资产盈利能力分析/（一）和平茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”。

（2）营业成本

和平茂业营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本主要包括联营模式下供应商的分成金额和自营模式下的采购成本。报告期内，和平茂业营业成本构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务成本	93,569.54	99.11%	160,481.60	99.54%	151,873.53	99.15%	137,092.16	99.09%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他业务成本	839.03	0.89%	740.43	0.46%	1,298.57	0.85%	1,260.32	0.91%
合计	94,408.57	100%	161,222.02	100%	153,172.10	100%	138,352.48	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业营业成本分别为138,352.48万元、153,172.10万元、161,222.02万元和42,917.63万元，其中主营业务成本分别为137,092.16万元、151,873.53万元、160,481.60万元和93,569.54万元，占比为99.09%、99.15%、99.54%和99.11%，为营业成本的主要组成部分。

2013年度、2014年度，和平茂业营业成本的增长率分别为10.71%、5.26%，主要是由于和平茂业收入规模扩大，导致联营模式下返还给供应商的收入部分及自营模式下与供应商的结算金额增长所致。

(3) 营业税金及附加

和平茂业营业税金及附加包括消费税、营业税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费附加。报告期内，和平茂业的营业税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
消费税	471.45	731.32	778.05	634.18
营业税	583.70	897.61	756.49	762.36
城市维护建设税	291.64	548.93	541.54	691.00
教育费附加	120.47	265.84	232.09	314.87
地方教育费附加	87.84	126.26	154.73	178.70
合计	1,555.10	2,569.96	2,462.90	2,581.11

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业营业税金及附加分别为2,581.11万元、2,462.90万元、2,569.96万元和1,555.10万元，主要为消费税、营业税。

(4) 期间费用

报告期内，和平茂业的期间费用情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
销售费用	9,153.82	7.05%	16,450.96	7.57%	13,690.47	6.80%	12,367.49	6.70%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
管理费用	807.83	0.62%	887.62	0.41%	793.47	0.39%	745.88	0.40%
财务费用	717.68	0.55%	1,028.80	0.47%	946.72	0.47%	1,078.03	0.58%
合计	10,679.33	8.23%	18,367.37	8.45%	15,430.67	7.66%	14,191.39	7.69%

注：费用率=费用/营业收入

随着和平茂业业务规模的不断扩大，期间费用也随之增长，2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业期间费用分别为14,191.39万元、15,430.67万元、18,367.37万元和10,679.33万元，占营业收入的比例分别为7.69%、7.66%、8.45%和8.23%。

报告期内，和平茂业期间费用具体分析如下：

① 销售费用

报告期内，和平茂业的销售费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
折旧费	2,132.97	23.30%	3,154.64	19.18%	3,117.60	22.77%	3,114.11	25.18%
工资	1,321.06	14.43%	3,061.69	18.61%	2,510.59	18.34%	2,197.94	17.77%
房租费	1,276.19	13.94%	1,814.72	11.03%	1,820.57	13.30%	1,811.44	14.65%
水电费	1,155.17	12.62%	2,652.54	16.12%	2,088.57	15.26%	1,731.01	14.00%
摊销长期待摊费用	917.97	10.03%	1,060.78	6.45%	299.68	2.19%	155.15	1.25%
无形资产摊销	787.59	8.60%	1,181.62	7.18%	1,180.23	8.62%	1,180.23	9.54%
环保清洁费	391.04	4.27%	543.86	3.31%	389.12	2.84%	357.49	2.89%
广告费	295.17	3.22%	1,136.19	6.91%	644.07	4.70%	249.84	2.02%
社保费	225.40	2.46%	340.69	2.07%	319.75	2.34%	225.31	1.82%
维修费	175.09	1.91%	471.67	2.87%	209.27	1.53%	311.14	2.52%
公积金	48.85	0.53%	83.79	0.51%	78.12	0.57%	69.60	0.56%
装修费	23.98	0.26%	322.73	1.96%	482.59	3.53%	592.82	4.79%
通讯费	18.77	0.21%	31.29	0.19%	34.35	0.25%	32.93	0.27%
招待费	10.39	0.11%	13.49	0.08%	24.35	0.18%	34.79	0.28%
办公费	14.20	0.16%	39.16	0.24%	23.34	0.17%	27.69	0.22%
福利费	1.47	0.02%	22.53	0.14%	27.97	0.20%	30.21	0.24%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他	358.51	3.92%	519.58	3.16%	440.29	3.22%	245.79	1.99%
合计	9,153.82	100%	16,450.96	100%	13,690.47	100%	12,367.49	100%

报告期内，和平茂业销售费用主要包括折旧费、工资、房租费和水电费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业销售费用分别为12,367.49万元、13,690.47万元、16,450.96万元和9,153.82万元。其中2013年度较2012年度增长10.70%，2014年度较2013年度增长20.16%，主要是由于广告费用的增加。

② 管理费用

报告期内，和平茂业的管理费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他税费	359.55	44.51%	423.18	47.68%	436.24	54.98%	419.27	56.21%
工资	259.29	32.10%	265.47	29.91%	230.07	28.99%	210.03	28.16%
无形资产 摊销	93.00	11.51%	23.55	2.65%	-	-	-	-
社保费	8.78	1.09%	5.67	0.64%	12.46	1.57%	13.41	1.80%
汽油、车 辆、运输 费	16.14	2.00%	13.79	1.55%	8.88	1.12%	0.23	0.03%
办公费	12.24	1.52%	12.24	1.38%	8.13	1.02%	3.04	0.41%
公积金	10.06	1.24%	5.42	0.61%	3.61	0.46%	3.40	0.46%
差旅费	6.34	0.79%	4.51	0.51%	5.88	0.74%	1.40	0.19%
招待费	4.59	0.57%	8.47	0.95%	0.69	0.09%	0.97	0.13%
通讯费	3.79	0.47%	1.25	0.14%	1.28	0.16%	1.15	0.15%
福利费	0.32	0.04%	16.17	1.82%	1.69	0.21%	3.79	0.51%
教育经费	1.34	0.17%	9.99	1.13%	13.05	1.64%	13.05	1.75%
折旧费	2.26	0.28%	13.87	1.56%	13.11	1.65%	10.64	1.43%
其他	30.13	3.73%	84.03	9.47%	58.38	7.36%	65.48	8.78%
合计	807.83	100%	887.62	100%	793.47	100%	745.88	100%

报告期内，和平茂业管理费用主要包括其他税费、工资、无形资产摊销和其他。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业管理费用分别为745.88万元、793.47万元、887.62万元和807.83万元。其中2013年度较2012年度增

长6.38%，主要是由于工资的增加；2014年度较2013年度增长11.87%，主要是由于工资和无形资产摊销的增加。

③ 财务费用

报告期内，和平茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：利息收入	44.06	197.54	215.58	73.78
手续费	761.74	1,226.34	1,162.31	1,151.80
合计	717.68	1,028.80	946.72	1,078.03

报告期内，和平茂业财务费用主要为银行卡刷卡手续费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业财务费用分别为1,078.03万元、946.72万元、1,028.80万元和717.68万元。

(5) 资产减值损失

报告期内，和平茂业的资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账损失	316.32	121.43	10.36	10.53
存货跌价损失	10.91	6.05	-	-
合计	327.23	127.48	10.36	10.53

报告期内，和平茂业的资产减值损失主要为其他应收款计提的坏账准备，以及存货计提的跌价准备。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业资产减值损失分别为10.53万元、10.36万元、127.48万元和327.23万元。和平茂业按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足额的减值准备，不存在因资产减值准备计提不足而影响持续经营能力的情况。

(6) 投资收益

报告期内，和平茂业的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	4.53
合计	-	-	-	4.53

报告期内，和平茂业的2012年度4.53万元投资收益为当年度处置交易性金融资产取得的投资收益。

(7) 营业外收支

① 营业外收入

报告期内，和平茂业的营业外收入明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置利得合计	0.72	0.51%	0.20	0.04%	3.29	1.79%	-	-
其中：固定资产处置利得	0.72	0.51%	0.20	0.04%	3.29	1.79%	-	-
政府补助	124.29	88.56%	179.32	35.02%	124.28	67.72%	110.00	55.97%
其他	15.34	10.93%	332.50	64.94%	55.97	30.49%	86.52	44.03%
合计	140.35	100%	512.02	100%	183.54	100%	196.52	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业营业外收入分别为196.52万元、183.54万元、512.02万元和140.35万元，主要为政府补贴和收到的税收返还，占同期净利润的比例分别为0.89%、0.80%、1.92%和0.82%，占比较小，和平茂业经营业绩对营业外收入不存在重大依赖。

② 营业外支出

报告期内，和平茂业的营业外支出明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置损失合计	6.73	82.69%	63.75	60.96%	30.48	60.59%	0.62	39.81%
其中：固定资产处置损失	6.73	82.69%	63.75	60.96%	3.29	6.54%	0.62	39.81%
对外捐赠支出	-	-	1.00	0.96%	-	-	-	-
其他	1.41	17.31%	39.83	38.08%	19.83	39.41%	0.94	60.19%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
合计	8.14	100%	104.57	100%	50.31	100%	1.56	100%

报告期内, 和平茂业的营业外成本主要为处置固定资产损失。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月, 和平茂业营业外支出分别为1.56万元、50.31万元、104.57万元和8.14 万元, 金额较小。

(8) 所得税费用

报告期内, 和平茂业所得税依照中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提, 无任何税收优惠政策。和平茂业的所得税费用明细如下:

单位: 万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	5,819.54	8,904.77	7,619.49	7,411.23
递延所得税费用	-81.81	-31.87	-0.28	-2.63
合计	5,737.73	8,872.90	7,619.21	7,408.60

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月, 和平茂业所得税费用分别为7,408.60万元、7,619.21万元、8,872.90万元和5,737.73万元, 实际税负与和平茂业执行的所得税率基本相符。

5、毛利率分析

(1) 营业毛利率情况

报告期内, 和平茂业营业毛利率情况如下:

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入(万元)	129,785.02	217,373.91	201,411.67	184,523.12
营业成本(万元)	94,408.57	161,222.02	153,172.10	138,352.48
综合毛利(万元)	35,376.46	56,151.89	48,239.57	46,170.64
主营业务毛利(万元)	22,815.00	36,261.75	31,352.92	29,935.97
综合毛利率	27.26%	25.83%	23.95%	25.02%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月, 和平茂业综合毛利分别为46,170.64万元、48,239.57万元、56,151.89万元和35,376.46万元, 综合毛利率分别为25.02%、23.95%、25.83%和27.26%, 其中主营业务毛利分别为29,935.97万元、31,352.92万元、36,261.75万元和22,815.00万元, 为综合毛利的主要组成部分。

(2) 主营业务毛利率情况

报告期内，和平茂业主营业务毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入(万元)	116,384.54	196,743.34	183,226.45	167,028.13
主营业务成本(万元)	93,569.54	160,481.60	151,873.53	137,092.16
主营业务毛利(万元)	22,815.00	36,261.75	31,352.92	29,935.97
主营业务毛利率	19.60%	18.43%	17.11%	17.92%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业主营业务毛利率分别为17.92%、17.11%、18.43%和19.60%，基本保持稳定，这与和平茂业主要采取的经营模式有关。报告期内，和平茂业主要采取联营模式，联营模式下的毛利主要为从供应商获得的分成比例，报告期内，和平茂业从供应商获得的分成比例基本保持稳定。

和平茂业主营业务按照业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
百货	22,540.39	19.93%	35,837.83	18.83%	30,822.40	17.59%	29,237.19	18.66%
超市	274.62	8.34%	423.91	6.59%	530.52	6.63%	698.78	6.75%
合计	22,815.00	28.27%	36,261.75	18.43%	31,352.92	17.11%	29,935.97	17.92%

注：2015年6月东门店已经关闭超市，不再经营超市业务，原超市经营场所已经改成餐饮配套。

经过多年的发展，和平茂业已经形成以百货业态为主，超市业务为辅的经营布局。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业百货毛利分别为29,237.19万元、30,822.40万元、35,837.83万元和22,540.39万元，占和平茂业毛利的比例分别为97.67%、98.31%、98.83%和98.80%，为和平茂业毛利的主要组成部分。

基于百货业态在和平茂业业态组合中的主体地位，以及时尚化、个性化商品的特有属性，和平茂业百货业态的毛利率较高，基本维持在17.59%-19.93%的水平。超市业务是和平茂业零售业务的有力补充，由于其标准化商品的特点，以及相对充分的市场竞争因素，毛利率较百货业态偏低，基本维持在6.59%-8.34%的水平。

(3) 同行业上市公司毛利率比较

报告期内，和平茂业主营业务毛利率与同行业上市公司对比情况如下：

单位：%

公司名称	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合肥百货	17.79	20.42	18.01	18.08
鄂武商 A	20.80	20.82	20.36	20.38
昆百大 A	28.94	37.05	37.55	28.58
西安民生	23.30	25.77	24.40	23.62
大通燃气	26.32	29.57	29.70	29.14
中兴商业	18.78	18.53	17.79	18.34
武汉中商	18.58	20.24	20.13	20.23
华联股份	52.92	52.92	50.75	54.35
茂业物流	20.78	21.54	18.46	21.32
广州友谊	24.79	23.93	22.00	22.53
广百股份	19.57	18.27	19.42	19.60
友阿股份	16.87	16.74	17.26	17.38
天虹商场	22.50	23.18	23.90	23.48
徐家汇	29.25	30.35	29.39	28.99
中央商场	21.01	21.42	25.51	22.44
商业城	17.30	16.76	13.19	13.90
海岛建设	26.75	32.54	28.59	30.18
新世界	28.19	26.94	27.03	27.17
南京新百	33.05	32.04	23.16	22.04
东百集团	23.08	22.04	21.04	21.59
大商股份	21.81	21.27	20.61	19.87
欧亚集团	18.01	19.20	16.74	16.11
南宁百货	13.92	15.51	15.11	15.95
首商股份	21.50	21.57	21.47	21.26
重庆百货	15.62	16.87	16.49	14.97
兰州民百	25.30	23.50	21.59	18.99
汉商集团	27.02	28.04	26.84	27.37
友好集团	21.27	25.46	28.89	28.44
新华百货	19.94	20.20	18.93	18.73
杭州解百	22.19	20.42	16.64	18.35
津劝业	18.42	17.53	15.02	17.10
益民集团	20.80	23.47	24.04	27.28
成商集团	21.13	21.39	25.12	23.74
上海九百	53.57	43.00	34.82	30.45
工大首创	12.67	11.15	9.60	10.68
银座股份	18.48	19.18	18.71	18.91
王府井	20.97	20.75	19.82	19.35
百大集团	27.97	27.17	23.92	22.92

公司名称	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
秋林集团	35.58	34.17	32.24	30.30
文峰股份	19.72	19.69	17.58	17.36
翠微股份	20.16	21.06	20.13	20.18
通程控股	18.77	19.34	19.60	22.54
国际医学	19.79	20.65	20.09	19.12
大连友谊	21.68	31.09	31.53	32.31
步步高	21.84	22.47	22.31	21.27
百联股份	21.76	21.61	21.39	21.86
北京城乡	18.02	21.01	18.32	20.41
平均水平	22.51	23.15	22.05	21.84

注：同行业可比公司数据来源与wind资讯，和平茂业根据模拟合并后的财务数据计算。

报告期内，和平茂业毛利率低于可比上市公司平均水平，主要是由于和平茂业各百货门店经营多年，与供应商形成了良好的合作关系，联营模式下要求的分成比例较低。

6、非经常损益、投资收益以及少数股东损益对经营成果的影响

报告期内，和平茂业不存在少数股东损益，非经常性损益和投资收益余额如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例
非经常性损益	14,396.22	83.65%	23,774.60	89.31%	20,345.21	89.04%	20,241.66	91.27%
投资收益	-	-	-	-	-	-	4.53	0.02%
当期净利润	17,209.28	100%	26,621.63	100%	22,849.66	100%	22,178.51	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，和平茂业非经常性损益占当期净利润的比例分别为91.27%、89.04%、89.31%和83.65%，2013年度、2014年度和2015年1-8月和平茂业无投资收益，2012年度占当期净利润的比例为0.02%。非经常性损益占比例较大，主要是由于茂业商厦于2015年4月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店2015年1月1日至合并日期间产生的收益被全部计入非经常性损益。投资收益所占比例较小，对经营成果不具有重大影响。

（二）华强北茂业盈利能力分析

1、营业收入分析

(1) 营业收入构成分析

报告期内，华强北茂业营业收入构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务收入	64,395.91	90.90%	96,544.06	92.04%	107,593.01	92.23%	105,773.01	92.13%
其他业务收入	6,450.43	9.10%	8,349.20	7.96%	9,064.20	7.77%	9,038.11	7.87%
合计	70,846.35	100%	104,893.26	100%	116,657.21	100%	114,811.11	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业营业收入分别为114,811.11万元、116,657.21万元、104,893.26万元和70,846.35万元，其中主营业务收入分别为105,773.01万元、107,593.01万元、96,544.06万元和64,395.91万元，占比为92.13%、92.23%、92.04%和90.90%，为营业收入的主要组成部分。其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。公司营业收入的变动主要受主营业务收入变动的影 响。东方时代茂业和华强北茂业分别位于东方时代广场一期和二期商业楼，处于公司业务结构调整考虑，2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成华强北茂业2015年1-8月业务收入明显高于往年同期。自2015年4月开始，相关业务已重新划入东方时代茂业。

(2) 主营业务收入的具体情况分 析

华强北茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态包括百货和超市，经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，华强北茂业主营业务收入情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入（万元）	64,395.91	96,544.06	107,593.01	105,773.01
同比变动（%）	-	-10.27%	1.72%	-

2014年度，华强北茂业主营业务收入较2013年度同比下滑10.27%，主要是由于2013年-2016年华强北路段地铁施工，政府要求华强北茂业门店正门口路段全封闭施工，进而影响华强北茂业门店经营所致。地铁施工期间，华强北茂业对门

店进行了升级装修，引入更多一线高端品牌。未来，随着地铁施工的结束，华强北茂业将会创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。

① 按业务形态划分

报告期内，华强北茂业主营业务收入按业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
百货	61,545.7	95.57%	93,225.34	96.56%	100,055.45	92.99%	97,719.44	92.39%
超市	2,850.22	4.43%	3,318.71	3.44%	7,537.56	7.01%	8,053.56	7.61%
合计	64,395.91	100 %	96,544.06	100 %	107,593.01	100%	105,773.01	100 %

华强北茂业主营业务包括百货业务和超市业务。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业百货业务收入占主营业务收入的比例分别为92.39%、92.99%、96.56%和95.57%，为主营业务的主要组成部分。华强北茂业经营部分超市业务，但将超市业务一直定位为百货业务的补充业务，因此规模不大。随着近年来，公司经营重点向百货业务集中，超市业务规模逐渐下降。

② 按经营模式划分

报告期内，华强北茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
联营模式	55,557.78	86.28%	82,899.45	85.87%	92,124.13	85.62%	89,489.92	84.61%
租赁模式	1,569.04	2.44%	2,659.72	2.75%	2,881.74	2.68%	3,304.57	3.12%
自营模式	7,269.09	11.29%	10,984.89	11.38%	12,587.14	11.70%	12,978.51	12.27%
合计	64,395.91	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%

华强北茂业主营业务经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业联营模式下业务收入占主营业务收入的比例分别为84.61%、85.62%、85.87%和86.28%，为主营业务的主要经营模式。报告期内，华强北茂业部分一线品牌化妆品和超市商品采取自营模式，但占比较小。租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，占比较小。

③ 按季节类别分析

最近三年及一期，华强北茂业主营业务收入按季节分类构成情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
第一季度	37,210.36	57.89%	27,775.25	28.77%	28,757.51	26.73%	27,651.53	26.14%
第二季度	18,033.18	28.00%	22,234.64	23.03%	24,465.70	22.74%	23,143.44	21.88%
第三季度	9,152.37	14.21%	19,866.18	20.58%	22,616.37	21.02%	22,896.10	21.65%
第四季度	-	-	26,667.99	27.62%	31,753.42	29.51%	32,081.94	30.33%
合计	64,395.91	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%

报告期内，华强北茂业存在较为明显的季节性特点。中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是华强北茂业的销售旺季，而第二季度、第三季度相对属于销售淡季，符合百货行业的季节性特征。

2、报告期内华强北茂业利润的主要来源

报告期内，华强北茂业主营业务经营商品零售业务，利润主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金，具体情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例
联营模式	12,520.61	81.64%	16,639.60	79.06%	16,839.69	77.66%	16,973.02	75.37%
租赁模式	1,568.67	10.23%	2,659.72	12.64%	2,881.74	13.29%	3,304.57	14.67%
自营模式	1,246.20	8.13%	1,748.46	8.31%	1,962.69	9.05%	2,242.13	9.96%
合计	15,335.47	100%	21,047.78	100%	21,684.13	100%	22,519.73	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业主营业务联营模式贡献的毛利分别为16,973.02万元、16,839.69万元、16,639.60万元和12,520.61万元，占同期毛利的比例分别为75.37%、77.66%、79.06%和81.64%，为华强北茂业利润最主要的来源。

3、影响华强北茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素

影响华强北茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素包括：

(1) 行业因素

零售行业受宏观经济发展水平的影响较大，近年来，国内经济持续稳定增长，城市化进程加快，中等收入人群扩大，社会消费品零售总额增长较快，零售市场持续景气，为华强北茂业业务规模的扩大和盈利能力的提高创造了良好的经营环境。

(2) 市场竞争的加剧

由于百货零售行业进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

(3) 经营和管理的有效性

零售行业市场竞争较为激烈，华强北茂业在市场定位、经营模式、流程控制、成本控制和应对市场变化的快速反应能力等方面的有效性，对华强北茂业盈利能力和盈利水平直接产生影响。华强北茂业经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，华强北茂业在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，华强北茂业就围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，为华强北茂业盈利水平的提高打下良好的基础。

4、经营成果变化的原因分析

报告期内，华强北茂业的利润表如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	70,846.35	104,893.26	116,657.21	114,811.11
减：营业成本	49,721.29	76,254.00	86,677.08	84,034.28
营业税金及附加	921.13	1,754.34	1,956.99	1,785.75
销售费用	8,051.79	7,938.46	7,533.46	7,283.64
管理费用	303.99	373.78	203.07	26.81
财务费用	442.93	604.27	542.27	779.11
资产减值损失	-	2.05	-	-

加：投资收益	-	-	-	4.54
二、营业利润	11,405.22	17,966.36	19,744.34	20,906.07
加：营业外收入	31.92	164.15	61.54	35.48
其中：非流动资产处置利得	-	17.26	-	0.42
减：营业外支出	0.42	122.13	103.34	3.68
其中：非流动资产处置损失	0.03	51.63	7.60	0.23
三、利润总额	11,436.72	18,008.37	19,702.54	20,937.86
减：所得税费用	2,860.41	4,504.41	4,928.98	5,231.82
四、净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05

华强北茂业利润表各项目的具体分析如下：

（1）营业收入

华强北茂业的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务包括百货业务和超市业务，其他业务主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费。报告期内，主营业务收入占营业收入的比重较高，为营业收入的主要组成部分。

报告期内，营业收入的分析请参见本节“五拟注入资产盈利能力分析/（二）华强北茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”。

（2）营业成本

华强北茂业营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本主要包括联营模式下供应商的分成金额和自营模式下的采购成本。报告期内，华强北茂业营业成本构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务成本	49,060.44	98.67%	75,496.28	99.01%	85,908.88	99.11%	83,253.28	99.07%
其他业务成本	660.85	1.33%	757.73	0.99%	768.20	0.89%	781.00	0.93%
合计	49,721.29	100%	76,254.00	100%	86,677.08	100%	84,034.28	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业营业成本分别为84,034.28万元、86,677.08万元、76,254.00万元和49,721.29万元，其中主营业务成本分别为83,253.28万元、85,908.88万元、75,496.28万元和49,060.44万元，占比为99.07%、99.11%、99.01%和98.67%，为营业成本的主要组成部分。

报告期内，华强北茂业营业成本的变化基本与营业收入的变化保持一致。

（3）营业税金及附加

华强北茂业营业税金及附加包括消费税、营业税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费附加。报告期内，华强北茂业的营业税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
消费税	325.25	800.38	923.14	764.54
营业税	295.66	394.85	409.38	468.05
城市维护建设税	175.13	326.45	363.90	322.68
教育费附加	75.06	139.52	156.34	138.29
地方教育费附加	50.04	93.13	104.23	92.19
合计	921.13	1,754.34	1,956.99	1,785.75

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业营业税金及附加分别为1,785.75万元、1,956.99万元、1,754.34万元和921.13万元，主要为消费税、营业税。

（4）期间费用

报告期内，华强北茂业的期间费用情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
销售费用	8,051.79	11.37%	7,938.46	7.57%	7,533.46	6.46%	7,283.64	6.34%
管理费用	303.99	0.43%	373.78	0.36%	203.07	0.17%	26.81	0.02%
财务费用	442.93	0.63%	604.27	0.58%	542.27	0.46%	779.11	0.68%
合计	8,798.71	12.42%	8,916.50	8.50%	8,278.81	7.10%	8,089.56	7.05%

注：费用率=费用/营业收入

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业期间费用分别为8,089.56万元、8,278.81万元、8,916.50万元和8,798.71万元，占营业收入的比例分别为7.05%、7.10%、8.50%和12.42%。

报告期内，华强北茂业期间费用具体分析如下：

① 销售费用

报告期内，华强北茂业的销售费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房租费	3,308.88	41.09%	3,483.66	43.88%	3,033.64	40.27%	3,027.51	41.57%
工资	1,862.72	23.13%	1,593.37	20.07%	1,902.74	25.26%	1,921.83	26.39%
摊销长期待摊费用	1,205.48	14.97%	315.43	3.97%	2.91	0.04%	39.94	0.55%
水电费	382.38	4.75%	590.25	7.44%	664.87	8.83%	641.31	8.80%
折旧费	161.47	2.01%	98.56	1.24%	509.89	6.77%	497.69	6.83%
中介咨询费	154.70	1.92%	491.57	6.19%	56.05	0.74%	1.91	0.03%
环保清洁费	205.24	2.55%	157.82	1.99%	149.07	1.98%	111.62	1.53%
社保费	222.72	2.77%	199.00	2.51%	224.59	2.98%	200.04	2.75%
广告费	236.98	2.94%	441.93	5.57%	319.34	4.24%	175.19	2.41%
维修费	99.79	1.24%	384.83	4.85%	134.42	1.78%	146.25	2.01%
公积金	79.67	0.99%	58.61	0.74%	58.53	0.78%	59.68	0.82%
通讯费	19.26	0.24%	29.16	0.37%	21.49	0.29%	24.20	0.33%
招待费	8.88	0.11%	11.41	0.14%	16.59	0.22%	21.78	0.30%
办公费	21.74	0.27%	22.06	0.28%	14.49	0.19%	16.20	0.22%
装修费	-	-	-	-	282.65	3.75%	223.59	3.07%
福利费	0.16	0.00%	14.65	0.18%	15.49	0.21%	9.02	0.12%
其他	81.73	1.02%	46.15	0.58%	126.69	1.68%	165.86	2.28%
合计	8,051.79	100%	7,938.46	100%	7,533.46	100%	7,283.64	100%

报告期内，华强北茂业销售费用主要包括折旧费、工资、房租费和水电费。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业销售费用分别为7,283.64万元、7,533.46万元、7,938.46万元和8,051.79万元。其中2013年度较2012年度增长3.43%，主要是由于广告费和装修费增加所致。2014年度较2013年度增长5.38%，主要是由于房租费、工资、长期待摊费用和中介咨询费增加所致。

② 管理费用

报告期内，华强北茂业的管理费用明细如下：

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
工资	192.43	63.30%	292.70	78.31%	161.80	79.68%	15.65	58.38%
无形资产摊销	53.86	17.72%	6.98	1.87%	-	-	-	-
社保费	24.54	8.07%	27.57	7.38%	17.40	8.57%	-	-
汽油、车辆、	2.92	0.96%	8.62	2.30%	6.76	3.33%	0.02	0.08%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
运输费								
办公费	8.88	2.92%	9.14	2.44%	0.96	0.47%	0.00	0.00%
差旅费	7.55	2.48%	14.60	3.91%	2.77	1.36%	-	-
通讯费	0.95	0.31%	3.78	1.01%	2.24	1.10%	0.00	0.02%
招待费	3.40	1.12%	0.32	0.09%	-	-	-	-
折旧费	0.60	0.20%	0.85	0.23%	0.83	0.41%	0.15	0.56%
教育经费	-	-	0.40	0.11%	5.10	2.51%	6.81	25.40%
公积金	6.60	2.17%	-	-	4.53	2.23%	-	-
福利费	-	-	-	-	0.15	0.07%	4.17	15.56%
其他	2.25	0.74%	8.83	2.36%	0.53	0.26%	-	-
合计	303.99	100%	373.78	100%	203.07	100%	26.81	100%

报告期内，华强北茂业管理费用主要包括折工资、无形资产摊销和社保费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业管理费用分别为26.81万元、203.07万元、373.78万元和303.99万元。其中2013年度较2012年度增长657.50%、2014年度较2013年度增长84.07%，主要是由于工资和社保费增加所致；

③ 财务费用

报告期内，华强北茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：利息收入	26.07	44.98	36.14	46.13
手续费	468.99	649.25	578.41	825.23
合计	442.93	604.27	542.27	779.11

报告期内，华强北茂业财务费用主要为银行卡刷卡手续费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业财务费用分别为779.11万元、542.27万元、604.27万元和442.93万元。

(5) 资产减值损失

报告期内，华强北茂业的资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
存货跌价损失	-	2.05	-	-
合计	-	2.05	-	-

报告期内，华强北茂业的资产减值损失主要为存货计提的跌价准备。2012年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业无资产减值损失，2013年度为2.05万元。华强北茂业按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足额的减值准备，不存在因资产减值准备计提不足而影响持续经营能力的情况。

（6）投资收益

报告期内，华强北茂业的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	4.54
合计	-	-	-	4.54

报告期内，华强北茂业的2012年度4.54万元投资收益为当年度处置交易性金融资产取得的投资收益。

（7）营业外收支

① 营业外收入

报告期内，华强北茂业的营业外收入明细如下：

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置利得合计	-	-	17.26	10.51%	-	-	0.42	1.18%
其中：固定资产处置利得	-	-	17.26	10.51%	-	-	0.42	1.18%
其他	31.92	100%	146.89	89.49%	61.54	100%	35.06	98.82%
合计	31.92	100%	164.15	100%	61.54	100%	35.48	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业营业外收入分别为35.48万元、61.54万元、164.15万元和31.92万元，占同期净利润的比例分别为0.23%、0.42%、1.22%和0.37%，占比较小，华强北茂业经营业绩对营业外收入不存在重大依赖。

② 营业外支出

报告期内，华强北茂业的营业外支出明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置损失合计	0.03	7.77%	51.63	42.28%	7.60	7.36%	0.23	6.11%
其中：固定资产处置损失	0.03	7.77%	51.63	42.28%	7.60	7.36%	0.23	6.11%
其他	0.39	92.23%	70.50	57.72%	95.74	92.64%	3.46	93.89%
合计	0.42	100%	122.13	100%	103.34	100%	3.68	100%

报告期内，华强北茂业的营业外支出主要为处置固定资产损失。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业营业外支出分别为3.68万元、103.34万元、122.13万元和0.42万元，金额较小。

(8) 所得税费用

报告期内，华强北茂业所得税依照中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提，无任何税收优惠政策。华强北茂业的所得税费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	2,860.41	4,504.92	4,928.98	5,231.82
递延所得税费用	-	-0.51	-	-
合计	2,860.41	4,504.41	4,928.98	5,231.82

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业所得税费用分别为5,231.82万元、4,928.98万元、4,504.41万元和2,860.41万元，实际税负与华强北茂业执行的所得税率基本相符。

5、毛利率分析

(1) 营业毛利率情况

报告期内，华强北茂业营业毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	70,846.35	104,893.26	116,657.21	114,811.11
营业成本（万元）	49,721.29	76,254.00	86,677.08	84,034.28
综合毛利（万元）	21,125.06	28,639.26	29,980.13	30,776.83
主营业务毛利（万元）	15,335.47	21,047.78	21,684.13	22,519.73
综合毛利率	29.82%	27.30%	25.70%	26.81%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业综合毛利分别为30,776.83万元、29,980.13万元、28,639.26万元和21,125.06万元，综合毛利率分

别为26.81%、25.70%、27.30%和29.82%，其中主营业务毛利分别为22,519.73万元、21,684.13万元、21,047.78万元和15,335.47万元，为综合毛利的主要组成部分。

(2) 主营业务毛利率情况

报告期内，华强北茂业主营业务毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入(万元)	64,395.91	96,544.06	107,593.01	105,773.01
主营业务成本(万元)	49,060.44	75,496.28	85,908.88	83,253.28
主营业务毛利(万元)	15,335.47	21,047.78	21,684.13	22,519.73
主营业务毛利率	23.81%	21.80%	20.15%	21.29%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业主营业务毛利率分别为21.29%、20.15%、21.80%和23.81%，基本保持稳定，这与华强北茂业主要采取的经营模式有关。报告期内，华强北茂业主要采取联营模式，联营模式下的毛利主要为从供应商获得的分成比例，报告期内，华强北茂业从供应商获得的分成比例基本保持稳定。

华强北茂业主营业务按照业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
百货	15,043.93	24.02%	20,539.71	22.03%	20,577.44	20.57%	21,345.28	21.84%
超市	291.55	16.59%	508.07	15.31%	1,106.69	14.68%	1,174.45	14.58%
合计	15,335.47	23.81%	21,047.78	21.80%	21,684.13	20.15%	22,519.73	21.29%

经过多年的发展，华强北茂业已经形成以百货业态为主，超市业务为辅的经营布局。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业百货毛利分别为21,345.28万元、20,577.44万元、20,539.71万元和15,043.93万元，占华强北茂业毛利的比例分别为94.78%、94.90%、97.59%和98.10%。为华强北茂业毛利的主要组成部分。

基于百货业态在华强北茂业业态组合中的主体地位，以及时尚化、个性化商品的特有属性，华强北茂业百货业态的毛利率较高，基本维持在20.57%-24.02%的水平。超市业务是华强北茂业零售业务的有力补充，由于其标准化商品的特点，已经相对充分的市场竞争因素，毛利率较百货业态偏低，基本维持在14.58%-16.59%的水平。

（3）同行业上市公司毛利率比较

最近三年及一期，同行业上市公司毛利率的情况请参见本节“五、拟注入资产盈利能力分析/（一）和平茂业盈利能力分析/5、毛利率分析/（3）同行业上市公司毛利率比较”。

报告期内，华强北茂业毛利率基本与可比上市公司平均毛利率水平保持一致，不存在重大差异。

6、非经常损益、投资收益以及少数股东损益对经营成果的影响

报告期内，华强北茂业不存在少数股东损益，非经常性损益和投资收益余额如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例
非经常性损益	23.62	0.28%	31.51	0.23%	-31.35	-0.21%	27.25	0.17%
投资收益	-	-	-	-	-	-	4.54	0.03%
当期净利润	8,576.31	100%	13,503.96	100%	14,773.55	100%	15,706.05	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业非经常性损益占当期净利润的比例分别为0.17%、-0.21%、0.23%和0.28%，2012年投资收益占当期净利润的比例分别为0.03%，2013年度、2014年度和2015年1-8月无投资收益。非经常性损益和投资收益所占比例均较小，对经营成果不具有重大影响。

（三）深南茂业盈利能力分析

1、营业收入分析

（1）营业收入构成分析

报告期内，深南茂业营业收入构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务收入	7,990.73	86.85%	14,520.20	88.49%	15,027.35	88.67%	14,736.55	89.02%
其他业务收入	1,210.38	13.15%	1,887.83	11.51%	1,920.91	11.33%	1,818.07	10.98%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
合计	9,201.10	100%	16,408.02	100%	16,948.26	100%	16,554.62	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业营业收入分别为16,554.62万元、16,948.26万元、16,408.02万元和9,201.10万元，其中主营业务收入分别为14,736.55万元、15,027.35万元、14,520.20万元和7,990.73万元，占比为89.02%、88.67%、88.49%和86.85%，为营业收入的主要组成部分。其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。公司营业收入的变动主要受主营业务收入变动的的影响。

(2) 主营业务收入的具体情况分

深南茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态为百货，经营模式包括联营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，报告期内，深南茂业主营业务收入情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入（万元）	7,990.73	14,520.20	15,027.35	14,736.55
同比变动（%）	-	-3.37%	1.97%	-

2014年度，深南茂业主营业务收入较2013年度同比下滑3.37%，主要是由于2014年度深南茂业进行了品类调整，引入了更多的配套租赁业务，过渡期间导致主营业务收入下滑。

为应对竞争，深南茂业采取了下列营销对策：1）除传统节假日营销活动外，深南茂业全年规划六档主题大促，具体为三月司庆，四月吾邻大惠，六月年中庆，八月敦亲睦邻，十一月及十二月店庆；2）加大配套的比例，未来预计整体规划百货类占比65%，餐饮配套25%，服务、娱乐配套10%，增加顾客的购物体验。

随着品类调整过渡期的结束，深南茂业将会创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。

① 按业务形态划分

报告期内，深南茂业主营业务收入按业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
百货	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%
超市	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%

报告期内，深南茂业主营业务收入全部来自百货业务收入。

② 按经营模式划分

报告期内，深南茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
联营模式	7,498.06	93.83%	13,786.14	94.94%	14,405.52	95.86%	14,155.65	96.06%
租赁模式	492.12	6.16%	732.97	5.05%	621.65	4.14%	580.9	3.94%
自营模式	0.55	0.01%	1.08	0.01%	0.19	0.00%	-	--
合计	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%

深南茂业主营业务经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业联营模式下业务收入占主营业务收入的比重分别为96.06%、95.86%、94.94%和93.83%，为主营业务的主要经营模式。深南茂业部分商品采取自营模式，占比较小。租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，占比较小。

③ 按季节类别分析

最近三年及一期，深南茂业主营业务收入按季节分类构成情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
第一季度	3,422.24	42.83%	3,720.26	25.62%	3,750.13	24.96%	3,830.70	25.99%
第二季度	2,884.13	36.09%	3,494.90	24.07%	3,412.34	22.71%	3,293.53	22.35%
第三季度	1,684.36	21.08%	3,131.65	21.57%	3,220.00	21.43%	3,078.14	20.89%
第四季度			4,173.39	28.74%	4,644.88	30.91%	4,534.17	30.77%
合计	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%

报告期内，深南茂业存在较为明显的季节性特点。中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是深南茂业的销售旺季，而第二季度、第三季度相对属于销售淡季，符合百货行业的季节性特征。

2、报告期内深南茂业利润的主要来源

报告期内，深南茂业主营业务为经营商品零售业务，利润主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金，具体情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例
联营模式	1,098.02	69.05%	1,877.90	71.92%	1,914.19	75.48%	1,988.31	77.39%
租赁模式	492.12	30.95%	732.97	28.07%	621.65	24.51%	580.90	22.61%
自营模式	0.08	0.01%	0.15	0.01%	0.04	0.00%	0.00	0.00%
合计	1,590.22	100%	2,611.03	100%	2,535.87	100%	2,569.21	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业联营模式贡献的毛利分别为1,988.31万元、1,914.19万元、1,877.90万元和1,098.02万元，占同期毛利润的比例分别为77.39%、75.48%、71.92%和69.05%，为深南茂业利润最主要的来源。

3、影响深南茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素

影响深南茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素包括：

（1）行业因素

零售行业受宏观经济发展水平的影响较大，近年来，国内经济持续稳定增长，城市化进程加快，中等收入人群扩大，社会消费品零售总额增长较快，零售市场持续景气，为深南茂业业务规模的扩大和盈利能力的提高创造了良好的经营环境。

（2）市场竞争的加剧

由于百货零售行业进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

（3）经营和管理的有效性

零售行业市场竞争较为激烈，深南茂业在市场定位、经营模式、流程控制、成本控制和应对市场变化的快速反应能力等方面的有效性，对深南茂业盈利能力和盈利水平直接产生影响。深南茂业经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，深南茂业在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，深南茂业就围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，为深南茂业盈利水平的提高打下良好的基础。

4、经营成果变化的原因分析

报告期内，深南茂业的利润表如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	9,201.10	16,408.02	16,948.26	16,554.62
减：营业成本	6,567.61	12,157.11	12,729.61	12,389.77
营业税金及附加	132.19	238.93	228.29	243.79
销售费用	912.66	1,345.81	1,348.21	1,250.31
管理费用	35.19	40.47	33.66	32.22
财务费用	63.12	92.78	87.11	84.44
资产减值损失	1.13	30.13	12.99	2.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	4.31
二、营业利润	1,489.20	2,502.80	2,508.39	2,555.54
加：营业外收入	3.24	37.00	2.59	4.67
减：营业外支出	0.72	14.30	1.19	0.30
其中：非流动资产处置损失	0.69	14.10	-	-
三、利润总额	1,491.72	2,525.50	2,509.79	2,559.91
减：所得税费用	373.06	631.47	628.83	630.66
四、净利润	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25

深南茂业利润表各项目的具体分析如下：

（1）营业收入

深南茂业的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务包括百货业务和超市业务，其他业务主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营

销等综合管理服务而收取的服务费。报告期内，主营业务收入占营业收入的比重较高，为营业收入的主要组成部分。

报告期内，营业收入的分析请参见本节“五、拟注入资产盈利能力分析/（三）深南茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”。

（2）营业成本

深南茂业营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本主要为联营模式下供应商的分成金额和自营模式下的采购成本。报告期内，深南茂业营业成本构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务成本	6,400.51	97.46%	11,909.17	97.96%	12,491.48	98.13%	12,167.34	98.20%
其他业务成本	167.10	2.54%	247.94	2.04%	238.13	1.87%	222.43	1.80%
合计	6,567.61	100%	12,157.11	100%	12,729.61	100%	12,389.77	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业营业成本分别为12,389.77万元、12,729.61万元、12,157.11万元和6,567.61万元，其中主营业务成本分别为12,167.34万元、12,491.48万元、11,909.17万元和6,400.51万元，占比为98.20%、98.13%、97.96%和97.46%，为营业成本的主要组成部分。

报告期内，深南茂业营业成本的变化基本与营业收入的变化保持一致。

（3）营业税金及附加

深南茂业营业税金及附加包括消费税、营业税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费附加。报告期内，深南茂业的营业税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
消费税	52.55	77.86	66.58	62.55
营业税	65.47	93.85	84.34	85.67
城市维护建设税	8.27	39.21	45.13	55.75
教育费附加	3.54	16.81	19.34	23.89
地方教育费附加	2.36	11.20	12.89	15.93
合计	132.19	238.93	228.29	243.79

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业营业税金分别为

243.79万元、228.29万元、238.93万元和132.193万元，主要为消费税和营业税。

(4) 期间费用

报告期内，深南茂业的期间费用情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
销售费用	912.66	9.92%	1,345.81	8.20%	1,348.21	7.95%	1,250.31	7.55%
管理费用	35.19	0.38%	40.47	0.25%	33.66	0.20%	32.22	0.19%
财务费用	63.12	0.69%	92.78	0.57%	87.11	0.51%	84.44	0.51%
合计	1,010.98	10.99%	1,479.06	9.01%	1468.98	8.67%	1,366.97	8.26%

注：费用率=费用/营业收入

随着深南茂业业务规模的不断扩大，期间费用也随之增长，2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业期间费用分别为1,366.97万元、1,468.98万元、1,479.06万元和1,010.98 万元，占营业收入的比例分别为8.26%、8.67%、9.01%和10.99%。

报告期内，深南茂业期间费用具体分析如下：

①销售费用

报告期内，深南茂业的销售费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房租费	490.64	53.76%	648.14	48.16%	649.20	48.15%	645.91	51.66%
工资	199.13	21.82%	273.80	20.34%	244.73	18.15%	209.37	16.75%
水电费	50.85	5.57%	114.72	8.52%	171.18	12.70%	155.23	12.41%
广告费	71.15	7.80%	90.85	6.75%	83.48	6.19%	38.66	3.09%
社保费	29.13	3.19%	35.02	2.60%	33.54	2.49%	22.62	1.81%
折旧费	10.72	1.17%	79.36	5.90%	101.57	7.53%	100.09	8.01%
摊销长期待摊费用	8.73	0.96%	6.55	0.49%	-	-	-	-
维修费	9.70	1.06%	33.53	2.49%	-	-	21.55	1.72%
公积金	6.60	0.72%	8.96	0.67%	7.92	0.59%	6.35	0.51%
办公费	2.13	0.23%	38.36	2.85%	31.88	2.36%	31.48	2.52%
通讯费	2.59	0.28%	2.59	0.19%	2.34	0.17%	2.50	0.20%
招待费	0.79	0.09%	0.0425	0.00%	0.93	0.07%	1.84	0.15%
技术服务费	2.81	0.31%	0.97	0.07%	1.44	0.11%	2.18	0.17%

