

华泰联合证券有限责任公司

关于

茂业商业股份有限公司

重大资产购买

之

独立财务顾问报告

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年四月

## 独立财务顾问声明与承诺

华泰联合证券受茂业商业委托，担任本次重大资产购买事项的独立财务顾问，就该事项向茂业商业全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问严格按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《格式准则第26号》、《若干问题的规定》、《财务顾问办法》、《股票上市规则》和上交所颁布的信息披露业务备忘录等法律规范的相关要求，以及茂业商业与维多利集团及其股东签署的《资产购买协议》、茂业商业及交易对方提供的有关资料、茂业商业董事会编制的《茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，就本次交易认真履行尽职调查义务，对上市公司相关的申报和披露文件进行审慎核查，向茂业商业全体股东出具独立财务顾问报告，并做出如下声明与承诺：

### 一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、截至本独立财务顾问报告签署之日，本独立财务顾问就本次交易进行了审慎核查，本独立财务顾问报告仅对已核实的事项向茂业商业全体股东提供独立核查意见。

4、本独立财务顾问报告已经提交华泰联合证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随《茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》上报上海证券交易所并上网公告。

6、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

7、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

8、本独立财务顾问报告不构成对茂业商业的任何投资建议，对投资者根据本核查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读茂业商业董事会发布的《茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》以及与本次交易有关的其他公告文件全文。

## 二、独立财务顾问承诺

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，出具《华泰联合证券有限责任公司关于茂业商业股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》，并作出以下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的《茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》符合法律、法规和中国证监会及交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问报告已提交华泰联合证券内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 目录

独立财务顾问声明与承诺 .....	1
一、独立财务顾问声明 .....	1
二、独立财务顾问承诺 .....	2
目录 .....	4
释义 .....	9
重大事项提示 .....	13
一、本次重组方案简要介绍 .....	13
二、本次交易构成重大资产重组 .....	13
三、本次交易不构成关联交易 .....	13
四、本次交易不构成借壳上市 .....	13
五、本次重组的支付方式情况 .....	14
六、本次交易标的的评估作价情况 .....	18
七、业绩承诺补偿 .....	18
八、本次重组对上市公司的影响 .....	19
九、本次重组已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序 .....	20
十、本次重组相关方所作出的重要承诺 .....	21
十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排 .....	30
重大风险提示 .....	32
一、本次交易的相关风险因素 .....	32
二、标的公司的相关风险 .....	37
三、股价波动的风险 .....	45
四、其他风险 .....	45
第一节 本次交易概况 .....	46
一、本次交易背景和目的 .....	46
二、本次交易决策过程和批准情况 .....	49
三、本次交易的具体方案 .....	50

四、本次重组对上市公司的影响.....	55
<b>第二节 上市公司基本情况.....</b>	<b>57</b>
一、上市公司基本信息.....	57
二、上市公司历史沿革.....	57
三、上市公司最近三年控股权变动情况 .....	63
四、上市公司最近三年重大资产重组情况.....	65
五、上市公司最近三年主营业务发展情况.....	67
六、上市公司最近三年主要财务指标 .....	68
七、上市公司控股股东、实际控制人情况.....	68
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 .....	70
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 .....	71
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..	71
<b>第三节 本次交易对方的基本情况.....</b>	<b>72</b>
一、交易对方的基本情况.....	72
二、交易对方之间的关联关系 .....	100
三、交易对方与上市公司之间的关联关系.....	101
四、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况 .....	101
五、交易对方最近五年合法合规情况 .....	101
六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	101
<b>第四节 交易标的基本情况.....</b>	<b>102</b>
一、基本信息.....	102
二、历史沿革.....	102
三、股权结构及控制关系情况 .....	126
四、子公司及分公司基本情况 .....	128
五、主要资产权属情况.....	136
六、对外担保情况 .....	168

七、主要负债及或有负债情况 .....	169
八、关联方欠款情况 .....	180
九、主营业务发展情况 .....	181
十、最近两年主要财务指标 .....	203
十一、交易标的不存在出资不实或影响其合法存续的情况 .....	204
十二、交易标的的转让前置条件 .....	205
十三、最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况 .....	205
十四、本次重组涉及的债权和债务转移 .....	206
十五、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 .....	207
十六、涉及重大特许经营权的情况 .....	207
十七、拟购买资产抵押、质押情况 .....	207
十八、诉讼、仲裁和行政处罚情况 .....	207
十九、最近一期资产总额、营业收入、净资产额或净利润达到 20% 且有重大影响的子公司具体情况 .....	211
二十、拟购买资产重大会计政策 .....	216
<b>第五节 交易标的的评估情况 .....</b>	<b>221</b>
一、交易标的的评估基本情况 .....	221
二、评估方法及选择 .....	221
三、维多利集团评估情况 .....	223
四、不同评估方法的评估结果差异及其原因 .....	315
五、标的公司在基准日后至重组报告书签署日的重要变化事项 .....	316
六、上市公司董事会对交易标的的定价的依据及公平合理性的分析 .....	317
七、上市公司独立董事的意见 .....	322
<b>第六节 本次交易主要合同 .....</b>	<b>325</b>
一、交易价格及支付方式 .....	325
二、交易价款的支付 .....	326
三、标的资产交割的先决条件 .....	329