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
福利费	-	-	1.89	0.14%	1.36	0.10%	1.83	0.15%
其他	27.69	3.03%	11.02	0.82%	18.65	1.38%	10.71	0.86%
合计	912.66	100%	1,345.81	100%	1,348.21	100%	1,250.31	100%

报告期内，深南茂业销售费用主要包括工资、房租费、水电费和广告费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业销售费用分别为1,250.31万元、1,348.21万元、1,345.81万元和912.66万元，基本保持稳定。

② 管理费用

报告期内，深南茂业的管理费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
工资	17.61	50.03%	20.76	51.30%	18.56	55.12%	15.87	49.28%
无形资产摊销	7.83	22.23%	2.93	7.25%	-	-	-	-
汽油、车辆、运输费	2.08	5.91%	1.23	3.03%	0.10	0.30%	0.10	0.32%
社保费	2.23	6.32%	2.66	6.56%	2.54	7.55%	1.72	5.32%
通讯费	0.72	2.06%	2.12	5.23%	1.91	5.69%	2.05	6.35%
教育经费	-	-	1.53	3.78%	1.37	4.05%	1.39	4.31%
折旧费	0.39	1.11%	0.92	2.27%	0.78	2.33%	0.67	2.09%
公积金	1.32	3.75%	0.68	1.68%	0.60	1.78%	0.48	1.50%
差旅费	1.27	3.60%	1.89	4.68%	0.42	1.26%	0.55	1.70%
办公费	0.64	1.82%	0.39	0.95%	0.20	0.59%	0.21	0.66%
招待费	0.49	1.39%	-	-	0.07	0.21%	0.14	0.43%
福利费	-	-	0.14	0.35%	0.10	0.31%	0.14	0.43%
其他	0.62	1.76%	5.23	12.92%	7.01	20.82%	8.89	27.61%
合计	35.19	100%	40.47	100%	33.66	100%	32.22	100%

报告期内，深南茂业管理费用主要包括折工资、无形资产摊销、社保费和其他。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业管理费用分别为32.22万元、33.66万元、40.47万元和35.19万元，基本保持稳定。其中2014年度较2013年度增长20.23%，主要是由于工资和无形资产摊销的增加。

③ 财务费用

报告期内，深南茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：利息收入	5.91	6.76	4.21	5.45
手续费	69.03	99.54	91.32	89.90
合计	63.12	92.78	87.11	84.44

报告期内，深南茂业财务费用主要为银行卡刷卡手续费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业财务费用分别为84.44万元、87.11万元、92.78万元和63.12万元。

（5）资产减值损失

报告期内，深南茂业的资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账损失	1.13	30.13	12.99	2.85
合计	1.13	30.13	12.99	2.85

报告期内，深南茂业的资产减值损失主要为其他应收款计提的坏账准备。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业资产减值损失分别为2.85万元、12.99万元、30.13万元和1.13万元。深南茂业按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足额的减值准备，不存在因资产减值准备计提不足而影响持续经营能力的情况。

（6）投资收益

报告期内，深南茂业的投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	1.64
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	2.67
合计	-	-	-	4.31

报告期内，深南茂业2012年度4.31万元投资收益为交易性金融资产在持有期间的投资收益和当年度处置交易性金融资产取得的投资收益。

（7）营业外收支

① 营业外收入

报告期内，深南茂业的营业外收入明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他	3.24	100%	37.00	100%	2.59	100%	4.67	100%
合计	3.24	100%	37.00	100%	2.59	100%	4.67	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业营业外收入分别为4.67万元、2.59万元、37.00万元和3.24万元，占同期净利润的比例分别为0.24%、0.14%、1.95%和0.29%，占比较小，深南茂业经营业绩对营业外收入不存在重大依赖。

② 营业外支出

报告期内，深南茂业的营业外支出明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置损失合计	0.69	94.90%	14.10	98.61%	-	-	-	-
其中：固定资产处置损失	0.69	94.90%	14.10	98.61%	-	-	-	-
其他	0.04	5.10%	0.20	1.39%	1.19	100%	0.30	100%
合计	0.72	100%	14.30	100%	1.19	100%	0.30	100%

报告期内，深南茂业的营业外支出主要为处置固定资产损失。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业营业外支出分别为0.30万元、1.19万元、14.30万元和0.72万元，金额较小。

(8) 所得税费用

报告期内，深南茂业所得税依照中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提，无任何税收优惠政策。深南茂业的所得税费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	373.34	639.01	632.08	631.37
递延所得税费用	-0.28	-7.53	-3.25	-0.71

合计	373.06	631.47	628.83	630.66

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业所得税费用分别为630.66万元、628.83万元、631.47万元和373.06万元，实际税负与深南茂业执行的所得税率基本相符。

5、毛利率分析

(1) 营业毛利率情况

报告期内，深南茂业营业毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	9,201.10	16,408.02	16,948.26	16,554.62
营业成本（万元）	6,567.61	12,157.11	12,729.61	12,389.77
综合毛利（万元）	2,633.49	4,250.92	4,218.65	4,164.85
主营业务毛利（万元）	1,590.22	2,611.03	2,535.87	2,569.21
综合毛利率	28.62%	25.91%	24.89%	25.16%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业综合毛利分别为4,164.85万元、4,218.65万元、4,250.92万元和2,633.49万元，综合毛利率分别为26.04%、25.91%、24.89%和28.62%，其中主营业务毛利分别为2,569.21万元、2,535.87万元、2,611.03万元和1,590.22万元，为综合毛利的主要组成部分。

(2) 主营业务毛利率情况

报告期内，深南茂业主营业务毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入（万元）	7,990.73	14,520.20	15,027.35	14,736.55
主营业务成本（万元）	6,400.51	11,909.17	12,491.48	12,167.34
主营业务毛利（万元）	1,590.22	2611.03	2535.87	2569.21
主营业务毛利率	19.90%	17.98%	16.88%	17.43%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业主营业务毛利率分别为17.43%、16.88%、17.98%和19.90%，基本保持稳定，这与深南茂业主要采取的经营模式有关。报告期内，深南茂业主要采取联营模式，联营模式下的毛利主要为从供应商获得的分成比例，报告期内，深南茂业从供应商获得的分成比例基本保持稳定。

深南茂业主营业务按照业务形态划分如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
百货	1,590.22	19.90%	2,611.03	17.98%	2,535.87	16.88%	2,569.21	17.43%
超市			-	-	-	-	-	-
合计	1,590.22	19.90%	2,611.03	17.98%	2,535.87	16.88%	2,569.21	17.43%

经过多年的发展，深南茂业已经形成专营百货业态的经营布局。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月百货业务的毛利分别为2,569.21万元、2,535.87、2,611.03和1,590.22，毛利率分别为17.43%、16.88%、17.98%和19.90%，基本保持稳定。

(3) 同行业上市公司毛利率比较

最近三年及一期，同行业上市公司毛利率的情况请参见本节“五、拟注入资产盈利能力分析/（一）和平茂业盈利能力分析/5、毛利率分析/（3）同行业上市公司毛利率比较”。

报告期内，深南茂业毛利率低于可比上市公司，主要是由于深南茂业各百货门店经营多年，与供应商形成了良好的合作关系，联营模式下要求的分成比例较低。

6、非经常损益、投资收益以及少数股东损益对经营成果的影响

报告期内，深南茂业不存在少数股东损益，非经常性损益和投资收益余额如下：

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例
非经常性损益	1.89	0.17%	17.02	0.90%	1.05	0.06%	6.50	0.34%
投资收益	-	-	-	-	-	-	4.31	0.22%
当期净利润	1,118.66	100%	1,894.02	100%	1,880.96	100%	1,929.25	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业非经常性损益占当期净利润的比例分别为0.34%、0.06%、0.90%和0.17%，2012年度投资收益占当期净利润的比例为0.22%，2013年度、2014年度和2015年1-8月无投资收益。非经常性损益和投资收益所占比例均较小，对经营成果不具有重大影响。

（四）东方时代茂业盈利能力分析

1、营业收入分析

（1）营业收入构成分析

报告期内，东方时代茂业营业收入构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务收入	37,569.01	89.73%	73,623.97	89.99%	79,751.94	90.82%	82,493.68	90.95%
其他业务收入	4,300.02	10.27%	8,194.05	10.01%	8,061.62	9.18%	8,204.28	9.05%
合计	41,869.03	100%	81,818.01	100%	87,813.56	100%	90,697.97	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业营业收入分别为90,697.97万元、87,813.56万元、81,818.01万元和41,869.03万元，其中主营业务收入分别为82,493.68万元、79,751.94万元、73,623.97万元和37,569.01万元，占比为90.95%、90.82%、89.99%和89.73%，为营业收入的主要组成部分。其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。公司营业收入的变动主要受主营业务收入变动的影 响。东方时代茂业和华强北茂业分别位于东方时代广场一期和二期商业楼，处于公司业务结构调整考虑，2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月业务收入明显低于往年同期。自2015年4月开始，相关业务已重新划入东方时代茂业。

（2）主营业务收入的具体情况分 析

东方时代茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态为百货，经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业主营业务收入情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入（万元）	37,569.01	73,623.97	79,751.94	82,493.68
同比变动（%）	-	-7.68%	-3.32%	-

2013年度东方时代茂业主营业务收入较2012年度同比下滑3.32%，2014年度东方时代茂业主营业务收入较2013年度同比下滑7.68%，主要是由于2013年-2016

年华强北路段地铁施工，政府要求东方时代茂业店正门口路段全封闭施工。地铁封路施工会影响东方时代茂业茂业门店经营，导致2014年主营业务收入同比下滑。地铁施工期间，东方时代茂业对门店进行了升级装修，引入更多一线高端品牌。未来，随着地铁施工的结束，东方时代茂业将会创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。

① 按业务形态划分

报告期内，东方时代茂业主营业务收入按业务形态划分如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
百货	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%
超市	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%

东方时代茂业主营业务收入全部来自百货业务收入。

② 按经营模式划分

报告期内，东方时代茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
联营模式	36,599.06	97.42%	71,847.54	97.59%	78,138.37	97.98%	80,737.70	97.87%
租赁模式	957.78	2.55%	1,632.74	2.22%	1,395.49	1.75%	1,495.36	1.81%
自营模式	12.17	0.03%	143.68	0.20%	218.09	0.27%	260.62	0.32%
合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%

东方时代茂业主营业务经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业联营模式下业务收入占主营业务收入的比例分别为97.87%、97.98%、97.59%和97.42%，为主营业务的主要经营模式。报告期内，东方时代茂业部分一线品牌化妆品采取自营模式，但占比较小。租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，占比较小。

③ 按季节类别分析

最近三年及一期，东方时代茂业主营业务收入按季节分类构成情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度

	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
第一季度	5,944.96	15.82%	20,292.34	27.56%	20,714.10	25.97%	21,152.57	25.64%
第二季度	19,570.63	52.09%	17,988.39	24.43%	18,270.81	22.91%	18,382.97	22.28%
第三季度	12,053.42	32.08%	14,442.94	19.62%	15,710.18	19.70%	16,990.68	20.60%
第四季度	-	-	20,900.30	28.39%	25,056.84	31.42%	25,967.46	31.48%
合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%

报告期内，东方时代茂业存在较为明显的季节性特点。中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是东方时代茂业的销售旺季，而第二季度、第三季度相对属于销售淡季，符合百货行业的季节性特征。

2、报告期内东方时代茂业利润的主要来源

报告期内，东方时代茂业以经营商品零售业务，利润主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金，具体情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例
联营模式	7,182.33	88.21%	15,498.83	90.33%	15,891.96	91.72%	16,829.80	91.58%
租赁模式	957.78	11.76%	1,632.74	9.52%	1,395.49	8.05%	1,495.36	8.14%
自营模式	2.3	0.03%	26.61	0.16%	38.88	0.22%	51.14	0.28%
合计	8,142.42	100%	17,158.18	100%	17,326.33	100%	18,376.30	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业联营模式贡献的毛利分别为16,829.80万元、15,891.96万元、15,498.83万元和7,182.33万元，占同期毛利的比例分别为91.58%、91.72%、90.33%和88.21%，为东方时代茂业利润最主要的来源。2015年1-8月毛利较少，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业。

3、影响东方时代茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素

影响东方时代茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素包括：

(1) 行业因素

零售行业受宏观经济发展水平的影响较大，近年来，国内经济持续稳定增长，

城市化进程加快，中等收入人群扩大，社会消费品零售总额增长较快，零售市场持续景气，为东方时代茂业业务规模的扩大和盈利能力的提高创造了良好的经营环境。

（2）市场竞争的加剧

由于百货零售行业进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

（3）经营和管理的有效性

零售行业市场竞争较为激烈，东方时代茂业在市场定位、经营模式、流程控制、成本控制和应对市场变化的快速反应能力等方面的有效性，对东方时代茂业盈利能力和盈利水平直接产生影响。东方时代茂业经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，东方时代茂业在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，东方时代茂业就围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，为东方时代茂业盈利水平的提高打下良好的基础。

4、经营成果变化的原因分析

报告期内，东方时代茂业的利润表如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	41,869.03	81,818.01	87,813.56	90,697.97
减：营业成本	29,582.24	56,943.04	62,902.46	64,619.43
营业税金及附加	488.07	742.23	726.37	836.34
销售费用	2,081.37	3,948.50	3,924.94	3,843.08
管理费用	144.24	166.25	121.44	96.69
财务费用	155.43	368.74	614.32	654.06
资产减值损失	3.88	2.59	7.35	43.82
二、营业利润	9,413.79	19,646.67	19,516.69	20,604.54
加：营业外收入	1.10	35.59	5.48	7.39
其中：非流动资产处	-	2.45	-	-

置利得				
减：营业外支出	6.59	0.28	-	-
其中：非流动资产处置损失	6.59	-	-	-
三、利润总额	9,408.31	19,681.98	19,522.17	20,611.93
减：所得税费用	2,352.08	4,920.49	4,880.54	5,153.36
四、净利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58

东方时代茂业利润表各项目的具体分析如下：

（1）营业收入

东方时代茂业的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务包括百货业务和超市业务，其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费。报告期内，主营业务收入占营业收入的比重较高，为营业收入的主要组成部分。

报告期内，营业收入的分析请参见本节“五 拟注入资产盈利能力分析/（四）东方时代茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”。

（2）营业成本

东方时代茂业营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本主要包括联营模式下供应商的分成金额和自营模式下的采购成本。报告期内，东方时代茂业营业成本构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务成本	29,426.58	99.47%	56,465.79	99.16%	62,425.61	99.24%	64,117.39	99.22%
其他业务成本	155.66	0.53%	477.26	0.84%	476.84	0.76%	502.04	0.78%
合计	29,582.24	100%	56,943.04	100 %	62,902.46	100%	64,619.43	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业营业成本分别为64,619.43万元、62,902.46万元、56,943.04万元和29,582.24万元，其中主营业务成本分别为64,117.39万元、62,425.61万元、56,465.79万元和29,426.58万元，占比为99.22%、99.24%、99.16%和99.47%，为营业成本的主要组成部分。

报告期内，东方时代茂业营业成本的变化基本与营业收入的变化保持一致。

(3) 营业税金及附加

东方时代茂业营业税金及附加包括营业税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费附加。报告期内，东方时代茂业的营业税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业税	168.13	352.80	308.00	352.49
消费税	201.47	-	-	-
城市维护建设税	69.11	227.17	244.05	282.24
教育费附加	29.62	97.36	104.59	120.96
地方教育费附加	19.75	64.90	69.73	80.64
合计	488.07	742.23	726.37	836.34

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业营业税金及附加分别为836.34万元、726.37万元、742.23万元和488.07万元，主要为营业税、消费税和城市维护建设税。2015年1-8月营业税金及附加较少，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月业务收入明显偏低，导致对应的营业税等税较少所致。

(4) 期间费用

报告期内，东方时代茂业的期间费用情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
销售费用	2,081.37	4.97%	3,948.50	4.83%	3,924.94	4.47%	3,843.08	4.24%
管理费用	144.24	0.34%	166.25	0.20%	121.44	0.14%	96.69	0.11%
财务费用	155.43	0.37%	368.74	0.45%	614.32	0.70%	654.06	0.72%
合计	2,381.04	5.69%	4,483.49	5.48%	4,660.70	5.31%	4,593.83	5.06%

注：费用率=费用/营业收入

随着东方时代茂业业务规模的不断扩大，期间费用也随之增长，2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业期间费用分别为4,593.83万元、4,660.70万元、4,483.49 万元和2,381.04万元，占营业收入的比例分别为5.06%、5.31%、5.48%和5.69%。2015年1-8月，东方时代茂业销售费用、管理费用和财务费用较低，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月业务收入明显偏低，导致对应的期间费用较低。

报告期内，东方时代茂业期间费用具体分析如下：

① 销售费用

报告期内，东方时代茂业的销售费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房租费	1,513.36	72.71%	2,886.88	73.11%	2,886.88	73.55%	2,886.88	75.12%
工资	438.00	21.04%	411.82	10.43%	567.56	14.46%	469.19	12.21%
社保费	52.42	2.52%	90.29	2.29%	86.53	2.20%	53.06	1.38%
长期待摊费用摊销	11.45	0.55%	12.66	0.32%	-	-	-	-
公积金	12.78	0.61%	19.53	0.49%	20.10	0.51%	18.51	0.48%
折旧费	3.35	0.16%	3.82	0.10%	2.58	0.07%	0.73	0.02%
水电费	21.23	1.02%	62.89	1.59%	47.03	1.20%	13.29	0.35%
技术服务费	3.10	0.15%	1.26	0.03%	1.50	0.04%	1.70	0.04%
广告费	-	-	264.07	6.69%	172.05	4.38%	143.80	3.74%
福利费	-	-	-	-	-	-	1.94	0.05%
通讯费	-	-	0.47	0.01%	3.82	0.10%	4.97	0.13%
维修费	9.73	0.47%	28.28	0.72%	-	-	-	-
装修费	-	-	13.47	0.34%	12.16	0.31%	131.29	3.42%
环保清洁费	15.93	0.77%	136.62	3.46%	111.35	2.84%	100.89	2.63%
办公费	0.02	0.00%	3.92	0.10%	4.04	0.10%	9.47	0.25%
其他	-	-	12.50	0.32%	9.33	0.24%	7.37	0.19%
合计	2,081.37	100%	3,948.50	100%	3,924.94	100%	3,843.08	100%

报告期内，东方时代茂业销售费用主要包括工资、房租费和广告费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业销售费用分别为3,843.08万元、3,924.94万元、3,948.50万元和2,081.37万元。2015年1-8月，东方时代茂业销售费用较低，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业。

② 管理费用

报告期内，东方时代茂业的管理费用明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
无形资产	40.55	28.11%	15.20	9.15%	-	-	-	-

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
摊销								
社保费	3.48	2.42%	15.78	9.49%	10.93	9.00%	5.88	6.08%
税金	8.99	6.23%	25.24	15.18%	27.58	22.71%	36.53	37.78%
公积金	0.85	0.59%	3.96	2.38%	2.63	2.16%	2.05	2.12%
工资	90.31	62.62%	106.00	63.76%	75.89	62.49%	51.96	53.75%
折旧费用	0.06	0.04%	0.06	0.03%	0.06	0.05%	0.06	0.06%
福利费	-	-	-	-	-	-	0.21	0.22%
办公费	-	-	-	-	0.69	0.57%	-	-
通讯费	-	-	-	-	3.01	2.48%	-	-
其他	-	-	-	-	0.66	0.55%	-	-
合计	144.24	100%	166.25	100%	121.44	100%	96.69	100%

报告期内，东方时代茂业管理费用主要包括折无形资产摊销、社保费、工资和税金。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业管理费用分别为96.69万元、121.44万元、166.25万元和144.24万元。

③ 财务费用

报告期内，东方时代茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：利息收入	4.91	18.60	27.73	15.61
手续费	160.35	387.34	642.05	669.67
合计	155.43	368.74	614.32	654.06

报告期内，东方时代茂业财务费用主要为银行卡刷卡手续费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业财务费用分别为654.06万元、614.32万元、368.74万元和155.43万元。2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月业务收入明显偏低，导致对应的银行卡刷卡手续费较低所致。

(5) 资产减值损失

报告期内，东方时代茂业的资产减值损失明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账损失	3.88	2.59	7.35	43.82

合计	3.88	2.59	7.35	43.82

报告期内，东方时代茂业的资产减值损失主要为其他应收款计提的坏账准备。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业资产减值损失分别为43.82万元、7.35万元、2.59万元和3.88万元。东方时代茂业按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足额的减值准备，不存在因资产减值准备计提不足而影响持续经营能力的情况。

（6）营业外收支

① 营业外收入

报告期内，东方时代茂业的营业外收入明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置利得合计	-	-	2.45	6.89%	-	-	-	-
其中：固定资产处置利得	-	-	2.45	6.89%	-	-	-	-
其他	1.10	100%	33.14	93.11%	5.48	100%	7.39	100%
合计	1.10	100%	35.59	100 %	5.48	100%	7.39	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业营业外收入分别为7.39万元、5.48万元、35.59万元和1.10万元，占同期净利润的比例分别为0.05%、0.04%、0.25%和0.02%，占比较小，东方时代茂业经营业绩对营业外收入不存在重大依赖。

② 营业外支出

报告期内，东方时代茂业的营业外支出明细如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产处置损失合计	6.59	100%	-	-	-	-	-	-

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其中：固定 资产处置 损失	6.59	100%	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	0.28	100%	-	-	-	-
合计	6.59	100%	0.28	100%	-	-	-	-

报告期内，东方时代茂业的营业外成本主要为处置固定资产损失。2012年度和2013年度无营业外支出，2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业营业外支出分别为0.28万元和6.59万元，金额较小。

(7) 所得税费用

报告期内，东方时代茂业所得税依照中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提，无任何税收优惠政策。东方时代茂业的所得税费用明细如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	2,353.05	4,921.14	4,882.38	5,164.31
递延所得税费用	-0.97	-0.65	-1.84	-10.96
合计	2,352.08	4,920.49	4,880.54	5,153.36

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业所得税费用分别为5,153.36万元、4,880.54万元、4,920.49万元和2,352.08万元，实际税负与东方时代茂业执行的所得税率基本相符。

5、毛利率分析

(1) 营业毛利率情况

报告期内，东方时代茂业营业毛利率情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	41,869.03	81,818.01	87,813.56	90,697.97
营业成本（万元）	29,582.24	56,943.04	62,902.46	64,619.43
综合毛利（万元）	12,286.79	24,874.97	24,911.10	26,078.54
主营业务毛利（万元）	8,142.42	17,158.18	17,326.33	18,376.30
综合毛利率	29.35%	30.40%	28.37%	28.75%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业综合毛利分别为26,078.54万元、24,911.10万元、24,874.97万元和12,286.79万元，综合毛利率

分别为28.75%、28.37%、30.40%和29.35%，其中主营业务毛利分别为18,376.30万元、17,326.33万元、17,158.18万元和8,142.42万元，为综合毛利的主要组成部分。

(2) 主营业务毛利率情况

报告期内，东方时代茂业主营业务毛利率情况如下：

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
主营业务收入(万元)	37,569.01	73,623.97	79,751.94	82,493.68
主营业务成本(万元)	29,426.58	56,465.79	62,425.61	64,117.39
主营业务毛利(万元)	8,142.42	17,158.18	17,326.33	18,376.30
主营业务毛利率	21.67%	23.31%	21.73%	22.28%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业主营业务毛利率分别为22.28%、21.73%、23.31%和21.67%，基本保持稳定，这与东方时代茂业主要采取的经营模式有关。报告期内，东方时代茂业主要采取联营模式，联营模式下的毛利主要为从供应商获得的分成比例，报告期内，东方时代茂业从供应商获得的分成比例基本保持稳定。

东方时代茂业主营业务按照业务形态划分如下：

项目	2015年1-8月		2014年度		2013年度		2012年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
百货	8,142.42	21.67%	17,158.18	23.31%	17,326.33	21.73%	18,376.30	22.28%
超市	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,142.42	21.67%	17,158.18	23.31%	17,326.33	21.73%	18,376.30	22.28%

经过多年的发展，东方时代茂业已经形成专注于百货业态的经营布局。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业百货毛利分别为18,376.30万元、17,326.33万元、17,158.18万元和8,142.42万元。2015年1-8月，东方时代茂业百货业务毛利较低，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务并入华强北茂业。

基于百货业态在东方时代茂业业态组合中的主体地位，以及时尚化、个性化商品的特有属性，东方时代茂业百货业态的毛利较高，基本维持在21.67%-23.31%的水平。

(3) 同行业上市公司毛利率比较

最近三年及一期，同行业上市公司毛利率的情况请参见本节“五、拟注入资产盈利能力分析/（一）和平茂业盈利能力分析/5、毛利率分析/（3）同行业上市公司毛利率比较”。

报告期内，东方时代茂业毛利率基本与可比上市公司平均毛利率水平保持一致，不存在重大差异。

6、非经常损益、投资收益以及少数股东损益对经营成果的影响

报告期内，东方时代茂业不存在少数股东损益，非经常性损益和投资收益余额如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例	金额 (万元)	占净利润 比例
非经常性损益	-4.11	-0.06%	26.48	0.18%	4.11	0.03%	5.54	0.04%
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-
当期净利润	7,056.23	100%	14,761.48	100%	14,641.63	100%	15,458.58	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业非经常性损益占当期净利润的比例分别为0.04%、0.03%、0.18%和-0.06%，东方时代茂业无投资收益。非经常性损益所占比例较小，对经营成果不具有重大影响。

（五）珠海茂业盈利能力分析

1、营业收入分析

（1）营业收入构成分析

报告期内，珠海茂业营业收入构成情况具体如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业务收入	19,128.52	87.49%	30,467.08	87.08%	28,441.28	87.71%	29,349.40	88.56%
其他业务收入	2,735.28	12.51%	4,520.72	12.92%	3,985.83	12.29%	3,791.60	11.44%
合计	21,863.80	100%	34,987.80	100%	32,427.11	100%	33,141.00	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业营业收入分别为33,141.00万元、32,427.11万元、34,987.80万元和21,863.80万元，其中主营业务收入分别为29,349.40万元、28,441.28万元、30,467.08万元和19,128.52万元，占比为88.56%、87.71%、87.08%和87.49%，为营业收入的主要组成部分。其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。公司营业收入的变动主要受主营业务收入变动的的影响。

(2) 主营业务收入的的具体情况分析

珠海茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态为百货，经营模式包括联营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业主营业务收入分别为29,349.40万元、28,441.28万元、30,467.08万元和19,128.52万元，基本保持稳定。

① 按业务形态划分

报告期内，珠海茂业主营业务收入按业务形态划分如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
百货	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%
超市	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

珠海茂业主营业务收入全部来自百货业务收入。

② 按经营模式划分

报告期内，珠海茂业主营业务收入按经营模式划分如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
联营模式	18,218.55	95.24%	29,044.74	95.33%	27,147.59	95.45%	27,877.26	94.98%
租赁模式	909.97	4.76%	1,422.34	4.67%	1,293.70	4.55%	1,472.14	5.02%
自营模式			-	-	-	-	-	-
合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

珠海茂业主营业务经营模式包括联营模式和租赁模式。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业联营模式下业务收入占主营业务收入的比

分别为94.98%、95.45%、95.33%和95.24%，为主营业务的主要经营模式。租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，占比较小。

③ 按季节类别分析

最近三年及一期，珠海茂业主营业务收入按季节分类构成情况如下：

项目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
第一季度	8,777.25	45.89%	8,511.22	27.94%	8,358.66	29.39%	7,964.54	27.14%
第二季度	6,629.99	34.66%	6,601.94	21.67%	4,982.67	17.52%	6,036.37	20.57%
第三季度	3,721.29	19.45%	6,131.35	20.12%	5,558.48	19.54%	6,416.67	21.86%
第四季度			9,222.57	30.27%	9,541.47	33.55%	8,931.82	30.43%
合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

报告期内，珠海茂业存在较为明显的季节性特点。中国国庆节、元旦、春节等传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是珠海茂业的销售旺季，而第二季度、第三季度相对属于销售淡季，符合百货行业的季节性特征。

2、报告期内珠海茂业利润的主要来源

报告期内，珠海茂业以经营商品零售业务，利润主要来自联营模式下的供应商分成以及租赁模式下的租金，具体情况如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例	毛利 (万元)	比例
联营模式	3,097.14	77.29%	4,728.12	76.87%	4,306.34	76.90%	4,456.29	75.17%
租赁模式	909.97	22.71%	1,422.34	23.13%	1,293.70	23.10%	1,472.14	24.83%
自营模式	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,007.11	100%	6,150.46	100%	5,600.03	100%	5,928.43	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业联营模式贡献的毛利分别为4,456.29万元、4,306.34万元、4,728.12万元和3,097.14万元，占同期毛利的比例分别为75.17%、76.90%、76.87%和77.29%，为珠海茂业利润最主要的来源。

3、影响珠海茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素

影响珠海茂业盈利能力连续性和稳定性的主要因素包括：

（1）行业因素

零售行业受宏观经济发展水平的影响较大，近年来，国内经济持续稳定增长，城市化进程加快，中等收入人群扩大，社会消费品零售总额增长较快，零售市场持续景气，为珠海茂业业务规模的扩大和盈利能力的提高创造了良好的经营环境。

（2）市场竞争的加剧

由于百货零售行业进入门槛较低，导致市场竞争日益加剧，各商家为应付竞争，可能采取降价销售、让利返销等促销手段，从而制约百货行业整体盈利水平的提升。

（3）经营和管理的有效性

零售行业市场竞争较为激烈，珠海茂业在市场定位、经营模式、流程控制、成本控制和应对市场变化的快速反应能力等方面的有效性，对珠海茂业盈利能力和盈利水平直接产生影响。珠海茂业经营管理团队由一批年富力强、开拓创新、团结进取的商业专业人员组成，主要成员长期从事百货行业，经验丰富，对百货行业有深入的见地，对百货经营的各个环节有清晰的了解。近年来，面对百货零售行业景气度下行的现状，珠海茂业在专业团队的领导下，迅速转变经营思路，提前作出调整。2013年开始，珠海茂业就围绕“抓年轻、时尚、潮牌，突出配套和体验消费”的思路率先在行业内调整各卖场布局，为珠海茂业盈利水平的提高打下良好的基础。

4、经营成果变化的原因分析

报告期内，珠海茂业的利润表如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	21,863.80	34,987.80	32,427.11	33,141.00
减：营业成本	15,380.48	24,761.05	23,222.47	23,871.70
营业税金及附加	261.12	596.80	523.16	533.37
销售费用	2,420.22	2,848.65	2,752.37	2,141.14
管理费用	156.38	266.44	265.16	223.31

财务费用	109.99	211.52	187.36	213.64
资产减值损失	52.48	-	-	1.14
二、营业利润	3,483.14	6,303.34	5,476.58	6,156.71
加：营业外收入	3.26	105.39	25.59	8.70
减：营业外支出	3.41	39.57	59.04	0.40
其中：非流动资产 处置损失		-	1.72	-
三、利润总额	3,482.98	6,369.16	5,443.13	6,165.01
减：所得税费用	871.48	1,592.29	1,360.78	1,541.25
四、净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75

珠海茂业利润表各项目的具体分析如下：

（1）营业收入

珠海茂业的营业收入由主营业务收入和其他业务收入构成，其中主营业务为百货业务，其他业务主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费。报告期内，主营业务收入占营业收入的比重较高，为营业收入的主要组成部分。

报告期内，营业收入的分析请参见本节“五 拟注入资产盈利能力分析/（五）珠海茂业盈利能力分析/1、营业收入分析”。

（2）营业成本

珠海茂业营业成本由主营业务成本和其他业务成本构成，其中主营业务成本主要为联营模式下供应商的分成金额。报告期内，珠海茂业营业成本构成情况具体如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
主营业 务成本	15,121.41	98.32%	24,316.62	98.21%	22,841.25	98.36%	23,420.97	98.11%
其他业 务成本	259.07	1.68%	444.43	1.79%	381.22	1.64%	450.72	1.89%
合计	15,380.48	100%	24,761.05	100%	23,222.47	100%	23,871.70	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业营业成本分别为23,871.70万元、23,222.47万元、24,761.05万元和15,380.48万元，其中主营业务成本分别为23,420.97万元、22,841.25万元、24,316.62万元和15,121.41万元，占比为

98.11%、98.36%、98.21%和98.32%，为营业成本的主要组成部分。

报告期内，珠海茂业营业成本的变化基本与营业收入的变化保持一致。

（3）营业税金及附加

珠海茂业营业税金及附加包括消费税、营业税、城市维护建设税、教育附加税和地方教育费附加。报告期内，珠海茂业的营业税金及附加具体情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
消费税	71.12	133.46	136.46	139.51
营业税	170.64	267.87	236.65	246.29
城市维护建设税	12.61	114.02	87.53	86.08
教育费附加	4.05	48.87	37.51	36.89
地方教育费附加	2.70	32.58	25.01	24.60
合计	261.12	596.80	523.16	533.37

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业营业税金及附加分别为533.37万元、523.16万元、596.80万元和261.12万元，主要为消费税和营业税。

（4）期间费用

报告期内，珠海茂业的期间费用情况如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率	金额 (万元)	费用率
销售费用	2,420.22	11.07%	2,848.65	8.14%	2,752.37	8.49%	2,141.14	6.46%
管理费用	156.38	0.72%	266.44	0.76%	265.16	0.82%	223.31	0.67%
财务费用	109.99	0.50%	211.52	0.60%	187.36	0.58%	213.64	0.64%
合计	2,686.59	12.29%	3,326.61	9.51%	3,204.89	9.88%	2,578.09	7.78%

注：费用率=费用/营业收入

随着珠海茂业业务规模的扩大，期间费用也随之增长，2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业期间费用分别为2,578.09万元、3,204.89万元、3,326.61万元和2,686.59万元，占营业收入的比例分别为7.78%、9.88%、9.51%和12.29%。

报告期内，珠海茂业期间费用具体分析如下：

① 销售费用

报告期内，珠海茂业的销售费用明细如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
房租费	1,058.28	43.73%	858.46	30.14%	861.33	31.29%	858.45	40.09%
长期待摊 费用摊销	465.76	19.24%	696.89	24.46%	633.22	23.01%	200.65	9.37%
工资	257.26	10.63%	402.57	14.13%	385.68	14.01%	303.78	14.19%
广告费	141.78	5.86%	134.93	4.74%	143.66	5.22%	131.29	6.13%
水电费	199.46	8.24%	307.46	10.79%	262.82	9.55%	238.08	11.12%
折旧费	159.70	6.60%	237.32	8.33%	220.60	8.01%	187.61	8.76%
社保费	45.01	1.86%	62.89	2.21%	59.73	2.17%	44.85	2.09%
环保清洁 费	33.34	1.38%	48.39	1.70%	49.40	1.79%	40.82	1.91%
维修费	23.99	0.99%	32.48	1.14%	39.14	1.42%	64.52	3.01%
公积金	9.58	0.40%	15.98	0.56%	14.23	0.52%	10.99	0.51%
办公费	4.47	0.18%	3.34	0.12%	5.08	0.18%	3.60	0.17%
通讯费	3.76	0.16%	8.90	0.31%	9.11	0.33%	8.54	0.40%
经营用品	4.69	0.19%	11.44	0.40%	16.16	0.59%	16.71	0.78%
其他	13.14	0.54%	27.60	0.97%	52.21	1.90%	31.24	1.46%
合计	2,420.22	100%	2,848.65	100%	2,752.37	100%	2,141.14	100%

报告期内，珠海茂业销售费用主要包括房租费、长期待摊费用、工资和广告费用。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业销售费用分别为2,141.14万元、2,752.37万元、2,848.65万元和2,420.22万元，基本保持稳定。

② 管理费用

报告期内，珠海茂业的管理费用明细如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
工资	83.21	53.21%	130.21	48.87%	124.75	47.05%	98.26	44.00%
租金	20.99	13.42%	71.20	26.72%	77.70	29.30%	73.86	33.07%
无形资产摊销	14.97	9.57%	5.61	2.11%	-	-	-	-
社保费	14.56	9.31%	20.34	7.64%	19.32	7.29%	14.51	6.50%
折旧费用	13.90	8.71%	16.70	6.27%	15.89	5.99%	12.93	5.79%
通讯费	3.08	1.97%	7.28	2.73%	7.45	2.81%	6.99	3.13%

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
公积金	3.10	1.98%	5.17	1.94%	4.60	1.74%	3.55	1.59%
差旅费	0.17	0.11%	3.82	1.43%	2.58	0.97%	0.43	0.19%
教育经费	-	-	3.36	1.26%	6.75	2.55%	6.72	3.01%
福利费	1.02	0.65%	1.03	0.39%	1.41	0.53%	0.85	0.38%
办公费	0.34	0.22%	0.25	0.10%	0.39	0.15%	0.27	0.12%
其他	1.05	0.85%	1.45	0.54%	4.31	1.63%	4.94	2.21%
合计	156.38	100%	266.44	100%	265.16	100%	223.31	100%

报告期内，珠海茂业管理费用主要包括工资、税金、无形资产摊销和社保费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业管理费用分别为223.31万元、265.16万元、266.44万元和156.38万元，基本保持稳定。

③ 财务费用

报告期内，珠海茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：利息收入	4.28	10.51	11.08	12.34
手续费	114.27	222.04	198.44	225.98
合计	109.99	211.52	187.36	213.64

报告期内，珠海茂业财务费用主要为银行卡刷卡手续费。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业财务费用分别为213.64万元、187.36万元、211.52万元和109.99万元。

(5) 资产减值损失

报告期内，珠海茂业的资产减值损失明细如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
存货跌价损失	-	-	-	1.14
坏账损失	52.48			
合计	52.48	-	-	1.14

报告期内，珠海茂业的资产减值损失主要为存货跌价损失和坏账损失。2012年度，珠海茂业存货跌价损失为1.14万元，2015年1-8月坏账损失为52.48万元。2013年度和2014年度无资产减值损失。珠海茂业按照《企业会计准则》的规定制定了稳健的资产减值准备计提政策，按会计政策及资产质量的实际情况计提了足

额的减值准备，不存在因资产减值准备计提不足而影响持续经营能力的情况。

（6）营业外收支

① 营业外收入

报告期内，珠海茂业的营业外收入明细如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
其他	3.26	100%	105.39	100%	25.59	100%	8.70	100%
合计	3.26	100%	105.39	100%	25.59	100%	8.70	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业营业外收入分别为8.70万元、25.59万元、105.39万元和3.26万元，占同期净利润的比例分别为0.19%、0.63%、2.21%和0.12%，占比较小，珠海茂业经营业绩对营业外收入不存在重大依赖。

② 营业外支出

报告期内，珠海茂业的营业外支出明细如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
非流动资产 处置损失合 计	-	-	-	-	1.72	2.91%	-	-
其中：固定 资产处置损 失	-	-	-	-	1.72	2.91%	-	-
其他	3.41	100%	39.57	100%	57.33	97.09%	0.40	100%
合计	3.41	100%	39.57	100%	59.04	100%	0.40	100%

报告期内，珠海茂业的营业外支出主要为处置固定资产损失。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业营业外支出分别为0.40万元、59.04万元、39.57万元和3.41万元，金额较小。

（7）所得税费用

报告期内，珠海茂业所得税依照中国境内取得的应纳税所得额及适用的税率计提，无任何税收优惠政策。珠海茂业的所得税费用明细如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税费用	884.60	1,592.29	1,360.78	1,541.54
递延所得税费用	-13.12	-	-	-0.29
合计	871.48	1,592.29	1,360.78	1,541.25

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业所得税费用分别为1,541.25万元、1,360.78万元、1,592.29万元和871.48万元，实际税负与珠海茂业执行的所得税率基本相符。

5、毛利率分析

（1）营业毛利率情况

报告期内，珠海茂业营业毛利率情况如下：

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	21,863.80	34,987.80	32,427.11	33,141.00
营业成本（万元）	15,380.48	24,761.05	23,222.47	23,871.70
综合毛利（万元）	6,483.32	10,226.75	9,204.64	9,269.30
主营业务毛利（万元）	4,007.11	6,150.46	5,600.03	5,928.43
综合毛利率	29.65%	29.23%	28.39%	27.97%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业综合毛利分别为9,269.30万元、9,204.64万元、10,226.75万元和6,483.32万元，综合毛利率分别为27.97%、28.39%、29.23%和29.65%，其中主营业务毛利分别为5,928.43万元、5,600.03万元、6,150.46万元和4,007.11万元，为综合毛利的主要组成部分。

（2）主营业务毛利率情况

报告期内，珠海茂业主营业务毛利率情况如下：

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入（万元）	19,128.52	30,467.08	28,441.28	29,349.40
主营业务成本（万元）	15,121.41	24,316.62	22,841.25	23,420.97
主营业务毛利（万元）	4,007.11	6,150.46	5,600.03	5,928.43
主营业务毛利率	20.95%	20.19%	19.69%	20.20%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业主营业务毛利率分别为20.20%、19.69%、20.19%和20.95%，基本保持稳定，这与珠海茂业主要采取的经营模式有关。报告期内，珠海茂业主要采取联营模式，联营模式下的毛利主要为从供应商获得的分成比例，报告期内，珠海茂业从供应商获得的分成比例基本保持稳定。

珠海茂业主营业务按照业务形态划分如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率	毛利 (万元)	毛利率
百货	4,007.11	20.95%	6,150.46	20.19%	5,600.03	19.69%	5,928.43	20.20%
超市	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,007.11	20.95%	6,150.46	20.19%	5,600.03	19.69%	5,928.43	20.20%

经过多年的发展，珠海茂业已经形成专营百货业态的经营布局。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业毛利分别为5,928.43万元、5,600.03万元、6,150.46万元和4,007.11万元，全部来自于百货业务。

基于百货业态在珠海茂业业态组合中的主体地位，以及时尚化、个性化商品的特有属性，珠海茂业百货业态的毛利较高，基本维持在19.69%-20.95%的水平。

（3）同行业上市公司毛利率比较

最近三年及一期，同行业上市公司毛利率的情况请参见本节“五、拟注入资产盈利能力分析/（一）和平茂业盈利能力分析/5、毛利率分析/（3）同行业上市公司毛利率比较”。

报告期内，珠海茂业毛利率低于可比上市公司，主要是由于珠海茂业经营多年，与供应商形成了良好的合作关系，联营模式下要求的分成比例较低。

6、非经常损益、投资收益以及少数股东损益对经营成果的影响

报告期内，珠海茂业不存在少数股东损益，非经常性损益和投资收益余额如下：

项 目	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例	金额 (万元)	占净利润比例
非经常性损益	-0.12	-0.00%	49.36	1.03%	-25.09	-0.61%	6.22	0.13%
当期净利润	2,611.50	100%	4,776.87	100%	4,082.35	100%	4,623.75	100%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，珠海茂业非经常性损益占当期净利润的比例分别为0.05%、1.03%、-0.61%和-0.00%。非经常性损益所占比例均较小，对经营成果不具有重大影响。

六、现金流量分析

（一）和平茂业现金流量分析

1、现金流量构成

报告期内，和平茂业现金流量构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02
投资活动产生的现金流量净额	-510.59	-343.99	-190.47	-119.38
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,144.56	-16,707.66	-15,706.16
现金及现金等价物净增加额	5,587.32	-755.77	-7,203.82	-5,510.51

报告期内，和平茂业的经营性现金流量净额持续为正，且金额较大，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。和平茂业的现金流入主要为经营活动带来的现金流入，这为和平茂业的经营性活动支出及现金分红提供了保障。

2、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，和平茂业经营活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	149,964.19	251,863.71	232,850.53	215,690.10
收到其他与经营活动有关的现金	33,711.86	18,179.04	6,313.16	36,400.38
经营活动现金流入小计	183,676.05	270,042.74	239,163.68	252,090.48
购买商品、接受劳务支付的现金	135,322.14	187,594.07	169,220.89	150,535.53
支付给职工以及为职工支付的现金	2,031.87	3,409.01	2,932.92	2,747.59
支付的各项税费	9,229.82	14,317.77	12,346.11	12,133.07
支付其他与经营活动有关的现金	30,994.30	62,989.12	44,969.45	76,359.27
经营活动现金流出小	177,578.14	268,309.97	229,469.37	241,775.46

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
计				
经营活动产生的现金流量净额	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02

报告期内，和平茂业经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，和平茂业经营活动产生的现金流量净额分别为 10,315.02 万元、9,694.31 万元、1,732.78 万元和 6,097.91 万元。其中 2014 年经营活动产生的现金流量净额大幅下降，实质是 2014 年支付其他与经营活动有关的现金流量增加，向茂业商厦的资金流出增加。2015 年 1-8 月经营活动产生的现金流量净额大幅上升主要是支付其他与经营活动有关的现金流量减少，向茂业商厦的资金流出减少，同时收到其他与经营活动的现金流增加。受茂业商厦资金集中调度使用政策及报告期内东门账套拆分等因素的影响，和平茂业经营活动现金流量净额变动较大。

3、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，和平茂业投资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	-	-	-	67.01
取得投资收益收到的现金	-	-	-	4.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.20	3.29	-
投资活动现金流入小计	-	0.20	3.29	71.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	510.59	344.19	193.76	190.92
投资活动现金流出小计	510.59	344.19	193.76	190.92
投资活动产生的现金	-510.59	-343.99	-190.47	-119.38

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	-	-	-	67.01
取得投资收益收到的现金	-	-	-	4.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.20	3.29	-
投资活动现金流入小计	-	0.20	3.29	71.54
流量净额				

报告期内，和平茂业的投资活动现金流入主要为收回投资及取得投资收益收到的现金，投资活动现金支出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，和平茂业投资活动产生的现金流量净额分别为-119.38 万元、-190.47 万元、-343.99 万元和-510.59 万元。报告期内，和平茂业投资活动现金流出全为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，反映公司投资活动紧密围绕主营业务实施。

4、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，和平茂业筹资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,144.56	16,707.66	15,706.16
筹资活动现金流出小计	-	2,144.56	16,707.66	15,706.16
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,144.56	-16,707.66	-15,706.16

2012年度、2013年度和2014年度，和平茂业筹资活动产生的现金流量净额分别为-15,706.16万元、-16,707.66万元和-2,144.56万元，主要系和平茂业每年向股东支付现金股利所致。2015年1-8月无筹资活动产生的现金流量净额。

（二）华强北茂业现金流量分析

1、现金流量构成

报告期内，华强北茂业现金流量构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56
投资活动产生的现金流量净额	-4,376.77	-1,118.44	-1,335.78	-360.72
筹资活动产生的现金流量净额	-	-17,000.56	-17,257.82	-
现金及现金等价物净增加额	1,548.95	-552.08	-1,852.02	-9,210.28

报告期内，除2012年度外，华强北茂业的经营性现金流量净额持续为正，且金额较大，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。2012年度经营性现金流量净额为负，主要是由于当年支付的往来款数额较大。华强北茂业的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为华强北茂业的经营性活动支出及现金分红提供了保障。

2、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，华强北茂业经营活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	81,331.49	121,576.34	134,045.96	134,511.10
收到其他与经营活动有关的现金	28,563.55	103,077.67	218,601.10	244,629.55
经营活动现金流入小计	109,895.04	224,654.01	352,647.06	379,140.65
购买商品、接受劳务支付的现金	62,888.73	97,012.73	98,559.63	93,313.89
支付给职工以及为职工支付的现金	2,504.83	2,490.95	1,929.26	2,204.86
支付的各项税费	8,548.32	13,846.12	10,549.86	10,553.54
支付其他与经营活动有关的现金	30,027.45	93,737.28	224,866.73	281,917.93
经营活动现金流出小计	103,969.32	207,087.09	335,905.48	387,990.21
经营活动产生的现金	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
流量净额				

报告期内，华强北茂业经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的现主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，华强北茂业经营活动产生的现金流量净额分别为-8,849.56万元、16,741.58万元、17,566.92万元和5,925.72万元。2012年度经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是由于华强北茂业与茂业商厦等关联方资金调拨计入其他与经营活动相关的现金流入和流出造成的。报告期内，华强北茂业收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金主要为关联款，报告期内逐渐减少。

3、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，华强北茂业投资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	-	-	-	100.08
投资活动现金流入小计	-	-	-	100.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,376.77	1,118.44	1,335.78	460.81
投资活动现金流出小计	4,376.77	1,118.44	1,335.78	460.81
投资活动产生的现金流量净额	-4,376.77	-1,118.44	-1,335.78	-360.72

报告期内，华强北茂业的投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金，投资活动现金支出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，华强北茂业投资活动产生的现金流量净额分别为-360.72 万元、-1,335.78 万元、-1,118.44 万元和-4,376.77 万元。报告期内，华强北茂业投资活动现金流出全为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，反映公司投资活动紧密围绕主营业务实施。

4、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，华强北茂业筹资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	17,000.56	17,257.82	-
筹资活动现金流出小计	-	17,000.56	17,257.82	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-17,000.56	-17,257.82	-

2012年度和2015年1-8月华强北茂业无筹资活动产生的现金流量净额，2013年度和2014年度分别为-17,257.82万元和-17,000.56万元，主要系华强北茂业每年向股东支付现金股利所致。

（三）深南茂业现金流量分析

1、现金流量构成

报告期内，深南茂业现金流量构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96
投资活动产生的现金流量净额	-	-29.42	-64.17	69.78
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,048.68	-1,874.05	-
现金及现金等价物净增加额	51.94	50.51	-98.52	110.75

报告期内，深南茂业的经营性现金流量净额持续为正，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。深南茂业的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为深南茂业的经营性活动支出及现金分红提供了保障。

2、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，深南茂业经营活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收	10,044.58	19,001.09	19,721.18	19,213.27

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
到的现金				
收到其他与经营活动有关的现金	3,142.02	2,637.01	16,423.41	26,605.13
经营活动现金流入小计	13,186.59	21,638.09	36,144.59	45,818.39
购买商品、接受劳务支付的现金	10,076.63	14,731.94	14,424.96	13,260.08
支付给职工以及为职工支付的现金	262.75	325.17	308.00	252.59
支付的各项税费	885.50	1,531.81	1,315.77	1,642.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,909.77	2,920.57	18,256.16	30,622.75
经营活动现金流出小计	13,134.65	19,509.48	34,304.89	45,777.43
经营活动产生的现金流量净额	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96

报告期内，深南茂业经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的现金主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，深南茂业经营活动产生的现金流量净额分别为40.96万元、1,839.69万元、2,128.61万元和51.94万元。2012年度经营活动产生的现金流量净额较小，主要是由于当年支付的关联往来款数额较大。报告期内，深南茂业收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金主要为关联款，报告期内逐渐减少。

3、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，深南茂业投资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	-	-	-	97.03
取得投资收益收到的现金	-	-	-	1.64
投资活动现金流入小计	-	-	-	98.67
购建固定资产、无形资产	-	29.42	64.17	28.88

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
产和其他长期资产支付的现金				
投资活动现金流出小计	-	29.42	64.17	28.88
投资活动产生的现金流量净额	-	-29.42	-64.17	69.78

报告期内，深南茂业的投资活动现金流入主要为收回投资及取得投资收益收到的现金，投资活动现金支出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2012 年度、2013 年度、2014 年度，深南茂业投资活动产生的现金流量净额分别为 69.78 万元、-64.17 万元和-29.42 万元，2015 年 1-8 月投资活动产生的现金流量。报告期内，深南茂业投资活动现金流出全为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，反映公司投资活动紧密围绕主营业务实施。

4、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，深南茂业筹资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,048.68	1,874.05	-
筹资活动现金流出小计	-	2,048.68	1,874.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,048.68	-1,874.05	-

2012年度和2015年1-8月深南茂业无筹资活动产生的现金流量净额，2013年度、2014年度，深南茂业筹资活动产生的现金流量净额分别为-1,874.05万元和-2,048.68万元，主要系深南茂业每年向股东支付现金股利所致。

（四）东方时代茂业现金流量分析

1、现金流量构成

报告期内，东方时代茂业现金流量构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45
投资活动产生的现金流量净额	-57.17	-	-15.64	-203.88
筹资活动产生的现金流量净额	-	-15,756.11	-15,523.46	-
现金及现金等价物净增加额	-572.28	-720.91	-2,993.22	1,633.57

报告期内，除2015年1-8月外，东方时代茂业的经营性现金流量净额持续为正，且金额较大，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。东方时代茂业的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为东方时代茂业的经营性活动支出及现金分红提供了保障。2015年1-8月经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月销售商品收到的现金大幅下降。

2、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，东方时代茂业经营活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	47,501.15	94,480.59	101,782.60	105,481.61
收到其他与经营活动有关的现金	17,992.40	13,363.30	5,153.57	9,234.54
经营活动现金流入小计	65,493.54	107,843.89	106,936.17	114,716.16
购买商品、接受劳务支付的现金	46,763.62	73,551.38	71,365.83	71,363.38
支付给职工以及为职工支付的现金	604.64	629.27	711.39	611.37
支付的各项税费	4,910.37	9,059.24	8,029.46	9,378.19
支付其他与经营活动有关的现金	13,730.01	9,568.80	14,283.62	31,525.77
经营活动现金流出小计	66,008.65	92,808.69	94,390.30	112,878.71
经营活动产生的现金流量净额	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45

报告期内，东方时代茂业经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的现主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-8月，东方时代茂业经营活动产生的现金流量净额分别为1,837.45万元、12,545.87万元、15,035.20万元和-515.11万元。报告期内，华强北茂业收到其他与经营活动有关的现金和支付其他与经营活动有关的现金主要为往来款，其中2014年度和2013年度经营活动产生的现金流量净额较高，主要是由于支付的往来款金额较低。2015年1-8月经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是由于2015年2-3月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成东方时代茂业2015年1-8月销售商品收到的现金大幅下降。

3、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，东方时代茂业投资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.83			
投资活动现金流入小计	12.83			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70.00	-	15.64	203.88
投资活动现金流出小计	70.00	-	15.64	203.88
投资活动产生的现金流量净额	-57.17	-	-15.64	-203.88

2012 年度、2013 年度、2015 年 1-8 月，东方时代茂业投资活动产生的现金流量净额分别为-203.88 万元、-15.64 万元、-57.17 万元，2014 年无投资活动产生的现金流量净额。报告期内，东方时代茂业投资活动现金流出全为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，反映公司投资活动紧密围绕主营业务实施。

4、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，东方时代茂业筹资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	15,756.11	15,523.46	-
筹资活动现金流出小计	-	15,756.11	15,523.46	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-15,756.11	-15,523.46	-

2012年度、2015年1-8月东方时代茂业无筹资活动产生的现金流量净额，2013年度和2014年度分别为-15,523.46万元和-15,756.11万元，主要系东方时代茂业每年向股东支付现金股利所致。

（五）珠海茂业现金流量分析

1、现金流量构成

报告期内，珠海茂业现金流量构成情况具体如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00
投资活动产生的现金流量净额	-100.84	-269.25	-2,474.90	-1,225.10
筹资活动产生的现金流量净额	-	-4,735.33	-4,382.24	-
现金及现金等价物净增加额	178.23	-351.92	-668.88	850.90

报告期内，珠海茂业的经营性现金流量净额持续为正，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。珠海茂业的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为珠海茂业的经营性活动支出及现金分红提供了保障。

2、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，珠海茂业经营活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收	25,062.60	40,144.41	37,604.33	37,713.41

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
到的现金				
收到其他与经营活动有关的现金	3,211.82	2,145.32	7,584.96	981.09
经营活动现金流入小计	28,274.42	42,289.73	45,189.29	38,694.50
购买商品、接受劳务支付的现金	23,507.71	26,628.72	26,692.87	23,652.35
支付给职工以及为职工支付的现金	444.78	639.10	540.08	432.75
支付的各项税费	1,949.65	2,193.31	2,020.52	2,874.65
支付其他与经营活动有关的现金	2,093.21	8,175.95	9,747.56	9,658.75
经营活动现金流出小计	27,995.35	37,637.07	39,001.03	36,618.50
经营活动产生的现金流量净额	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，珠海茂业经营活动产生的现金流量净额分别为 2,076.00 万元、6,188.26 万元、4,652.66 万元和 279.07 万元。报告期内，珠海茂业经营活动现金流入主要为销其他与经营活动有关的现金，主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

3、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，珠海茂业投资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100.84	269.25	2,474.90	1,225.10
投资活动现金流出小计	100.84	269.25	2,474.90	1,225.10
投资活动产生的现金流量净额	-100.84	-269.25	-2,474.90	-1,225.10

报告期内，珠海茂业无投资活动现金流入，投资活动现金支出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，珠海茂业投资活动产生

的现金流量净额分别为-1,225.10万元、-2,474.90万元、-269.25万元和-100.84万元。报告期内，珠海茂业投资活动现金流出全为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，反映公司投资活动紧密围绕主营业务实施。

4、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，珠海茂业筹资活动产生的现金流量净额形成情况具体如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	4,735.33	4,382.24	-
筹资活动现金流出小计	-	4,735.33	4,382.24	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-4,735.33	-4,382.24	-

2012年度、2015年1-8月珠海茂业无筹资活动产生的现金流量，2013年度、2014年度，珠海茂业筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,382.24万元、-4,735.33万元，主要系珠海茂业每年向股东支付现金股利所致。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响

本次拟注入资产属于茂业国际旗下的核心经营资产，经营时间长，盈利能力强。通过本次交易，具有竞争优势的优质资产注入上市公司，扩大了上市公司行业规模和竞争优势，将有利于提升上市公司盈利能力和可持续经营能力，具体情况如下：

单位：万元

项目	本次交易前			本次交易后（预测）	
	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	214,640.18	221,211.09	206,671.79	692,389.86	739,045.91
净利润	14,931.22	20,408.38	19,349.90	75,705.51	81,511.28

本次交易完成后，上市公司盈利能力将得到大幅提升，有利于保护全体股东尤其是中小股东的利益。

2、本次交易完成后上市公司未来经营中的优势和劣势

（1）主要优势

本次交易拟注入资产和上市公司主营业务均为百货零售业务，通过本次交易，拟注入资产与上市公司将在招商和营运资金两个方面将产生积极的协同效应。具体体现为：① 拟注入资产经营规模大，采购需求也相对较大，在与供应商谈判过程中具备较强的议价权。本次交易完成后，上市公司与拟注入资产共同对外进行采购谈判，将使得上市公司具备更强的话语权。② 拟注入资产经营状况良好，每年产生大量的经营活动现金流。充裕的现金流为成商集团通过资本途径实现扩张提供了强大的保障。

同时，本次交易完成后，拟注入资产成为上市公司的全资子公司，上市公司业务覆盖至华南区域，拟注入资产的竞争优势请参见本节“三、拟注入资产在行业中的竞争地位/（三）拟注入资产的竞争优势”。

（2）主要劣势

拟注入资产和上市公司主营业务均为商品零售业务，其中以百货业务为主。近年来，宏观经济增速放缓、终端需求持续疲软，实体零售盈利端面临较大压力，百货类传统企业受电商冲击较为严重，增长承压。虽然通过本次交易，上市公司资产规模和盈利能力大幅增加，抗风险能力进一步增强，但是，上市公司仍然需要在市场创造良好声誉，不断提升品牌影响力，以应对来自宏观经济和行业增速放缓的风险。

3、本次交易对上市公司财务安全性的影响

以2015年8月31日作为对比基准日，本次交易完成前后上市公司偿债能力指标对比如下：

项 目	实际数	备考数
资产负债率	43.32%	56.71%
流动比率（倍）	0.41	0.90
速动比率（倍）	0.19	0.84

注：上述指标实际数计算涉及的数据来自上市公司未经审计数据；备考数来自瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076号《备考审计报告》。

资产负债率=总负债/总资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

截至2015年8月31日，上市公司的资产负债率、流动比率和速动比率分别为

43.32%、0.41和0.19，公司的偿债能力和抗风险能力处于合理水平，不存在到期应付负债无法支付的情形。

本次交易完成后，上市公司的资产负债率上升，流动比率、速动比例有所上升，主要是由于拟注入资产报告期内发生大额持续的现金分红。截至本报告书签署日，拟注入资产不存在资产抵押、质押或对外担保的情形，亦不存在重大或有负债情形。

综上所述，本次交易未对上市公司的财务安全性产生重大影响。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

本次交易完成后，盈利能力较强的拟注入资产将成为上市公司的全资子公司，拟注入资产充裕的现金流为成商集团通过资本途径实现扩张提供了强大的保障。本次交易，不会对上市公司未来发展前景产生不利影响。

通过与拟注入资产的整合，上市公司业务覆盖至华南区域。上市公司将在拟注入资产华南区域已取得的经营成果基础上进一步发挥规模优势，并利用资本市场的平台不断开拓市场份额和业务范围，提升其在行业中的综合竞争力和行业地位。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标的影响

1、本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标的影响分析

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076《备考审计报告》，假设本次交易于2014年1月1日完成，则本次交易完成前后上市公司财务状况和盈利能力分析如下：

（1）资产及构成分析

上市公司截至2015年8月31日交易前后资产情况如下：

项目	2015/8/31				
	实际数		备考数		变动幅度
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	
货币资金	2,596.57	1.12%	16,434.88	3.01%	532.95%
应收账款	632.54	0.27%	1,383.47	0.25%	118.72%
预付款项	1,917.75	0.83%	20,174.34	3.69%	951.98%

项目	2015/8/31				
	实际数		备考数		变动幅度
	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	
应收股利	6.58	0.00%	6.58	0.00%	0.00%
其他应收款	8,563.26	3.70%	188,933.58	34.58%	2,106.33%
存货	17,149.14	7.41%	19,857.59	3.63%	15.79%
一年内到期的非流动资产	-	-	3,779.85	0.69%	-
其他流动资产	1,375.03	0.59%	4,890.22	0.89%	255.65%
流动资产合计	32,240.86	13.93%	255,460.51	46.75%	692.35%
可供出售金融资产	13,953.53	6.03%	13,953.53	2.55%	0.00%
投资性房地产	17,059.74	7.37%	17,059.74	3.12%	0.00%
固定资产	84,843.07	36.66%	126,021.26	23.06%	48.53%
在建工程	39,235.87	16.96%	39,721.01	7.27%	1.24%
无形资产	37,984.80	16.42%	79,257.20	14.50%	108.66%
商誉	2,674.01	1.16%	2,674.01	0.49%	0.00%
长期待摊费用	1,469.89	0.64%	10,174.97	1.86%	592.23%
递延所得税资产	1,939.58	0.84%	2,098.58	0.38%	8.20%
其他非流动资产	-	-	19.00	0.00%	-
非流动资产合计	199,160.49	86.07%	290,979.30	53.25%	46.10%
资产总计	231,401.35	100%	546,439.81	100%	136.14%

本次交易完成后，上市公司主营业务未发生变化。截至 2015 年 8 月 31 日，模拟计算的备考上市公司资产总额将从交易前的 231,401.35 万元增加至交易后的 546,439.81 万元，增幅 136.14%。其中，货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、固定资产、长期待摊费用等科目较交易前有明显增加。

本次交易完成后，上市公司流动资产增加 223,219.64 万元，增加幅度为 692.35%，主要原因是拟注入资产规模较大，因日常经营所形成的货币资金、其他应收款项金额较多。上市公司非流动资产增加 91,818.82 万元，增加幅度为 46.10%，主要是由于拟注入资产固定资产金额较大。

（2）负债及构成分析

上市公司截至 2015 年 8 月 31 日交易前后负债情况如下：

项目	2015 年 8 月 31 日		
	备考数	备考数	变动幅度

	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	
短期借款	24,800.00	24.74%	24,800.00	8.12%	0.00%
应付票据	50.00	0.05%	50.00	0.02%	0.00%
应付账款	29,629.42	29.56%	134,200.52	43.94%	352.93%
预收款项	5,920.57	5.91%	6,756.07	2.21%	14.11%
应付职工薪酬	948.34	0.95%	1,627.67	0.53%	71.63%
应交税费	1,119.64	1.12%	10,746.49	3.52%	859.82%
应付利息	102.60	0.10%	102.60	0.03%	0.00%
应付股利	43.33	0.04%	38,001.67	12.44%	87,594.34%
其他应付款	9,649.23	9.63%	61,161.84	20.03%	533.85%
一年内到期的非流动负债	6,937.47	6.92%	6,937.47	2.27%	0.00%
流动负债合计	79,200.60	79.01%	284,384.32	93.11%	259.07%
长期借款	19,307.36	19.26%	19,307.36	6.32%	0.00%
长期应付职工薪酬	913.46	0.91%	913.46	0.30%	0.00%
递延所得税负债	819.20	0.82%	819.20	0.27%	0.00%
非流动负债合计	21,040.03	20.99%	21,040.03	6.89%	0.00%
负债合计	100,240.63	100%	305,424.35	100%	204.69%

本次交易完成后,随着上市公司资产规模的增加,上市公司负债规模也随之增加。截至 2015 年 8 月 31 日,上市公司负债由交易前的 100,240.63 万元增加至 305,424.35 万元,增幅达 204.69%。交易完成前,截至 2015 年 8 月 31 日,上市公司流动负债合计 79,200.60 万元,占负债总额比例为 79.01%;非流动负债合计 21,040.03 万元,占负债总额比例为 20.99%。交易完成后,流动负债占负债总额比例为 93.11%,非流动负债占负债总额比例为 6.89%,流动负债占比有所提高。

本次交易完成后,截至 2015 年 8 月 31 日,上市公司流动负债增加 205,183.73 万元,增幅为 259.07%,主要系本次拟注入资产存在较大额度的应付账款、应交税费、应付股利和其他应付款。公司非流动负债未发生变化,主要是由于本次拟注入资产不存在非流动负债。

(3) 本次交易前后的偿债能力分析

请参见本节“七、本次交易对上市公司的影响/（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响/3、本次交易对上市公司财务安全性的影响”。

(4) 本次交易前后的营运能力分析

以 2015 年 8 月 31 日作为对比基准日,本次交易前上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的资产周转能力指标对比情况如下所示:

公司名称	2015/8/31	
	交易前	备考
应收账款周转率	137.51	217.95
存货周转率	5.69	14.52

本次交易完成后，上市公司的资产周转能力明显提升，营运效率明显提高。

(5) 本次交易前后经营成果及盈利能力分析

以 2015 年 8 月 31 日作为对比基准日，本次交易前上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的经营成果及盈利能力指标对比情况如下所示：

项 目	2015 年 1-8 月		
	交易前金额（万元）	备考数（万元）	变动幅度
营业收入	127,151.91	399,303.26	214.04%
营业利润	9,080.48	57,686.63	535.28%
利润总额	9,490.10	58,256.83	513.87%
净利润	7,148.78	43,720.76	511.58%
归属于母公司所有者的净利润	7,184.07	43,756.05	509.07%
基本每股收益（元/股）	0.13	0.25	100.60%

本次交易完成后，公司 2015 年 1-8 月各项盈利指标均有较大幅度的提升，其中利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润三项指标将得到明显改善，本次资产重组明显提升了上市公司的盈利能力，公司将注入盈利能力更强的业务。根据备考报告，公司 2015 年 1-8 月归属于母公司所有者的净利润将由交易前的 7,184.07 万元增加至交易后的 43,756.05 万元，增幅达到 509.07%。因此，本次重组后，公司盈利水平将得到实质性提高。

本次交易完成后，上市公司基本每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，上市公司将新增华南区域七家百货门店，随着业务规模的扩大，上市公司未来可预见的重大资本性支出主要为经营场所的改造和装修。为满足该资本性支出的要求，上市公司拟在本次交易完成后，通过使用资本市场的融资手段来筹集资金，包括但不限于非公开发行股份、发行股份购买资产等。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置事宜。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响

八、本次交易完成后上市公司的业务发展目标

（一）业务发展目标

目前，本公司主要在四川地区和山东菏泽开展百货零售业务，百货门店所在城市主要为成都，南充，绵阳和菏泽等城市。通过本次交易，公司百货零售业务将辐射至华南地区，未来本公司业务仍将以百货零售为主，发展战略为“立足成为国内百货零售行业的领先企业”。

本次交易完成后本公司的业务发展目标是公司在当前经济形势和市场环境下，对可预见的将来作出的发展计划。投资者不应排除公司根据经济形势变化和经营实际状况对发展目标进行修正、调整和完善的可能性。

（二）业务模式创新

本次交易完成后，上市公司未对业务模式进行根本性改变，业务创新主要体现在：

1、以市场需求为导向，提升现有门店业绩。上市公司在体验式服务方面做了大量尝试，通过门店品牌升级、配套项目提升等方式不断增加门店经营内涵，满足消费者多方位的消费需求；

2、顺应行业发展，加快门店改造升级。根据目标客户人群的精准定位，增加时尚、潮牌、轻奢等品类的占比；

3、积极开展门店营销模式创新，上市公司于2014年下半年推出的“微商城”，已实现商品订购、线上支付等模块功能。

第十一节 财务会计信息

一、拟注入资产财务会计信息

(一) 和平茂业财务会计信息

本部分披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200071号《审计报告》。本部分的财务会计数据及有关的分析说明反映了和平茂业2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年8月31日的财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-8月的经营成果和现金流量。

请投资者关注与本重组报告书同时披露的相关审计报告全文，以获取全部的财务资料。

1、财务报表

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产				
货币资金	8,802.78	3,215.47	3,971.24	11,175.06
应收账款	238.67	432.38	373.07	608.40
预付款项	3,155.75	1,736.71	1,739.00	356.13
其他应收款	62,895.20	56,365.15	18,747.31	15,885.26
存货	652.24	862.42	629.18	1,230.29
一年内到期的非流动资产	1,260.57	1,106.52	935.13	523.38
其他流动资产	-	1,618.50	698.27	1,004.72
流动资产合计	77,005.20	65,337.14	27,093.20	30,783.24
非流动资产	-			
固定资产	36,557.72	38,696.90	41,608.86	44,559.90
在建工程	62.79	342.62	410.08	664.44
无形资产	39,662.24	40,542.83	40,364.39	41,544.62
长期待摊费用	2,399.43	2,371.29	2,491.48	961.36
递延所得税资产	118.90	37.09	5.22	2.63
其他非流动资产	19.00	66.40	43.53	41.31
非流动资产合计	78,820.07	82,057.13	84,923.56	87,774.24
资产总计	155,825.27	147,394.26	112,016.76	118,557.48

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
负债和所有者权益				
流动负债				
应付账款	51,946.41	76,144.24	74,476.52	63,962.34
预收款项	356.96	393.59	321.51	451.79
应付职工薪酬	413.67	570.32	196.03	1,015.86
应交税费	7,152.53	6,626.81	4,845.22	4,740.29
应付股利	2,570.94	2,570.94	2,144.56	1,520.05
其他应付款	37,664.44	22,577.32	15,572.57	38,989.21
流动负债合计	100,104.95	108,883.22	97,556.40	110,679.53
负债合计	100,104.95	108,883.22	97,556.40	110,679.53
所有者权益	-			
股本	53,686.98	100.00	100.00	100.00
盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00
未分配利润	1,983.34	38,361.04	14,310.36	7,727.95
所有者权益合计	55,720.32	38,511.04	14,460.36	7,877.95
负债和所有者权益总计	155,825.27	147,394.26	112,016.76	118,557.48

(2) 利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	129,785.02	217,373.91	201,411.67	184,523.12
减：营业成本	94,408.57	161,222.02	153,172.10	138,352.48
营业税金及附加	1,555.10	2,569.96	2,462.90	2,581.11
销售费用	9,153.82	16,450.96	13,690.47	12,367.49
管理费用	807.83	887.62	793.47	745.88
财务费用	717.68	1,028.80	946.72	1,078.03
资产减值损失	327.23	127.48	10.36	10.53
投资收益	-	-	-	4.53
二、营业利润	22,814.80	35,087.08	30,335.65	29,392.14
加：营业外收入	140.35	512.02	183.54	196.52
其中：非流动资产处置利得	0.72	0.20	3.29	-
减：营业外支出	8.14	104.57	50.31	1.56
其中：非流动资产处置损失	6.73	63.75	3.29	0.62
三、利润总额	22,947.00	35,494.53	30,468.88	29,587.10
减：所得税费用	5,737.73	8,872.90	7,619.21	7,408.60
四、净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51

五、综合收益总额	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
归属于母公司股东的综合收益总额	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	149,964.19	251,863.71	232,850.53	215,690.10
收到其他与经营活动有关的现金	33,711.86	18,179.04	6,313.16	36,400.38
经营活动现金流入小计	183,676.05	270,042.74	239,163.68	252,090.48
购买商品、接受劳务支付的现金	135,322.14	187,594.07	169,220.89	150,535.53
支付给职工以及为职工支付的现金	2,031.87	3,409.01	2,932.92	2,747.59
支付的各项税费	9,229.82	14,317.77	12,346.11	12,133.07
支付其他与经营活动有关的现金	30,994.30	62,989.12	44,969.45	76,359.27
经营活动现金流出小计	177,578.14	268,309.97	229,469.37	241,775.46
经营活动产生的现金流量净额	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	67.01
取得投资收益收到的现金	-	-	-	4.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.20	3.29	-
投资活动现金流入小计	-	0.20	3.29	71.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	510.59	344.19	193.76	190.92
投资活动现金流出小计	510.59	344.19	193.76	190.92
投资活动产生的现金流量净额	-510.59	-343.99	-190.47	-119.38
三、筹资活动产生的现金流				

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
量				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,144.56	16,707.66	15,706.16
筹资活动现金流出小计	-	2,144.56	16,707.66	15,706.16
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,144.56	-16,707.66	-15,706.16
四、现金及现金等价物净增加额	5,587.32	-755.77	-7,203.82	-5,510.51
加：期初现金及现金等价物余额	3,215.47	3,971.24	11,175.06	16,685.57
五、期末现金及现金等价物余额	8,802.78	3,215.47	3,971.24	11,175.06

2、注册会计师审计意见

瑞华会计师审计了和平茂业备考财务报表，包括 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了瑞华审字[2015]48200071 号标准无保留意见的审计报告。

瑞华会计师认为和平茂业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了和平茂业 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量。

3、财务报表的编制基础

和平茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

4、主要的会计政策和会计估计

（1）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。和平茂业会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）营业周期

正常营业周期是指公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司以12个月/年作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（4）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

① 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

② 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买

方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见审计报告附注三、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及审计报告附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按

照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（5）合并财务报表的编制方法

① 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括公司及全部子公司。子公司，是指被公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，和平茂业将进行重新评估。

② 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非

同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见审计报告附注三、14“长期股权投资”或审计报告附注三、10“金融工具”。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见审计报告附注三、14、（2）④）和“因处置部分股权投资

或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（6）合营安排分类及会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照审计报告附注三、14 长期股权投资中“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

公司作为合营方对共同经营，确认公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认公司单独所发生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。

当公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产由共同经营出售给第三方之前，公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由公司向共同经营投出或出售资产的情况，公司全额确认该损失；对于公司自共同经营购买资产的情况，公司按承担的份额确认该部分损失。

（7）现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（8）外币业务和外币报表折算

① 外币交易的折算方法

公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

② 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

③ 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

（9）金融工具

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

② 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.取得该金融资产的目**

的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

3) 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

③ 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金

融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为以考虑证券价格的历史性波动为依据。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

④ 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报

酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

⑤ 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3) 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

⑥ 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

⑦ 金融资产和金融负债的抵销

当公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

⑧ 权益工具

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益

的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（10）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

① 坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：债务人发生严重的财务困难；债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；其他表明应收款项发生减值的客观依据。

② 坏账准备的计提方法

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

应收账款不同组合的确定依据:

项 目	确定组合的依据
账龄组合	单项金额不重大的应收款项,并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后,以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例
应收银行卡组合	指在顾客刷卡消费过程中,由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款,而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项,结算时间差一般为 1-2 天。该组合的应收账款可收回性与其他应收账款存在明显差异,基本上不存在不能收回的风险

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收账款组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	(账龄分析法)根据应收账款的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备
应收银行卡组合	其他方法:不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	5
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	15
4-5 年	20
5 年以上	25

其他应收款风险组合按其他应收款项的性质,对于处于正常结算状态下的供应商或客户及其他往来单位在正常经营合作过程中产生各种应收费用、代垫款及支付的押金等性质的其他应收款项,公司按个别认定法计提坏账准备。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试后,测试结果表明收回可能性极小
坏账准备的计提方法	个别认定法

③ 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（11）存货

① 存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

② 存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用先进先出法计价。

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

④ 存货的盘存制度为永续盘存制。

⑤ 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（12）持有待售非流动资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动

资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；② 决定不再出售之日的可收回金额。

（13）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见审计报告附注三、10“金融工具”。

① 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币

性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

② 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

1) 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

2) 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其

他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3) 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4) 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按审计报告附注三、6“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

③ 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其

他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

④ 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（14）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见审计报告附注三、20“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（15）固定资产

① 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

② 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	8-20	5	4.75-11.88
电子设备	5	5	19
其他设备	5-20	5	4.75-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

③ 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见审计报告附注三、20“非流动非金融资产减值”。

④ 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

⑤ 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（16）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见审计报告附注三、20“非流动非金融资产减值”。

（17）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（18）无形资产

① 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其

他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司至少于每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见审计报告附注三、20“非流动非金融资产减值”。

② 研究与开发支出会计政策

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期

损益。

（19）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（20）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年

以上的各项费用。公司的长期待摊费用主要包括办公室及门店装修费、租入设备维修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（21）职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

① 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

② 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

③ 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

公司为内部退休人员在其正式退休之前提供社保及生活补贴等。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

④ 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

（22）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：① 该义务是公司承担的现时义务；② 履行该义务很可能导致经济利益流出；③ 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

① 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

② 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（23）股份支付

① 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1) 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授

予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

② 权益工具公允价值的确定方法

公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

③ 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

④ 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

⑤ 涉及公司与公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及公司与公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在公司内，另一在公司外的，在公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（24）收入

① 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

② 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百

分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工程度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

③ 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：合同总收入能够可靠地计量；与合同相关的经济利益很可能流入企业；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

④ 使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

⑤ 利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（25）政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

① 与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助的判断依据

公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

② 与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助的会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（26）递延所得税资产/递延所得税负债

① 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税

费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

② 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

③ 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

④ 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（27）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

① 公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

② 公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

③ 公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值

两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

④ 公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(28) 重要会计政策、会计估计的变更

① 会计政策变更需满足下列条件之一：

- 1) 根据国家有关法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求进行变更；
- 2) 能够提供更可靠、更相关的会计信息。

② 公司会计政策、会计估计变更经董事会审议通过后执行。

③ 会计政策、会计估计变更和差错更正的会计处理方法：

- 1) 会计政策变更采用追溯调整法；
- 2) 会计估计变更采用未来适用法；
- 3) 差错更正采用追溯重述法。

④ 本年度发生的会计政策变更和会计估计变更的情况

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准

则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》，要求在 2014 年年度年报及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

依前述新颁布或修订的企业会计准则，公司变更前后具体会计政策变更内容如下：

《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》：

执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理，追溯调整影响的科目为“长期股权投资”与“可供出售金融资产”。

《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》：

执行《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》之前，公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利，是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。

离职后福利，是公司根据国家相关政策和为公司提供服务的年限等为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等，公司对由此产生的离职后福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》后，辞退福利是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理，追溯调整影响的科目有“递延所得税资产”、“一年内到期的非流动负债”、“长期应付职工薪酬”、“其他综合收益”、“未分配利润”、“管理费用”、“财务费用”、“所得税”等。

《企业会计准则第37号——金融工具列报》：

《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》增加了有关抵销的规定和披露要求，增加了金融资产转移的披露要求，修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。

《企业会计准则第30号——财务报表列报》：

《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》将其他综合收益划分为两类：以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目；以后会计期间在满足特定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，同时规范了持有待售等项目的列报。本财务报表已按该准则的规定进行列报，并对可比年度财务报表的列报进行了相应调整。

《企业会计准则第39号——公允价值计量》：

《企业会计准则第39号——公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。

采用《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》：

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》将导致企业在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

（29）重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

① 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照第二十二条“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当

期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

② 租赁的归类

公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

③ 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

④ 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

⑤ 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

⑥ 持有至到期投资

公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，公司会对其持有该类投资至到期日

的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响公司的金融工具风险管理策略。

⑦ 持有至到期投资减值

公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

⑧ 可供出售金融资产减值

公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

⑨ 非金融非流动资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关

产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

⑩ 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

⑪ 开发支出

确定资本化的金额时，公司管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

⑫ 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

⑬ 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

⑭ 内部退休福利及离职后福利

公司内部退休福利及离职后福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费

用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响公司内部退休福利及离职后福利的费用及负债余额。

⑮ 预计负债

公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（30）其他

公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意盈余公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

5、税项

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	13或17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

（2）税收优惠及批文

报告期内，和平茂业不涉及税收优惠。

6、注册会计师核验的非经常性损益

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-6.01	-63.55	-27.19	-0.62
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	124.29	179.32	124.28	110.00
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	8,432.95	31,292.02	26,993.72	26,789.39
除上述各项之外其他营业外收入和支出	13.93	291.67	36.14	85.58
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	4.53
小计	8,565.15	31,699.47	27,126.94	26,988.87
减：所得税费用	2,141.29	7,924.87	6,781.74	6,747.22
非经常性损益净额	6,423.87	23,774.60	20,345.21	20,241.66

7、主要资产

报告期内，和平茂业主要资产情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/1、资产情况分析”。

8、主要负债

报告期内，和平茂业主要负债请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/2、负债情况分析”。

9、所有者权益变动情况

报告期内，和平茂业所有者权益明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	53,686.98	100.00	100.00	100.00
盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00
未分配利润	1,983.34	38,361.04	14,310.36	7,727.95
股东权益合计	55,720.32	38,511.04	14,460.36	7,877.95

(1) 股本

单位：万元

股东名称	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
茂业商厦	53,686.98	100.00	100.00	100.00

(2) 资本公积

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	-	-	-	-

(3) 盈余公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00

(4) 未分配利润

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
期初未分配利润	38,361.04	14,310.36	7,727.95	1,725.83
加：本期归属于母公司股东的净利润	17,209.28	26,621.63	22,849.66	22,178.51
应付普通股股利	-	2,570.94	16,267.26	16,176.38
转作股本的普通股股利	53,586.98	-	-	-
期末未分配利润	1,983.34	38,361.04	14,310.36	7,727.95

10、现金流量情况

报告期内，和平茂业现金流量情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/六、现金流量分析/（一）和平茂业现金流量分析/1、现金流量构成”。

11、财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(1) 或有事项

截至 2015 年 8 月 31 日，和平茂业无需要披露的重大或有事项。

(2) 资产负债表日后事项

报告期内，和平茂业无资产负债表日后事项。

12、主要财务指标

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（倍）	0.77	0.60	0.28	0.28

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
速动比率（倍）	0.76	0.59	0.27	0.27
资产负债率	64.24%	73.87%	87.09%	93.36%
无形资产（扣除土地使用权等） 占净资产的比例	2.27%	3.53%	0.00%	0.01%
项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	386.82	539.76	410.43	-
存货周转率（次）	124.66	216.17	164.75	-

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率（倍）=流动资产/流动负债

2、速动比率（倍）=速动资产/流动负债=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

4、无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例=（无形资产账面价值-土地使用权净值）/股东权益

5、应收账款周转率（次）=营业收入/应收账款平均账面价值

6、存货周转率（次）=营业成本/存货平均账面价值

13、资产评估、验资情况

（1）资产评估情况

和平茂业资产评估情况请参见报告书“第四节 拟注入资产状况/一、深圳茂业百货有限公司/（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况。

（2）验资情况

和平茂业验资情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/一、深圳茂业百货有限公司/（三）验资情况”。

（二）华强北茂业财务会计信息

本部分披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200073号《审计报告》。本部分的财务会计数据及有关的分析说明反映了华强北茂业2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年8月31日的财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-8月的经营成果和现金流量。

请投资者关注与本重组报告书同时披露的相关审计报告全文，以获取全部的财务资料。

1、财务报表

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产				
货币资金	2,520.69	971.74	1,523.82	3,375.83
应收账款	343.48	432.91	876.38	1,113.25
预付款项	5,832.53	3,545.63	205.40	329.72
其他应收款	180,437.27	165,594.91	61,169.94	58,279.17
存货	2,056.18	2,134.54	1,961.35	2,149.99
一年内到期的非流动资产	1,838.88	398.42	275.75	240.67
其他流动资产	1,905.23	-	-	-
流动资产合计	194,934.25	173,078.15	66,012.65	65,488.64
非流动资产	-			
固定资产	730.41	878.76	424.98	910.50
在建工程	251.93	1,724.81	218.26	-
无形资产	747.11	240.41	-	-
长期待摊费用	5,318.78	908.60	1,205.15	463.17
递延所得税资产	0.51	0.51	-	-
其他非流动资产	-	-	63.87	37.22
非流动资产合计	7,048.73	3,753.10	1,912.26	1,410.89
资产总计	201,982.98	176,831.25	67,924.91	66,899.53
负债和所有者权益				
流动负债				
应付账款	25,002.71	25,900.51	30,217.24	27,761.00
预收款项	321.73	68.23	177.76	427.43
应付职工薪酬	120.14	236.12	136.40	62.94
应交税费	23.62	2,649.30	3,607.56	2,700.38
应付股利	15,202.08	15,202.08	17,000.56	17,257.82
其他应付款	140,720.58	120,759.20	3,071.47	2,749.03
流动负债合计	181,390.87	164,815.45	54,210.99	50,958.60
负债合计	181,390.87	164,815.45	54,210.99	50,958.60
所有者权益	-			
股本	100.00	100.00	100.00	100.00
盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00
未分配利润	20,442.11	11,865.80	13,563.92	15,790.93
所有者权益合计	20,592.11	12,015.80	13,713.92	15,940.93
负债和所有者权益总计	201,982.98	176,831.25	67,924.91	66,899.53

(2) 利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	70,846.35	104,893.26	116,657.21	114,811.11
减：营业成本	49,721.29	76,254.00	86,677.08	84,034.28
营业税金及附加	921.13	1,754.34	1,956.99	1,785.75
销售费用	8,051.79	7,938.46	7,533.46	7,283.64
管理费用	303.99	373.78	203.07	26.81
财务费用	442.93	604.27	542.27	779.11
资产减值损失	-	2.05	-	-
投资收益	-	-	-	4.54
二、营业利润	11,405.22	17,966.36	19,744.34	20,906.07
加：营业外收入	31.92	164.15	61.54	35.48
其中：非流动资产 处置利得	-	17.26	-	0.42
减：营业外支出	0.42	122.13	103.34	3.68
其中：非流动资产 处置损失	0.03	51.63	7.60	0.23
三、利润总额	11,436.72	18,008.37	19,702.54	20,937.86
减：所得税费用	2,860.41	4,504.41	4,928.98	5,231.82
四、净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
五、综合收益总额	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
归属于母公司股 东的综合收益总 额	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
归属于少数股东 的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流 量				
销售商品、提供劳务收到的 现金	81,331.49	121,576.34	134,045.96	134,511.10
收到其他与经营活动有关的 现金	28,563.55	103,077.67	218,601.10	244,629.55
经营活动现金流入小计	109,895.04	224,654.01	352,647.06	379,140.65
购买商品、接受劳务支付的 现金	62,888.73	97,012.73	98,559.63	93,313.89
支付给职工以及为职工支付	2,504.83	2,490.95	1,929.26	2,204.86

项目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
的现金				
支付的各项税费	8,548.32	13,846.12	10,549.86	10,553.54
支付其他与经营活动有关的现金	30,027.45	93,737.28	224,866.73	281,917.93
经营活动现金流出小计	103,969.32	207,087.09	335,905.48	387,990.21
经营活动产生的现金流量净额	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56
二、投资活动产生的现金流量	-			
收回投资收到的现金	-	-	-	100.08
投资活动现金流入小计	-	-	-	100.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,376.77	1,118.44	1,335.78	460.81
投资活动现金流出小计	4,376.77	1,118.44	1,335.78	460.81
投资活动产生的现金流量净额	-4,376.77	-1,118.44	-1,335.78	-360.72
三、筹资活动产生的现金流量				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	17,000.56	17,257.82	-
筹资活动现金流出小计	-	17,000.56	17,257.82	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-17,000.56	-17,257.82	-
四、现金及现金等价物净增加额	1,548.95	-552.08	-1,852.02	-9,210.28
加：期初现金及现金等价物余额	971.74	1,523.82	3,375.83	12,586.11
五、期末现金及现金等价物余额	2,520.69	971.74	1,523.82	3,375.83

2、注册会计师审计意见

瑞华会计师审计了华强北茂业财务报表，包括 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表和备考股东权益变动表以及备考财务报表附注，并出具了瑞华审字[2015]48200073 号标准无保留意见的审计报告。

瑞华会计师认为华强北茂业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华强北茂业 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013

年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量。

3、财务报表的编制基础

华强北茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

4、主要的会计政策和会计估计

报告期内，华强北茂业主要的会计政策和会计估计请参见本报告书“第十一节 财务会计信息/一、拟注入资产财务会计信息/（一）和平茂业财务会计信息/4、主要的会计政策和会计估计”。

5、税项

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	13或17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

（2）税收优惠及批文

报告期内，华强北茂业不涉及税收优惠。

6、注册会计师核验的非经常性损益

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-0.03	-34.37	-7.60	0.20
除上述各项之外其他营业外收入和支出	31.53	76.39	-34.20	31.60

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其他符合非经营性损益定义的损益项目	-	-	-	4.54
小计	31.49	42.02	-41.80	36.34
减：所得税费用	7.87	10.50	-10.45	9.08
非经常性损益净额	23.62	31.51	-31.35	27.25

7、主要资产

报告期内，华强北茂业主要资产情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（二）华强北茂业财务状况分析/1、资产情况分析”。

8、主要负债

报告期内，华强北茂业主要负债请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（二）华强北茂业财务状况分析/2、负债情况分析”。

9、所有者权益变动情况

报告期内，华强北茂业所有者权益明细如下：

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	100.00	100.00	100.00	100.00
盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00
未分配利润	20,442.11	11,865.80	13,563.92	15,790.93
股东权益合计	20,592.11	12,015.80	13,713.92	15,940.93

（1）股本

单位：万元

股东名称	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
茂业商厦	77.00	100.00	100.00	100.00
德茂投资	16.43	-	-	-
合正茂投资	6.57	-	-	-

（2）资本公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	-	-	-	-

（3）盈余公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31

盈余公积	50.00	50.00	50.00	50.00

(4) 未分配利润

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
期初未分配利润	11,865.80	13,563.92	15,790.93	17,342.70
加：本期归属于母 公司股东的净利润	8,576.31	13,503.96	14,773.55	15,706.05
应付普通股股利	-	15,202.08	17,000.56	17,257.82
期末未分配利润	20,442.11	11,865.80	13,563.92	15,790.93

10、现金流量情况

报告期内，华强北茂业现金流量情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/六、现金流量分析/（二）华强北茂业现金流量分析/1、现金流量构成”。

11、财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(1) 或有事项

截至 2015 年 8 月 31 日，华强北茂业无需要披露的重大或有事项。

(2) 资产负债表日后事项

报告期内，华强北茂业无资产负债表日后事项。

12、主要财务指标

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（倍）	1.07	1.05	1.22	1.29
速动比率（倍）	1.06	1.04	1.18	1.24
资产负债率	89.81%	93.20%	79.81%	76.17%
无形资产（扣除土地使用权 等）占净资产的比例	3.63%	2.00%	-	-
项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	182.50	160.23	117.27	-
存货周转率（次）	23.73	37.23	42.16	-

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率（倍）=流动资产/流动负债

2、速动比率（倍）=速动资产/流动负债=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

4、无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例=（无形资产账面价值-土地使用权净值）/股东权益

5、应收账款周转率（次）=营业收入/应收账款平均账面价值

6、存货周转率（次）=营业成本/存货平均账面价值

13、资产评估、验资情况

（1）资产评估情况

华强北茂业资产评估情况请参见报告书“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有限公司/（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况。

（2）验资情况

华强北茂业验资情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/二、深圳市茂业百货华强北有限公司/（三）验资情况”。

（三）深南茂业财务会计信息

本部分披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200074号《审计报告》。本部分的财务会计数据及有关的分析说明反映了深南茂业2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年8月31日的财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-8月的经营成果和现金流量。

请投资者关注与本重组报告书同时披露的相关审计报告全文，以获取全部的财务资料。

1、财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产				
货币资金	425.59	373.65	323.14	421.66
应收账款	132.40	52.07	5.55	80.24
预付款项	1,030.28	648.43	692.80	58.22
其他应收款	22,641.02	23,670.06	9,991.72	9,168.42
存货	0.04	0.09	0.00	-
一年内到期的非流动资产	13.10	13.10	7.90	3.34
其他流动资产	306.49	-	-	-
流动资产合计	24,548.92	24,757.39	11,021.11	9,731.88
非流动资产	-			

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
固定资产	413.52	425.08	465.87	542.72
在建工程	-	-	15.82	-
无形资产	106.62	114.45	-	-
长期待摊费用	23.91	32.64	27.13	13.36
递延所得税资产	11.77	11.49	3.96	0.71
非流动资产合计	555.82	583.66	512.78	556.79
资产总计	25,104.74	25,341.05	11,533.89	10,288.68
流动负债				
应付账款	3,405.73	5,209.62	5,720.98	4,630.41
预收款项	110.22	201.47	57.91	4.81
应付职工薪酬	31.60	38.06	19.32	17.98
应交税费	148.56	519.98	545.33	483.48
应付股利	1,910.24	1,910.24	2,048.68	1,874.05
其他应付款	16,119.34	15,201.30	865.07	833.64
流动负债合计	21,725.69	23,080.67	9,257.28	7,844.36
负债合计	21,725.69	23,080.67	9,257.28	7,844.36
股东权益				
股本	100.00	100.00	100.00	100.00
盈余公积	66.32	66.32	66.32	66.32
未分配利润	3,212.72	2,094.06	2,110.28	2,277.99
股东权益合计	3,379.05	2,260.39	2,276.61	2,444.32
负债和股东权益总计	25,104.74	25,341.05	11,533.89	10,288.68

(2) 利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	9,201.10	16,408.02	16,948.26	16,554.62
减：营业成本	6,567.61	12,157.11	12,729.61	12,389.77
营业税金及附加	132.19	238.93	228.29	243.79
销售费用	912.66	1,345.81	1,348.21	1,250.31
管理费用	35.19	40.47	33.66	32.22
财务费用	63.12	92.78	87.11	84.44
资产减值损失	1.13	30.13	12.99	2.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	4.31
二、营业利润	1,489.20	2,502.80	2,508.39	2,555.54
加：营业外收入	3.24	37.00	2.59	4.67
减：营业外支出	0.72	14.30	1.19	0.30

其中：非流动资产 处置损失	0.69	14.10	-	-
三、利润总额	1,491.72	2,525.50	2,509.79	2,559.91
减：所得税费用	373.06	631.47	628.83	630.66
四、净利润	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
五、综合收益总额	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
归属于母公司股 东的综合收益总 额	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
归属于少数股东 的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项 目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	10,044.58	19,001.09	19,721.18	19,213.27
收到其他与经营活动有关的现金	3,142.02	2,637.01	16,423.41	26,605.13
经营活动现金流入小计	13,186.59	21,638.09	36,144.59	45,818.39
购买商品、接受劳务支付的现金	10,076.63	14,731.94	14,424.96	13,260.08
支付给职工以及为职工支付的现金	262.75	325.17	308.00	252.59
支付的各项税费	885.50	1,531.81	1,315.77	1,642.00
支付其他与经营活动有关的现金	1,909.77	2,920.57	18,256.16	30,622.75
经营活动现金流出小计	13,134.65	19,509.48	34,304.89	45,777.43
经营活动产生的现金流量净额	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	97.03
取得投资收益收到的现金	-	-	-	1.64
投资活动现金流入小计	-	-	-	98.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	29.42	64.17	28.88
投资活动现金流出小计	-	29.42	64.17	28.88
投资活动产生的现金流量	-	-29.42	-64.17	69.78

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	2,048.68	1,874.05	-
筹资活动现金流出小计	-	2,048.68	1,874.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,048.68	-1,874.05	-
四、现金及现金等价物净增加额	51.94	50.51	-98.52	110.75
加：期初现金及现金等价物余额	373.65	323.14	421.66	310.91
五、期末现金及现金等价物余额	425.59	373.65	323.14	421.66

2、注册会计师审计意见

瑞华会计师审计了深南茂业财务报表，包括 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了瑞华审字[2015]48200074 号标准无保留意见的审计报告。

瑞华会计师认为深南茂业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深南茂业 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量。

3、财务报表的编制基础

深南茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

4、主要的会计政策和会计估计

报告期内，深南茂业主要的会计政策和会计估计请参见本报告书“第十一节 财务会计信息/一、拟注入资产财务会计信息/（一）和平茂业财务会计信息/4、主要的会计政策和会计估计”。

5、税项

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	13或17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

（2）税收优惠及批文

报告期内，深南茂业不涉及税收优惠。

6、注册会计师核验的非经常性损益

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益	-0.69	-14.10	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3.21	36.80	1.40	4.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	4.31
小计	2.52	22.70	1.40	8.67
减：所得税费用	0.63	5.67	0.35	2.17
非经常性损益净额	1.89	17.02	1.05	6.50

7、主要资产

报告期内，深南茂业主要资产情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）深南茂业财务状况分析/1、资产情况分析”。

8、主要负债

报告期内，深南茂业主要负债请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/

四、拟注入资产财务状况分析/（三）深南茂业财务状况分析/2、负债情况分析”。

9、所有者权益变动情况

报告期内，深南茂业所有者权益明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	100.00	100.00	100.00	100.00
盈余公积	66.32	66.32	66.32	66.32
未分配利润	3,212.72	2,094.06	2,110.28	2,277.99
股东权益合计	3,379.05	2,260.39	2,276.61	2,444.32

（1）股本

单位：万元

股东名称	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
茂业商厦	100.00	100.00	100.00	100.00

（2）资本公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	-	-	-	-

（3）盈余公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
盈余公积	66.32	66.32	66.32	66.32

（4）未分配利润

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
期初未分配利润	2,094.06	2,110.28	2,277.99	2,222.79
加：本期归属于母 公司股东的净利润	1,118.66	1,894.02	1,880.96	1,929.25
应付普通股股利	-	1,910.24	2,048.68	1,874.05
期末未分配利润	3,212.72	2,094.06	2,110.28	2,277.99

10、现金流量情况

报告期内，深南茂业现金流量情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/六、现金流量分析/（三）深南茂业现金流量分析/1、现金流量构成”。

11、财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

（1）或有事项

截至 2015 年 8 月 31 日，深南茂业无需要披露的重大或有事项。

（2）资产负债表日后事项

报告期内，深南茂业无资产负债表日后事项。

12、主要财务指标

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（倍）	1.13	1.07	1.19	1.24
速动比率（倍）	1.13	1.07	1.19	1.24
资产负债率	86.54%	91.08%	80.26%	76.24%
无形资产（扣除土地使用权等）占净资产的比例	3.16%	5.06%	-	-
项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	99.76	569.58	395.13	-
存货周转率（次）	108,032.35	277,629.23	23,208,036.19	-

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率（倍）=流动资产/流动负债

2、速动比率（倍）=速动资产/流动负债=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

4、无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例=（无形资产账面价值-土地使用权净值）/股东权益

5、应收账款周转率（次）=营业收入/应收账款平均账面价值

6、存货周转率（次）=营业成本/存货平均账面价值

13、资产评估、验资情况

（1）资产评估情况

深南茂业资产评估情况请参见报告书“第四节 拟注入资产状况/三、深圳市茂业百货深南有限公司/（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况。

（2）验资情况

深南茂业验资情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/三、深圳市茂业百货深南有限公司/（三）验资情况”。

（四）东方时代茂业财务会计信息

本部分披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200072号《审计报告》。本部分的财务会计数据及有关的

分析说明反映了东方时代茂业2012 年12 月31 日、2013 年12月31 日、2014 年12 月31 日、2015年8月31日的财务状况以及2012 年度、2013 年度、2014 年度及2015年1-8月的经营成果和现金流量。

请投资者关注与本重组报告书同时披露的相关审计报告全文，以获取全部的财务资料。

1、财务报表

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产				
货币资金	941.51	1,513.79	2,234.70	5,227.92
应收账款	5.70	68.67	-	-
预付款项	5,111.73	3,151.98	42.05	65.85
其他应收款	161,656.29	149,736.35	61,909.17	56,654.20
存货	-	33.31	48.25	41.40
一年内到期的非流动资产	8.69	17.17	26.13	26.94
其他流动资产	1,024.34	-	-	-
流动资产合计	168,748.26	154,521.26	64,260.30	62,016.31
非流动资产				
固定资产	94.04	114.92	40.83	27.83
在建工程	70.00	-	-	-
无形资产	552.43	592.98	-	-
长期待摊费用	5.92	8.89	26.06	52.18
递延所得税资产	14.41	13.44	12.79	10.96
非流动资产合计	736.81	730.23	79.68	90.97
资产总计	169,485.07	155,251.48	64,339.98	62,107.28
负债和所有者权益				
流动负债				
应付账款	14,880.42	24,150.57	27,912.61	25,595.90
预收款项	46.58	99.30	-	-
应付职工薪酬	72.10	107.43	93.19	40.95
应交税费	1,800.05	3,252.00	3,633.20	2,783.38
应付股利	14,282.43	14,282.43	15,756.11	15,523.46
其他应付款	116,384.59	98,397.10	2,461.26	2,565.50
流动负债合计	147,466.18	140,288.83	49,856.38	46,509.19

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
负债合计	147,466.18	140,288.83	49,856.38	46,509.19
所有者权益	-			
股本	120.00	120.00	120.00	120.00
盈余公积	60.00	60.00	60.00	60.00
未分配利润	21,838.89	14,782.66	14,303.60	15,418.09
所有者权益合计	22,018.89	14,962.66	14,483.60	15,598.09
负债和所有者权益总计	169,485.07	155,251.48	64,339.98	62,107.28

(2) 利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	41,869.03	81,818.01	87,813.56	90,697.97
减：营业成本	29,582.24	56,943.04	62,902.46	64,619.43
营业税金及附加	488.07	742.23	726.37	836.34
销售费用	2,081.37	3,948.50	3,924.94	3,843.08
管理费用	144.24	166.25	121.44	96.69
财务费用	155.43	368.74	614.32	654.06
资产减值损失	3.88	2.59	7.35	43.82
二、营业利润	9,413.79	19,646.67	19,516.69	20,604.54
加：营业外收入	1.10	35.59	5.48	7.39
其中：非流动资产处置利得	-	2.45	-	-
减：营业外支出	6.59	0.28	-	-
其中：非流动资产处置损失	6.59	-	-	-
三、利润总额	9,408.31	19,681.98	19,522.17	20,611.93
减：所得税费用	2,352.08	4,920.49	4,880.54	5,153.36
四、净利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
五、综合收益总额	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
归属于母公司股东的综合收益总额	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量				

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	47,501.15	94,480.59	101,782.60	105,481.61
收到其他与经营活动有关的现金	17,992.40	13,363.30	5,153.57	9,234.54
经营活动现金流入小计	65,493.54	107,843.89	106,936.17	114,716.16
购买商品、接受劳务支付的现金	46,763.62	73,551.38	71,365.83	71,363.38
支付给职工以及为职工支付的现金	604.64	629.27	711.39	611.37
支付的各项税费	4,910.37	9,059.24	8,029.46	9,378.19
支付其他与经营活动有关的现金	13,730.01	9,568.80	14,283.62	31,525.77
经营活动现金流出小计	66,008.65	92,808.69	94,390.30	112,878.71
经营活动产生的现金流量净额	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45
二、投资活动产生的现金流量	-			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	12.83			
投资活动现金流入小计	12.83			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	70.00	-	15.64	203.88
投资活动现金流出小计	70.00	-	15.64	203.88
投资活动产生的现金流量净额	-57.17	-	-15.64	-203.88
三、筹资活动产生的现金流量	-			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	15,756.11	15,523.46	-
筹资活动现金流出小计	-	15,756.11	15,523.46	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-15,756.11	-15,523.46	-
五、现金及现金等价物净增加额	-572.28	-720.91	-2,993.22	1,633.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,513.79	2,234.70	5,227.92	3,594.35
六、期末现金及现金等价物余额	941.51	1,513.79	2,234.70	5,227.92

2、注册会计师审计意见

瑞华会计师审计了东方时代茂业财务报表，包括 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了瑞华审字[2015]48200072 号标准无保留意见的审计报告。

瑞华会计师认为东方时代茂业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东方时代茂业 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-5 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量。

3、财务报表的编制基础

东方时代茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

4、主要的会计政策和会计估计

报告期内，东方时代茂业主要的会计政策和会计估计请参见本报告书“第十一节 财务会计信息/一、拟注入资产财务会计信息/（一）和平茂业财务会计信息/4、主要的会计政策和会计估计”。

5、税项

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	13或17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12

税种	计税依据	税率（%）
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

（2）税收优惠及批文

报告期内，东方时代茂业不涉及税收优惠。

6、注册会计师核验的非经常性损益

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-6.59	2.45	-	-
除上述各项之外其他营业外收入和支出	1.10	32.86	5.48	7.39
小 计	-5.48	35.31	5.48	7.39
减：所得税费用	-1.37	8.83	1.37	1.85
非经常性损益净额	-4.11	26.48	4.11	5.54

7、主要资产

报告期内，东方时代茂业主要资产情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）东方时代茂业财务状况分析/1、资产情况分析”。

8、主要负债

报告期内，东方时代茂业主要负债请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（四）东方时代茂业财务状况分析/2、负债情况分析”。

9、所有者权益变动情况

报告期内，东方时代茂业所有者权益明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	120.00	120.00	120.00	120.00
盈余公积	60.00	60.00	60.00	60.00
未分配利润	21,838.89	14,782.66	14,303.60	15,418.09
股东权益合计	22,018.89	14,962.66	14,483.60	15,598.09

（1）股本

单位：万元

股东名称	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
茂业商厦	120.00	120.00	120.00	120.00

（2）资本公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	-	-	-	-

(3) 盈余公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
法定盈余公积	60.00	60.00	60.00	60.00

(4) 未分配利润

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
期初未分配利润	14,782.66	14,303.60	15,418.09	15,482.97
加：本期归属于母公司股东的净利润	7,056.23	14,761.48	14,641.63	15,458.58
应付普通股股利	-	14,282.43	15,756.11	15,523.46
期末未分配利润	21,838.89	14,782.66	14,303.60	15,418.09

10、现金流量情况

报告期内，东方时代茂业现金流量情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/六、现金流量分析/（四）东方时代茂业现金流量分析/1、现金流量构成”。

11、财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(1) 或有事项

截至 2015 年 8 月 31 日，东方时代茂业无需要披露的重大或有事项。

(2) 资产负债表日后事项

报告期内，东方时代茂业无资产负债表日后事项。

12、主要财务指标

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（倍）	1.14	1.10	1.29	1.33
速动比率（倍）	1.14	1.10	1.29	1.33
资产负债率	87.01%	90.36%	77.49%	74.89%
无形资产（扣除土地使用权等）占净资产的比例	2.51%	3.96%	-	-
项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	1,125.91	2,382.87	-	-
存货周转率（次）	1,776.38	1,396.44	1,403.35	-

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率（倍）=流动资产/流动负债

2、速动比率（倍）=速动资产/流动负债=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

4、无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例=（无形资产账面价值-土地使用权净值）/股东权益

5、应收账款周转率（次）=营业收入/应收账款平均账面价值

6、存货周转率（次）=营业成本/存货平均账面价值

13、资产评估、验资情况

（1）资产评估情况

东方时代茂业资产评估情况请参见报告书“第四节 拟注入资产状况/四、深圳市茂业百货东方时代有限公司/（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况。

（2）验资情况

东方时代茂业验资情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/四、深圳市茂业百货东方时代有限公司/（三）验资情况”。

（五）珠海茂业财务会计信息

本部分披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200077号《审计报告》。本部分的财务会计数据及有关的分析说明反映了珠海茂业2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日、2015年8月31日的财务状况以及2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-8月的经营成果和现金流量。

请投资者关注与本重组报告书同时披露的相关审计报告全文，以获取全部的财务资料。

1、财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产				
货币资金	1,147.73	969.50	1,321.42	1,990.30
应收账款	30.69	78.36	103.79	544.39

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
预付款项	3,126.30	853.55	853.75	-
其他应收款	15,097.53	16,524.69	12,408.16	12,955.85
一年内到期的非流动资产	658.63	694.60	674.58	571.83
其他流动资产	279.13	-	-	-
流动资产合计	20,340.02	19,120.71	15,361.70	16,062.38
非流动资产				
固定资产	3,382.50	3,555.71	3,688.60	3,368.93
在建工程	100.43	-	-	-
无形资产	204.00	218.97	-	-
长期待摊费用	957.05	1,386.84	1,810.74	569.93
递延所得税资产	13.41	0.29	0.29	0.29
非流动资产合计	4,657.38	5,161.80	5,499.62	3,939.15
资产总计	24,997.40	24,282.51	20,861.32	20,001.52
流动负债				
应付账款	9,335.83	11,728.96	9,635.06	8,420.18
预收款项	0.00	-	-	14.41
应付职工薪酬	41.82	72.88	38.62	42.63
应交税费	502.09	1,349.40	563.30	689.32
应付股利	3,992.64	3,992.64	4,735.33	4,382.24
其他应付款	2,980.64	1,605.75	1,140.36	1,051.12
流动负债合计	16,853.03	18,749.64	16,112.67	14,599.89
负债合计	16,853.03	18,749.64	16,112.67	14,599.89
股东权益	-			
股本	480.00	480.00	480.00	480.00
盈余公积	240.00	240.00	240.00	240.00
未分配利润	7,424.37	4,812.87	4,028.65	4,681.63
股东权益合计	8,144.37	5,532.87	4,748.65	5,401.63
负债和股东权益总计	24,997.40	24,282.51	20,861.32	20,001.52

(2) 利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	21,863.80	34,987.80	32,427.11	33,141.00
减：营业成本	15,380.48	24,761.05	23,222.47	23,871.70
营业税金及附加	261.12	596.80	523.16	533.37
销售费用	2,420.22	2,848.65	2,752.37	2,141.14
管理费用	156.38	266.44	265.16	223.31
财务费用	109.99	211.52	187.36	213.64

资产减值损失	52.48	-	-	1.14
二、营业利润	3,483.14	6,303.34	5,476.58	6,156.71
加：营业外收入	3.26	105.39	25.59	8.70
减：营业外支出	3.41	39.57	59.04	0.40
其中：非流动资产 处置损失		-	1.72	-
三、利润总额	3,482.98	6,369.16	5,443.13	6,165.01
减：所得税费用	871.48	1,592.29	1,360.78	1,541.25
四、净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
五、综合收益总额	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
归属于母公司股 东的综合收益总 额	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
归属于少数股东 的综合收益总额	-	-	-	-

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项 目	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	25,062.60	40,144.41	37,604.33	37,713.41
收到其他与经营活动有关的现金	3,211.82	2,145.32	7,584.96	981.09
经营活动现金流入小计	28,274.42	42,289.73	45,189.29	38,694.50
购买商品、接受劳务支付的现金	23,507.71	26,628.72	26,692.87	23,652.35
支付给职工以及为职工支付的现金	444.78	639.10	540.08	432.75
支付的各项税费	1,949.65	2,193.31	2,020.52	2,874.65
支付其他与经营活动有关的现金	2,093.21	8,175.95	9,747.56	9,658.75
经营活动现金流出小计	27,995.35	37,637.07	39,001.03	36,618.50
经营活动产生的现金流量净额	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00
二、投资活动产生的现金流量：	-			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100.84	269.25	2,474.90	1,225.10
投资活动现金流出小计	100.84	269.25	2,474.90	1,225.10

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资活动产生的现金流量净额	-100.84	-269.25	-2,474.90	-1,225.10
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	4,735.33	4,382.24	-
筹资活动现金流出小计	-	4,735.33	4,382.24	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-4,735.33	-4,382.24	-
四、现金及现金等价物净增加额	178.23	-351.92	-668.88	850.90
加：期初现金及现金等价物余额	969.50	1,321.42	1,990.30	1,139.40
五、期末现金及现金等价物余额	1,147.73	969.50	1,321.42	1,990.30

2、注册会计师审计意见

瑞华会计师审计了模拟编制的珠海茂业财务报表，包括 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的资产负债表，2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了瑞华审字[2015]48200077 号标准无保留意见的审计报告。

瑞华会计师认为模拟编制的珠海茂业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠海茂业 2015 年 8 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-8 月、2014 年度、2013 年度、2012 年度的经营成果和现金流量。

3、财务报表的编制基础

珠海茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

4、主要的会计政策和会计估计

报告期内，珠海茂业主要的会计政策和会计估计请参见本报告书“第十一节 财务会计信息/一、拟注入资产财务会计信息/（一）和平茂业财务会计信息/4、主要的会计政策和会计估计”。

5、税项

（1）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	增值额	13或17
消费税	应纳税商品销售额	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房屋原值70%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

（2）税收优惠及批文

报告期内，珠海茂业不涉及税收优惠。

6、注册会计师核验的非经常性损益

单位：万元

项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益	-	-	-1.72	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.16	65.82	-31.73	8.30
小计	-0.16	65.82	-33.45	8.30
减：所得税费用	-0.04	16.45	-8.36	2.07
非经常性损益净额	-0.12	49.36	-25.09	6.22

7、主要资产

报告期内，珠海茂业主要资产情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（五）珠海茂业财务状况分析/1、资产情况分析”。

8、主要负债

报告期内，珠海茂业主要负债请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（五）珠海茂业财务状况分析/2、负债情况分析”。

9、所有者权益变动情况

报告期内，珠海茂业所有者权益明细如下：

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
股本	480.00	480.00	480.00	480.00
盈余公积	240.00	240.00	240.00	240.00
未分配利润	7,424.37	4,812.87	4,028.65	4,681.63
股东权益合计	8,144.37	5,532.87	4,748.65	5,401.63

(1) 股本

单位：万元

股东名称	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
茂业商厦	480.00	480.00	480.00	480.00

(2) 资本公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
资本公积	-	-	-	-

(3) 盈余公积

单位：万元

项目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
盈余公积	240.00	240.00	240.00	240.00

(4) 未分配利润

单位：万元

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
期初未分配利润	4,812.87	4,028.65	4,681.63	4,440.12
加：本期归属于母 公司股东的净利润	2,611.50	4,776.87	4,082.35	4,623.75
应付普通股股利	-	3,992.64	4,735.33	4,382.24
期末未分配利润	7,424.37	4,812.87	4,028.65	4,681.63

10、现金流量情况

报告期内，珠海茂业现金流量情况请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/六、现金流量分析/（五）珠海茂业现金流量分析/1、现金流量构成”。

11、财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项

(1) 或有事项

截至 2015 年 8 月 31 日，珠海茂业无需要披露的重大或有事项。

(2) 资产负债表日后事项

报告期内，珠海茂业无资产负债表日后事项。

12、主要财务指标

项 目	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动比率（倍）	1.21	1.02	0.95	1.10
速动比率（倍）	1.21	1.02	0.95	1.10
资产负债率	67.42%	77.21%	77.24%	72.99%
无形资产（扣除土地使用权等）占净资产的比例	2.50%	3.96%	-	-
项 目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次）	400.99	384.17	100.06	-
存货周转率（次）	-	-	-	-

注：上述财务指标计算公式如下：

1、流动比率（倍）=流动资产/流动负债

2、速动比率（倍）=速动资产/流动负债=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=（负债总额/资产总额）×100%

4、无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例=（无形资产账面价值-土地使用权净值）/股东权益

5、应收账款周转率（次）=营业收入/应收账款平均账面价值

6、存货周转率（次）=营业成本/存货平均账面价值

13、资产评估、验资情况

(1) 资产评估情况

珠海茂业资产评估情况请参见报告书“第四节 拟注入资产状况/五、珠海市茂业百货有限公司/（十二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况。

(2) 验资情况

珠海茂业验资情况请参见本报告书“第四节 拟注入资产状况/五、珠海市茂业百货有限公司/（三）验资情况”。

二、上市公司备考财务报表

(一) 备考财务报表的编制基础

本备考合并财务报表主要就本公司本次拟进行重大资产重组中涉及的向茂业商厦发行股份购买和平茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业

100%股权、珠海茂业 100%股权和华强北茂业 77%股权，向德茂投资发行股份购买华强北茂业 16.43%股权，向合正茂投资发行股份购买华强北茂业 6.57%股权事宜，公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的要求，为了向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的而编制，不用于其他用途。

（二）备考财务报表的编制假设

1、关于本次重组的相关议案能够获得本公司股东大会的批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准（核准）。

2、假设本公司本次重大资产重组相关事项已于 2014 年 1 月 1 日实施完毕，及本次交易完成后的组织架构自报告期期初业已存在，公司按照此架构持续经营。

3、2014 年 1 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日，标的公司对原股东的利润分配，视同对本公司的利润分配。

4、本备考合并财务报表以本公司 2015 年 1-8 月、2014 年度的财务报表，五家标的公司 2015 年 1-8 月、2014 年度的财务报表为基础。

（三）上市公司最近一年及一期的备考资产负债表

项目	2015/8/31	2014/12/31
流动资产：		
货币资金	16,434.88	16,075.11
应收账款	1,383.47	2,280.72
预付款项	20,174.34	11,138.36
应收股利	6.58	-
其他应收款	188,933.58	186,226.75
存货	19,857.59	20,406.35
一年内到期的非流动资产	3,779.85	2,229.81
其他流动资产	4,890.22	2,162.54
流动资产合计	255,460.51	240,519.64
非流动资产：		
可供出售金融资产	13,953.53	13,689.40
投资性房地产	17,059.74	18,061.45
固定资产	126,021.26	123,940.45

项目	2015/8/31	2014/12/31
在建工程	39,721.01	37,688.24
无形资产	79,257.20	80,584.58
商誉	2,674.01	2,674.01
长期待摊费用	10,174.97	6,659.53
递延所得税资产	2,098.58	2,066.21
其他非流动资产	19.00	66.40
非流动资产合计	290,979.30	285,430.25
资产总计	546,439.81	525,949.90
负债和所有者权益		
流动负债		
短期借款	24,800.00	17,000.00
应付票据	50.00	50.00
应付账款	134,200.52	179,228.59
预收款项	6,756.07	6,029.37
应付职工薪酬	1,627.67	2,447.45
应交税费	10,746.49	19,037.34
应付利息	102.60	86.41
应付股利	38,001.67	38,001.67
其他应付款	61,161.84	34,443.33
一年内到期的非流动负债	6,937.47	5,254.71
流动负债合计	284,384.32	301,578.87
非流动负债	-	
长期借款	19,307.36	22,741.58
长期应付职工薪酬	913.46	913.46
递延所得税负债	819.20	833.21
非流动负债合计	21,040.03	24,488.25
负债合计	305,424.35	326,067.12
所有者权益	-	-
股本	173,198.25	173,198.25
其他综合收益	293.39	29.26
盈余公积	1,541.95	1,435.13
未分配利润	64,394.18	23,597.16
归属于母公司股东权益合计	239,427.78	198,259.81
少数股东权益	1,587.68	1,622.97
股东权益合计	241,015.46	199,882.78
负债和股东权益总计	546,439.81	525,949.90

(四) 上市公司最近一年及一期的备考利润表

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度
一、营业总收入	399,303.26	659,140.97
其中：营业收入	399,303.26	659,140.97
二、营业总成本	342,450.35	563,158.51
其中：营业成本	292,396.49	490,795.11
营业税金及附加	5,365.87	9,745.02
销售费用	36,662.72	50,822.30
管理费用	4,624.15	6,321.00
财务费用	3,016.40	5,309.32
资产减值损失	384.72	165.76
加：投资收益（损失以“－”号填列）	833.72	11,773.26
三、营业利润	57,686.63	107,755.71
加：营业外收入	613.62	1,206.53
减：营业外支出	43.42	1,341.49
四、利润总额	58,256.83	107,620.75
减：所得税费用	14,536.08	26,712.89
五、净利润	43,720.76	80,907.86
归属于母公司股东的净利润	43,756.05	80,974.09
少数股东损益	-35.29	-66.23
六、其他综合收益的税后净额	264.13	-59.67
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	264.13	-59.67
七、综合收益总额	43,984.88	80,848.19
归属于母公司股东的综合收益总额	44,020.17	80,914.41
归属于少数股东的综合收益总额	-35.29	-66.23
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.25	0.47
（二）稀释每股收益	0.25	0.47

三、拟注入资产盈利预测

（一）和平茂业盈利预测

1、盈利预测编制基础

和平茂业以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及

2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度、2016 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、盈利预测基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

(1) 公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(3) 公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

(4) 公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

(5) 公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

(6) 公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；

(7) 公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

(8) 公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

(9) 公司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比例关系；

(10) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

(11) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200005 号《盈利预测审核报告》，和平茂业 2015 年度、2016 年度盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	

一、营业收入	57,386.78	174,519.42	231,906.20	248,612.30
减：营业成本	42,917.63	131,362.43	174,280.06	187,101.30
营业税金及附加	541.36	2,036.92	2,578.28	2,923.56
销售费用	3,404.47	10,815.94	14,220.41	14,775.59
管理费用	227.41	1,106.91	1,334.32	1,535.25
财务费用	320.94	824.18	1,145.12	1,174.09
资产减值损失	51.47		51.47	
二、营业利润	9,923.50	28,373.04	38,296.54	41,102.50
加：营业外收入	3.45		3.45	
减：营业外支出	2.21		2.21	
其中：非流动资产处置损失	1.91		1.91	
三、利润总额	9,924.74	28,373.04	38,297.78	41,102.50
减：所得税费用	2,481.74	7,095.70	9,577.45	10,279.11
四、净利润	7,443.00	21,277.34	28,720.33	30,823.39
五、综合收益总额	7,443.00	21,277.34	28,720.33	30,823.39

（二）华强北茂业盈利预测

1、盈利预测编制基础

华强北茂业以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及 2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度、2016 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、盈利预测基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

（1）公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（4）公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

- (5) 公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- (6) 公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- (7) 公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- (8) 公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- (9) 公司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比例关系；
- (10) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；
- (11) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200007 号《盈利预测审核报告》，华强北茂业 2015 年度、2016 年度盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	40,660.95	85,439.73	126,100.68	126,450.79
减：营业成本	29,202.92	62,719.76	91,922.68	92,825.25
营业税金及附加	647.63	1,426.58	2,074.21	2,111.34
销售费用	3,469.75	5,729.59	9,199.33	7,860.77
管理费用	119.06	311.09	430.15	431.86
财务费用	215.30	492.71	708.01	729.21
二、营业利润	7,006.30	14,760.00	21,766.29	22,492.37
加：营业外收入	6.15		6.15	
减：营业外支出	0.10		0.1	
三、利润总额	7,012.34	14,760.00	21,772.34	22,492.37
减：所得税费用	1,754.26	3,691.27	5,445.53	5,624.97
四、净利润	5,258.08	11,068.73	16,326.81	16,867.40
五、综合收益总额	5,258.08	11,068.73	16,326.81	16,867.40

(三) 深南茂业盈利预测

1、盈利预测编制基础

深南茂业以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及 2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度、2016 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、盈利预测基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

（1）公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（4）公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（5）公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（6）公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；

（7）公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

（8）公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

（9）公司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比例关系；

（10）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

（11）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200009 号《盈利预测审核报告》，深南茂业 2015 年度、2016 年度盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	3,869.36	12,664.29	16,533.65	16,271.32
减：营业成本	2,861.94	9,406.26	12,268.19	12,087.87
营业税金及附加	49.43	188.81	238.24	245.98
销售费用	295.87	1,135.13	1,431.00	1,510.29
管理费用	11.89	138.05	149.95	188.7
财务费用	37.18	72.51	109.7	93.16
资产减值损失	1.13		1.13	
二、营业利润	611.92	1,723.53	2,335.45	2,145.30
加：营业外收入	1.08		1.08	
减：营业外支出	0.04		0.04	
三、利润总额	612.96	1,723.53	2,336.49	2,145.30
减：所得税费用	153.49	431.01	584.5	536.49
四、净利润	459.47	1,292.52	1,751.99	1,608.82
五、综合收益总额	459.47	1,292.52	1,751.99	1,608.82

（四）东方时代茂业盈利预测

1、盈利预测编制基础

东方时代茂业以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及 2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度、2016 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、盈利预测基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

（1）公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

- (4) 公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- (5) 公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- (6) 公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- (7) 公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- (8) 公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- (9) 公司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比例关系；
- (10) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；
- (11) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200006 号《盈利预测审核报告》，东方时代茂业 2015 年度、2016 年度盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	6,814.96	66,046.70	72,861.66	97,749.12
减：营业成本	4,601.17	46,595.08	51,196.25	68,960.72
营业税金及附加	44.13	606.11	650.24	897.04
销售费用	376.13	3,492.73	3,868.86	4,718.38
管理费用	18.65	245.85	264.5	341.51
财务费用	33.22	303.89	337.11	449.76
二、营业利润	1,741.65	14,803.04	16,544.69	22,381.72
加：营业外收入	0.36		0.36	
减：营业外支出	6.59		6.59	
其中：非流动资产处置损失	6.59		6.59	
三、利润总额	1,735.42	14,803.04	16,538.46	22,381.72
减：所得税费用	433.86	3,700.76	4,134.62	5,595.43
四、净利润	1,301.57	11,102.28	12,403.85	16,786.29
五、综合收益总额	1,301.57	11,102.28	12,403.85	16,786.29

（五）珠海茂业盈利预测

1、盈利预测编制基础

珠海茂业以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及 2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度、2016 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

2、盈利预测基本假设

本盈利预测报告基于以下重要假设：

（1）公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

（4）公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

（5）公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（6）公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；

（7）公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

（8）公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

（9）公司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比例关系；

（10）假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

（11）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

3、盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200010 号《盈利预测审核报告》，珠海茂

业 2015 年度、2016 年度盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	9,774.95	27,994.06	37,769.01	40,943.73
减：营业成本	7,093.78	20,034.25	27,128.03	29,319.48
营业税金及附加	111.69	369.78	481.47	537.90
销售费用	714.38	2,793.88	3,508.26	3,777.03
管理费用	54.99	324.92	379.91	446.20
财务费用	64.47	195.88	260.34	286.49
二、营业利润	1,735.65	4,275.35	6,011.00	6,576.63
加：营业外收入	0.86	-	0.86	-
减：营业外支出	0.01	-	0.01	-
三、利润总额	1,736.49	4,275.35	6,011.84	6,576.63
减：所得税费用	434.12	1,070.52	1,504.64	1,646.62
四、净利润	1,302.37	3,204.83	4,507.20	4,930.01
五、综合收益总额	1,302.37	3,204.83	4,507.20	4,930.01

四、上市公司备考盈利预测

因本次交易事项构成了上市公司重大资产重组，根据中国证券监督管理委员会《重组办法》、《准则第 26 号》的相关规定，为了向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的，基于下述基本假设和编制基础而编制，不适用于其他用途。本备考合并盈利预测并不反映本次交易未来完成后上市公司于预测期间内的实际经营成果。

（一）备考盈利预测表的编制基础

1、2015 年 6 月 16 日，公司第七届董事会第四十二次会议审议通过了《关于<成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（预案）及摘要>的议案》。

公司编制的 2015 年度及 2016 年度备考合并盈利预测是以上述交易方案为基础，并假设该交易于 2014 年 1 月 1 日已全部完成以及本次交易后的公司组织架构自期初即存在并持续经营，在充分考虑公司现时的经营能力、市场需求等因素及下列各项基本假设的前提下，结合预测期间的经营计划、投资计划及财务预算

等，本着谨慎的原则编制的，盈利预测所选用的会计政策和会计估计在各重要方面均与本公司实际采用的相关会计政策一致。

2、公司以 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的实际经营业绩为基础，结合公司 2015 年度及 2016 年度的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2015 年度及 2016 年度备考盈利预测报告。编制该备考盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

（二）备考盈利预测假设

1、公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

4、公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

5、公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

6、公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；

7、公司经营所需的场所、商品来源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

8、公司制定的经营计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

9、公司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比例关系；

10、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

11、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）备考盈利预测表

根据瑞华出具的瑞华核字[2015]48200015 号《备考盈利预测审核报告》，按照本次重组完成后的架构编制的上市公司 2015 年度、2016 年度备考合并盈利预测数据如下：

金额：万元

项目	2015 年度			2016 年度 预测数
	1-3 月 实际数	4-12 月 预测数	合计	
一、营业收入	176,191.65	516,198.21	692,389.86	739,045.91
减：营业成本	132,036.63	387,466.99	519,503.62	554,513.19
营业税金及附加	2,367.81	7,771.33	10,139.14	10,680.11
销售费用	13,308.05	38,617.17	51,925.22	51,802.36
管理费用	1,614.52	6,656.77	8,271.29	7,760.05
财务费用	1,304.29	4,290.14	5,594.43	5,797.80
资产减值损失	52.60	-	52.60	-
投资收益	2.82	200.00	202.82	200.00
二、营业利润	25,510.58	71,595.82	97,106.40	108,692.39
加：营业外收入	405.74	3,483.82	3,889.56	-
其中：非流动资产处 置利得	161.29	3,460.13	3,621.42	
减：营业外支出	18.05	-	18.05	-
其中：非流动资产处 置损失	8.67		8.67	
三、利润总额	25,898.27	75,079.63	100,977.91	108,692.39
减：所得税费用	6,496.95	18,775.45	25,272.40	27,181.11
四、净利润	19,401.33	56,304.18	75,705.51	81,511.28
五、综合收益总额	19,401.33	56,304.18	75,705.51	81,511.28

第十二节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）成商集团、茂业商厦及其实际控制人控制的从事百货零售业务的商业企业情况

成商集团从事百货零售业务的公司主要集中在四川省，并在山东省菏泽市经营一家门店，具体包括成商集团股份有限公司、成商集团成都人民商场有限公司、成都人民商场（集团）绵阳有限公司、成商集团南充茂业百货有限公司和菏泽茂业百货有限公司。

本次重组后，除成商集团及其控制的企业（包括本次重组后纳入的拟注入资产）以外，其他受茂业商厦及其实际控制人黄茂如控制的其经营范围中有百货零售业务或实际经营百货零售业务的企业如下：

（1）经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的企业

序号	从事相同或类似业务的区域	从事相同或类似业务的公司
1	辽宁	沈阳商业城股份有限公司 沈阳铁西百货大楼有限公司 沈阳商业城名品折扣有限公司 辽宁国联家电有限公司 沈阳商业城苏家屯超市有限公司 沈阳茂业时代置业有限公司（铁西分公司从事百货零售业务） 沈阳茂业百货有限公司 沈阳立诚经营管理有限公司 辽宁物流有限公司
2	河北	秦皇岛茂业控股有限公司 秦皇岛茂业超市有限公司 秦皇岛市金原商业管理有限责任公司 保定茂业百货有限公司 保定茂业房地产开发有限公司（保定茂业房地产开发有限公司百货分公司从事百货零售业务）
3	广东	深圳茂业商厦有限公司（友谊百货分公司从事百货零售业务）
4	山东	临沂茂业百货有限公司

		山东省淄博茂业百货股份有限公司（山东省淄博茂业百货股份有限公司金帝分公司从事百货零售业务） 淄博茂业商厦有限公司
5	贵州	贵阳友谊（集团）股份有限公司（贵阳友谊（集团）股份有限公司纪念塔商场、贵阳友谊（集团）股份有限公司遵义专卖店、贵阳友谊（集团）股份有限公司文化用品商店从事百货零售业务）
6	重庆	重庆茂业百货有限公司（子公司重庆百福乐商贸有限公司从事超市业务）
7	江苏	泰州第一百货商店股份有限公司（泰州第一百货商店股份有限公司溧阳分公司从事百货零售业务） 泰州茂业置业有限公司（泰州茂业置业有限公司百货分公司从事百货零售业务） 常州茂业百货有限公司 深圳茂业和平商厦无锡有限公司 无锡茂业百货有限公司 香港茂业百货（扬州）有限公司 无锡亿百置业有限公司 江苏茂业百货有限公司
8	山西	太原茂业百货有限公司 山西茂业置地房地产开发有限公司（山西茂业置地房地产开发有限公司百货分公司、山西茂业置地房地产开发有限公司购物中心分公司从事百货零售业务）

(2) 经营范围中有百货零售业务但已无实际经营的企业

序号	从事相同或类似业务的区域	从事相同或类似业务的公司
1	重庆	重庆解放碑茂业百货有限公司

上述企业与成商集团构成潜在的同业竞争关系。

茂业商厦友谊分公司因经营状况不佳，并且场地租约将于 2016 年 4 月 30 日到期，因此不注入成商集团且于租赁协议到期后结束营业、予以注销；重庆解放碑茂业百货有限公司目前未从事百货零售业务，但该公司因涉及诉讼无法办理经营范围变更或股权转让手续。实际控制人黄茂如承诺，重庆解放碑茂业百货有限公司不会从事与成商集团、拟注入资产产生竞争的业务，且在重庆解放碑茂业百货有限公司前述诉讼终结、可办理工商变更登记手续的情况下，立即变更该公司的经营范围，以保证其经营范围中不再有零售百货等可能与成商集团、拟注入资产产生同业竞争的业务。

由于百货零售业的强地域性特征，不同地区的百货零售商面向完全不同的市

场和消费者，除茂业商厦友谊分公司将于租约到期后结束营业外，前述在本次重组后受茂业商厦及其实际控制人黄茂如控制的经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的其他企业将继续专注于其所在区域独立开展商业活动，并独立于成商集团进行采购、招商、销售，不会在成商集团的经营区域开展任何与成商集团主营业务构成竞争的业务；该等企业与成商集团所在市场、客户群体、和未来发展规划上均不存在重叠，与成商集团不构成实质性的竞争关系。

拟注入资产的主要业务模式包括联营模式、自营模式、租赁模式，其中联营模式收入占主营业务收入比例达 90%。在联营模式下，拟注入资产从专柜销售总额中收取一定比例的佣金。联营模式下的品牌招商即为拟注入资产的主要采购过程。拟注入资产主要依据商场定位和整体品牌组合的要求从品牌形象、知名度、市场占有率、供应商实力等方面对专柜供应商进行评审，以使供应商及品牌符合引进条件。拟注入资产已建立了采购部，直接面向市场进行独立采购。在拟注入资产与供应商进行商业谈判过程中，门店的品牌、地理位置等因素决定了其与供应商最终确定的扣点数等采购合同核心条款。拟注入资产与茂业商厦及其实际控制人黄茂如控制的经营范围中有百货零售业务且实际从事百货零售业务的其他企业在采购方面不构成竞争。

综上，本次重组完成后，除茂业商厦友谊分公司之外，茂业商厦及其实际控制人控制的其他企业在成商集团的经营区域内不存在与成商集团构成实质性竞争的业务。

（二）茂业商厦及其实际控制人、关联方曾出具的避免同业竞争承诺函情况

截至本报告书签署日，茂业商厦及其实际控制人、关联方已出具的避免同业竞争承诺函的情况如下：

序号	承诺方	承诺时间	避免同业竞争承诺事项
1	茂业商厦	2005 年 6 月 10 日发布详式权益变动报告书中所作公开承诺	向成都人民商场（集团）股份有限公司（即：成商集团）承诺：茂业商厦及其关联方在茂业商厦成为成都人民商场（集团）股份有限公司控股股东后，将不在成都及四川其他地区、不再在重庆地区开展与成都人民商场（集团）股份有限公司相同及相似的业务。

2	中兆投资	2009年9月22日发布详式权益变动报告书中所作公开承诺	① 将不通过除茂业物流以外的经营主体在秦皇岛地区新建或收购与茂业物流目前在秦皇岛地区同类的商业项目，对于新建或存在收购可能性的该类商业项目资源，将优先推荐给茂业物流，茂业物流具有优先选择权。 ② 将不通过除茂业物流以外的经营主体在安徽地区新建或收购与茂业物流目前在安徽地区经营商品批发市场开发的地产项目，对于新建或存在收购可能性的上述项目资源，中兆投资将优先推荐给茂业物流，茂业物流具有优先选择权； ③ 以公平、公开、公正的形式、通过合法程序解决存在的同业竞争问题，且不会损害茂业物流及中小股东的利益。
3	中兆投资及实际控制人黄茂如	2012年11月对茂业物流进行重大资产重组时所作承诺	中兆投资承诺：在公司经营区域内，不再新建或收购与其相同或类似的资产和业务，若未来公司经营区域内存在与其经营业务相同或类似的商业机会，中兆投资将优先推荐给公司，公司具有优先选择权。 黄茂如承诺： ① 在重组完成后 3 年内，在监管政策允许范围内，启动茂业国际 A 股上市公司业务整合工作； ② 在重组完成后，茂业国际将根据境内外上市公司需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益前提下，研究上市公司业务整合方案，具体方式包括吸收合并、资产重组、A+H 股上市等合法方式。 ③ 业务整合的最终目标是提高上市公司经营与运作的规范性，解决同业竞争和潜在同业竞争情形，推动上市公司规范、健康、快速发展，保护包括中小股东在内的全体股东的利益。
4	中兆投资及实际控制人黄茂如	2014 年 2 月 18 日发布详式权益变动报告书增持商业城股份时作出	① 截至本承诺函出具日，黄茂如控制的沈阳茂业时代置业有限公司经营的茂业百货铁西店、沈阳茂业百货有限公司经营的茂业百货金廊店与商业城同在沈阳地区从事百货零售业。沈阳茂业置业有限公司在沈阳地区从事房地产开发业。除上述三家公司及门店外，黄茂如控制的其他公司、企业或者其他经济组织未从事与商业城存在实质性竞争关系的业务。 ② 黄茂如承诺自承诺函出具之日起 36 个月内，解决沈阳茂业置业有限公司、沈阳茂业时代置业有限公司、沈阳茂业百货有限公司与商业城存在的同业竞争。 ③ 在作为商业城实际控制人期间，为了保证商业城

			的持续发展，黄茂如及中兆投资将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在商业城经营区域内，不再新建或收购与其相同或类似的资产和业务，若未来商业城经营区域内存在与其经营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给商业城，商业城具有优先选择权。

（三）本次交易关于避免同业竞争的承诺

（1）为避免潜在的同业竞争，茂业商厦及其实际控制人黄茂如出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“1. 在本次重组完成后 12 个月内完成茂业商厦友谊百货分公司的结业、注销手续。

2. 在本次重组完成后 24 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人控制的重庆茂业百货有限公司及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。

3. 在本次重组完成后的 48 个月内，根据成商集团的经营需要，将本公司/本人及本公司/本人控制的山东省地区从事与成商集团主营业务相同或相似的百货零售企业及相关资产以转让、吸收合并等可行方式转让给第三方或整合至成商集团。

4. 在本次重组完成后的 48 个月内，在充分保护境内本公司/本人控制的各上市公司中小股东的利益、取得中小股东支持及符合证券监管法规的前提下，将本公司/本人控制的其他非上市百货零售业务及资产注入成商集团。

5、在本次重组完成后的适当时间，依据本公司/本人控制的境内外上市公司的经营需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益、取得中小股东支持的前提下，整合境内外上市公司的百货零售业务。

6、在作为成商集团控股股东/实际控制人期间，为了保证成商集团的持续发展，本公司/本人将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在成商集团经营区域内，不再新建或收购与其主营业务相同或类似的资产和业务，亦不从事任何可能损害成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来成商集团经营区域内存在与其主营业务相同或类似的商业机会将优先推荐给成商集团及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

(2) 德茂投资与合正茂投资出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“1. 截至本承诺函签署日，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方未从事与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织存在同业竞争关系的业务。

2. 在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方将避免从事任何与成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织相同或相似且构成或可能构成竞争关系的业务，亦不从事任何可能损害成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。

3. 如本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织遇到成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织主营业务范围内的业务机会，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将该等合作机会让予成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。

本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

(3) 因茂业商厦子公司中兆投资参与受让茂业物流在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权并确定为唯一意向受让方，茂业商厦于 2015 年 9 月 17 日进一步出具《承诺函》，承诺“本公司下属控股子公司中兆投资管理有限公司参与受让茂业物流股份有限公司在北京产权交易所公开挂牌转让秦皇岛茂业控股有限公司（以下简称‘茂业控股’）100%股权（以下简称‘标的资产’）并确定为唯一意向受让方，如最终成交并获得茂业控股 100%股权的，在未来成商集团股份有限公司认为合适的时期且不晚于受让标的资产后的 48 个月内，在成商集团股份有限公司同意受让的情况下，将优先向其转让茂业控股下属百货类资产。”截至本报告书出具日，秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权已过户至中兆投资管理有限公司名下，股东变更的工商登记已经完成。

前述承诺的内容合法有效，有利于避免同业竞争问题。

二、关联交易

（一）本次交易前上市公司的关联交易情况

截至 2014 年 12 月 31 日，上市公司的重大关联交易情况如下：

1、关联债权债务往来

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初额	发生额	期末额	期初额	发生额	期末额
成商佳禾(集团)食品有限公司	联营企业	516.39		516.39			
四川日兴发展有限公司	子公司原少数股东	798.69	-748.69	50			
云南成商销售服务有限公司	联营企业	439.98		439.98			
成都商厦太平洋百货有限公司	合作经营				-9.44	9.44	0
茂业商厦	控股股东				0.96	-0.06	0.9
合计		1755.06	-748.69	1006.37	-8.48	9.38	0.90

2、其他

2009 年 8 月 3 日，上市公司与成都崇德投资有限公司（以下简称“成都崇德”）签订《联建协议书》，共同对成都崇德拥有的宗地编号为 GX15（213）：2006-061，位于成都市高新区天府大道北段 28 号的地块进行开发，建设一规划约 33.86 万平方米的商业体。上市公司实际控制人黄茂如为成都崇德实际控制人，成都崇德为上市公司关联法人，上述事项构成公司的关联交易。上述关联交易事项已经上市公司第六届董事会第二次会议及 2009 年第三次临时股东大会审议通过。

截至 2014 年 12 月 31 日，该项目已累计投入资金 31,168.31 万元。裙楼商业部分整体商业规划正在调整中。

（二）拟注入资产的关联方与关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则——关联方披露》、《上市公司信息披露管理办法》等文件的相关规定，拟注入资产的关联方及关联关系如下：

本次拟注入资产和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业均受茂业商厦直接控制，彼此互为关联方。除此之外，拟注入资产的其他关联

方情况如：

1、拟注入资产的控股股东、实际控制人

关联方名称	与拟注入资产关系
茂业商厦	拟注入资产控股股东
黄茂如	拟注入资产实际控制人

2、拟注入资产控股股东、实际控制人控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

本次拟注入资产控股股东、实际控制人控制或担任董事、高级管理人员的其他企业详见本报告书“第三节 交易对方基本情况/一、交易对方基本情况/（一）茂业商厦/5、下属企业”和“第四节 拟注入资产情况/一、深圳茂业百货有限公司/（七）主要股东及实际控制人情况”。

3、其他持有拟注入资产 5% 以上股权的股东

本次拟注入资产和平茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业均为茂业商厦100%持有，不存在其他持有5%以上股权的股东。

除茂业商厦外，持有华强北茂业5%以上股东为德茂投资和合正茂投资，为本次交易对方。

4、拟注入资产的子公司、合营企业、联营企业

本次拟注入资产不存在子公司、合营企业、联营企业。

5、拟注入资产的董事、监事、高级管理人员

关联方名称	与拟注入资产关联关系
张静	拟注入资产董事长
卢小娟	拟注入资产董事
陈哲元	拟注入资产董事
姚淑莲	拟注入资产监事
杨萍	拟注入资产总经理
李春霞	拟注入资产副总经理
王华	拟注入资产副总经理
王海燕	拟注入资产副总经理
陕花萍	拟注入资产财务总监

6、拟注入资产的董事、监事、高级管理人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

本次拟注入资产的董事、监事、高级管理人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业情况请详见本报告书“第四节 拟注入资产情况/一、深圳茂业百货有限公司/（十三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员/5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员对外兼职情况”。

（三）拟注入资产最近三年及一期的关联交易情况

1、经常性关联交易

（1）采购商品/接受劳务的关联交易

单位：万元

拟注入资产	关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	崇德物业管理	接受水电	373.43	605.36	690.04	588.73
	茂业集团	接受水电	2.61			
华强北茂业	和平茂业	采购商品	1,410.00	3,010.67	3,437.26	3,930.55
	崇德物业管理	接受水电	920.88	831.41	847.49	872.24
深南茂业	和平茂业	采购商品		0.67		
	华强北茂业	采购商品	0.42	0.49		
	兴华实业	接受水电	195.82	392.60	475.01	364.26
东方时代茂业	崇德物业管理	接受水电	166.44	531.52	623.61	568.54

（2）出售商品/提供劳务的关联交易

单位：万元

拟注入资产	关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	华强北茂业	出售商品	1,410.00	3,010.67	3,437.26	3,930.55
	深南茂业	出售商品		0.67		
华强北茂业	深南茂业	出售商品	0.42	0.49		

2、关联租赁

单位：万元

拟注入资产	出租方名称	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	深圳茂业	房屋租赁	1,246.73	1,739.00	1,739.00	1,739.00

	集团					
华强北茂业	东方时代广场	房屋租赁	2,431.73	2,852.70	2,852.70	2,852.70
深南茂业	茂业物业经营	房屋租赁	478.41	641.99	646.05	630.43
东方时代茂业	东方时代广场	房屋租赁	1,513.36	2,886.88	2,886.88	2,886.88
珠海茂业	中兆投资(集团)	房屋租赁	1,038.03	853.75	853.75	853.75
	中兆开发(深圳)	房屋租赁	0.76	-	-	-
	茂业商厦	房屋租赁	0.54	-	-	-
	茂业广告	房屋租赁	0.89	-	-	-
	深南茂业	房屋租赁	0.71	-	-	-
	和平茂业	房屋租赁	0.94	-	-	-
	东方时代茂业	房屋租赁	0.95	-	-	-
	华强北茂业	房屋租赁	0.95	-	-	-

注：2015年6月12日，和平茂业与深圳茂业集团签署租赁协议，以114元每平方米的价格租赁世界金融中心36层857.29m²房屋用于拟注入资产管理团队办公，租赁期至2018年3月31日。租赁协议到期后，和平茂业拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利。

拟注入资产（作为承租方）与关联方（作为出租方）依据现行有效的租赁合同的约定，于2015年6月就租金调整事宜签署了补充协议，约定自2015年4月1日起至2018年12月31日对租金进行调整。该等租金的调整由出租方与承租方依据本次重组聘请的评估机构提供的各租赁门店的租金测算结果，并结合现行市场状况、邻近地区类似物业的租金水平及应付杂项开支金额厘定。依据评估机构提供的各租赁门店的租金测算资料，拟注入资产租赁的五家门店经营场所是遵循市场定价原则确定，参考依据请参见本节“二、关联交易/五、报告期关联交易价格的公允性分析/2、关联租赁的定价公允性分析/（2）2015年4月以后关联租赁价格的公允性”。

3、其他关联交易

单位：万元

拟注入资产	关联方名称	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	中兆投资(集团)	购买店铺	-	77.50	-	-

华强北茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	75.70	-	-
深南茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	42.32	-	-
东方时代茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	77.97	-	-

4、关联往来

单位：万元

拟注入资产	关联方	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
和平茂业	预付账款：				
	茂业集团	2,539.92	1,736.71	1,739.00	356.13
	合计	2,539.92	1,736.71	1,739.00	356.13
	其他应收款：				
	中兆投资	32,474.10	29,474.10	-	-
	东方时代茂业	10,710.25	9,534.70	-	-
	华强北茂业	3,432.55		-	-
	商用投资	400.00	400.00	400.00	400.00
	中兆开发（深圳）	200.00	200.00	-	-
	茂业广告	20.16	20.16		-
	深南茂业	-	665.61	-	-
	太原茂业	-	-	200.00	200.00
	珠海茂业	1,162.48	3.69	3.69	3.69
	东莞厚街茂业	-	-	-	0.10
	合计	48,399.54	40,298.27	603.69	603.79
	其他应付款：				
	茂业商厦	26,288.85	12,068.54	2,997.12	24,241.41
	中兆投资（集团）	-	77.50	-	-
	深南茂业	1,615.42	-	-	-
	华强北茂业	-	1,280.98	-	-
	崇德物业管理	-	484.16	423.02	299.40
	合计	27,904.27	13,911.17	3,420.14	24,540.81
华强北茂业	应收账款：				
	深南茂业	-	0.49	-	-
	合计	-	0.49	-	-
	预付账款：				
	东方时代广场	5,307.37	3,337.77	-	-
	合计	5,307.37	3,337.77	-	-
	其他应收款：				
	茂业商厦	79,931.51	64,964.12	52,549.18	49,152.50

	深南茂业	9,915.15	9,766.97	-	-
	茂业广告	477.27	477.27	477.50	448.24
	中兆开发(深圳)	2,300.03	2,300.03	2,300.00	2,300.00
	中兆投资	79,247.31	79,247.31	-	-
	珠海茂业	107.91	600.00	600.00	600.00
	商用投资	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	和平茂业	-	1,280.98	-	-
	合计	173,479.18	160,136.68	57,426.68	54,000.74
	其他应付款:				
	东方时代茂业	129,797.83	118,078.90	-	-
	山东淄博茂业	0.01	0.01	-	-
	中兆投资(集团)	75.70	75.70	-	-
	和平茂业	3,432.55	-	-	-
	崇德物业管理	294.61	273.30	292.38	228.06
	合计	133,600.69	118,427.90	292.38	228.06
深南茂业	预付账款:				
	茂业物业经营	1,010.69	632.43	630.43	-
	合计	1,010.69	632.43	630.43	-
	其他应收款:				
	茂业商厦	12,217.92	14,701.52	8,437.37	7,761.77
	中兆投资	7,617.00	7,617.00	-	-
	和平茂业	1,615.42	-	-	-
	商用投资	300.00	300.00	300.00	300.00
	合计	21,750.35	22,618.52	8,737.37	8,061.77
	应付账款:				
	华强北茂业	-	0.49	-	-
	合计	--	0.49	-	-
	其他应付款:				
	华强北茂业	9,915.15	9,766.97	-	-
	东方时代茂业	3,470.79	3,920.96	-	-
	茂业广告	9.00	9.00	9.00	9.00
	中兆投资(集团)	43.63	42.32	-	-
	崇德物业管理	-	1.27	-	-
	和平茂业	-	665.61	-	-
	兴华实业	142.06	85.44	116.79	96.22
	珠海茂业	1.73			
	合计	13,582.36	14,491.56	125.79	105.22
东方时代茂业	预付账款:				
	东方时代广场	4,811.47	2,886.88	-	-
	合计	4,811.47	2,886.88	-	-

	其他应收款：				
	东莞厚街茂业	-	-	-	2.30
	茂业商厦	-	995.87	55,493.13	50,655.02
	商用投资	700.50	700.50	700.50	700.50
	华强北茂业	129,797.83	118,078.90	-	-
	深南茂业	3,470.79	3,920.96	-	-
	中兆开发（深圳）	0.01	0.01	0.00	0.00
	中兆投资	22,163.07	20,363.07	-	-
	珠海茂业	600.00	-	-	-
	合计	156,732.21	144,059.31	56,193.63	51,355.52
	其他应付款：				
	崇德物业管理	178.86	182.28	178.62	148.10
	茂业商厦	101,617.75	85,590.86	-	-
	茂业广告	40.56	40.56	39.80	39.80
	中兆投资(集团)	-	75.70	-	-
	常州茂业	-	-	-	1.00
	和平茂业	10,710.25	9,534.70	-	-
	合计	112,547.42	95,424.10	218.42	188.91
珠海茂业	预付账款：				
	中兆投资(集团)	2,638.71	853.55	853.75	-
	合计	2,638.71	853.55	853.75	-
	其他应收款：				
	茂业商厦	9,106.53	9,538.29	9,641.67	11,273.72
	深南茂业	1.73	-	-	-
	中兆投资	48.42			
	合计	9,156.68	9,538.29	9,641.67	11,273.72
	其他应付款：				
	华强北茂业	107.91	600.00	600.00	600.00
	和平茂业	1,162.48	3.69	3.69	3.69
	东方时代茂业	600.00			
	合计	1,870.40	603.69	603.69	603.69

注：华强北店和东方时代店经营场所分别为东方时代广场一期和二期，物理上相互连通。为便于经营管理，2015年2月1日，茂业商厦将东方时代茂业的主要业务全部并入华强北茂业，并完成了相应的租赁合同的调整。业务调整完成后，导致2015年1-8月华强北茂业向东方时代广场租赁物业租金明显增加、及东方时代向东方时代广场租赁物业租金明显减少，具体变化金额为原东方时代茂业向东方时代广场支付的两个半月租金。

截至本报告书签署日，拟注入资产截至2015年8月31日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

（四）报告期关联交易的必要性分析

1、经常性关联交易的必要性

(1) 商品调拨产生的关联交易的必要性

报告期内，拟注入资产下属各门店受茂业商厦统一管理，因经营需要，会与茂业商厦下属百货门店发生商品调拨。报告期内，拟注入资产因商品调拨产生的关联交易均系拟注入资产内部之间的商品调拨，本次交易完成后，该部分关联交易将消除。具体情况如下：

① 采购商品的关联交易

单位：万元

拟注入资产	关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
华强北茂业	和平茂业	采购商品	1,410.00	3,010.67	3,437.26	3,930.55
深南茂业	和平茂业	采购商品	-	0.67	-	-
	华强北茂业	采购商品	0.42	0.49	-	-

② 出售商品的关联交易

单位：万元

拟注入资产	关联方	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	华强北茂业	出售商品	1,410.00	3,010.67	3,437.26	3,930.55
	深南茂业	出售商品		0.67		
华强北茂业	深南茂业	出售商品	0.42	0.49		

报告期内，和平茂业向华强北茂业、深南茂业出售的商品以及华强北茂业向深南茂业出售的商品主要为超市商品，关联交易价格与和平茂业、深南茂业采购商品的价格相同，实质为和平茂业与华强北茂业、深南茂业之间以及华强北茂业与深南茂业之间的商品调拨。

由于报告期内，和平茂业、华强北茂业、深南茂业的下属门店均受茂业商厦统一管理，且彼此地理位置较近，为有效利用门店现有库存，实现最大销售，提高库存商品的周转率，因此发生彼此门店之间的商品调拨。

本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、深南茂业均注入上市公司，该部分关联交易将消除。

(2) 房产租赁产生的关联交易的必要性

报告期内，因房产租赁产生的关联交易情况如下：

单位：万元

拟注入资产	出租方名称	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	深圳茂业集团	房屋租赁	1,246.73	1,739.00	1,739.00	1,739.00
华强北茂业	东方时代广场	房屋租赁	2,431.73	2,852.70	2,852.70	2,852.70
深南茂业	茂业物业经营	房屋租赁	478.41	641.99	646.05	630.43
东方时代茂业	东方时代广场	房屋租赁	1,513.36	2,886.88	2,886.88	2,886.88
珠海茂业	中兆投资(集团)	房屋租赁	1,038.03	853.75	853.75	853.75
	中兆开发(深圳)	房屋租赁	0.76	-	-	-
	茂业商厦	房屋租赁	0.54	-	-	-
	茂业广告	房屋租赁	0.89	-	-	-
	深南茂业	房屋租赁	0.71	-	-	-
	和平茂业	房屋租赁	0.94	-	-	-
	东方时代茂业	房屋租赁	0.95	-	-	-
	华强北茂业	房屋租赁	0.95	-	-	-

注：2015年6月12日，和平茂业与深圳茂业集团签署租赁协议，以114元每平方米的价格租赁世界金融中心36层857.29m²房屋用于拟注入资产管理团队办公，租赁期至2018年3月31日。租赁协议到期后，和平茂业拥有以市场公允价格优先签订租赁协议的权利。

轻资产模式为百货行业运营模式之一，报告期内，和平茂业下属的和平店、华强北茂业下属的华强北店、深南茂业下属的深南店、东方时代茂业下属的东方时代店均采用轻资产运营模式，相关的经营场所均租赁其关联方的房产。珠海茂业经营场所除部分自有房产外，其余经营场所亦租赁其关联方房产。因此，报告期内因房产租赁产生上述关联交易。未来，上述门店仍将继续采取轻资产运营模式，因房产租赁产生的关联交易将持续存在。

(3) 代收代缴水电费产生的关联交易的必要性

报告期内，因代收代缴水电费产生的关联交易情况如下：

单位：万元

拟注入资产	关联方	关联交易内容	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
和平茂业	崇德物业管理	接受水电	373.43	605.36	690.04	588.73
	茂业集团	接受水电	2.61			
华强北茂业	崇德物业管理	接受水电	920.88	831.41	847.49	872.24
深南茂业	兴华实业	接受水电	195.82	392.60	475.01	364.26
东方时代茂业	崇德物业管理	接受水电	166.44	531.52	623.61	568.54

报告期内，除和平茂业下属的南山店、东门店和珠海茂业下属拥有部分房产的珠海店自行缴纳水电费外，和平茂业下属的和平店、华强北茂业下属的华强北店、深南茂业下属的深南店、东方时代茂业下属的东方时代店均采用轻资产运营模式，相关的经营场所均租赁其关联方的房产，产生的水电费由关联方物业公司代收代缴，因此产生了上述关联交易。未来，上述门店仍将继续采取轻资产运营模式，因代收代缴水电费产生的关联交易将持续存在。

2、偶发性关联交易

报告期内，拟注入资产发生的偶发性关联交易情况如下：

单位：万元

拟注入资产	关联方名称	关联交易内容	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
和平茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	77.50	-	-
华强北茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	75.70	-	-
深南茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	42.32	-	-
东方时代茂业	中兆投资（集团）	购买店铺	-	77.97	-	-

上述偶发性关联交易分别为和平茂业、华强北茂业、深南茂业和东方时代向中兆投资（集团）购买的位于珠海市香洲区紫荆路 301 号的 129 号店铺、110 号店铺、218A 号店铺和 109 号店铺。上述店铺的转让均按照当地市场价格转让，且为一次性交易，未来不会持续发生。

（五）报告期关联交易价格的公允性分析

1、商品调拨的定价公允性分析

报告期内，和平茂业、华强北茂业和深南茂业之间的调拨商品主要为超市商品，由于超市商品的市场化程度较高，因此调拨价格均为市场价格，价格公允。

本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、深南茂业均注入上市公司，该部分关联交易将消除。

2、关联租赁的定价公允性分析

(1) 2007 年-2015 年 3 月关联租赁价格的公允性

拟注入资产在 2007 年与关联方签订了为期 12 年的房屋租赁协议，房屋租赁期限从 2007 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。并约定每三年进行调整。租赁合同预定的具体租金价格为：

门店	物业名称	租金 (元/㎡.月)
和平店	和平广场裙楼 1-5 层	50
东方店	东方时代广场二期负 1-9 层	80
华强店	东方时代广场裙楼 101-901	80
	东方时代广场裙楼负 1 层 101	80
深南店	兴华大厦东栋 1-5 层、兴华大厦商业 1-5 层	50
旺角（东门店）	旺角购物广场 5-7 层	80
珠海店	香洲区紫荆路 301 号 1-4 层	30
珠海店	香洲区紫荆路 301 号 5-6 层	30

签署该等租赁合同时，茂业国际按照香港联合产权交易所的上市规则聘请独立物业估值师世邦魏理仕有限公司对租赁条款及条件进行评估，确认合同条款公平合理。

按照合同约定，拟注入资产应于 2012 年年底调整 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日的 3 年租金。但是考虑几个租赁门店的具体经营情况，在 2012 年底未对 2013 年开始的租金调整。

① 华强北茂业与东方时代茂业在 2013 年-2016 年由于地铁施工，政府要求华强店正门口路段全封闭施工。地铁封路施工会影响门店经营，考虑地铁施工对门店客流量的影响因素，未对房屋租金进行调整。

② 珠海茂业门店经营状况相对较差，同时计划进行装修、楼层调整。同时考虑到珠海地区大面积商业物业租赁价格相对较低，未对租金进行调整。

③ 深南茂业与和平茂业与市场租赁情况进行比较，租金价格未发生明显偏差，故暂未对租金进行调整。

④ 由于拟注入资产为香港上市公司茂业国际下属资产，且其租赁的房屋多为黄茂如在茂业国际体系外控制的相关房产。在无法证明关联租金显失公允的情况下调整关联租金，则可能对茂业国际小股东的利益造成损害，同时存在向大股东进行利益输送的嫌疑。

综合以上因素考虑，未发现报告期内标的资产与关联方间关联交易显失公允。

（2）2015 年 4 月以后关联租赁价格的公允性

为更好地反映租赁房产的市场价格，拟注入资产（作为承租方）与关联方（作为出租方）依据现行有效的租赁合同的约定，于 2015 年 6 月就租金调整事宜签署了补充协议，约定自 2015 年 4 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日对租金进行调整。该等租金的调整由出租方与承租方依据本次重组聘请的评估机构提供的各租赁门店的租金测算结果，并结合现行市场状况、邻近地区类似物业的租金水平及应付杂项开支金额厘定。调整后的租金价格如下：

门店	物业名称	调整前租金 (元/㎡.月)	调整后租金 (元/㎡.月)	调整前后 差异 (元/ ㎡.月)
和平店	和平广场裙楼 1-5 层	50	56	6
东方店	东方时代广场二期负 1-9 层	80	100	20
华强店	东方时代广场裙楼 101-901	80	100	20
	东方时代广场裙楼负 1 层 101	80	100	20
深南店	兴华大厦东栋 1-5 层、兴华大厦商业 1-5 层	50	60	10
旺角（东门店）	旺角购物广场 5-7 层	80	80	-
珠海店	香洲区紫荆路 301 号 1-4 层	30	60	30
珠海店	香洲区紫荆路 301 号 5-6 层	30	40	10

调整后拟注入资产租赁的五家门店经营场租金所是遵循市场定价原则确定，参考依据分别如下：

① 华强北店租赁价格为 100 元/平方米：参考依据为友谊城商业项目 107 元/平方米（该门店带装修及设备出租，为茂业商厦向非关联方租赁）。

② 深南店租赁价格为 60 元/平方米：参考依据为深房广场为 70 元/平方米、彩虹新都彩田路好百年为 83 元/平方米，景源华庭 1-4 层为 63 元/平方米，其中景源华庭与深南店同处于福田区，且均是车流量较大、人流一般的商圈。

③ 和平店租赁价格为 56 元/平方米：参考依据为湖景花园洪湖沃尔玛（局部一层）为 62 元/平方米，中城天邑一、二层裙楼吉之岛（1-2 层）为 67 元/平方米，绿景花园二期家乐福（1-2 层）为 69 元/平方米。

④ 东门店旺角购物广场 5-7 层租赁价格为 80 元/平方米：参考依据为中威商业广场 5 层为 80 元/平方米，越港中心 5 层为 62 元/平方米，银都大厦 5 层为 66 元/平方米。

⑤ 珠海店租赁价格为 1-4 层为 60 元/平方米，5-6 层为 40 元/平方米：参考依据为香洲总站旁酒店 1-2 层为 60 元/平方米，为农市场 2-3 层为 50 元/平方米，金宝路商业广场 2-3 层为 60 元/平方米。

考虑到整租和小面积租赁存在的差异，本次评估机构在参考上述交易的基础上，给予拟注入资产一定折算系数。本次关联租赁价格系评估师遵循市场定价原则确定，具有公允性。本次关联租赁价格已经茂业国际董事会审议通过。

3、代收代缴水电费定价的公允性

和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理因水电代收代缴存在关联交易，深南茂业与兴华实业因水电代收代缴存在关联交易，和平茂业东门分公司与茂业集团因水电代收代缴存在关联交易。根据和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理签订的《水电代收代缴协议书》、和平茂业东门分公司与茂业集团签订的《水电代收代缴协议书》，崇德物业、茂业集团按照实际用量分别代收代缴和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业水电费用，不存在定价显失公允的行为。

2009 年 6 月 17 日，深南茂业与兴华实业签订《水、电费收费协议》，约定：

（1）空调主机运行电费：采取年平均单价方式计费，每月定额收取空调主机运行电费人民币 141,082 元；（2）水费：按照水部门核定的商业类用水的标准、排污费标准、垃圾处理费标准价计费，合计 4.45 元/立方米；（3）电费：每月抄

表计量，按供电部门核定的商业类用电的峰期电价计费，按照 1.08 元/度计费，政府物价部门调整价格时将同步调整。

深南茂业与兴华实业约定的水电费系按照相关部门核定的标准价格缴纳，同时约定了按照政府物价部门调整价格同步调整水电费，因此不存在显示公允的行为。由于综合考虑到空调主机使用的高频率、电损等因素，空调费的作价较高。

2014 年 7 月 11 日，深南茂业与兴华实业签订了《水、电费收费协议》补充协议，将空调主机运行电费 141,082 元/月调整为 95,880 元/月，其余不变。2014 年 7 月开始深南茂业按照市场正常的价格向兴华实业支付空调费，不存在定价显失公允的行为。

综上，拟注入报告期内关联交易不存在显示公允的情况，本次评估机构已充分考虑上述关联交易对估值的影响。

（六）本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业商厦为上市公司控股股东，德茂投资分别拥有 10.00%、8.00%、8.00%、8.00%权益的有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡、王伟分别为上市公司董事长、高级管理人员、董事、董事，合正茂投资的合伙人钟鹏翼、王斌、卢小娟为本公司董事、董事、监事。根据《重组办法》，《上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易的拟注入资产经具有证券业务资格的审计机构和评估机构进行的审计和评估，作价客观、公允，不会损害本公司及广大中小股东的合法权益。根据相关规定，本次交易方案需经公司股东大会非关联股东审议通过，并报送中国证监会核准后方可实施，在审批程序上确保了本次关联交易的客观、公允。截至本报告书签署日，本次交易方案已经公司股东大会非关联股东审议通过。

（七）本次交易完成后关联交易情况

1、商品调拨产生的关联交易

本次交易前，和平茂业与华强北茂业、深南茂业之间，深南茂业与华强北茂业之间因商品调拨发生关联交易，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、深南茂业均注入上市公司，该部分关联交易将消除。

2、预付卡产生的关联交易

本次交易前，根据《广东省经济和信息化委关于做好单用途商业预付卡企业备案和业务报告工作的通知》，茂业商厦完成了商业预付卡备案。茂业商厦为商业预付卡的发卡企业，茂业商厦下属各非上市门店为售卡机构，各非上市门店间可跨店消费。拟注入资产为茂业商厦下属非上市门店的一部分，因商业预付卡消费在报告期内与茂业商厦形成关联方往来。本次交易完成后，拟注入资产将进入成商集团体系，拟注入资产与茂业商厦之间的关联方往来将成为上市公司与茂业商厦之间的关联方往来。

目前成商集团就商业预付卡发行已进行了独立备案。在本次交易完成资产交割后，注入资产将作为成商集团的全资子公司由成商集团进行预付卡备案，完成备案后其销售的预付卡将仅能在成商集团体系内使用，不会因新发行预付卡与茂业商厦新增关联交易。

在资产交割前以茂业商厦作为发卡企业发行的且尚未消费完的预付卡，在未来消费过程中将继续产生拟注入资产与茂业商厦间的关联往来。在交割基准日确定的预付卡往来余额，茂业商厦将在 15 个工作日内清理。在交割基准日后因剩余未消费预付卡产生的往来余额，茂业商厦将在每月余额确认 15 日后完成清理。

3、房产租赁产生的关联交易

本次交易前，拟注入资产之间及其与实际控制人黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。租赁经营是百货行业的常态，拟注入资产的关联租赁系正常业务往来产生，本次交易完成后，拟注入资产仍将与黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。关联租赁具体情况请参见本报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（一）固定资产/2、租赁房产”。由于拟注入资产与其关联方之间租赁协议签署时间较早，租赁价格难以反映市场公允价格。为充分保护上市公司中小股东利益，本次交易中，拟注入资产与其关联方之间均参考市场价格重新签订了租赁协议。截至本报告书签署日，租赁协议已经全部签署完毕，有效保证了关联交易的公允性。

4、商标授权使用产生的关联交易

本次交易完成后，茂业商厦免费许可拟注入资产使用注册商标，将成为上市公司的关联交易。茂业商厦与拟注入资产的商标许可情况详见报告书“第五节 拟注入资产的业务与技术/四、拟注入资产的资产情况/（二）无形资产/2、商标”。

拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。拟注入资产基于延续各门店历史经营考虑，目前仍使用“茂业百货”作为其商号。除此之外，除为委托第三方制作赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，拟注入资产不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用许可商标的商品用于销售的情形。为保证拟注入资产及成商集团的利益，拟注入资产与茂业商厦于 2015 年 6 月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向拟注入资产免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可拟注入资产使用，并保证根据拟注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。茂业商厦董事会已于 2015 年 6 月作出决议，同意与拟注入资产签署《商标使用许可合同》，同意免费许可拟注入资产使用注册商标。

本次重大资产重组前，成商集团拥有自己的百货品牌及相关商标，其供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。为了满足成商集团未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将更加重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步完善和发展自己的商标体系。

本次重大资产重组后，拟注入资产将完全纳入成商集团运营管理体系。对于未来是否继续使用相关许可商标，成商集团将根据业务发展、商标体系建设情况以及拟注入资产后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

5、代收代缴水电产生的关联交易

本次交易前，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理因水电代收代缴存在关联交易，深南茂业与兴华实业因水电代收代缴存在关联交易。根

据和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理签订的《水电代收代缴协议书》、深南茂业与兴华实业签订的《水、电费收费协议》及其补充协议，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业的水电费仍将由崇德物业代收代缴，深南茂业的水电费仍将由兴华实业代收代缴，拟注入资产与关联方之间因水电代收代缴产生的关联交易仍将持续。

本公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

（八）关于规范和减少关联交易的措施和承诺

为进一步减少和规范本次交易完成后的关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，本次交易对方茂业商厦及其实际控制人黄茂如出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，承诺如下：

“1、本公司/本人在作为成商集团的控股股东/实际控制人期间，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本公司/本人对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。

3、本公司/本人及本公司/本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

交易对方德茂投资和合正茂投资出具了《关于规范和减少关联交易的承诺》，承诺如下：

“1、本次交易完成后，本企业在作为成商集团的股东期间，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。

2、本次重组完成后，本企业对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用股东优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。

3、本次重组完成后，本企业及本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

前述承诺的内容合法有效，有利于规范和减少关联交易。

第十三节 风险因素

一、拟注入资产评估增值较大的风险

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》，以 2015 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和基础资产法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论，评估结果如下：

单位：万元

评估资产	评估方法	净资产账面价值	评估结果	增值额	增值率
和平茂业	收益法	45,954.04	350,868.55	304,914.51	663.52%
华强北茂业	收益法	17,273.88	218,982.99	201,709.10	1,167.71 %
深南茂业	收益法	2,719.86	18,412.04	15,692.18	576.95 %
东方时代茂业	收益法	16,264.22	212,455.21	196,190.99	1,206.27 %
珠海茂业	收益法	6,835.24	55,338.32	48,503.08	709.60 %

本次注入资产的估值较账面净资产增值较高，主要是由于收益法评估的价值中体现了拟注入资产未在资产负债表上反映的无形资产价值，如品牌价值、管理水平、优越的地理位置等。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现拟注入资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在拟注入资产盈利能力未达到预期进而影响拟注入资产估值的风险。

二、拟注入资产未能实现承诺业绩的风险

根据《盈利预测补偿协议》的约定，本次发行股份购买资产的交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资承诺拟注入资产 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）应分别不低于 63,755.14 万元、71,101.10 万元、77,922.22 万元。依据瑞华会计师出具的《关于深圳茂业百货有限公司非经营性损益的专项审核报告》（瑞华核字[2015]48200022 号），茂业商厦于 2015 年 4 月作为出资资产增资至和平茂业的南山店、东门店资产的 2015 年 1 月 1 日至合并日期间产生的收益被全部计入非经常性损益。各方同意，在核算拟注入资产 2015 年度的实际净利润时，该期间

收益不作为非经常性损益进行扣除而直接计算至拟注入资产实际净利润。若本次交易在 2015 年 12 月 31 日之后 2016 年 12 月 31 日之前（含当日）实施完毕，则 2016 年度、2017 年度、2018 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）应分别不低于 71,101.10 万元、77,922.22 万元、83,970.34 万元。

该盈利预测基于一定的假设，假设拟注入资产制定的各项经营计划、资金计划等能够顺利执行，以及国内经济环境和消费环境不会发生重大变化等情况下做出的预测。如果宏观经济、市场环境、行业政策等方面出现重大不利变化，则可能导致未来实际经营成果与盈利预测结果存在一定的差异，从而可能对盈利预测的实现造成重大影响。提请广大投资者注意拟注入资产盈利预测能否实现的风险。

三、业绩补偿风险

本次重大资产重组完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资作为盈利预测补偿义务人承担补偿责任，相关方签署了《盈利预测补偿协议》，约定了触发补偿的情形、计算补偿股份数量的公式、业绩补偿承诺中股份回购的具体方法。

如果拟注入资产未来实际盈利与盈利预测数差异巨大，补偿义务人无法顺利地使用其相应资产承担补偿责任，则本次交易存在盈利预测补偿义务人承担补偿义务能力不足的风险。

四、经营风险

（一）宏观经济波动风险

拟注入资产所在的行业是零售业，以百货零售为主。零售业受经济景气度的影响较明显。消费者往往在经济增长期内增加消费，而在经济衰退期内则减少消费。宏观经济的波动和消费者对经济前景的不确定可能导致国内消费者削减对服装、化妆品、黄金珠宝等的消费，从而给百货零售业带来不利影响。

（二）行业竞争风险

拟注入资产所处的百货零售业为充分竞争的行业，市场竞争激烈。同时居民生活方式和消费观念不断变化、零售业态的多元化发展、城市新商圈的兴

起，都为百货零售业的市场环境带来了不确定因素。特别是近年来网络购物的快速发展，给有店铺经营的百货零售业带来了一定的冲击。尽管本次交易完成后，本公司在百货零售业将具有较大优势，但如果不能适应市场环境的变化和趋势，灵活调整经营策略和管理思路，应对日益激烈的行业竞争，将可能导致本公司的经营业绩产生波动。

（三）社会消费景气度低迷风险

2014 年，随着经济结构调整的不断深入，中国宏观经济持续软着陆，据国家统计局数据，全年 GDP 增速为 7.40%，同比继续下降 0.3 个百分点。宏观经济增速下降导致居民可支配收入增速持续放缓，2014 年城镇居民可支配收入累计同比及实际累计同比分别增长 9.0%和 6.8%，增速同比分别小幅下降 0.7 和 0.2 个百分点，延续了低速增长趋势。拟注入资产业务增长与社会消费景气度息息相关，若社会消费持续低迷，则可能对拟注入资产业务增长造成不利影响，提请投资者注意相关风险。

（四）电子商务对传统百货业的冲击风险

随着互联网普及率逐渐增高，线上零售快速增长，同时移动端零售呈现爆发式增长。消费结构的变化对于处于充分竞争，已经出现供给过剩的百货零售产生很大冲击，倒逼传统线下百货经营模式改变。若传统百货业不能及时调整经营模式，则电子商务对传统百货业的冲击将进一步加剧，提请广大投资者注意相关风险。

（五）行业业态创新及顾客消费习惯改变的风险

零售行业中，从事零售业务活动的基本单位和具体场所是门店，根据销售重点不同，零售行业分成不同的商业零售业态。近年来随着社会的发展和进步，居民的生活方式和消费观念在不断发生变化，零售业中新兴业态的不断涌现，购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，上述趋势将不断打破现有零售市场的分配格局，分取现有零售业态的市场份额。特别是近年来网络消费分流加速，带动消费者购物习惯发生变化，引领百货零售业发展趋势，对整个行业产生深刻和深远的影响。根据中国电子商务研究中

心发布的《2013 年度中国电子商务市场数据监测报告》，2013 年，中国电子商务市场交易规模达 10.2 万亿元，同比增长 29.9%。其中，网络零售市场交易规模 1.9 万亿元，同比增长 42.8%。

虽然拟注入资产定位相对高端，与电子商务的主流定位存在一定差异化经营空间，并已在奥特莱斯等新型业态有所布局，但随着市场竞争日益加剧和竞争格局的快速变化，拟注入资产仍面临因行业业态创新及顾客消费习惯改变导致市场份额丧失或经营业绩下滑的风险。

（六）商品定位的风险

拟注入资产经营的商品品种多、数量大，商品品种、价格是否符合商圈内顾客的实际需要及支付能力，能否根据商圈内顾客需求变化及时调整商品定位，将直接关系到拟注入资产盈利水平及经营成果。

（七）采购成本风险

拟注入资产自营模式下的商品在实现最终销售前由拟注入资产承担跌价风险，因此能否有效控制采购成本、提高存货周转率将直接影响到拟注入资产的经营成本和价格竞争力，进而影响到拟注入资产的盈利能力。

（八）安全经营风险

拟注入资产从事商业零售业务，客流量大、商品摆放密集，特别是超市业态的经营场所多处于半地下，如果管理不当或由于意外的人为因素及自然灾害因素，很容易发生火灾或其他事故，从而给拟注入资产的生产经营带来较大的影响。

（九）租赁经营场所稳定性风险

拟注入资产目前大部分门店业务经营场所为租赁场所，这些经营场所主要位于门店所在区域的商业中心地段，如果出租方出租经营场所的权利存在瑕疵或因竞争对手支付更高的租金而单方面违约，将对拟注入资产当地零售业务的持续经营产生重大根本的影响。拟注入资产已与出租方签署了租赁期限至 2033 年 12 月 31 日结束的租赁协议，如果出现租赁期满无法续租的情况，则有可能存在导致拟注入资产短时间内无法正常经营，给拟注入资产造成重大损失的风险。

（十）未来物业租金提高将影响拟注入资产经营业绩的风险

除南山店、东门店之外，注入资产其余五家门店主要经营场所均来自关联方租赁。为保证拟注入资产的持续经营能力，相关房屋租赁期限时间较长。为保证关联租赁定价的公允性，自2015年4月1日租赁双方按市场租金水平对预原租赁协议中的租金价格进行了调整，并约定每三年依据租赁市场情况对租金水平进行调整。若未来商业地产租赁价格明显上涨，可能导致拟注入资产未来租金水平大幅提升，从而影响拟注入资产经营业绩水平，提请广大投资者注意。

（十一）拟注入资产流动性风险和偿债风险

报告期内，拟注入资产的资产负债率高于可比上市公司平均水平，流动比率略低于可比上市公司平均水平，速动比率高于可比上市公司平均水平，主要原因为拟注入资产历史各年度产生的净利润均以分红形式分配给股东，账面净资产积累较少，导致资产负债率相对较高、流动比率相对较低。同时，流动比率相对较低的另一个主要原因为拟注入资产采用轻资产运营模式，没有非流动负债，流动负债金额较大。由于百货零售行业的特殊性，本次拟注入资产负债全部为流动负债，并且大部分流动负债为应付供应商的货款，属于日常经营活动中产生的正常往来款。速动比率较高反映了本次拟注入资产的偿债能力较强，资金流动性较好。由于拟注入资产自身经营能够很好地满足其对资金的需要，且拟注入资产不存在短期借款和长期借款，因此本次拟注入资产较高的资产负债率和较低的流动比率不会对拟注入资产未来经营产生不利影响。

虽然本次拟注入资产偿债能力较强，资金流动性较好，但仍提请广大投资者注意流动性风险和偿债风险。

（十二）拟注入资产的合规经营风险

报告期内，拟注入资产曾受到多起行政处罚，主要为消费者对拟注入资产提起的商品质量和促销宣传举报。由于百货行业供应商品众多，难以保证个别商品完全符合规定，且拟注入资产直接面对终端众多的消费者，难免会面对消费者的质量质疑。与消费者针对商品质量的纠纷在百货行业里面属于正常现象。

为减少行政处罚对拟注入资产的影响，本次交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资出具了《关于标的资产经营合规性的承诺函》：

“标的资产在最近三年的生产经营中不存在重大违法违规行为，标的资产不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至承诺函出具日，标的资产不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚。如果标的资产因为本次交易前已存在的事实导致其在工商、税务、员工工资、社保、住房公积金、经营资质或行业主管方面受到相关主管单位追缴费用或处罚的，本公司/合伙企业将向标的资产全额补偿标的资产所有欠缴费用并承担成商集团及标的资产因此遭受的一切损失。”

虽然拟注入资产受到的行政处罚未对拟注入资产的经营造成任何实质性影响，交易对方也出具了《关于标的资产经营合规性的承诺函》，但拟注入资产未来依然存在因商品质量等原因而受到处罚的可能，提请投资者注意拟注入资产的合规经营风险。

（十三）本次交易完成后果每股净资产下降的风险

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076号《备考审计报告》，本次交易前后，成商集团归属于母公司股东每股净资产分别为 2.27 元/股和 1.38 元/股，下降 39.09%，降幅较大，主要是由于拟注入资产历史各年度产生的净利润均以分红形式分配给股东，账面净资产积累较少，同时，拟注入资产盈利能力较强，评估增值较大，所以导致备考每股净资产较低。提请广大投资者注意本次交易完成后每股净资产下降的风险。

（十四）拟注入资产存在未过户房产的风险

珠海茂业自有房产共计 5,181.22 平方米，其中 235.38 平方米房产自有房产未取得房产权证，主要原因是该部分房产为法院拍卖取得，珠海茂业与税务部门未就缴税基础取得一致。截至本报告书签署日，珠海茂业已经按照税务部门认可方式办理缴税手续。茂业商厦及其实际控制人黄茂如已出具如下承诺：

“1、本公司/本人确认，珠海市香洲区紫荆路 301 号 105 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 112 号商铺、珠海市香洲区紫荆路 301 号 119 号商铺和珠海市

香洲区紫荆路 301 号 165 号商铺房产权属不存在任何纠纷或争议，办理房产权属证书不存在任何法律障碍，珠海茂业合法拥有该等房产的所有权/使用权。

2、本次重组后，若珠海茂业因前述未办理的房产权属证书的自有房产权属等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，或者因任何原因导致珠海茂业无法正常使用该等房产、影响其正常运营的，本公司及本人将以连带责任的方式全额承担珠海茂业因此产生的费用和所有损失。”

尽管如此，仍存在最终无法办理完成房产证的风险。

（十五）拟注入资产营业收入下降的风险

报告期内，由于 2013 年-2016 年华强北路段地铁施工，政府要求华强北茂业和东方时代茂业门店正门口路段全封闭施工，导致华强北茂业 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入同比下滑 10.27%，东方时代茂业 2013 年度主营业务收入较 2012 年度主营业务收入和 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入分别下滑 3.32%和 7.68%。由于 2014 年度深南茂业进行了品类调整，引入了更多的配套租赁业务，过渡期间导致 2014 年度主营业务收入较 2013 年度主营业务收入下滑了 3.37%。

2013 年-2016 年地铁施工期间，华强北茂业和东方时代茂业对门店进行了升级装修，引入更多一线高端品牌。未来，随着地铁施工的结束，华强北茂业和东方时代茂业将会创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。同时，随着品内类调整过渡期的结束，深南茂业亦将创造更大的营业收入，释放更大的盈利能力。

根据国众联资产评估出具的国众联评报字（2015）第 3-017 号《资产评估报告》，华强北茂业、东方时代茂业和深南茂业 2015 年 4-12 月，2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表口径下主营业务收入预测数如下：

单位：万元

拟注入资产	2015 年 4-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
华强北茂业	78,714.60	116,497.61	128,147.38	138,399.17	146,703.12	151,104.21
深南茂业	11,243.16	14,445.42	15,023.24	15,473.93	15,938.15	16,256.91
东方时代茂业	59,830.33	88,548.89	97,403.78	105,196.08	111,507.85	114,853.08

注：深南茂业由于 2016 年计划进行装修改造，因此评估主营业务收入会受一定程度影

响。

根据评估的预测，随着地铁施工的结束、深南茂业品类调整和门店装修改造的完成，华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业主未来主营业务收入创造能力较强。

虽然华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业未来主营业务收入创造能力较强，但仍存在因行业竞争、经济环境、店面经营调整与消费者需求存在偏差等因素导致的主营业务收入不达预期或主营业务收入下降的风险。提请投资者注意华强北茂业、深南茂业和东方时代茂业主营业务收入不达预期或主营业务收入下降的风险。

（十六）营运资金追加额波动风险

本次评估采用收益法和基础资产法对拟注入资产的价值进行评估，并采用收益法的评估值作为评估结论，收益法评估时拟注入资产预测期营运资金及其追加额的情况如下：

拟注入资产	项目	2015年 12月31日 /2015年 1-12月	2016年 12月31日 /2016年 1-12月	2017年 12月31日 /2017年 1-12月	2018年 12月31日 /2018年 1-12月	2019年 12月31日 /2019年 1-12月	2020年 12月31日 /2020年 1-12月
和平茂业	营运资金	-71,686.51	-77,078.45	-82,114.04	-86,641.13	-90,306.29	-92,670.89
	营运资金追加额	-41,433.40	-5,391.94	-5,035.59	-4,527.09	-3,665.16	-2,364.59
华强北茂业	营运资金	-26,145.78	-26,340.63	-28,969.28	-31,283.41	-33,159.22	-34,156.51
	营运资金追加额	-9,983.69	-194.85	-2,628.65	-2,314.13	-1,875.81	-997.28
深南茂业	营运资金	-4,051.27	-4,011.35	-4,172.10	-4,297.89	-4,427.47	-4,517.05
	营运资金追加额	-2,356.29	39.92	-160.75	-125.78	-129.59	-89.57
东方时代茂业	营运资金	-17,667.56	-24,003.99	-26,401.39	-28,511.61	-30,221.65	-31,129.68
	营运资金追加额	-10,709.31	-6,336.43	-2,397.40	-2,110.22	-1,710.04	-908.04
珠海茂业	营运资金	-6,592.49	-6,965.98	-7,383.35	-7,679.31	-7,834.85	-7,915.95
	营运资金追加额	-1,500.59	-373.49	-417.37	-295.96	-155.55	-81.09

拟注入资产的经营模式大部分为联营模式，占用自身的资金很少，还可以大量占用供应商的资金，造成营运资金为负数。随着营业收入的增长，占用供应商

的资金也随之增加，因此预测期内营运资金的追加额持续为负数。营运资金追加额变动对拟注入资产估值的敏感性分析如下：

营运资金追加额提高		5%	10%
和平茂业	评估估值降低比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%
营运资金追加额降低		5%	10%
和平茂业	评估估值提高比例	0.78%	1.56%
华强北茂业		0.34%	0.68%
深南茂业		0.69%	1.38%
东方时代茂业		0.48%	0.96%
珠海茂业		0.22%	0.44%

注：由于拟注入资产的营运资金追加额为负数，其营运资金追加额提高则对应的营运资金追加额绝对值减少，其营运资金追加额降低则对应的营运资金追加额绝对值增加。

从上表中可以看出，营运资金追加额每提高（降低）5%，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业的估值分别降低（提高）约 0.78%、0.34%、0.69%、0.48%、0.22%，对估值影响不大。

虽然营运资金追加额变动对估值影响不大，但仍提醒投资者注意预测期营运资金追加额波动导致拟注入资产估值变动的相关风险。

五、重组整合风险

本次交易完成后拟注入资产将成为本公司的全资子公司。本公司将继续深化整合，将拟注入资产的业务发展和运营纳入本公司的整体战略体系，与拟注入资产在市场定位、品牌招商、采购、物流配送、业务规划等方面进行深入整合，发挥整合后的协同效应。但本次整合能否顺利进行存在一定的不确定性，如整合规划不够完善，或整合操作未按预期进行，可能会对本公司的正常业务发展产生不利影响。

六、公司治理、管理与内部控制风险

本次重组后，茂业商厦持有本公司的股份比例将上升至 85.53%，对本公司股东大会、董事会决策的影响力将进一步增强。若茂业商厦凭借其控股地位对公司重大决策、生产经营施加非正常的干预，可能损害本公司及中小股东利

益。为保证本公司交易完成后的独立性，茂业商厦承诺将保证本公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面的独立。茂业商厦暂无变更本公司董事会的计划。

为防止本次交易对拟注入资产及本公司的正常经营造成不利影响，拟注入资产将保持其经营实体的存续并在原管理团队的管理下运营，维持目前的业务模式、机构设置和管理制度。但如果公司管理水平不能适应重组后公司规模扩张、或内部控制有效性不足，将会对本公司经营造成不利影响。

七、因股权分布不符合上市规则导致退市的风险

本次交易完成后，茂业商厦、德茂投资、合正茂投资将分别持有成商集团 85.53%、2.82%、1.13% 股权，合计 89.48%。德茂投资有限合伙人高宏彪、赵宇光、郑怡为成商集团高级管理人员，合正茂投资有限合伙人钟鹏翼、王斌为茂业商厦董事，普通合伙人卢小娟为茂业商厦监事。德茂投资、合正茂投资与茂业商厦为一致行动人，通过本次交易持有的股份均为非社会公众股。若未来茂业商厦、德茂投资、合正茂投资或其他上市公司董监高增持上市公司股份导致合计持股比例超过 90%，则上市公司存在因股权分布不符合上市规则导致退市的风险，提请广大投资者注意。茂业商厦、德茂投资、合正茂投资承诺本次与上市公司进行交易的目的并非为实现上市公司退市，本次交易完成后，亦不会增持上市公司的股权。未来若发生非社会公众股东持有成商集团股比超过 90% 的情形，茂业商厦将通过出售存量股权、向第三方非公开发行扩大公司股本等方式使成商集团股权分布符合上市规则要求。

因此成商集团实际退市风险较低。

八、股市风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受上市公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易存在一定的审核周期，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，本公司一方面将以股东利益最大化作为目标，提高盈利和可持续发展能力；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，本公司将严格按照《上市规则》的规定，及时、充分、准确的进行信息披露，以利于投资者作出正确的投资决策。

九、其他风险

本公司不排除政治、战争、经济、自然灾害等其他不可控因素为本公司带来不利影响的可能性。

第十四节 其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司控股股东和实际控制人均未发生变化，分别为茂业商厦和黄茂如。

截至本报告书签署日，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易增加关联方资金占用和为关联方提供担保的情形。

二、上市公司负债结构的合理性说明

本次交易前，上市公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月 30 日的资产负债率分别为 57.11%、50.48%、45.18%和 42.82%，同行业上市公司平均水平分别为 57.19%、55.75%、54.05%和 52.65%，上市公司资产负债率水平接近同行业上市公司平均水平，负债结构合理。同行业上市公司资产负债率请参见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/四、拟注入资产财务状况分析/（一）和平茂业财务状况分析/3、偿债能力分析”。

根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》，以 2015 年 8 月 31 日为对比基准日，本次交易完成前后上市公司的负债结构及主要财务数据如下：

项目	本次交易前	本次交易后（备考）
负债总额（万元）	100,240.63	305,424.35
流动负债（万元）	79,200.60	284,384.32
资产负债率	43.32%	55.89%
流动比率（倍）	0.41	0.90
速动比率（倍）	0.19	0.83

本次交易完成后，上市公司的资产负债率提高，主要是由于本次拟注入资产在报告期内发生持续大额的现金分红，但由于拟注入资产经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。本次交易完成后，

上市公司的流动比率和速动比率显著提高，因此本次交易完成后，上市公司仍将保持较强的偿债能力和抗风险能力，本次交易的完成不会对上市公司的偿债能力构成重大不利影响。同时，拟注入资产不存在重大或有负债，本次交易不会导致上市公司大量增加或有负债的情况。

三、上市公司最近十二个月发生资产交易的情况

最近十二个月内，上市公司购买、出售资产的情况如下：

（一）2014 年 6 月设立控股孙公司南充泽福商贸有限公司和南充志美商贸有限公司

2014 年 6 月 19 日，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于同意设立控股孙公司的议案》，同意公司控股子公司成商集团南充茂业百货有限公司投资设立全资子公司南充泽福商贸有限公司、南充志美商贸有限公司，注册资本分别为人民币 2,150 万元、380 万元，经营范围均为日用百货、针纺织品、五金、交电、房屋出租（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

南充泽福商贸有限公司已于 2014 年 11 月 5 日完成工商注册登记手续，南充志美商贸有限公司已于 2014 年 11 月 17 日完成工商注册登记手续。

（二）2014 年 7 月对全资子公司成都人民商场(集团)绵阳有限公司实施分立并增资

2014 年 7 月 4 日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于同意全资子公司分立的议案》，同意对公司全资子公司成都人民商场(集团)绵阳有限公司实施分立，绵阳人民商场继续存续，从绵阳人民商场中分立出部分资产注册成立成商集团绵阳茂业百货有限公司，公司拥有分立后绵阳茂业百货 100% 股权。绵阳人民商场分立实施完成后，公司对分立后的两家子公司各增资至人民币 500 万元。

成商集团绵阳茂业百货有限公司已经于 2015 年 5 月 18 日完成工商变更登记手续，成都人民商场（集团）绵阳有限公司已经于 2015 年 5 月 25 日完成工商变更登记手续。

（三）2015 年 4 月向全资子公司成商集团控股有限公司增资

2015 年 4 月 27 日，成商集团第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于对全资子公司增资的议案》，并于 2015 年 5 月 14 日经成商集团 2015 年第二次临时股东大会审议通过，以公司母公司部分资产对全资子公司成商集团控股有限公司（简称“成商控股”）进行增资。

本次增资以 2015 年 3 月 31 日为基准日，母公司增资资产账面净值为 1,352,417,349.00 元。截至 2015 年 7 月 2 日，经工商变更登记，成商控股的注册资本由 26,000,000.00 元增加至 1,378,417,349.00 元；母公司注入的长期股权投资对应的 3 个公司（成商集团南充茂业百货有限公司、菏泽茂业百货有限公司、成都成商建筑装饰工程有限公司）已完成出资人变更工商登记；成商控股分别成立了 10 个分公司（仓储运输分公司、成商宾馆、北站分公司、温江分公司、盐市口茂业天地分公司、春熙路茂业百货分公司、盐市口人民商场超市、配送中心分公司、武侯茂业百货分公司、茂业百货高新分公司）对应承接母公司注入的相关经营业务。

本次增资不会导致成商集团主营业务、资产、收入发生变化，对成商集团财务状况、经营成果没有不利影响。

截至本报告书签署日，成商集团对全资子公司成商控股本次增资事项实施完毕。

截至本报告书签署日，除上述交易，上市公司在最近 12 个月内未发生其他资产购买、出售、置换资产的交易行为。上述资产购买交易行为均不构成重大资产重组，与本次重大资产重组无关联关系。

四、本次交易对于上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成后上市公司治理结构的基本情况

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作，同时加强信息披露工作。目前，公司已形成了权责分明、有效制衡、协调运作的法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、规范运作，切实维护了

广大投资者和公司的利益。公司治理实际状况符合相关法律、法规的要求。

本次交易完成后，上市公司将继续保持上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则，并根据交易后上市公司实际情况对《公司章程》其他相关条款及相关议事规则、工作细则加以修订，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后的公司实际情况。

（二）本次交易完成后上市公司治理结构的完善措施

本次交易完成后，上市公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司内部管理制度，具体措施如下：

1、股东和股东大会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《上市公司股东大会规则》切实履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。公司将继续严格按照中国证监会发布的通知和要求，进一步规范股东大会的召集、召开和议事程序。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与权。

2、控股股东、实际控制人和上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东依然为茂业商厦，实际控制人依然为黄茂如。公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。本公司在人员、资产、财务、机构和业务等方面均独立于控股股东及实际控制人，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

为保护上市公司及其中小股东的利益，并确保上市公司的独立性及持续经营和盈利能力，茂业商厦已承诺并保证上市公司人员、资产、财务、机构和业务的独立，承诺将严格规范与上市公司之间的关联交易行为，切实维护上市公司所有

股东特别是中小股东的利益。

3、董事与董事会

上市公司董事会现有董事 8 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事制度》开展工作，了解董事的权利、义务和责任，能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，正确行使权利。

本次交易完成后，本公司将采取措施进一步完善董事和董事会制度及运作，进一步确保董事会成员的任职资格、产生程序、责任和权力等合法、规范；确保董事会公正、科学、高效地进行决策；确保独立董事在职期间，能够依据法律法规要求履行职责，对董事会的科学决策和公司的发展起到积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

4、监事与监事会

上市公司监事会设监事 3 名，其中职工监事 1 名，监事会人数和人员结构符合法律、法规的要求。监事会向全体股东负责，依据《公司章程》、《监事会议事规则》等制度，定期召开监事会会议；各监事以认真负责的态度列席董事会会议，履行相关职责。

本次交易完成后，上市公司监事会将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求选举监事，从切实维护上市公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，保证监事履行监督职能。监事通过召开监事会会议、列席董事会会议、定期检查公司财务等方式履行职责，对公司财务和董事、高级管理人员的行为进行有效监督。上市公司将为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责合法合规性和公司财务情况进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

5、信息披露与投资者关系管理

上市公司严格按照法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、及时、完整地披露公司有关信息，指定董事会秘书负责信息披露工作、协调公司与投资者的关系、接待股东来访和咨询；确保投资者公平的获得公司信息。

本次交易完成后，上市公司将继续按照证监会及上交所颁布的有关信息披露

的相关法规，真实、准确、完整的进行信息披露工作，保证主动、及时的披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

6、绩效评价与激励约束机制

上市公司董事会下设薪酬委员会，负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核。公司已建立企业绩效评价激励体系，完善高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。董事、监事、高级管理人员的聘任公开、公平、透明，严格按照有关法律法规的规定进行。

本次交易完成后，本公司将继续完善绩效评价及激励约束机制，在对公司高管人员的绩效考核上，主要根据经营和财务等主要指标完成情况，以及经营决策水平、重大事务处理、企业管理能力、职业操守、人际关系协调等多方面进行综合考核。本公司将本着“公平、公正、公开”的原则，进一步推行管理人员的市场化，对管理人员进行择优聘用，实施定期目标考核与中长期激励相结合的激励办法，保证管理人员团队的稳定。

7、相关利益者

本次交易完成后，本公司将进一步与利益相关者积极合作，尊重银行及其他债权人、消费者、职工、供应商、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，重视本公司的社会责任，共同推进公司持续、健康地发展。

8、加强内部制度建设

上市公司内控的组织架构清晰、完整、独立，公司的内部控制体系已经初步形成，符合财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》的规定，相关制度已经建立并得到及时修订和完善和公司董事、监事、高级管理人员的执行，由此形成的良好内控环境已经成为公司规范发展的关键保障之一。

五、利润分配政策及股东回报规划

（一）上市公司现行《公司章程》中利润分配相关条款

上市公司现行《公司章程》中约定的公司利润分配决策程序及分配政策如下：

1、利润分配的基本原则

公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性，利润分配应充分重视对投资者

的合理投资回报，同时兼顾公司长远利益、可持续发展及全体股东的整体利益。

公司利润分配以当年实现的母公司可供分配利润为依据，依法定顺序按比例向股东分配股利，同股同权、同股同利。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司优先采用现金方式分配利润。

3、利润分配的期间间隔

在符合本章程规定的利润分配条件的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。公司可以进行中期利润分配。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

4、利润分配的条件

（1）现金分红的具体条件和比例：

在保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如果公司当年盈利且累计未分配利润均为正数，同时公司无重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金投资项目除外）发生，公司应当采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

上述重大投资计划或重大现金支出事项是指以下情形之一：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 10%。

（2）差异化现金分红政策：

在实际分红时，公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

① 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

② 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③ 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现

金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（3）发放股票股利的具体条件

根据公司累计可供分配利润、现金流状况等实际情况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以同时采取发放股票股利的方式分配利润，具体分红比例由董事会提出预案。公司董事会在确定发放股票股利的具体金额时，应充分考虑发放股票股利后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

5、利润分配方案的研究论证程序和决策机制

在定期报告公布前，公司董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理回报的前提下，按照本章程的规定，充分研究论证利润分配预案。公司董事会在有关利润分配预案的论证和决策过程中，可以通过多种方式与独立董事、中小股东进行沟通和交流，充分听取独立董事和中小股东的意见和诉求。

董事会在审议利润分配预案时，需经全体董事半数以上同意，且经二分之一以上独立董事同意方为通过。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。

股东大会在审议利润分配方案时，须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过。

6、公司当年实现盈利但董事会未提出现金分红方案的，董事会应征询独立董事的意见，并应在定期报告中披露未提出现金分红方案的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。对于报告期内盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

7、利润分配政策的调整

如果公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，可以对利润分配政策进行调整。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

公司董事会在研究论证调整利润分配政策的过程中，应当充分考虑独立董事

和中小股东的意见。董事会在审议调整利润分配政策时，需经全体董事半数以上同意，且经二分之一以上独立董事同意方为通过；独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。

对利润分配政策进行调整或变更的，应当经董事会审议通过后方能提交股东大会审议，且公司应当提供网络投票方式为股东参加股东大会提供便利。公司应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因。股东大会在审议利润分配政策的调整事项时，应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过；如股东大会在审议现金分配政策的调整事项时，应当经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

8、利润分配方案的实施

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利或股份的派发事项。

如股东存在违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）上市公司股东分红回报规划

上市公司应以每三年为一个周期，制订周期内股东分红回报规划。最近一次《成商集团股份有限公司股东回报规划（2014 年-2016 年）》于 2014 年 4 月 26 日制定并形成议案，经公司第七届董事会第十七次会议审议通过，具体如下：

1、制定规划的考虑因素

（1）着眼于公司长远和可持续发展，综合考虑公司实际情况、发展目标、股东意愿和要求以及外部融资成本等因素。

（2）充分考虑行业发展趋势、公司所处发展阶段、目前及未来盈利规模、现金流量状况、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况。

（3）平衡股东的合理投资回报和公司的长远发展。

（4）保证利润分配政策的连续性和稳定性。

2、制定规划的原则

（1）充分考虑和听取股东、独立董事和监事的意见。

（2）积极实施连续、稳定的股利分配政策，综合考虑投资者的合理投资回

报和公司的可持续发展，在保证公司正常经营发展的前提下，建立持续、稳定及积极的分红政策。

3、2014-2016 年股东回报规划的具体情况

（1）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司优先采用现金方式分配利润。

（2）利润分配的期间间隔

在符合《公司章程》规定的利润分配条件的前提下，公司每年度至少进行一次利润分配。公司可以进行中期利润分配。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

（3）利润分配的条件和比例

① 现金分红的条件和比例

在保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如果公司当年盈利且累计未分配利润均为正数，同时公司无重大投资计划或重大现金支出等事项（募集资金投资项目除外）发生，公司应当采取现金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

上述重大投资计划或重大现金支出事项是指以下情形之一：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 10%。

② 差异化现金分红政策

在实际分红时，公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分

红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

③ 发放股票股利的具体条件

根据公司累计可供分配利润、现金流状况等实际情况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以同时采取发放股票股利的方式分配利润，具体分红比例由董事会提出预案。公司董事会在确定发放股票股利的具体金额时，应充分考虑发放股票股利后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

（4） 利润分配方案的制定与执行

① 在定期报告公布前，公司董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理回报的前提下，充分研究论证利润分配预案。董事会在审议利润分配预案时，需经全体董事半数以上同意，且经二分之一以上独立董事同意方为通过。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。

② 董事会提出的分红预案应提交股东大会审议，在股东大会对利润分配预案进行审议时，董事应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。利润分配方案须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决同意。

③ 公司当年实现盈利但董事会未提出现金分红方案的，董事会应征询独立董事的意见，并应在定期报告中披露未提出现金分红方案的原因、未用于分红的资金留存公司的用途。独立董事应当对此发表独立意见并公开披露。对于报告期内盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

④ 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利或股份的派发事项。

4、规划的制定周期和相关决策机制

(1) 公司董事会需确保每三年重新审阅一次规划, 并根据形势或政策变化进行及时、合理地修订, 确保其内容不违反相关法律法规和《 公司章程》 确定的利润分配政策。

(2) 未来三年, 如因外部经营环境或自身经营状态发生重大变化而需要对规划进行调整的, 新的股东回报规划应符合相关法律法规和《 公司章程》 的规定。

(3) 调整或变更股东回报规划的相关议案由董事会起草制定, 并经独立董事认可后方能提交董事会审议, 独立董事及监事会应当对利润分配政策的调整或变更发表意见; 相关议案经董事会审议后提交股东大会, 并经出席股东大会的股东 (包括股东代理人) 所持表决权的三分之二以上表决通过。

(三) 本次重组对上市公司分红政策的影响

本次重组事项正在进行中, 重组完成前上市公司将沿用现有的利润分配决策程序及分配政策, 重组完成后, 上市公司将视情况决定是否修订分红政策。具体相关利润分配政策需经董事会提议, 并提交股东大会审议通过。

六、关于本次交易相关内幕信息知情人买卖上市公司股票的自查情况

(一) 核查情况

经核查, 上市公司及其董事、监事、高级管理人员, 交易对方及其董事、监事、高级管理人员, 相关专业机构及其他知悉本次重大资产交易内幕信息的法人和自然人, 以及上述相关人员的直系亲属均填写了自查报告, 法人的自查报告中已列明法人名称、股票账户、有无买卖股票行为并盖章确认; 自然人的自查报告中已列明自然人的姓名、职务、身份证号码、股票账户、有无买卖股票行为, 并经本人签字确认, 符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件 (2014 年修订)》(以下简称“《重组格式准则 26 号》”) 第 66 条的规定。经核查各方的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的截至 2015 年 7 月 30 日的《高级管理人员、关联企业持股及买卖变动证明》, 上述各自查主体在本次重组首次申请股票停止交易(2015

年4月14日)前六个月至重组报告书披露之前一日止的期间(以下简称“自查期间”)买卖成商集团股票具体情况如下:

1、股票买卖的情况

赵全山、陕花萍、李春霞在自查期间存在买卖成商集团股票的情形,具体情况如下:

序号	姓名	身份	买卖日期	买卖方向	成交股数(股)
1	赵全山	成商集团高级管理人员赵宇光父亲	2015年1月20日	买入	10,000
			2015年1月21日	卖出	10,000
2	陕花萍	和平茂业财务总监	2015年3月10日	买入	1,000
			2015年3月24日	卖出	1,000
3	李春霞	和平茂业副总经理	2015年7月1日	买入	300

2、买卖股票相关机构及人员作出的说明

(1) 赵全山就其买卖上市公司股票情况作出的说明

赵全山就其自查期间买卖成商集团股票事宜,说明如下:

“自2014年10月13日至2015年4月14日期间,本人买卖成商集团股票的情况如下:

日期	业务标志	证券代码	交易数量
2015-01-20	买入	600828	10,000 股
2015-01-21	卖出	600828	10,000 股

在本人进行前述买卖成商集团股票时,本人未通过成商集团、成商集团董事、监事、高级管理人员等任何渠道获悉与成商集团重大资产重组相关的信息,亦未从成商集团、成商集团董事、监事、高级管理人员等公司员工获得买卖成商集团股票的建议,未利用内幕信息谋利。

本人上述股票买卖系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作,在该等买卖行为前本人未知悉与成商集团重组相关的任何信息。”

(2) 陕花萍就其买卖上市公司股票情况作出的说明

陕花萍就其自查期间买卖成商集团股票事宜,说明如下:

“在成商集团股份有限公司本次交易停牌日之前,深圳茂业百货有限公司未向本人披露过任何关于本次交易的信息,本人亦未参与深圳茂业百货有限公司对本次重大资产重组事宜的相关决策,本人进行上述股票买卖系基于对二级市场交

易情况的自行判断而进行的操作，其买卖股票时本人未知悉重组事宜，该等买卖行为与本次重大资产重组事项不存在关联关系，也不涉及泄露本次交易的相关内幕信息及进行内幕交易的情形。

在本人进行前述买卖成商集团股票时，本人未通过深圳茂业百货有限公司、成商集团、成商集团董事、监事、高级管理人员等任何渠道获悉与成商集团重大资产重组相关的信息，亦未从深圳茂业百货有限公司、成商集团、成商集团董事、监事、高级管理人员等公司员工获得买卖成商集团股票的建议，未利用内幕信息谋利。

本人及本人的直系亲属承诺：自本自查报告出具日起至本次重大资产重组终止之日起，如本人及本人的直系亲属购买或出售成商集团股份有限公司的股票，将在事实发生2日内书面告知成商集团股份有限公司。”

（3）李春霞就其买卖上市公司股票情况作出的说明

李春霞就其自查期间买卖成商集团股票事宜，说明如下：

“1、本人已经就本人及本人近亲属在自查期间买卖成商集团股票的情况进行了详细核查，并向成商集团提交了《关于买卖成商集团股票的自查报告》。本人保证所提供的信息真实、准确、完整，没有应当披露而未披露的信息。

2、根据本人向成商集团提供的《关于买卖成商集团股票的自查报告》，本人在自查期间曾买入成商集团股票，系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作。在本人买入成商集团股票时，成商集团拟实施的本次重大资产重组的预案已经在《上海证券报》、上海证券交易所网站以及巨潮资讯网进行了披露，除通过公开途径可获取的信息外，本人未从相关内幕信息知情人处知悉其他与本次重大资产重组有关的尚未公开的信息，该等买卖行为与本次重大资产重组事项不存在关联关系，也不涉及内幕交易。

3、本人承诺，如因本人及本人近亲属在自查期间买卖成商集团股票的行为导致成商集团被上海证券交易所、中国证监会等监管机构调查，致使本次重大资产重组无法继续进行的，本人将承担由此给成商集团造成的一切损失。

4、本人保证，如违反上述承诺及声明，将愿意承担由此引发的一切法律责任。”

（二）对上述内幕信息知情人买卖成商集团股票行为性质的核查

经核查，中伦律师认为：赵全山、陕花萍、李春霞在自查期间买卖上市公司股票的行为不涉及内幕交易，不会对本次交易构成法律障碍。除上述三人在核查期间内存在买卖成商集团股票的情况外，本次重大资产重组相关各方及上市公司其他董事、监事、高级管理人员，本次重大资产重组相关证券服务机构和知情人员，以及上述相关人员的直系亲属，在核查期间内不存在买卖成商集团股票的情况。

七、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

成商集团、交易对方、拟注入资产以及本次交易的各证券服务机构均不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

八、上市公司停牌前股价无异常波动的说明

因筹划重大资产重组事项，本公司股票于 2015 年 4 月 14 日开始连续停牌，停牌前一交易日（2015 年 4 月 13 日）收盘价格为 8.68 元，停牌前第 21 个交易日（2015 年 3 月 13 日）收盘价格为 7.40 元。停牌之日起前 20 个交易日（2015 年 3 月 16 日至 2015 年 4 月 13 日），本公司股票的股价涨跌幅情况，以及同期上证综指（000001.SH）和证监会百货商店行业指数（882467.WI）涨跌幅情况如下：

日期	股票收盘价（元/股）	上证综指（点）	百货商店指数（点）
2015 年 3 月 13 日	7.40	3,372.91	3,379.15
2015 年 4 月 13 日	8.68	4,121.72	4,579.74
波动幅度	17.30%	22.20%	35.53%

本公司股价在上述期间内波动幅度为上涨 17.30%，扣除同期上证综指累计上涨 22.20%因素后，下跌幅度为 4.90%；扣除同期百货商店行业指数上涨 35.53%

因素后，下跌幅度为 18.23%。按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，本公司在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，无异常波动情况。

九、保护投资者合法权益的相关安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易对本公司未来的经营业绩可能有较大影响，亦可能对公司股价产生较大影响。为避免内幕信息的泄露对公司股价造成影响，从而可能使不知悉内幕信息的公司股东遭受损失，公司相关人员在公司股票停牌前筹划本次交易时严格控制内幕信息知情人范围并严格遵守相关法律法规、《上市公司信息披露管理办法》、《上市规则》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关规范性文件规定的保密义务。由于预计相关内幕信息难以继续保密，经公司向上证所申请，公司股票于 2015 年 4 月 14 日起开始停牌。公司股票停牌期间，公司与交易对方积极展开尽职调查、审计评估和交易协商等与本次交易相关的工作，并于 2015 年 6 月 12 日召开公司第七届董事会第四十二次会议，审议通过了本次重组预案。同日，公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署《发行股份购买资产框架协议》、《盈利预测补偿框架协议》。2015 年 8 月 28 日召开公司第七届董事会第四十六次会议，审议通过了本次重组草案。同日，公司与茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签署《发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》，并公告了本次交易的草案、独立财务顾问报告、法律意见书以及本次交易涉及的审计、评估、盈利预测报告等相关文件。

本报告书披露后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（二）严格履行关联交易相关交易程序

本次重组涉及关联交易，因此上市公司在本次重组过程中严格按照相关规定履行法定程序进行表决和披露。本次交易聘请了法律顾问、审计机构、资产评估机构等专业中介机构对与本次交易有关的事项分别出具法律意见书、审计报告和

盈利预测报告以及资产评估报告，同时聘请了华泰联合证券作为独立财务顾问对本次交易出具独立财务顾问报告，为公司董事会、股东大会决策提供依据。本次重组方案在提交董事会讨论时，独立董事就该事项发表了独立意见，本次交易拟注入资产已经由具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估公司进行审计和评估，独立董事就本次交易的公允性发表了独立意见，独立财务顾问和法律顾问对本次交易出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

（三）网络投票安排

本公司董事会已在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提示全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（四）本次重组不会导致上市公司每股收益被摊薄

本次交易前，上市公司 2015 年 1-8 月实现的基本每股收益为 0.13 元/股，根据瑞华会计师出具的瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》，公司 2015 年 1-8 月基本每股收益将由交易前的 0.13 元/股增加至交易后的 0.25 元/股，增幅 100.60%。

因此，本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，本次交易完成后上市公司不存在因并购重组交易而导致当期每股收益被摊薄的情况。

（五）其他保护投资者权益的措施

公司承诺保证提供信息的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。在本次交易完成后公司将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循独立、分开的原则，遵守中国证监会有关规定，规范上市公司运作。交易对方亦承诺在其与本公司进行本次交易过程中，保证提供的有关文件、资料等信息真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担个别及连带的法律责任。

十、商业预付卡的安排

本次交易前，根据《广东省经济和信息化委关于做好单用途商业预付卡企业备案和业务报告工作的通知》，茂业商厦完成了商业预付卡备案。茂业商厦为商业预付卡的发卡企业，茂业商厦下属各非上市门店为售卡机构，各非上市门店间可跨店消费。拟注入资产为茂业商厦下属非上市门店的一部分，因商业预付卡消费在报告期内与茂业商厦形成关联方往来。本次交易完成后，拟注入资产将进入成商集团体系，拟注入资产与茂业商厦之间的关联方往来将成为上市公司与茂业商厦之间的关联方往来。

目前成商集团就商业预付卡发行已进行了独立备案。在本次交易完成资产交割后，注入资产将作为成商集团的全资子公司由成商集团进行预付卡备案，完成备案后其销售的预付卡将仅能在成商集团体系内使用，不会因新发行预付卡与茂业商厦新增关联交易。

在资产交割前以茂业商厦作为发卡企业发行的且尚未消费完的预付卡，在未来消费过程中将继续产生拟注入资产与茂业商厦间的关联往来。在交割基准日确定的预付卡往来余额，茂业商厦将在 15 个工作日内清理。在交割基准日后因剩余未消费预付卡产生的往来余额，茂业商厦将在每月余额确认 15 日后完成清理。

十一、上市公司现有业务与拟注入资产业务之间的整合计划

拟注入资产作为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内业务运行体系独立完整。在本次交易完成后，成商集团将充分发挥原华南区经营班子的经营管理能力，在团队管理、销售渠道、采购运营等方面继续沿用华南区经营班子进行管理，经营管理的风险较低。

在本次交易完成后，成商集团与拟注入资产在招商和营运资金两个方面将产生积极的协同效应。

拟注入资产经营规模大，采购需求也相对较大，在与供应商谈判过程中具备较强的议价权。本次交易完成后，成商集团与拟注入资产共同对外进行采购谈判，将使得成商集团具备更强的话语权。

拟注入资产经营状况良好，每年产生大量的经营活动现金流。充裕的现金流为成商集团通过资本途径实现扩张提供了强大的保障。

十二、拟注入资产尚未了结的诉讼和仲裁情况

截至本报告书签署之日，拟注入资产存在的尚未了结的诉讼、仲裁如下：

（一）路易威登马利蒂（LOUIS VUITTON MALLETIER）与广州戴梦得皮件有限公司、广州市白云区明大皮具厂、和平茂业侵害商标权纠纷

路易威登马利蒂认为在和平茂业所经营商场销售的由广州戴梦得皮件有限公司经销、广州市白云区明大皮具厂生产的背包产品侵犯其注册商标专用权和知名商标特有装潢专用权，并据此向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼。

2015年6月5日，深圳市罗湖区人民法院出具（2014）深罗知民初字第455号判决书，判令广州戴梦得皮件有限公司、广州市白云区明大皮具厂应立即停止侵害原告路易威登马利蒂第3226108号注册商标专用权和擅自使用原告路易威登马利蒂知名商标特有装潢的行为。判令广州戴梦得皮件有限公司、广州市白云区明大皮具厂、和平茂业赔偿路易威登马利蒂经济损失及合理开支共计人民币15万元。

和平茂业认为一审法院认定事实不清，适用法律错误，应由广州戴梦得皮件有限公司自行承担全部后果及赔偿责任，并已向深圳市中级人民法院提起上诉，深圳市中级人民法院于2015年10月26日受理本案。

目前本案正在二审审理中。

（二）华强北茂业与杨伏清关于违反安全保障义务责任纠纷

2015年7月24日，杨伏清在华强北茂业用餐过程中使用洗手间时摔倒，认为华强北茂业负有对进入其商场的人员的人身安全进行保护的义务，并就此于2015年10月20日向深圳市福田区人民法院提起诉讼，请求判令深华强北茂业赔偿杨伏清各项损失共计人民币226,604.37元。

目前本案正在一审审理中。

（三）李成学与华强北茂业商品销售纠纷

2013年4月29日，李成学在华强北茂业位于深圳市福田区华强北路西侧东

方时代广场裙楼负一层购买食品名称为丝宝宝莲子（200 克），条码号为 6920420600700 的食品 1 包，共计 26.9 元。李成学认为所购买食品外包装标签标注的内容违反法律规定，于 2015 年 8 月 18 日向深圳市福田区人民法院提起诉讼，请求法院判令华强北茂业退换货款 26.9 元，支付赔偿金 500 元。

目前本案正在一审审理中。

（四）张艳敏与上海罗莱家用纺织品有限公司、东莞市罗莱家用纺织品有限公司、和平茂业劳动合同纠纷

张艳敏于 2007 年 6 月 8 日入职上海罗莱家用纺织品有限公司，在 2015 年 5 月 22 日和 5 月 26 日收到上海罗莱家用纺织品有限公司以东莞市罗莱家用纺织品有限公司的《辞退通知书》。张艳敏认为被告方违法解除劳动合同，其上海罗莱家用纺织品有限公司位于和平茂业华强北店、南山店的直营店工作期间，上海罗莱家用纺织品有限公司、东莞市罗莱家用纺织品有限公司、和平茂业共同管理及监督。据此，张艳敏于 2015 年 9 月 21 日向深圳市南山区人民法院提起诉讼，请求法院判令上海罗莱家用纺织品有限公司、东莞市罗莱家用纺织品有限公司向其支付工资、经济赔偿金等费用共计 137,873.95 元，并请求法院判令和平茂业对前述付款义务承担连带清偿责任。

目前本案正在一审审理中。

（五）陈淑珍与和平茂业买卖合同纠纷

2015 年 11 月 1 日，陈淑珍在和平茂业芬璐专柜购买了“分璐牌天然乳胶典雅枕”4 个，共计价款 1476 元。产品包装标注有：SGS、ISO9001、中国环境标志、抗菌标志、GMC 的相关认证标志。陈淑珍认为该商品未获得相关认证，并于 2015 年 11 月 18 日向罗湖人民法院提起诉讼，请求法院判令和平茂业退还陈淑珍货款 1,476 元，并赔偿 4,448 元；请求法院判令和平茂业赔偿陈淑珍误工费及承担诉讼费共计 9,054 元。

目前本案正在一审审理中。

（六）王国荣与东方时代茂业买卖合同纠纷

王国荣于 2015 年 6 月 4 日及 6 月 10 日在东方时代茂业购买 4 个帛壳牌布包

产品合格证上标注面料材质：尼龙布/牛皮革。王国荣认为商品实际面料与标注面料不符合。2015年9月24日，王国荣向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求东方时代茂业退还货款并赔偿相关费用共计16,440元。

目前本案正在一审审理中。

（七）王国荣与东方时代茂业买卖合同纠纷

王国荣于2015年6月10日在东方时代茂业购买3个朗黛牌皮包，产品合格证上标注面料材质：+cow LEATHER 牛皮。王国荣认为商品实际面料与标注面料不符合。2015年9月24日，王国荣向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求东方时代茂业退还货款并赔偿相关费用共计18,512元。

目前本案正在一审审理中。

（八）王国荣与东方时代茂业

王国荣于2015年6月4日及6月10日在东方时代茂业购买2个新秀丽牌皮包，产品合格证上标注面料材质：外部/牛皮革。王国荣认为商品实际面料与标注面料不符合。2015年9月24日，王国荣向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求东方时代茂业退还货款并赔偿相关费用共计26,616元。

目前本案正在一审审理中。

（九）徐海华与珠海茂业的物权保护纠纷

徐海华于2010年9月13日购得珠海市香洲区紫荆路301号二层237号商铺。双方就珠海市香洲区紫荆路301号二层建筑物共有部分使用产生争议。徐海华就该争议向法院提起诉讼，根据珠海市香洲区人民法院（2014）珠香法民三初字第475号民事判决书，法院判令珠海市茂业百货有限公司对擅自占有的珠海市香洲区紫荆路301号二楼共有部分竖轴（1-3）～（1-5）交横轴（1-D）～（1-L）的部分和竖轴（1-1）～（1-3）交横轴（1-A）～（1-D）的部分进行经营性活动的行为侵犯了原告的建筑物区分所有权；并判令被告拆除擅自占有的珠海市香洲区紫荆路301号二楼共有部分竖轴（1-3）～（1-5）交横轴（1-D）～（1-L）的部分和竖轴（1-1）～（1-3）交横轴（1-A）～（1-D）的部分进行经营活动的柜台，排除妨害，恢复原状；诉讼费由被告承担。

珠海茂业不服珠海市香洲区人民法院（2014）珠香法民三初字第 475 号民事判决，向广东省珠海市中级人民法院上诉，根据终审（2014）珠中法民三终字第 437 号民事判决书，珠海茂业上诉被驳回。根据（2014）珠香法执字第 4220 号执行通知书、（2015）珠香法执异字第 21 号执行裁定书以及（2015）珠中法执复字第 25 号执行裁定书，香洲区法院驳回了珠海茂业的执行异议申请，目前本案处于执行阶段。

前述诉讼的争议金额占拟注入资产总资产、净资产以及净利润的比例均较低，因此，不会对拟注入资产的资产状况及经营情况造成重大不利影响。

本次重组中，交易对方已在《发行股份购买资产协议》中承诺：“对于交割完成日前的事项导致的，在交割完成后产生的且未向上市公司披露的拟注入资产负债，包括但不限于拟注入资产应缴而未缴的税费，应付但未付的员工薪酬、社会保险及住房公积金费用，因工伤而产生的抚恤费用，因违反与第三方的合同约定而产生的违约责任，因违反行政法规而产生的行政处罚，因交割完成日前行为而引发的诉讼纠纷所产生的支出或赔偿，因交割完成日前提供担保而产生的担保责任，最终由交易对方以连带责任方式承担。”

因此，考虑到交易对方前述关于补偿损失的承诺，上述诉讼事项不会对拟注入资产的正常经营产生重大不利影响，不会对本次重组构成实质性法律障碍。

综上，拟注入资产不存在尚未了结的对其持续经营产生不利影响的重大诉讼、仲裁，符合《首发管理办法》第三十五的相关规定。

十三、在计算 2015 年业绩补偿利润指标时，南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益将不作为非经常性损益进行扣除符合中国证监会相关规定

（一）中国证监会关于重大资产重组中业绩补偿的相关规定

中国证监会上市部 2010 年 8 月 2 日就上市公司重组中业绩补偿问题作出问答：

“《上市公司重大资产重组管理办法》第三十三条规定：‘资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估

并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后三年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与评估报告中利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议”、“前述净利润数均应当以标的资产扣除非经常性损益后的利润数确定”。

根据上述规定，涉及业绩补偿的，净利润数应当以标的资产扣除非经常性损益后的利润数确定。

（二）东门店、南山店资产 2015 年 4 月前产生的净利润在和平茂业合并报表层面体现为非经常性损益

根据《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）》，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。

东门店、南山店经营性资产原为本次交易对方深圳茂业商厦的部分资产，以东门店、南山店的虚拟主体进行经营并进行单独核算。为保证本次茂业华南地区资产的整体注入，2015 年 4 月，深圳茂业商厦以东门店、南山店相关资产、负债向本次交易标的之一的和平茂业进行增资。交易完成后，和平茂业通过设立东门分公司、南山分公司对东门店和南山店进行管理。

由于东门店、南山店相关资产与和平茂业受深圳茂业商厦同一控制，在编制和平茂业模拟合并报表时，购买日即 2015 年 4 月前东门店、南山店经营产生的利润体现为非经常性损益。

（三）在计算 2015 年业绩补偿利润指标时，南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益将不作为非经常性损益进行扣除符合中国证监会相关规定

东门店、南山店于 2015 年 1 至 3 月期间经营产生的合计 8,432.95 万元的净损益在和平茂业模拟合并报表体现为非经常性损益，系为满足会计处理要求。

业绩承诺的实质在于预测净利润对收益法评估结果具有重大影响。本次交易作价以收益法评估结果作为作价依据。在收益法评估过程中，充分考虑拟购买资

产日常经营所对应的盈利能力，未将南山店、东门店未来可能存在的非经常性损益纳入评估测算范围。该部分日常经营所产生的利润包含南山店、东门店 2015 年 1-3 月经营性损益，故在计算 2015 年业绩补偿利润指标时，南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益不作为非经常性损益进行扣除。

综上所述，在计算业绩补偿相关利润指标时，对于拟注入资产 2015 年度因南山店、东门店资产合并至和平茂业产生的非经常性损益将不作为非经常性损益进行扣除符合中国证监会相关规定。

十四、拟注入资产其他业务毛利率较高的原因及合理性

（一）拟注入资产其他业务收入、其他业务成本的构成情况

拟注入资产其他业务收入主要为：设施服务收入、综合服务收入、银行卡手续费收入、供应商用电收入、广告位租赁收入、会员卡服务收入、提货凭证服务收入、店庆/节庆促销服务收入、仓储收入等；拟注入资产其他业务成本为水电成本。具体情况如下：

1、和平茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况

报告期内，和平茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他业务	13,400.48	837.80	20,630.57	1,341.39	18,185.22	1,298.57	17,494.99	1,260.32
其中主要项目：	-	-	-	-	-	-	-	-
设施服务收入	4,126.72	-	6,159.89	-	5,639.69	-	5,097.55	-
综合服务收入	1,902.53	-	3,626.79	-	3,402.79	-	2,795.70	-
银行卡手续费收入	980.74	-	1,330.46	-	1,296.30	-	1,146.84	-
供应商水电收入	1,276.14	837.80	1,792.17	1,341.39	1,685.99	1,298.57	1,596.36	1,260.32
广告位租赁收入	122.06	-	258.15	-	330.20	-	293.05	-
会员卡服务收入	374.00	-	635.66	-	393.03	-	402.56	-
提货凭证服务收入	545.30	-	1,125.04	-	960.95	-	792.32	-
店庆/节庆促销	733.61	-	644.60	-	660.98	-	579.93	-

服务收入								
仓储收入	647.32	-	713.58	-	717.64	-	653.79	-
合计	10,708.42	837.80	16,286.34	1,341.39	15,087.57	1,298.57	13,358.10	1,260.32
其他业务毛利率	93.75%		93.50%		92.86%		92.80%	

2、华强北茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况

报告期内，华强北茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-8月		2014年		2013年		2012年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他业务	6,450.43	660.85	8,349.20	757.73	9,064.20	768.20	9,038.11	781.00
其中主要项目：	-	-	-	-	-	-	-	-
设施服务收入	1,763.17	-	2,321.27	-	2,218.60	-	2,147.31	-
综合服务收入	997.21	-	1,418.76	-	1,610.25	-	1,514.62	-
银行卡手续费收入	484.19	-	697.31	-	775.17	-	744.48	-
供应商用水电收入	528.33	660.85	703.15	757.73	692.25	768.20	702.01	781.00
广告位租赁收入	34.35	-	122.51	-	506.08	-	677.98	-
会员卡服务收入	282.35	-	402.81	-	422.66	-	525.18	-
提货凭证服务收入	260.01	-	366.93	-	370.04	-	392.31	-
店庆/节庆促销服务收入	368.25	-	385.23	-	392.81	-	388.72	-
仓储收入	203.92	-	172.08	-	179.97	-	170.40	-
合计	4,921.78	660.85	6,590.05	757.73	7,167.83	768.20	7,263.01	781.00
其他业务毛利率	89.76%		90.92%		91.52%		91.36%	

3、深南茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况

报告期内，深南茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-8月		2014年		2013年		2012年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,210.38	167.10	1,887.83	247.94	1,920.91	238.13	1,818.07	222.43
其中主要项目：	-	-	-	-	-	-	-	-
设施服务收入	392.90	-	595.51	-	597.68	-	563.65	-
综合服务收入	115.34	-	251.60	-	299.33	-	295.60	-
银行卡手续费收入	54.23	-	86.18	-	84.52	-	83.49	-
供应商用水电收入	184.52	167.10	287.85	247.94	273.58	238.13	242.23	222.43

入								
广告位租赁收入	13.71	-	3.94	-	17.68	-	23.32	-
会员卡服务收入	20.92	-	33.08	-	39.26	-	51.57	-
提货凭证服务收入	45.93	-	113.74	-	119.83	-	108.59	-
店庆/节庆促销服务收入	67.70	-	58.82	-	55.05	-	49.85	-
仓储收入	46.08	-	68.99	-	65.45	-	58.79	-
合计	941.33	167.10	1,499.71	247.94	1,552.38	238.13	1,477.09	222.43
其他业务毛利率	86.19%		86.87%		87.60%		87.77%	

4、东方时代茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况

报告期内，东方时代茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他业务	4,300.02	155.66	8,194.05	477.26	8,061.62	476.84	8,204.28	502.04
其中主要项目：	-	-	-	-	-	-	-	-
设施服务收入	1,189.32	-	2,318.15	-	2,341.94	-	2,324.39	-
综合服务收入	588.70	-	1,340.76	-	1,499.23	-	1,408.08	-
银行卡手续费收入	342.78	-	595.50	-	622.37	-	652.45	-
供应商水电收入	293.14	155.66	670.16	477.26	664.28	476.84	685.22	502.04
广告位租赁收入	4.52	-	78.63	-	97.77	-	287.81	-
会员卡服务收入	186.82	-	363.54	-	357.74	-	554.31	-
提货凭证服务收入	149.18	-	318.18	-	330.41	-	320.28	-
店庆/节庆促销服务收入	384.43	-	352.31	-	328.38	-	311.22	-
仓储收入	215.50	-	445.53	-	525.43	-	531.08	-
合计	3,354.39	155.66	6,482.76	477.26	6,767.55	476.84	7,074.84	502.04
其他业务毛利率	96.38%		94.18%		94.08%		93.88%	

5、珠海茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况

报告期内，珠海茂业其他业务收入、其他业务成本的构成情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
其他业务	2,735.28	259.07	4,520.72	444.43	3,985.83	381.22	3,791.60	450.72
其中主要项目：	-	-	-	-	-	-	-	-

设施服务收入	955.16	-	1,399.98	-	1,323.20	-	1,350.30	-
综合服务收入	246.06	-	399.99	-	457.76	-	368.23	-
银行卡手续费收入	180.03	-	272.38	-	248.10	-	225.66	-
供应商用水电收入	317.90	259.07	484.25	444.43	406.33	381.22	456.60	450.72
广告位租赁收入	83.11	-	84.53	-	20.81	-	20.11	-
会员卡服务收入	103.12	-	176.76	-	180.99	-	168.03	-
提货凭证服务收入	23.52	-	49.74	-	32.47	-	24.38	-
店庆/节庆促销服务收入	76.79	-	143.32	-	132.63	-	113.20	-
仓储收入	100.40	-	144.22	-	105.13	-	90.60	-
合计	2,086.09	259.07	3,155.17	444.43	2,907.42	381.22	2,817.11	450.72
其他业务毛利率	90.53%		90.17%		90.44%		88.11%	

（二）其他业务毛利率较高的原因及合理性分析

2012年、2013年、2014年和2015年1-8月，和平茂业其他业务毛利率分别为92.80%、92.86%、93.50%和93.75%，华强北茂业其他业务毛利率分别为91.36%、91.52%、90.92%和89.76%，深南茂业其他业务毛利率分别为87.77%、87.60%、87.87%、和86.19%，东方时代茂业其他业务毛利率分别为93.88%、94.08%、94.18%和96.38%，珠海茂业其他业务毛利率分别为88.11%、90.44%、90.17%和90.53%。报告期内，拟注入资产其他业务毛利率较高，主要由于拟注入资产在核算其他业务成本时只对水电成本进行了划分。除水电成本外，其他成本主要是设施营运费用和人工费用，其中设施营运费用主要是折旧费，人工费用主要为工资，两项费用均在销售费用和管理费用中核算。

依据拟注入资产与供应商的协议，当期的营业额、不同的时期甚至不同的合作方式，拟注入资产其他业务收入确认金额的相关计算方法存在差异，而与其对应的成本（如人工等）却难以区分或区分的工作量较大。从销售费用或其他费用中拆分出来的该部分收入对应的成本，不容易做到收入成本的关联配比。如果细分到每项收入对应的具体成本，不仅在操作上难以实现而且会计核算的工作量较大，不管是否拆分，总体上对当期营业利润无影响。而向供应商单独收取的水电费则相对简单，依据实际支付的水电费考虑一定的税费成本等向供应商按期计算收取。

综上所述，考虑上述因素，同时考虑重要性原则及会计核算中的成本效益原则，拟注入资产除将水电费对应的成本转入其他业务成本外，未对其他业务收入对应的成本或费用转入其他业务成本核算，所以拟注入资产其他业务毛利率较高。

从各拟注入资产其他业务收入及成本构成、其他业务毛利率明细来看，收入规模越高，与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入越高。由于其他业务成本中只有水电费成本，而水电费支出主要与营业面积相关，与收入或营业额不直接挂钩，因此主营业务收入越高，与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入越高，相应的毛利率也越高。因此，报告期内，和平茂业、华强茂业和东方时代茂业的其他业务毛利率普遍高于深南茂业和珠海茂业，而珠海茂业的收入规模较深南茂业高，从而珠海茂业其他业务毛利率高于深南茂业。

十五、拟注入资产其他业务收入占总收入比重差异较大的原因及合理性

（一）其他业务收入占总收入比重情况

报告期内，拟注入资产其他业务收入占主营业务收入的情况如下：

1、和平茂业其他业务收入占主营业务收入的情况

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	116,384.54	93,569.54	196,743.34	160,481.60	183,226.45	151,873.53	167,028.13	137,092.16
其他业务	13,400.48	839.03	20,630.57	740.43	18,185.22	1,298.57	17,494.99	1,260.32
合计	129,785.02	94,408.57	217,373.91	161,222.02	201,411.67	153,172.10	184,523.12	138,352.48
其他业务收入占主营业务收入比例	11.51%		10.49%		9.92%		10.47%	
其他业务收入占总收入比例	10.33%		9.49%		9.03%		9.48%	

2、华强北茂业其他业务收入占主营业务收入的情况

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年

	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	64,395.91	49,060.44	96,544.06	75,496.28	107,593.01	85,908.88	105,773.01	83,253.28
其他业务	6,450.43	660.85	8,349.20	757.73	9,064.20	768.20	9,038.11	781.00
合计	70,846.35	49,721.29	104,893.26	76,254.00	116,657.21	86,677.08	114,811.11	84,034.28
其他业务收入占主营业务收入比例	10.02%		8.65%		8.42%		8.54%	
其他业务收入占总收入比例	9.10%		7.96%		7.77%		7.87%	

3、深南茂业其他业务收入占主营业务收入的情况

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,990.73	6,400.51	14,520.20	11,909.17	15,027.35	12,491.48	14,736.55	12,167.34
其他业务	1,210.38	167.10	1,887.83	247.94	1,920.91	238.13	1,818.07	222.43
合计	9,201.10	6,567.61	16,408.02	12,157.11	16,948.26	12,729.61	16,554.62	12,389.77
其他业务收入占主营业务收入比例	15.15%		13.00%		12.78%		12.34%	
其他业务收入占总收入比例	13.15%		11.51%		11.33%		10.98%	

4、东方时代茂业其他业务收入占主营业务收入的情况

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,569.01	29,426.58	73,623.97	56,465.79	79,751.94	62,425.61	82,493.68	64,117.39
其他业务	4,300.02	155.66	8,194.05	477.26	8,061.62	476.84	8,204.28	502.04
合计	41,869.03	29,582.24	81,818.01	56,943.04	87,813.56	62,902.46	90,697.97	64,619.43
其他业务收入占主营业务收入比例	11.45%		11.13%		10.11%		9.95%	
其他业务收入占总收入比例	10.27%		10.01%		9.18%		9.05%	

5、珠海茂业其他业务收入占主营业务收入的情况

单位：万元

项目	2015 年 1-8 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,128.52	15,121.41	30,467.08	24,316.62	28,441.28	22,841.25	29,349.40	23,420.97
其他业务	2,735.28	259.07	4,520.72	444.43	3,985.83	381.22	3,791.60	450.72
合计	21,863.80	15,380.48	34,987.80	24,761.05	32,427.11	23,222.47	33,141.00	23,871.70
其他业务收入占主营业务收入比例	14.30%		14.84%		14.01%		12.92%	
其他业务收入占总收入比例	12.51%		12.92%		12.29%		11.44%	

(二)其他业务收入占总收入比重差异较大的原因及合理性分析

2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-8 月，和平茂业其他业务收入占总收入的比例分别为 9.48%、9.03%、9.49%和 10.33%，华强北茂业其他业务收入占总收入的比例分别为 7.87%、7.77%、7.96%和 9.10%，深南茂业其他业务收入占总收入的比例分别为 10.98%、11.33%、11.51% 和 13.15%，东方时代茂业其他业务收入占总收入的比例分别为 9.05%、9.18%、10.01%和 10.27%，珠海茂业其他业务收入占总收入的比例分别为 11.44%、12.29%、12.92%和 12.51%。报告期内，拟注入资产其他业务收入占总收入比重差异较大，主要原因是其他业务收入中有部分收入是与主营业务收入直接挂钩、而一部分收入与主营业务收入不直接挂钩。

拟注入资产其他业务收入中与主营业务收入直接挂钩的主要项目有：综合服务收入、银行卡手续费收入、会员卡服务收入、提货凭证服务收入。此部分收入与主营业务收入的变化直接挂钩，但并非完全正相关，具体情况还依据合同约定。

拟注入资产其他业务收入与主营业务收入不直接挂钩的主要项目有：设施服务收入及仓储收入是按占用面积收费、店庆/节庆促销服务收入是按单个品牌协商确定的、供应商用电收入是按实际用电量收取的、广告位租赁收入是按不同位置议价收取。

报告期内，拟注入资产与主营业务直接挂钩的其他业务收入情况如下：

1、和平茂业与主营业务相关的其他业务收入情况

单位：万元

与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合服务收入	1,902.53	3,626.79	3,402.79	2,795.70
银行卡手续费收入	980.74	1,330.46	1,296.30	1,146.84
会员卡服务收入	374.00	635.66	393.03	402.56
提货凭证服务收入	545.30	1,125.04	960.95	792.32
合计	3,802.57	6,717.94	6,053.06	5,137.42
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占其他业务收入总额的比例	28.38%	32.56%	33.29%	29.37%
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占主营业务收入的比重	3.27%	3.41%	3.30%	3.08%

2、华强北茂业与主营业务相关的其他业务收入情况

单位：万元

与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合服务收入	997.21	1,418.76	1,610.25	1,514.62
银行卡手续费收入	484.19	697.31	775.17	744.48
会员卡服务收入	282.35	402.81	422.66	525.18
提货凭证服务收入	260.01	366.93	370.04	392.31
合计	2,023.75	2,885.81	3,178.12	3,176.59
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占其他业务收入总额的比例	31.37%	34.56%	35.06%	35.15%
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占主营业务收入的比重	3.14%	2.99%	2.95%	3.00%

3、深南茂业与主营业务相关的其他业务收入情况

单位：万元

与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合服务收入	115.34	251.60	299.33	295.60
银行卡手续费收入	54.23	86.18	84.52	83.49
会员卡服务收入	20.92	33.08	39.26	51.57
提货凭证服务收入	45.93	113.74	119.83	108.59
合计	236.42	484.61	542.94	539.26
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占其他业务收入总额的比例	19.53%	25.67%	28.26%	29.66%

入总额的比例				
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占主营业务收入的比重	2.96%	3.34%	3.61%	3.66%

4、东方时代茂业与主营业务相关的其他业务收入情况

单位：万元

与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合服务收入	588.70	1,340.76	1,499.23	1,408.08
银行卡手续费收入	342.78	595.50	622.37	652.45
会员卡服务收入	186.82	363.54	357.74	554.31
提货凭证服务收入	149.18	318.18	330.41	320.28
合计	1,267.48	2,617.98	2,809.75	2,935.12
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占其他业务收入总额的比例	29.48%	31.95%	34.85%	35.78%
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占主营业务收入的比重	3.37%	3.56%	3.52%	3.56%

5、珠海茂业与主营业务相关的其他业务收入情况

单位：万元

与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入	2015 年 1-8 月	2014 年	2013 年	2012 年
综合服务收入	246.06	399.99	457.76	368.23
银行卡手续费收入	180.03	272.38	248.10	225.66
会员卡服务收入	103.12	176.76	180.99	168.03
提货凭证服务收入	23.52	49.74	32.47	24.38
合计	552.72	898.86	919.32	786.30
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占其他业务收入总额的比例	20.21%	19.88%	23.06%	20.74%
与主营业务收入直接挂钩的其他业务收入占主营业务收入的比重	2.89%	2.95%	3.23%	2.68%

由于当期营业收入的不同，而部分其他业务收入的确认基数与收入不直接挂钩，即部分其他业务收入属相对固定收入如向商家收取的水电费收入，从而导致不同拟注入资产其他业务收入占总收入比重差异较大。

受与主营业收入不直接挂钩的其他业务收入的影响，和平茂业、华强北茂业

和东方时代茂业主营业务收入规模较大，导致其他业务收入占主营业务收入或总收入比重相对较低；深南茂业和珠海茂业营业额相对较少，因此其他业务收入占总收入比重相对较高。

综上所述，报告期内拟注入资产其他业务毛利率较高，其他业务收入占总收入的比重差异较大是合理的。

十六、拟注入资产主营业务毛利率差异原因分析

报告期内，拟注入资产主营业务毛利率情况如下：

拟注入资产	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	同一资产 不同年度 差异
和平茂业	19.60%	18.43%	17.11%	17.92%	2.49%
华强北茂业	23.81%	21.80%	20.15%	21.29%	3.66%
深南茂业	19.90%	17.98%	16.88%	17.43%	3.02%
东方时代茂业	21.67%	23.31%	21.73%	22.28%	1.64%
珠海茂业	20.95%	20.19%	19.69%	20.20%	1.26%
不同资产同年度差异	4.21%	5.33%	4.85%	4.85%	-

注：同一资产不同年度差异为该资产报告期内各年度主营业务毛利率最大值与最小值的差；不同资产同年度差异为不同资产同一期主营业务毛利率最大值与最小值的差

报告期内，同一资产不同年度之间及不同资产之间主营业务毛利率均存在一定的差异，主要原因是：

（一）同一资产，不同年度间主营业务毛利率差异分析

百货零售行业受门店的市场定位、经营场所的地理位置、主要客户群体、交通便利情况、向供应商抽取的佣金比例影响较大。报告期内，拟注入资产各门店的市场定位、经营场所的地理位置、主要客户群体、交通便利情况、向供应商抽取的佣金比例情况如下：

门店名称	市场定位	经营场所的地理位置	主要客户群体	交通便利情况	供应商抽取的佣金比例
东门店	以“百货经典、时尚之都”为经营定位，主营精品超市、时尚名品、流行服饰、床用家居、特色餐饮等，集购物、休闲、娱	地处深圳核心商圈 - 东门商圈中心，毗邻商业步行街	罗湖、福田和龙岗区居民，年龄分布在 26-45 岁	交通便利，十几路公共交通直达门店，地铁交通亦可直达门店，同时门店毗邻商业步行街，四通	10%-40%

	乐、美食于一体， 打造一站式高端 购物体验			八达	
南山店	区域型商业中心、 高端社区型百货	地处南山-深圳湾 商圈，毗邻南海大 道	南山区居民， 以 25-35 岁的 女性顾客为主	多路公交车直 达，亦有地铁 环伺	10%-30%
和平店	奥特莱斯	地处圳核心东门 商圈内	追求品味，有 一定品牌追求 的白领，年龄 层 28-45 岁之 间，服务区域 深圳市，主要 半径罗湖、福 田、龙岗	交通便利，人 流密集	5%-28%
华强北店	高端时尚百货，品 类组合为轻奢、国 内一线、国际二线 及市场主力品牌	地处深圳华强北 商圈	28 至 40 岁的 企事业单位金 /白领、私营企 业主；要半径 为全面覆盖福 田区，辐射南 山区、龙华新 区	目前处于地铁 施工封闭，但 2016 年地铁通 车时将与地铁 接驳	10%-32%
深南店	年轻流行的社区 型百货	地处深圳深南商 圈，毗邻深圳主 干道深南大道	年 龄 段 为 18-45 岁区 间的一般性客 户，半径范围 2 公里内的客 户群体，及福 田，罗湖片区 部分顾客	交通便利，多 路公交直达门 店，亦有地铁 线路直达门店	8%-29%
东方时代 店	高端时尚百货，品 类组合为轻奢、国 内一线、国际二线 及市场主力品牌	地处深圳华强北 商圈	28 至 40 岁的 企事业单位金 /白领、私营企 业主；主要半 径为全面覆盖 福田区，辐射 南山区、龙华 新区	目前处于地铁 施工封闭，但 2016 年地铁通 车时将与地铁 接驳	10%-31%
珠海店	中端类生活风尚 型百货	珠海市香洲核心 商圈	半径 3 公里内 的住户，以及 部分高校在校 生，能够部分	交通便利，有 多路公交直达 门店	11%-28%

			辐射拱北区		

1、和平茂业不同年度间主营业务毛利率差异分析

和平茂业下属有三家百货门店：东门店、南山店、和平店。

东门店地处深圳核心商圈-东门商圈中心，为茂业系统第一家百货门店，亦为茂业系统业态发展最成熟门店。全面涵盖百货、餐饮、配套服务等，定位于时尚、主流百货品类经营。东门商圈为深圳旅游目的地及全市最大的商品批发集散地，日人流量超百万。东门店所处地理位置交通便利，十几路公共交通直达门店，地铁交通亦可直达门店，同时门店毗邻商业步行街，四通八达。该门店主要服务客户群体为茂业系统培养的优质VIP客户及大量以购物旅行为目的的人群，全品类经营为老中青各阶层提供优质服务。东门店经营成熟，报告期内主营业务毛利率无大幅波动，年均营业毛利率维持在18%左右。

南山店地处南山-深圳湾商圈，为茂业商厦第四代新型百货，卖场装潢新颖大气，经营品牌高端、时尚。毗邻南海大道，多路公交车直达，亦有地铁环伺。深圳南山店2009年9月开业至今6年时间，门店经营处在增长期。2013年起门店经营已初具规模，新老品牌处在交替期，无论是合同续签还是新引进品牌毛利率都有大幅提升，年毛利率提升在1%以上。

和平店为深圳市区内唯一奥特莱斯业态百货门店，地处深圳核心东门商圈内，交通便利，人流密集，主要经营主流品牌折扣货品，自2012年起，国内经济环境严峻，顾客对折扣货品需求愈加旺盛。该门店近年来不断引进新品牌，折扣力度亦大大加强，毛利率略有下降，年均主营业务毛利率为16%左右，波动较小。

2、华强北茂业和东方时代茂业主营业务毛利率差异分析

华强北茂业下属的华强北门店和东方时代茂业下属的东方时代店地处深圳华强北商圈，为茂业系统最高端百货门店，主要经营国际一线化妆品、高端服饰、高端餐饮等，主要服务茂业系统高端VIP客户及轻奢、时尚的高端客户，自2013年起该片区进行地铁封路施工，施工环境恶劣及交通阻碍对华强北门店和东方时代门店生产严重影响，但2016年地铁通车时，华强北门店和东方时代门店亦将打通与地铁接驳，将大大增加客流量。华强北门店和东方时代门店为茂业系统最高端百货门店，品牌影响力大，收取供应商佣金比例亦为最高。华强北门店和东方

时代门店自 2014 年起进行全方位升级改造，至 2015 年年初，门店外立面焕然一新，引进 10 余家轻奢品牌，门店经营定位进一步提升。受地铁改造和门店升级双重影响，门店自 2013 年起采取稳定经营模式，减少促销活动，在销售额经受考验同时，逐步稳定了主营业务毛利率。

3、深南茂业主营业务毛利率差异分析

深南茂业下属深南店地处深圳深南商圈，该商圈几经更迭，交通便利，毗邻深圳主干道深南大道，多路公交直达门店，亦有地铁线路直达门店，2014 年起该门店由社区服务型门店转型定位为年轻时尚卖场，服务人群由社区采购人群转向为年轻时尚青年群体。随着门店转型的完成，深南店不再采取大量的促销活动吸引客流，促销活动的减少及新引进品牌合同佣金率的提高，使该门店近年来毛利率有所提升，年均主营业务毛利率增长在 1%以上。

4、珠海茂业主营业务毛利率差异分析

珠海茂业下属珠海店地处珠海市香洲核心商圈，交通便利，有多路公交直达门店。主要服务对象为中端客户群体，品类齐全，老中青三代都能在珠海店购买到合适商品，配套服务完善，能提供购物到餐饮的一站式服务。珠海店近年来品牌局部调整，经营稳定，毛利率稳步提升，主营业务毛利率年增长 0.5%左右。

受上述因素的影响，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业各年度主营业务毛利率存在一定的差异。报告期期内，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业各年度之间主营业务毛利率最大值与最小值的差异分别为 2.49%、3.66%、3.02%、1.64%和 1.26%，差异较小，具有合理性。

（二）不同资产之间的主营业务毛利率差异分析

报告期内，和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业主营业务毛利率年均分别为 18.27%、21.76%、18.05%、22.25%和 20.26%，具有一定的差异。上述差异主要是由于各注入资产下属门店地处商圈、经营定位及服务人群的不同所致。

报告期内，和平茂业下属南山店、东门店、和平店均地处深圳人流密集的主流商圈，定位于中高端客户群体，其中和平店定位为毛利率较低奥特莱斯，同时

东门店和南山店经营部分毛利率较低的超市业务，因此和平茂业整体主营业务毛利率偏低。

华强北茂业和东方时代茂业下属华强北门店和东方时代门店地处深圳华强北商圈，定位于轻奢、高端客户群体，卖场整体装潢恢宏大气，致力于为顾客提供高端的服务享受，因此，相比于其他注入资产具有更高的主营业务毛利率。报告期内，华强北茂业年均毛利率较东方时代茂业偏低，主要是由于华强北茂业经营部分毛利率较低的超市业务。

深南茂业地处深圳深南商圈，定位由社区服务商业向年轻潮流商业转变，主要服务于中低端及年轻客户群体，因此主营业务毛利率略低。

珠海茂业地处珠海香洲商圈，定位于高端客户群体，客户群体稳定，门店经营稳定，主营业务毛利率年均 20%左右。

由于百货零售行业受所处商圈、市场定位、服务群体等因素的影响较大，因此，各注入资产主营业务毛利率会存在一定的差异。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月各拟注入资产之间主营业务毛利率最大值与最小值的差异分别为 4.21%、5.33%、4.85%和 4.85%，差异较小，具有合理性。

十七、拟注入资产其他应收款坏账准备计提充分性分析

（一）拟注入资产其他应收款的构成

拟注入资产其他应收款主要为：往来款、供应商费用和待扣税金，其中：往来款绝大部分为关联方往来；供应商费用主要是向供应商收取的设施服务费、综合服务费、供应商用电用水等费用（主要由于拟注入资产与上述供应商存在其他往来，且水电费交易金额都比较小，分类时根据重要性原则，全部并入了其他应收款项目），结算时，将该应收账款结转至应付账款，冲抵应付给供应商的货款；待扣税金系拟注入资产月末确认成本时，相应暂估的计提进项税额，收到发票后，再进行冲回。关联方往来和待扣税金一般不存在坏账风险，供应商费用中只有个别供应商撤离了并且账面应付款少于其应收款时，才存在坏账风险。

报告期内，拟注入资产其他应收款具体构成情况如下：

1、和平茂业其他应收款情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	52,577.13	45,125.47	786.30	825.27
其中:关联方往来	48,399.54	40,298.27	603.69	603.79
供应商费用	8,130.13	7,081.22	14,690.08	11,885.22
待扣税金	2,646.58	4,300.77	3,291.82	3,185.31
合计	63,353.84	56,507.46	18,768.20	15,895.80

2、华强北茂业其他应收款情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	173,687.60	160,136.68	57,426.68	54,000.74
其中:关联方往来	173,479.18	160,136.68	57,426.68	54,000.74
供应商费用	5,581.93	2,924.51	2,042.73	2,315.05
待扣税金	1,167.74	2,533.72	1,700.53	1,963.38
合计	180,437.27	165,594.91	61,169.94	58,279.17

3、深南茂业其他应收款情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	21,750.35	22,648.51	8,754.67	8,080.60
其中:关联方往来	21,750.35	22,618.52	8,737.37	8,061.77
供应商费用	643.89	582.71	736.06	607.19
待扣税金	293.88	484.81	516.83	483.48
合计	22,688.12	23,716.03	10,007.56	9,171.27

4、东方时代茂业其他应收款情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
公司内部往来	157,610.31	144,059.31	56,336.34	51,393.77
其中:关联方往来	156,732.21	144,059.31	56,193.63	51,355.52
供应商费用	2,938.44	3,576.70	2,277.39	2,892.12
待扣税金	1,165.18	2,154.09	3,346.61	2,412.14
合计	161,713.93	149,790.10	61,960.35	56,698.02

5、珠海茂业其他应收款情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	13,124.56	13,184.37	10,290.28	11,331.66
其中:关联方往来	9,156.68	9,538.29	9,641.67	11,273.72
供应商费用	1,588.15	2,117.62	1,322.58	1,035.49
待扣税金	437.31	1,222.71	795.29	588.71
合计	15,150.01	16,524.69	12,408.16	12,955.85

（二）拟注入资产的坏账准备计提政策

拟注入资产计提其他应收款坏账准备的会计政策为：根据其他应收款项的性质，对于处于正常结算状态下的供应商或客户及其他往来单位在正常经营合作过程中产生各种应收费用、代垫款及支付的押金等性质的其他应收款项，按个别认定法计提坏账准备。

（三）拟注入资产的坏账准备计提情况

报告期内，拟注入资产按个别认定法计提了坏账准备，具体情况如下：

1、和平茂业其他应收款坏账计提情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	52,577.13	45,125.47	786.30	825.27
其中:关联方往来	48,399.54	40,298.27	603.69	603.79
供应商费用	8,130.13	7,081.22	14,690.08	11,885.22
待扣税金	2,646.58	4,300.77	3,291.82	3,185.31
合计	63,353.84	56,507.46	18,768.20	15,895.80
计提坏账准备户数	250	68	35	19
计提的坏账准备	458.64	142.31	20.89	10.53

2、华强北茂业其他应收款坏账计提情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	173,687.60	160,136.68	57,426.68	54,000.74
其中:关联方往来	173,479.18	160,136.68	57,426.68	54,000.74
供应商费用	5,581.93	2,924.51	2,042.73	2,315.05
待扣税金	1,167.74	2,533.72	1,700.53	1,963.38
合计	180,437.27	165,594.91	61,169.94	58,279.17
计提坏账准备户数	-	-	-	-
计提的坏账准备	-	-	-	-

3、深南茂业其他应收款坏账计提情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	21,750.35	22,648.51	8,754.67	8,080.60
其中:关联方往来	21,750.35	22,618.52	8,737.37	8,061.77
供应商费用	643.89	582.71	736.06	607.19
待扣税金	293.88	484.81	516.83	483.48
合计	22,688.12	23,716.03	10,007.56	9,171.27

计提坏账准备户数	31	30	21	17
计提的坏账准备	47.10	45.97	15.84	2.85

4、东方时代茂业其他应收款坏账计提情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
公司内部往来	157,610.31	144,059.31	56,336.34	51,393.77
其中:关联方往来	156,732.21	144,059.31	56,193.63	51,355.52
供应商费用	2,938.44	3,576.70	2,277.39	2,892.12
待扣税金	1,165.18	2,154.09	3,346.61	2,412.14
合计	161,713.93	149,790.10	61,960.35	56,698.02
计提坏账准备户数	64	50	41	25
计提的坏账准备	57.64	53.76	51.17	43.82

5、珠海茂业其他应收款坏账计提情况

单位：万元

款项性质	2015/8/31	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
往来款	13,124.56	13,184.37	10,290.28	11,331.66
其中:关联方往来	9,156.68	9,538.29	9,641.67	11,273.72
供应商费用	1,588.15	2,117.62	1,322.58	1,035.49
待扣税金	437.31	1,222.71	795.29	588.71
合计	15,150.01	16,524.69	12,408.16	12,955.85
计提坏账准备户数	148	-	-	-
计提的坏账准备	52.48	-	-	-

综上所述，拟注入资产报告期内已足额计提坏账准备。

十八、拟注入资产纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

拟注入资产各纳税申报主体报告期内主要税种为：增值税、营业税、消费税及所得税等，报告期内，各拟注入资产均不享受税收优惠政策。拟注入资产应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系的具体情况如下表所示，其中：

借方发生数为调整后的当期税费实缴数，贷方发生数为调整后的当期应缴数，发生额调整因素主要是各科目结转、冲减或科目过渡等因素在处理过程中产生的导致当期发生额与实际实缴数或应缴数存在差异的情形。

审计调整是经审计后对原始报表中应交税费期末余额进行调整，例如对企业

所得税进行调整，或应交税费明细科目余额为借方情形进行重分类等。调整前的金额即原始报表金额，调整后的金额为申报报表反映的金额。

“应交税费”差异金额为当期贷方发生数减去申报数的差额。“现金流量表-支付的各项税费”的差异金额为“现金流量表-支付的各项税费”中现金流量表披露金额减去“应交税费”借方发生数的金额。期初余额为保持与当期借方发生数、贷方发生数及期末余额数据相互勾稽，统一取用未经审计调整前的原始数据。

(一) 和平茂业应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

单位：万元

报告期	项目	期初余额	借方发生数	贷方发生数	期末余额			纳税申报表 应交税金数	差异金额	差异原因
					调整前	审计调整	调整后			
2012 年度	应交税费	3,619.95	12,234.28	13,380.18	4,765.84	-25.55	4,740.29	-	-	注*
	现金流量表-支付的各项税费	-	12,133.07	-	-	-	-	-	-101.22	注*
2013 年度	应交税费	5,651.79	12,531.87	11,273.70	4,393.62	451.60	4,845.22	-	-	注*
	现金流量表-支付的各项税费	-	12,346.11	-	-	-	-	-	-185.77	注*
2014 年度	应交税费	4,360.78	14,375.41	15,354.67	5,340.03	1,286.78	6,626.81	-	-	注*
	现金流量表-支付的各项税费	-	14,317.77	-	-	-	-	-	-57.64	注*
2015 年 1-8 月	应交税费	5,340.03	9,201.08	11,457.00	7,595.95	-443.42	7,152.53	-	-	注*
	现金流量表-支付的各项税费	-	9,229.82	-	-	-	-	-	28.74	注*

注*：和平茂业东门及南山分公司是通过同一控制下的企业合并形成的，2015 年 4 月前的税费统一由茂业商厦申报，现金流量表的编制也是基于同一控制下企业合并视同公司在报告期初已经成立，和平茂业编制的申报表也是同一控制下企业合并的财务报表，因此与纳税申报表的数据对比，不具备可比性，同一控制下企业合并的基础上编制的现金流量表在与茂业商厦的往来款的现金流量区分时会存在代扣代缴的统计差异。

(二) 华强北茂业应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

单位：万元

报告期	项目	期初余额	借方发生数	贷方发生数	期末余额	纳税申报表	差异金额	差异原因

					调整前	审计调整	调整后	应交税金数		
2012 年度	应交税费	2,695.57	10,601.44	11,009.47	3,103.60	-403.21	2,700.38	11,005.18	4.29	金额小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	10,553.54	-	-	-	-	-	-47.90	代缴税等统计差异
2013 年度	应交税费	3,103.60	10,549.86	11,599.87	4,153.61	-546.05	3,607.56	11,598.15	1.73	差异小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	10,549.86	-	-	-	-	-	-	
2014 年度	应交税费	4,153.61	13,786.18	12,743.28	3,110.71	-461.41	2,649.30	12,753.21	-9.93	差异小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	13,846.12	-	-	-	-	-	59.93	代缴税等统计差异
2015 年 1-8 月	应交税费	3,110.71	8,639.15	4,516.47	-1,011.97	1,035.59	23.62	4,534.74	-18.27	注*
	现金流量表-支付的各项税费	-	8,548.32	-	-	-	-	-	-90.83	代缴税等统计差异

注：应交税费与纳税申报产生差异的主要原因是待抵扣进项增值税纳税申报认证时间与账面记录时间不一致而导致的。

（三）深南茂业应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

单位：万元

报告期	项目	期初余额	借方发生数	贷方发生数	期末余额			纳税申报表 应交税金数	差异金额	差异原因
					调整前	审计调整	调整后			
2012 年度	应交税费	485.83	1,668.12	1,588.62	406.33	77.15	483.48	1,562.43	0.07	金额小,未调整

	现金流量表-支付的各项税费	-	1,642.00	-	-	-	-	-	-26.12	代缴税等统计差异
2013 年度	应交税费	406.33	1,309.83	1,378.19	474.69	70.64	545.33	1,360.55	0.12	差异小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	1,315.77	-	-	-	-	-	5.94	代缴税等统计差异
2014 年度	应交税费	474.69	1,536.44	1,530.29	468.54	51.44	519.98	1,515.05	0.15	差异小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	1,531.81	-	-	-	-	-	-4.64	代缴税等统计差异
2015 年 1-8 月	应交税费	468.54	888.02	212.27	-207.21	355.76	148.56	138.28	74.00	所得税申报差异
	现金流量表-支付的各项税费	-	885.50	-	-	-	-	-	-2.52	代缴税等统计差异

(四) 东方时代茂业应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

单位：万元

报告期	项目	期初余额	借方发生数	贷方发生数	期末余额			纳税申报表 应交税金数	差异金额	差异原因
					调整前	审计调整	调整后			
2012 年度	应交税费	2,322.94	9,377.22	9,885.39	2,831.12	-47.73	2,783.38	9,884.55	0.85	金额小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	9,378.19	-	-	-	-	-	0.97	代缴税等统计差异
2013 年度	应交税费	2,831.12	8,029.46	8,757.71	3,559.37	-73.84	3,633.20	8,751.37	6.33	金额小,未

										调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	8,029.46	-	-	-	-	-	-	
2014 年度	应交税费	3,559.37	9,059.24	8,542.33	3,042.46	209.54	3,252.00	8,542.41	-0.08	金额小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	9,059.24	-	-	-	-	-	-	
2015 年 1-8 月	应交税费	3,042.46	4,942.49	2,533.29	633.27	1,166.79	1,800.05	2,533.29	-0.00	金额小,未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	4,910.37	-	-	-	-	-	-32.11	代缴税等统计差异

(五) 珠海茂业应交税费与纳税申报表、申报财务报表、原始财务报表之间的勾稽关系

单位：万元

报告期	项目	期初余额	借方发生数	贷方发生数	期末余额			纳税申报表 应交税金数	差异金额	差异原因
					调整前	审计调整	调整后			
2012 年度	应交税费	485.84	2,874.65	3,095.74	706.93	-17.61	689.32	3,095.74	-	
	现金流量表-支付的各项税费	-	2,874.65	-	-	-	-	-	-	
2013 年度	应交税费	706.93	2,135.10	1,979.18	551.01	12.29	563.30	1,979.18	-	
	现金流量表-支付的各项税费	-	2,020.52	-	-	-	-	-	-114.58	代缴税等统计差异
2014 年度	应交税费	551.01	2,272.23	3,079.46	1,358.24	-8.84	1,349.40	3,078.97	0.49	金额小,未调整

	现金流量表-支付的各项税费	-	2,193.31	-	-	-	-	-	-78.93	代缴税等统计差异
2015年1-8月	应交税费	1,358.24	1,990.33	859.43	227.34	274.75	502.09	849.72	9.71	金额小, 未调整
	现金流量表-支付的各项税费	-	1,949.65	-	-	-	-	-	-40.68	代缴税等统计差异

综上，报告期内，拟注入资产各年度主要税种应提数与账面已提数不存在重大差异，各年度缴纳的各项税费与现金流量表中支付的各项税费不存在重大差异，各年应交税费与申报财务报表、原始财务报表不存在差异。

十九、本次交易完成后上市公司新增关联交易金额及占比，对上市公司和中小股东权益的影响

（一）本交易完成后新增关联交易金额及占比

本次交易完成后，上市公司新增关联交易金额及其占营业收入的比例情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年	2012 年度
关联租赁金额（万元）	6,714.00	8,974.32	8,978.38	8,962.76
接受水电金额（万元）	1,659.18	2,360.89	2,636.15	2,393.77
新增关联交易总计（万元）	8,373.18	11,335.21	11,614.53	11,356.53
备考营业收入	399,303.26	659,140.97	676,468.90	654,368.00
占备考营业收入比例	2.10%	1.72%	1.72%	1.74%

注：2015年1-8月、2014年度备考营业收入来自瑞华审字[2015]48200076号《备考审计报告》；2013年度、2012年度备考营业收入根据拟注入资产和上市公司当期营业收入求和得到。

（二）新增关联交易对上市公司和中小股东权益的影响

本次重组前，上市公司实际控制人黄茂如在茂业物流重组时，为避免旗下控制企业出现同业竞争，2012 年曾出具避免同业竞争的承诺函，承诺“（1）在本次重组完成后三年内，在监管政策允许的范围内，启动茂业国际 A 股上市公司业务整合工作；（2）在重组完成后，茂业国际将根据境内外上市公司需要及业务发展情况，在符合国内外证券监管法规并充分保护中小股东利益前提下，研究上市公司业务整合方案，具体方式包括吸收合并、资产重组、A+H 股上市等合法方式；（3）业务整合的最终目标是提高上市公司经营与运作的规范性，解决同业竞争和潜在同业竞争情形，推动上市公司规范、健康、快速发展，保护包括中小股东在内的全体股东的利益。”

本次重组的实质系对前次避免同业竞争承诺的履行。本次交易完成后，上市公司将存在如下关联交易：

1、房产租赁产生的关联交易

本次交易前，拟注入资产之间及其与实际控制人黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。租赁经营是百货行业的常态，拟注入资产的关联租赁系正常业务往来产生，本次交易完成后，拟注入资产仍将与黄茂如控制下的部分企业存在关联租赁。由于拟注入资产与其关联方之间租赁协议签署时间较早，为保障租赁价格的公允性，充分保护上市公司中小股东利益，本次交易中，拟注入资产与其关联方之间均参考市场价格重新签订了租赁协议。

鉴于现行有效的租赁合同将于 2018 年 12 月 31 日到期，为确保租赁的稳定性和持续性，在遵守现行有效的租赁合同约定的情形下，拟注入资产与相关租赁物业的持有方就续租事宜于 2015 年 6 月签署了续租合同，约定现有租赁合同到期后，续租租期自 2019 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日共 15 年，租金每三年调整一次，由出租方、承租方双方协商决定，租金的调整应公平合理，而所约定的租金应根据市场价确定，不得劣于从独立第三方承租的条件。如果出租方、承租方双方不能就租金达成一致意见，双方应当共同委托独立于出租方、承租方的物业评估师，由其对租金是否公平进行判断，该物业评估师最终认定的租金对出租方、承租方具有约束力。

拟注入资产的股东/股东会已就前述续租事宜依据《公司法》以及公司章程的规定作出股东决定/股东会决议。此外，茂业国际董事会对续租事宜进行了审议，董事（包括独立非执行董事）认为，相关租赁合同乃于茂业国际的一般及日常业务过程中按正常商业条款订立，属于公平合理且符合茂业国际及其股东的整体利益。关联董事未参与该等事项的审议，且于董事会会议上对该等有关决议案放弃投票。

截至本报告书出具日，租赁协议已经全部签署完毕，有效保证了关联交易的公允性。

2、商标授权使用产生的关联交易

本次交易完成后，茂业商厦免费许可拟注入资产使用注册商标，将成为上市公司的关联交易。

拟注入资产一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。拟注入资产基于延续各门店历史经营考虑，目前仍使用“茂业百货”作为其商号。除此之外，除为委托第三方制作

赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，拟注入资产不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用许可商标的商品用于销售的情形。为保证拟注入资产及成商集团的利益，拟注入资产与茂业商厦于 2015 年 6 月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向拟注入资产免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可拟注入资产使用，并保证根据拟注入资产的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。茂业商厦董事会已于 2015 年 6 月作出决议，同意与拟注入资产签署《商标使用许可合同》，同意免费许可拟注入资产使用注册商标。

本次重大资产重组前，成商集团拥有自己的百货品牌及相关商标，其供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。为了满足成商集团未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将更加重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步完善和发展自己的商标体系。

本次重大资产重组后，拟注入资产将完全纳入成商集团运营管理体系。对于未来是否继续使用相关许可商标，成商集团将根据业务发展、商标体系建设情况以及拟注入资产后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

3、代收代缴水电产生的关联交易

本次交易前，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理因水电代收代缴存在关联交易，深南茂业与兴华实业因水电代收代缴存在关联交易，和平茂业东门分公司与茂业集团因水电代收代缴存在关联交易。根据和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业与崇德物业管理签订的《水电代收代缴协议书》、深南茂业与兴华实业签订的《水、电费收费协议》及其补充协议、和平茂业东门分公司与茂业集团签订的《水电代收代缴协议书》，本次交易完成后，和平茂业、华强北茂业、东方时代茂业的水电费仍将由崇德物业代收代缴，深南茂业的水电费仍将由兴华实业代收代缴，和平茂业东门分公司部分水电仍由茂业集团代收代缴，拟注入资产与关联方之间因水电代收代缴产生的关联交易仍将持续。

本公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

综上，本次交易系实际控制人黄茂如对避免同业竞争承诺事项的履行，虽然交易完成后，上市公司将在房屋租赁、商标授权许可和水电费代收代缴与关联方存在关联交易，但上述关联交易定价公允，不存在损害上市公司股东，尤其是中小股东的利益。

二十、拟注入资产关联方其他应收款分析

（一）关联方其他应收款形成的原因、具体事项，关联方非经营性往来款的清理进展

本次交易前，拟注入资产为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，拟注入资产控股股东茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一管理和调配，因此报告期内拟注入资产与茂业商厦及其控制下的百货门店存在持续的资金往来。由于百货行业现金流充裕的特性，报告期内，拟注入资产形成了较好的现金沉淀，而控股股东茂业商厦及其关联方存在一定资金需求，在茂业商厦的统一管理与调配下，资金由拟注入资产流入茂业商厦及其关联方，形成了拟注入资产对其关联方的其他应收款。

报告期内，拟注入资产对其关联方的其他应收款情况如下：

单位：万元

拟注入资产	关联方	2015年8月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
和平茂业	其他应收款：				
	中兆投资	32,474.10	29,474.10	-	-
	东方时代茂业	10,710.25	9,534.70	-	-
	华强北茂业	3,432.55		-	-
	商用投资	400.00	400.00	400.00	400.00
	中兆开发（深圳）	200.00	200.00	-	-
	茂业广告	20.16	20.16		-
	深南茂业	-	665.61	-	-
	太原茂业	-	-	200.00	200.00
	珠海茂业	1,162.48	3.69	3.69	3.69
	东莞厚街茂业	-	-	-	0.10

	合计	48,399.54	40,298.27	603.69	603.79
华强北茂业	其他应收款:				
	茂业商厦	79,931.51	64,964.12	52,549.18	49,152.50
	深南茂业	9,915.15	9,766.97	-	-
	茂业广告	477.27	477.27	477.50	448.24
	中兆开发(深圳)	2,300.03	2,300.03	2,300.00	2,300.00
	中兆投资	79,247.31	79,247.31	-	-
	珠海茂业	107.91	600.00	600.00	600.00
	商用投资	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
	和平茂业	-	1,280.98	-	-
	合计	173,479.18	160,136.68	57,426.68	54,000.74
深南茂业	其他应收款:				
	茂业商厦	12,217.92	14,701.52	8,437.37	7,761.77
	中兆投资	7,617.00	7,617.00	-	-
	和平茂业	1,615.42	-	-	-
	商用投资	300.00	300.00	300.00	300.00
	合计	21,750.35	22,618.52	8,737.37	8,061.77
东方时代茂业	其他应收款:				
	东莞厚街茂业	-	-	-	2.30
	茂业商厦	-	995.87	55,493.13	50,655.02
	商用投资	700.50	700.50	700.50	700.50
	华强北茂业	129,797.83	118,078.90	-	-
	深南茂业	3,470.79	3,920.96	-	-
	中兆开发(深圳)	0.01	0.01	0.00	0.00
	中兆投资	22,163.07	20,363.07	-	-
	珠海茂业	600.00	-	-	-
珠海茂业	其他应收款:				
	茂业商厦	9,106.53	9,538.29	9,641.67	11,273.72
	深南茂业	1.73	-	-	-
	中兆投资	48.42			
	合计	9,156.68	9,538.29	9,641.67	11,273.72

本次交易完成后,拟注入资产全部注入上市公司,成为成商集团全资子公司,将遵循成商集团的资金管理制度。因此,为符合上市公司资金管理制度,规范拟注入资产资金与其控股股东及其关联方资金资金调配情况,茂业商厦及其关联方对其占用拟注入资产的资金进行了清理。

截至本报告书出具日,拟注入资产截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕。

(二) 是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉》第三条有

关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》、《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十七条的相关规定

1、是否符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定

根据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》，“上市公司重大资产重组时，拟购买资产存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的，前述有关各方应当在中国证监会受理重大资产重组申报材料前，解决对拟购买资产的非经营性资金占用问题。”

本次交易前，拟注入资产受控股股东茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一管理和调配，因此报告期内拟注入资产与茂业商厦及其控制下的百货门店存在持续的资金往来，存在被其股东及其关联方非经营性资金占用。截至本报告书出具日，拟注入资产截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕，且未发生新的关联方资金占用，因此不存在关联方对拟注入资产的非经营性资金占用。

因此，拟注入资产符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的规定。

2、是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十七条的相关规定

根据《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十七条，“发行人有严格的资金管理制度，不得有资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。”

本次交易前，注入资产为茂业国际华南区域百货业务板块，在报告期内遵守茂业国际的内控制度。茂业国际建立了资金管理制度，拟注入资产控股股东茂业商厦对其下属各百货门店资金进行统一管理和调配，因此报告期内拟注入资产与茂业商厦及其控制下的百货门店存在持续的资金往来。

2015 年 6 月 1 日，拟注入资产已经建立了独立的资金管理制度，包括资金

预算管理、资金筹集管理、资金内部调拨管理、资金支付管理等，具体情况请参见本节“二十、拟注入资产关联方其他应收款分析/（三）防止关联方资金占用制度建立及执行情况”。

自 2015 年 6 月 1 日开始，拟注入资产上述资金管理制度开始生效，且拟注入资产相关的财务人员和管理人员已经实现从茂业商厦的独立，能够使建立的资金管理制度得到有效执行，杜绝茂业商厦及其关联方资金占用情况。

本次交易完成后，拟注入资产进入成商集团体系内，将严格执行成商集团的资金管理制度有效地进行资金管理，杜绝与茂业商厦及其关联方之间的资金占用情况。

截至本报告书出具日，拟注入资产截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕，且未发生新的关联方资金占用。

因此，拟注入资产已经建立严格的资金管理制度并得到有效执行，截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕，且未发生新的关联方资金占用，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十七条的相关规定。

综上，拟注入资产符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》、《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十七条的相关规定。

（三）防止关联方资金占用制度建立及执行情况

2015 年 6 月 1 日，拟注入资产已经建立了独立的资金管理制度，包括资金预算管理、资金筹集管理、资金内部调拨管理、资金支付管理等。明确：（1）拟注入资产在与控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方发生经营性业务和资金往来时，应严格监控资金流向，防止资金被占用。（2）拟注入资产不得为控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方垫付工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出。（3）拟注入资产公司不得以列方式将资金直接或间接地提供给控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方使用：① 有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方使用；② 通过银行或非银行金融机构向控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方提供委托贷款；③ 委托控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方进行投资活动；④ 为控股股东、实际控制人及其附

属企业、其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；⑤ 代控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方偿还债务；⑥ 中国证监会认定的其他方式。（4）拟注入资产每月检查一次与控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方非经营性资金往来情况，并向财务总监、总经理及董事长汇报，杜绝控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方的非经营性资金占用情况的发生。

自 2015 年 6 月 1 日开始，拟注入资产上述资金管理制度开始生效，且拟注入资产相关的财务人员和管理人员已经实现从茂业商厦的独立，能够使建立的资金管理制度得到有效执行，杜绝茂业商厦及其关联方资金占用情况。

二十一、拟注入资产流动性和偿债风险分析

（一）拟注入资产流动比率、速动比率、资产负债率处于合理水平分析

1、业务模式

本次拟注入资产主要的经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，具体情况如下：

拟注入资产	门店数量	门店名称	经营业态	经营模式
和平茂业	3	南山店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
		东门店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
		和平店	百货	联营模式+租赁模式，以联营模式为主
华强北茂业	1	华强北店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
			超市	自营模式+联营模式+租赁模式，以联营模式为主
深南茂业	1	深南店	百货	联营模式+租赁业务+自营模式，以联营模式为主
东方时代茂业	1	东方时代店	百货	联营模式+自营模式+租赁模式，以联营模式为主
珠海茂业	1	珠海店	百货	联营模式+租赁模式，以联营模式为主

（1）联营模式

联营模式也称专柜模式，是指拟注入资产与供应商（品牌商家）签订《专柜合同》协议，由拟注入资产为品牌商家提供经营场所和经营所需物业设施，并由拟注入资产进行统一规划、统一管理、统一收款、统一培训等，但具体业务由品牌商家自行经营。

在联营模式下，在商品实现最终销售前归品牌商家所有，拟注入资产不承担商品跌价、损坏、偷盗和变质所引起的损失及其他风险。拟注入资产从专柜销售总额中，收取一定比例的佣金。通常拟注入资产为品牌货品供应商设定最低营业额目标，且不论达标与否均需支付按最低营业额目标计算的佣金。佣金比例根据销售场地位置、商场发展规划，以及商场与品牌货品供应商的相对谈判地位，由双方协商确定。

（2）自营模式

自营模式即拟注入资产直接向供应商采购商品，待商品验收入库后，将其作为公司的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由拟注入资产承担。自营模式下，进销差价是主要利润来源。自营模式的主要优势在于拥有经营控制权，通过自主采购和自主销售，控制价格、品类、商品结构，在日趋激烈的市场竞争中取得差异化优势。此外，自营模式能够获得全部经销利润，扩大拟注入资产的利润空间。

（3）租赁模式

租赁模式指拟注入资产将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，拟注入资产不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在百货业态下主要适用于餐饮、生活娱乐等商户，引入上述商业形态可以配合拟注入资产的其他零售业务，满足顾客多样化的消费需求，有效吸引客流并提升消费体验。

三种经营模式下，除自营模式涉及预付供应商费用外，联营模式和租赁模式均是在商品实现收入后再结算供应商费用。

报告期内，拟注入资产各模式下主营业务收入占比情况如下：

注 入 资 产	经 营 方 式	2015 年 1-8 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

和平茂业	联营	110,020.22	94.53%	185,945.24	94.51%	172,746.15	94.28%	154,730.62	92.64%
	租赁	2,590.71	2.23%	4,515.04	2.29%	4,091.05	2.23%	4,166.69	2.49%
	自营	3,773.61	3.24%	6,283.07	3.19%	6,389.25	3.49%	8,130.82	4.87%
	合计	116,384.54	100%	196,743.34	100%	183,226.45	100%	167,028.13	100%
华强北茂业	联营	55,557.78	86.28%	82,899.45	85.87%	92,124.13	85.62%	89,489.92	84.61%
	租赁	1,569.04	2.44%	2,659.72	2.75%	2,881.74	2.68%	3,304.57	3.12%
	自营	7,269.09	11.29%	10,984.89	11.38%	12,587.14	11.70%	12,978.51	12.27%
	合计	64,395.91	100%	96,544.06	100%	107,593.01	100%	105,773.01	100%
深南茂业	联营	7,498.06	93.83	13,786.14	94.94%	14,405.52	95.86%	14,155.65	96.06%
	租赁	492.12	6.16%	732.97	5.05%	621.65	4.14%	580.9	3.94%
	自营	0.55	0.01%	1.08	0.01%	0.19	0.00%	-	-
	合计	7,990.73	100%	14,520.20	100%	15,027.35	100%	14,736.55	100%
东方时代茂业	联营	36,599.06	97.42%	71,847.54	97.59%	78,138.37	97.98%	80,737.70	97.87%
	租赁	957.78	2.55%	1,632.74	2.22%	1,395.49	1.75%	1,495.36	1.81%
	自营	12.17	0.03%	143.68	0.20%	218.09	0.27%	260.62	0.32%
	合计	37,569.01	100%	73,623.97	100%	79,751.94	100%	82,493.68	100%
珠海茂业	联营	18,218.55	95.24%	29,044.74	95.33%	27,147.59	95.45%	27,877.26	94.98%
	租赁	909.97	4.76%	1,422.34	4.67%	1,293.70	4.55%	1,472.14	5.02%
	自营	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	19,128.52	100%	30,467.08	100%	28,441.28	100%	29,349.40	100%

报告期内，拟注入资产以联营模式为主，自营模式和租赁模式占比较小。在联营模式下，不涉及资金的预付，且与供应商的费用采取月结的形式，因此拟注

入资产报告期内现金流量较好，偿债风险较低。

2、行业特点

报告期内，拟注入资产主要经营百货零售业务。百货零售行业具有典型的现金结算特点，现金流量较好，百货零售企业往往能够通过自身经营满足其对资金的需求。

报告期内，拟注入资产经营活动产生的现金流量金额情况如下：

拟注入资产	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
和平茂业	6,097.91	1,732.78	9,694.31	10,315.02
华强北茂业	5,925.72	17,566.92	16,741.58	-8,849.56
深南茂业	51.94	2,128.61	1,839.69	40.96
东方时代茂业	-515.11	15,035.20	12,545.87	1,837.45
珠海茂业	279.07	4,652.66	6,188.26	2,076.00

报告期内，除华强北茂业 2012 年度和东方时代茂业 2015 年 1-8 月外，拟注入资产的经营性现金流量净额持续为正，且金额较大，这主要是由于百货零售行业的现金结算特点所致。拟注入资产的现金流入主要为经营性活动带来的现金流入，这为拟注入资产的经营性活动支出及现金分红提供了保障。

2012 年度华强北茂业经营性现金流量净额为负，主要是由于当年支付的往来款数额较大。2015 年 1-8 月东方时代茂业经营活动产生的现金流量净额为负值，主要是由于 2015 年 2-3 月东方时代茂业主要业务曾并入华强北茂业，造成东方时代茂业 2015 年 1-8 月销售商品收到的现金大幅下降。产生上述事项的原因具有偶发性，未来拟注入资产将延续良好的现金流量，通过自身经营满足资金需要，借款需求较低，偿债风险较低。

3、同行业公司

报告期内，拟注入资产与同行业上市公司的流动比率、速动比率、资产负债率具体情况如下：

流动比率				
公司名称	2015 年 8 月 31 日	2014 年度	2013 年度	2012 年度
行业均值	1.31	1.22	1.14	1.05
和平茂业	0.77	0.60	0.28	0.28
华强北茂业	1.07	1.05	1.22	1.29
深南茂业	1.13	1.07	1.19	1.24
东方时代茂业	1.14	1.10	1.29	1.33
珠海茂业	1.21	1.02	0.95	1.10
速动比率				

公司名称	2015年8月31日	2014年度	2013年度	2012年度
行业均值	0.97	0.91	0.82	0.72
和平茂业	0.76	0.59	0.27	0.27
华强北茂业	1.06	1.04	1.18	1.24
深南茂业	1.13	1.07	1.19	1.24
东方时代茂业	1.14	1.10	1.29	1.33
珠海茂业	1.21	1.02	0.95	1.10
资产负债率				
公司名称	2015年8月31日	2014年度	2013年度	2012年度
行业均值	52.65%	54.05%	55.75%	57.19%
和平茂业	64.24%	73.87%	87.09%	93.36%
华强北茂业	89.81%	93.20%	79.81%	76.17%
深南茂业	86.54%	91.08%	80.26%	76.24%
东方时代茂业	87.01%	90.36%	77.49%	74.89%
珠海茂业	67.42%	77.21%	77.24%	72.99%

注1：由于无法获取2015年8月31日可比上市公司的财务数据，因此选取2015年3月31日公告数据，以保持与评估期一致；

注2：行业均值计算选取的可比公司为包含百货业务的43家A股上市公司。

报告期内，拟注入资产的资产负债率高于同行业平均水平、流动比率低于行业平均水平，主要是由于报告期内，拟注入资产发生持续的大额分红。但是拟注入资产经营性现金流入稳定，不存在偿债风险，且随着经营积累其资产负债率将会逐渐降低。流动比率相对较低的另一个主要原因为拟注入资产采用轻资产运营模式，没有非流动负债，流动负债金额较高。

综上所述，报告期内拟注入资产的资产负债率高于同行业平均水平，流动比率低于同行业平均水平主要是由于报告期内拟注入资产发生持续的大额分红。由于拟注入资产现金流量较好，资产负债率、流动比率和速动比率处于可控水平，偿债风险较低。

（二）拟注入资产的流动性和偿债风险

1、资金使用情况

报告期内，拟注入资产的结算模式主要为现金结算，沉淀了较好的现金，主要用于向股东茂业商厦的现金分红。同时，由于报告期内拟注入资产的资金受茂业商厦统一管理和调配，因此，部分资金用于茂业商厦及其关联方之间的调配。

本次交易完成后，拟注入资产进入成商集团，将严格执行成商集团的资金管理制度，由成商集团负责统一管理和调配，除未来拟进行的门店正常装修升级改造

造外，暂无其他具体使用计划。

2、未来盈利能力

根据国众联资产评估出具的国众联评报字（2015）第 3-017 号《资产评估报告》，拟注入资产 2015 年度、2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并报表口径下净利润预测数如下：

拟注入资产	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
和平茂业	28,720.34	30,823.39	33,142.27	35,175.93	36,862.44	37,952.57
华强北茂业	16,326.81	16,867.40	18,993.68	20,855.83	22,350.89	23,113.04
深南茂业	1,751.99	1,608.82	1,572.26	1,687.67	1,759.12	1,754.23
东方时代茂业	12,403.85	16,786.29	18,776.38	20,525.73	21,932.19	22,647.45
珠海茂业	4,552.15	5,015.20	5,437.63	5,725.18	5,857.70	5,907.10

注：2015 年度净利润为 2015 年 1-3 月拟注入资产实际产生的净利润与评估预计的 2015 年 3-12 月净利润的总和

未来拟注入资产业绩增长明显，盈利能力较强，可持续增加公司的净资产，降低资产负债率。

3、融资能力

当前，百货零售企业的资金来源构成主要有三块：一是应付账款，即占用供应商货款资金；二是预收账款，即销售预付消费卡的收入；三是从金融机构融资。报告期内，拟注入资产资金主要来自应付账款。另外，由于报告期内资金受茂业商厦统一管理和调配，因此，部分资金亦来自关联方之间的资金调配。

本次交易完成后，拟注入资产注入成商集团，将严格执行成商集团的资金管理制度，资金不再来源茂业商厦及其关联方之间的资金调配，将主要来源占用供应商的货款资金，即应付账款。同时，拟注入资产还将利用上市公司平台，向银行申请授信额度，并积极利用资本市场进行债权或股权融资，以扩大融资渠道。

4、借款到期时间

报告期内，拟注入资产负债全为流动负债，主要为关联往来产生的其他应付款和尚未与供应商结算的应付账款。截至本报告书出具日，拟注入资产截至 2015 年 8 月 31 日的关联方非经营性往来款已经清理完毕，且拟注入资产不存在短期借款和长期借款。由于拟注入资产经营性现金流入稳定，未来亦将依靠自身经营活动满足资金需求，暂无借款计划。

5、拟注入流动性风险和偿债风险情况

报告期内，拟注入资产的资产负债率高于可比上市公司平均水平，流动比率略低于可比上市公司平均水平，速动比率高于可比上市公司平均水平，主要原因为拟注入资产历史各年度产生的净利润均以分红形式分配给股东，账面净资产积累较少，导致资产负债率相对较高、流动比率相对较低。同时，流动比率相对较低的另一个主要原因为拟注入资产采用轻资产运营模式，没有非流动负债，流动负债金额较大。由于百货零售行业的特殊性，本次拟注入资产负债全部为流动负债，并且大部分流动负债为应付供应商的货款，属于日常经营活动中产生的正常往来款。速动比率较高反映了本次拟注入资产的偿债能力较强，资金流动性较好。由于拟注入资产自身经营能够很好地满足其对资金的需要，且拟注入资产不存在短期借款和长期借款，因此本次拟注入资产较高的资产负债率和较低的流动比率不会对拟注入资产未来经营产生不利影响。

二十二、拟注入资产工商处罚情况

（一）标的资产是否存在其他应当披露的行政处罚事项

除本报告书已披露的行政处罚事项外，近三年内，拟注入资产不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查以及受到刑事处罚等情况，不存在其他应当披露的行政处罚事项。

除前述行政处罚外，自 2015 年 5 月 1 日至 2015 年 12 月 10 日期间，拟注入资产新增的行政处罚事项合计为 2 项，具体情况如下：

1、根据深圳市市场监督管理局福田局 2015 年 6 月 25 日出具的深市质福市监罚字[2015]10303 号《行政处罚决定书》，华强北茂业于 2013 年 8 月 14 日至 2015 年 2 月 4 日期间购进“象太郎保鲜纸”102 个，存放在经营场所内对外销售，前述商品属于未取得生产许可的商品。华强北茂业销售的上述商品属于《深圳经济特区产品质量管理条例》第十四条第二款、第二十三条第二款（八）项所指的禁止销售的商品，根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条和《深圳经济特区产品质量管理条例》第五十七条的规定，深圳市市场监督管理局福田局责令华强北茂业改正违法行为，并对华强北茂业作以下行政处罚：一、没收违法所得 229.71 元；二、罚款 3,029.4 元。以上罚没款共计 3,259.11 元。

2、根据深圳市市场监督管理局福田局 2015 年 09 月 09 日出具的（深福）食药监食罚字[2015]10528 号《行政处罚决定书》，2012 年 11 月至 2013 年 10 月期

间，华强北茂业购进由山东金城股份有限公司生产的带有生产许可标志及编号的“丝宝宝莲子”，存放在其经营场所内并对外销售。但上述产品属于初级农产品，未纳入食品生产许可管理范围，属于无需取得生产许可证的产品。华强北茂业的上述行为违反了《深圳经济特区产品质量管理条例》第二十三条第二款第六项的规定，根据《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条和《深圳经济特区产品质量管理条例》第五十七条的规定，深圳市市场监督管理局福田局责令华强北茂业改正违法行为，并依法决定对华强北茂业作如下行政处罚：一、罚款 4,842 元；二、没收违法所得 284.2 元。以上罚没款共计 5,126.2 元。

（二）本次交易是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十五条第（二）项的有关规定，并补充提供处罚机关证明文件

1、税务行政处罚

根据深国税罗罚处（简）[2012]14555 号《行政处罚决定书》，和平茂业于 2012 年因未按照规定保存、报送开具发票的数据被深圳市罗湖区国家税务局根据《发票管理办法》第三十五条第（三）项处罚 200 元。

根据《广东省国家税务局税务行政处罚裁量权执行基准（试行）》的规定，未按照规定保存、报送开具发票的数据的行为，违法程度分为轻微、一般、严重三个等级。当处罚基准适用处 500 元以下罚款，有违法所得的予以没收的情形时，行为违法程度被认定为一般，未构成严重违法程度。

此外，根据深圳市罗湖区国家税务局于 2015 年 12 月 7 日出具的《深圳市国家税务局税务违法记录证明》（深国税证（2015）第 17416 号），未发现和平茂业在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 7 日期间有重大税务违法记录。

综上，和平茂业受到的被处以 200 元罚款的税务处罚行为不属于重大或情节严重的违法违规行为。

2、工商行政处罚

根据深圳市市场和质量监督管理委员会于 2015 年 12 月 28 日出具的《深圳市市场和质量监督管理委员会关于深圳茂业商厦有限公司等有关问题的复函》，深圳市市场和质量监督管理委员会对茂业百货、华强北茂业、深南茂业、茂业东方时代在 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 5 月 31 日共受到的深圳市市场和质量监督管理委员会 32 次行政处罚以及茂业商厦、茂业商厦南山分公司共受到的深圳市市场和质

量监督管理委员会的 25 次行政处罚中相关的行政处罚事宜回复如下：第一，该等行政处罚均不属于法规规定的情节严重情形；第二，相关违法违规行根据《关于印发深圳市市场监督管理局关于<中华人民共和国反不正当法>等 7 部法律法规行政处罚裁量权实施标准（试行）通知》（深市监公[2012]2 号）和《关于印发深圳市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）的通知》（深市监法字[2012]12 号）、《市市场监督管理局行政处罚裁量权实施标准（暂行）（第二批）的通知》（深市监法[2013]17 号）文的规定，均按一般或从轻违法行为的裁量档次实施处罚。

珠海茂业于 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 4 月 30 日期间，共受到两项工商行政处罚，根据珠海市工商行政管理局 2015 年 12 月 13 日出具的《珠海市工商行政管理局关于珠海市茂业百货有限公司被我局给予行政处罚情况的复函》，珠海茂业上述两次被珠海市工商行政管理局作出的行政处罚，珠海市工商行政管理局不认定为重大违法情节的情形。

此外，拟注入资产均已全额缴纳罚款，前述工商行政处罚并未对拟注入资产的持续经营产生影响，因此，该等工商行政处罚不构成本次重组的实质性法律障碍。

综上，拟注入资产不存在“最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重”的情形，符合《首发管理办法》第二十五条第（二）项的有关规定。

（三）本次交易完成后上市公司合法合规运营的制度保障措施

上市公司已就有关门店经营管理、税务管理事宜制定了《商品质量管理办法》、《成商集团运营现场管理制度》、《成商集团品牌及供应商资质预审制度》、《各门店厂派促销员违规处罚细则》、《厂派促销员管理制度》、《非大型促销活动管理规定》、《成商集团家电商品促销专用卡操作流程》、《门店促销让利管理规定》、《礼品采购与结算管理规定》、《成商集团生鲜品报损管理制度》、《成商集团百货类合同新签、续签评审制度》、《成商集团营运管理八项工作操作细则》、《税金申报制度》、《成商集团财产损失企业所得税前扣除申报处理流程》、《成商集团消费税操作办法》、《成商集团发票管理办法》、《发票管理办法补充规定》、《关于加强普通发票管理的补充规定》、《机打发票管理办法》、《卷式发票领用及保管暂

行办法》、《关于财务系统全面推进统一结算及配合预算管理制度推行的通知》等管理制度，本次重组后，拟注入资产将完全纳入上市公司运营管理体系，按照上市公司制定的管理制度进行规范经营，避免未来发生重大违法违规行为。

二十三、新增关联租赁对上市公司的影响

（一）新增房产租赁关联交易的性质及金额

1、新增房产租赁关联交易的性质

本次交易前，东门店、南山店拥有经营场所的房产，珠海店拥有部分经营场所的房产，和平店、华强北店、深南店和东方时代店经营场所以及珠海店剩余经营场所使用的房产均系茂业国际体系外由黄茂如控制的其他企业持有，因此，报告期内因房产租赁产生关联交易。本次交易拟继续延续注入资产的历史经营状态，即东门店、南山店、珠海店拥有的房产置入成商集团，各门店租赁的经营场所继续租赁原关联方的房产，未来因房产租赁产生的关联交易仍将持续存在。

2、新增房产租赁关联交易的金额

报告期内，拟注入资产的关联租赁发生额如下：

单位：万元

拟注入资产	出租方名称	关联交易内容	2015年1-8月	2014年度	2013年度	2012年度
和平茂业	深圳茂业集团	房屋租赁	1,246.73	1,739.00	1,739.00	1,739.00
华强北茂业	东方时代广场	房屋租赁	2,431.73	2,852.70	2,852.70	2,852.70
深南茂业	茂业物业经营	房屋租赁	478.41	641.99	646.05	630.43
东方时代茂业	东方时代广场	房屋租赁	1,513.36	2,886.88	2,886.88	2,886.88
珠海茂业	中兆投资（集团）	房屋租赁	1,038.03	853.75	853.75	853.75
	中兆开发（深圳）	房屋租赁	0.76	-	-	-
	茂业商厦	房屋租赁	0.54	-	-	-
	茂业广告	房屋租赁	0.89	-	-	-
	深南茂业	房屋租赁	0.71	-	-	-
	和平茂业	房屋租赁	0.94	-	-	-
	东方时代茂业	房屋租赁	0.95	-	-	-
	华强北茂	房屋租赁	0.95	-	-	-

	业					
合计			6,714.00	8,974.32	8,978.38	8,962.76

（二）新增房产租赁关联交易对收入和利润的影响

本次交易完成后，上市公司新增房产租赁关联交易金额及其占备考营业收入和备考净利润的比例情况如下：

项目	2015 年 1-8 月	2014 年度	2013 年	2012 年度
关联租赁金额（万元）	6,714.00	8,974.32	8,978.38	8,962.76
上市公司备考营业收入（万元）	399,303.26	659,140.97	676,468.90	654,368.00
占上市公司备考营业收入比例	1.68%	1.36%	1.33%	1.37%
拟注入资产营业收入合计（万元）	273,565.30	455,481.00	455,257.81	439,727.82
占拟注入资产营业收入合计比例	2.45%	1.97%	1.97%	2.04%
上市公司备考净利润	43,720.76	80,907.86	78,636.53	74,827.36
占上市公司备考净利润比例	15.36%	11.09%	11.42%	11.98%
拟注入资产净利润合计（万元）	36,571.98	61,557.96	58,228.15	59,896.14
占拟注入资产净利润合计比例	18.36%	14.58%	15.42%	14.96%

注1：2015年1-8月、2014年度上市公司备考营业收入、上市公司备考净利润来自瑞华审字[2015]48200076号《备考审计报告》；2013年度、2012年度上市公司备考营业收入、上市公司备考营业利润根据拟注入资产和上市公司当期营业收入和净利润求和得到；

注2：拟注资产营业收入合计和拟注入资产净利润合计根据和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业五家注入资产各期经审计的营业收入和净利润分别加总得到。

2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-8 月，关联租赁金额占上市公司备考营业收入的比例分别为 1.37%、1.33%、1.36%和 1.68%，占拟注入资产营业收入合计的比例分别为 2.04%、1.97%、1.97%和 2.45%，占比较小，对上市公司和拟注入资产的经营影响不大。关联租赁金额占上市公司备考净利润的比例分别为 11.98%、11.42%、11.09%和 15.36%，占拟注入资产净利润合计的比例分别为 14.96%、15.42%、14.58%和 18.36%，较为稳定，不会对上市公司和拟注入资产的经营造成较大影响。

二十四、本公司未受到证监会立案稽查或者司法机关立案侦

查

截至本报告书签署之日，本公司不存在被中国证监会立案稽查或者被司法机关立案侦查之情形。

二十五、本次交易聘请的中介机构具备相应资质

上市公司董事会及法律顾问已对本次交易聘请的独立财务顾问、审计和评估等相关机构和人员（参见本报告书“第十六节 本次交易有关的证券服务机构”）进行了核查，相关机构和人员均具有从事证券相关业务所需的执业资格。

第十五节 独立董事及中介机构意见

一、独立董事意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《重组办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市规则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定，成商集团股份有限公司的独立董事审核了公司《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要以及其他与本次重大资产重组相关的文件后，本着实事求是、认真负责的态度，基于独立判断的立场，发表如下独立意见：

1、本次交易的重组报告书及其摘要和签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定。赞成公司的重组报告书及其摘要，同意公司与交易对方茂业商厦、德茂投资、合正茂投资签订附条件生效的《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，同意董事会就本次交易事项的总体方案和安排。公司本次发行股份购买资产暨关联交易方案具备可行性和可操作性，无重大法律政策障碍。

2、本次交易中，公司发行股票价格的确定及调整符合《重组办法》、《上海证券交易所交易规则》等相关规定。

本次发行股份的定价基准日为公司第七届董事会第四十二次会议决议公告日。

根据《重组办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

根据成商集团近年的实际经营情况并结合与同行业上市公司估值的比较，经交易各方协商，确定本次发行股份购买资产的定价依据为定价基准日前60个交易日公司股票交易均价，即7.42元/股。

2015年3月16日，成商集团召开2015年度股东大会，决议以2015年末总股本570,439,657为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.5元（含税）。2015

年5月7日，上市公司公告以2015年5月12日作为本次权益分派股权登记日，2015年5月13日为除息日进行现金分红，目前分红已经实施完毕。考虑到上述分红影响，本次成商集团向交易对方发行股份购买资产的发行价格调整为7.37元/股。

该价格的最终确定尚须经上市公司股东大会批准。

3、重组报告书对本次重大资产重组可能存在的风险已经给予充分提示。

4、关于本次交易资产评估事项的意见

(1) 选聘评估机构程序合法有效

公司聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司(简称“国众联”)承担本次交易的评估工作，并签署了相关协议，选聘程序合法有效。

(2) 评估机构具有独立性和胜任能力

公司聘请的国众联及其签字评估师与本公司、标的公司、本次发行股份购买资产的交易对方均没有现实和预期的利益，无关联关系，具有独立性；同时与相关各方也没有个人利益关系或偏见，其出具的评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则。国众联拥有执行证券期货相关业务资格和有关部门颁发的评估资格证书，具备专业胜任能力。

(3) 评估假设前提的合理性

国众联对标的资产进行评估的假设前提符合国家有关法律、法规的规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的基本情况，评估假设前提具有合理性。

(4) 评估方法与评估目的的相关性

企业价值的评估方法主要有资产基础法、市场法和收益法，进行评估时需要综合考虑评估目的、价值类型、资料收集情况等因素，选择一种或多种恰当的资产评估方法。

本次资产评估的目的是确定标的资产截至评估基准日的市场价值，作为本次重组标的资产的定价依据。根据本次评估目的、资料收集情况以及委托评估资产的用途、市场情况和收益情况的分析，国众联采用收益法和资产基础法两种评估方法对标的资产的价值进行了评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论，依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，最终确定选择收

益法的评估值作为标的资产的评估值。本次资产评估工作符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。

（5）评估定价的公允性

本次重组标的资产的定价以具有证券期货相关业务资格的评估机构确认的评估值为依据。国众联对本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有相关性，评估结论合理。

根据本次评估目的、资料收集情况及委托评估资产的用途、市场情况和收益情况等，国众联采用两种方法对委托评估资产进行评估。在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定选择收益法的评估值作为标的资产的最终评估结果。

（6）收益法评估模型、参数、依据、结论的合理性

本次收益法评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的公司实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。

综上所述，公司本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

5、本次交易完成后，公司将直接持有和平茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业 100%股权、珠海茂业 100%股权和华强北茂业 100%股权，公司主业的集中度和区域市场竞争力将显著提升，能够有效拓宽公司盈利来源并增强抗风险能力，为公司提供更为稳定、可靠的业绩保障，符合公司和全体股东的整体利益，有利于增强公司的市场竞争力和可持续发展的能力。

6、关于本次发行股份购买资产交易审议程序和信息披露内容的意见

本次交易遵循了一般商业条款，公司审议本次重组报告书及本次交易相关协议等事项的董事会会议的召集、表决程序、信息披露内容及方式符合法律、法规、

规范性文件、《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定。

7、本次交易事项尚需获得公司股东大会的表决通过和中国证监会的核准。

综上所述，本次交易的各项程序符合法律法规规定，公开、公平、合理；本次交易资产评估价格和交易定价公平合理；本次交易有利于上市公司业务的发展及业绩的提升，保护了上市公司独立性，不会损害其他股东特别是中小股东的利益。我们同意本次董事会就本次交易事项的相关安排，并同意将相关议案提交股东大会审议。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请华泰联合证券作为本次交易的独立财务顾问。经审慎核查，华泰联合证券认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易不会导致上市公司的股权分布不符合股票上市条件；

3、本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或转移不存在法律障碍；

4、本次交易构成借壳上市，拟注入资产符合《首发管理办法》规定的发行条件；

5、交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数情况的补偿安排具备可行性及合理性；

6、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司发行股票后不能及时获得相应对价的情形；

7、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组办法》等相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

8、本次交易构成关联交易，本次关联交易具有必要性和合理性，本次交易程序合法、合规，在相关各方充分履行其承诺和义务的情况下，不存在损害上市公司非关联股东利益的情形；关联董事、关联股东分别在上市公司审议本次重大资产重组的董事会、股东大会中回避表决，表决程序符合有关法规和《公司章程》的规定；

9、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于上市公司的持续发展、有利于保护上市公司全体股东的利益；

10、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；上市公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

11、本次交易完成后，上市公司将存在持续性关联交易和同业竞争。为规范和减少关联交易，避免同业竞争，茂业商厦及其实际控制人黄茂如已经分别作出相关承诺，该等承诺措施实施后，将有助于进一步规范和减少关联交易，避免同业竞争；

12、报告期末，拟注入资产存在非经营性资金占用，但其实际控制人黄茂如已经提出明确的解决措施，承诺将于 2015 年 10 月 31 日前清理截至 2015 年 6 月 30 日的关联方非经营性往来款。若上述措施得以有效执行，将不会对上市公司和中小股东利益造成损失。

三、律师意见

（一）法律意见书

本公司聘请北京市中伦律师事务所作为本次交易的法律顾问。根据中伦律师出具的法律意见书，中伦律师认为：

- 1、本次重组的交易各方均依法有效存续，具备本次重组的主体资格；
- 2、本次重组的整体方案和相关协议符合现行有效的法律、法规和规范性文件的规定；
- 3、本次重组的标的资产权属清晰，按照本次重组相关协议的约定依法办理权属转移不存在法律障碍；
- 4、截至法律意见书出具之日，上市公司、交易对方和其他相关各方已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；
- 5、在实际控制人出具的《关于清理关联方非经营性资金占用的承诺函》得到有效执行的情况下，本次重组符合《重组办法》、《发行管理办法》、《首发

管理办法》规定的相关实质性条件；

6、本次重大资产重组构成关联交易，成商集团董事会已依法履行现阶段必要的关联交易信息披露义务和审议批准程序，本次重大资产重组不存在损害成商集团及其非关联股东利益的情形；为消除和避免与成商集团的同业竞争，茂业商厦及其实际控制人黄茂如已经分别作出相关承诺，该等承诺措施实施后，将有助于进一步消除和避免同业竞争。

7、参与本次重大资产重组的证券服务机构均具备必要的资格。

8、除赵全山、陕花萍、李春霞在核查期间内存在买卖成商集团股票行为外，本次重大资产重组相关各方、证券服务机构和相关知情人员及其直系亲属，在核查期间内不存在买卖成商集团股票的情况。

9、本次重大资产重组尚需取得成商集团股东大会的批准以及中国证监会核准；同时，本次重组尚需成商集团股东大会批准茂业商厦免于以要约收购方式增持公司股份。

（二）补充法律意见书

根据中伦律师出具的补充法律意见书（一），中伦律师认为：

1、本次重大资产重组已履行现阶段必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；

2、本次重大资产重组尚需在取得中国证监会核准后方可实施；

3、截至补充法律意见书出具日，上市公司、交易对方和其他相关各方已履行现阶段法定的披露和报告义务。

第十六节 本次交易相关的证券服务机构

一、独立财务顾问	
名称:	华泰联合证券有限责任公司
法定代表人:	吴晓东
地址:	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层
电话:	010-5683 9300
传真:	010-5683 9400
经办人:	傅鹏凯、赵涔、崔力
二、法律顾问	
名称:	北京市中伦律师事务所
事务所负责人:	张学兵
地址:	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层
电话:	010-5957 2288
传真:	010-6568 1022/6568 1838
经办人:	江学勇、唐周俊、翁春娴
三、审计机构	
名称:	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所负责人:	杨剑涛
地址:	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 3-4 层
电话:	010-88219191
传真:	010-88210558
经办人:	武丽波、饶世旗
四、资产评估机构	
名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
单位负责人:	黄西勤
地址:	深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室
电话:	0755-88832456
传真:	0755-25132275
经办人:	陈军、庾江力

第十七节 本次交易相关各方的声明

一、董事声明

本公司董事会就本次重大资产重组拟提交相关的法律文件，作出如下声明和保证：公司就本次重大资产重组所提交的法律文件真实、合法、有效，本次重大资产重组的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

全体董事（签字）：

高宏彪_____

钟鹏翼_____

王 斌_____

王 伟_____

郑 怡_____

达 捷_____

唐国琼_____

陈 蔚_____

成商集团股份有限公司

董 事 会

年 月 日

二、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人审阅，确认《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

吴晓东

财务顾问项目主办人：_____

傅鹏凯

赵涔

财务顾问项目协办人：_____

崔力

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日

三、律师声明

本所及本所经办律师同意《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：_____

张学兵

经办律师：_____

江学勇

唐周俊

翁春娴

北京市中伦律师事务所

年 月 日

四、审计机构声明

本所及本所经办注册会计师同意《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要引用本所出具的审计报告及与审计报告相关的报告内容，且所引用内容已经本所及本所经办注册会计师审阅，确认《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

事务所负责人：_____

杨剑涛

签字注册会计师：_____

武丽波

饶世旗

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

五、评估师声明

本公司及本公司签字注册资产评估师同意《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要引用本公司出具的评估数据，且所引用内容已经本公司及本公司签字注册资产评估师审阅，确认《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：_____

黄西勤

签字注册资产评估师：_____

陈军

庾江力

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

年 月 日

第十八节 备查文件

一、备查文件目录

- 1 成商集团股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议
- 2 成商集团股份有限公司第七届董事会第四十六次会议决议
- 3 成商集团股份有限公司独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易的
的独立意见
- 4 成商集团股份有限公司独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易的
的认可意见
- 5 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2015]48200058
号、瑞华审字[2015]48200059 号、瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华
审字[2015]48200061 号、瑞华审字[2015]48200062 号、瑞华审字
[2015]48200071 号、瑞华审字[2015]48200072 号、瑞华审字
[2015]48200073 号、瑞华审字[2015]48200074 号、瑞华审字
[2015]48200077 号《审计报告》
- 6 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200064
号、瑞华审字[2015]48200076 号《备考审计报告》
- 7 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200005
号、瑞华核字[2015]48200006 号、瑞华核字[2015]48200007 号、瑞华
核字[2015]48200009 号、瑞华核字[2015]48200010 号《盈利预测审核
报告》
- 8 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200015
号《备考盈利预测审核报告》
- 9 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200016
号、瑞华核字[2015]48200017 号、瑞华核字[2015]48200018 号、瑞华
核字[2015]48200019 号、瑞华核字[2015]48200020 号《原始财务报表
与申报财务报表差异情况的专项审核报告》
- 10 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200008
号、瑞华核字[2015]48200011 号、瑞华核字[2015]48200012 号、瑞华
核字[2015]48200013 号、瑞华核字[2015]48200014 号《内部控制鉴证

报告》

- 11 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华核字[2015]48200021号、瑞华核字[2015]48200022号、瑞华核字[2015]48200023号、瑞华核字[2015]48200024号、瑞华核字[2015]48200025号《非经常性损益的专项审核报告》
- 12 国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2015）第 3-017 号《资产评估报告》
- 13 成商集团股份有限公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》
- 14 成商集团股份有限公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议》
- 15 华泰联合证券有限责任公司出具的《独立财务顾问报告》
- 16 北京市中伦律师事务所出具的《法律意见书》
- 17 交易对方的内部决策文件
- 18 交易对方出具的相关承诺函及声明函

二、备查文件地点

（一）成商集团股份有限公司

联系地址：四川省成都市锦江区东御街 19 号

联系人：郑怡

电话：028-8666 5088

传真：028-8665 2529

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

联系人：傅鹏凯、赵涔

电话：010-5683 9300

传真：010-5683 9400

投资者亦可在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本报告书全文。

（本页无正文，为《成商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》之盖章页）

成商集团股份有限公司

年 月 日