四、标的资产的交割 .....	332
五、业绩承诺 .....	334
六、过渡期安排及损益归属 .....	335
七、公司治理及人员安排 .....	336
八、进一步约定 .....	336
九、保证人保证 .....	339
十、费用和税收 .....	341
十一、协议生效 .....	341
十二、违约责任 .....	341
<b>第七节 独立财务顾问核查意见 .....</b>	<b>343</b>
一、基本假设 .....	343
二、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定 .....	343
三、本次交易不构成借壳上市 .....	348
四、本次交易涉及的资产定价是否合理的核查 .....	349
五、本次交易根据资产评估结果定价，应当对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见 .....	351
六、结合上市公司盈利预测以及董事会讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题 .....	353
七、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析 .....	355
八、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效发表明确意见	360
九、对本次交易是否构成关联交易的核查意见 .....	360
十、交易对方与上市公司根据《重组办法》第三十五条的规定，就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议或提出填补每股收益具	



体措施的，独立财务顾问应当对补偿安排或具体措施的可行性、合理性发表意见 361

十一、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》，财务顾问应对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行核查并发表意见 .....361

十二、关于上市公司填补摊薄即期回报的措施及承诺的核查意见 .....363

**第八节 独立财务顾问结论意见 .....374**

**第九节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见 .....376**

一、独立财务顾问内核程序 .....376

二、独立财务顾问内核结论 .....376

## 释义

在本报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

交易方案		
茂业商业、公司、上市公司	指	茂业商业股份有限公司（股票代码：600828）
标的公司/维多利亚集团	指	内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司
维多利亚商厦	指	内蒙古维多利亚商厦有限公司（标的公司前身）
维多利亚控股	指	维多利亚投资控股有限公司
交易对方/邹招斌等20名交易对方	指	维多利亚控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海、邹永兴、林秀蓉、高邦众、胡礼春、陈光辉、赵瑞、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、舒小程、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数
邹招斌等19名自然人交易对方	指	邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海、邹永兴、林秀蓉、高邦众、胡礼春、陈光辉、赵瑞、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、舒小程、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数
陈千敢等18名自然人交易对方	指	陈千敢、林志健、陈帮海、邹永兴、林秀蓉、高邦众、胡礼春、陈光辉、赵瑞、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、舒小程、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数
补偿义务人	指	维多利亚控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海
交易标的、标的资产、购买资产、拟购买资产	指	维多利亚集团70%股权
本次交易、本次重组、本次重大资产购买	指	茂业商业以支付现金方式购买维多利亚集团70%股权
资产购买协议	指	《茂业商业股份有限公司与维多利亚投资控股有限公司以及邹招斌、陈千敢、林志健等19名自然人股东及内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司关于收购内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司70%股权之资产购买协议》
报告期、最近两年	指	2014年度、2015年度
审计基准日、评估基准日	指	2015年12月31日
资产交割审计基准日	指	交易双方协商确定的日期
交割完成日	指	交易对方将持有的标的资产过户至茂业商业名下并完成工商变更登记之日
过渡期	指	自交易基准日起至交割完成日止的期间
重组报告书	指	《茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》
本报告	指	《华泰联合证券有限责任公司关于茂业商业股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》
相关公司		
成商控股	指	成商集团控股有限公司（上市公司全资子公司）
茂业国际	指	茂业国际控股有限公司
茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司
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
维多利商业	指	内蒙古维多利商业管理有限公司
新城商业	指	内蒙古维多利新城商业管理有限公司
海亮百货	指	海亮百货有限公司
金维利商业	指	内蒙古金维利商业管理有限公司
包头维多利商厦	指	包头市维多利商厦有限公司
包头维多利商业	指	包头市维多利商业管理有限公司
维多利超市	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司
维多利房地产	指	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司
家世界房地产	指	内蒙古家世界房地产有限公司
鲁弟房地产	指	内蒙古鲁弟房地产有限公司
包头维多利超市	指	包头市维多利超市有限公司
赤峰新维利	指	赤峰新维利购物广场有限公司
锡盟维多利	指	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司
锡盟维多利超市	指	锡林郭勒盟维多利超市有限公司
锡盟维多利置业	指	锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司
乌兰察布维多利	指	乌兰察布市维多利商业有限公司
乌兰察布维多利超市	指	乌兰察布市维多利超市有限公司
赤峰新维利超市	指	赤峰市新维利超市有限公司
力天置业	指	呼和浩特市力天投资置业有限公司
维多利实业	指	内蒙古维多利实业有限公司
海亮房地产	指	内蒙古海亮房地产开发有限公司
瑞安银行	指	浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司
利佰佳房地产	指	内蒙古利佰佳房地产开发有限责任公司
阜兴房地产	指	内蒙古阜兴房地产开发有限责任公司
中城飞祥房地产	指	内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司
金汇房地产	指	内蒙古金汇房地产开发有限责任公司
维多利置业	指	内蒙古维多利置业有限公司-
维多利置业包头分公司	指	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司
金汇服装	指	内蒙古金汇金旺角服装批发有限公司
摩尔城商业	指	内蒙古维多利摩尔城商业管理有限公司
首府广场物业	指	内蒙古首府广场物业服务服务有限公司
维多利物业	指	呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司
包头维多利物业	指	包头市维多利物业管理有限公司
包头市维多利超市	指	包头市维多利超市有限公司
维多利超市新天地店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司新天地店
维多利超市第二分店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司第二分店
维多利超市西龙王庙店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司西龙王庙店
维多利超市海亮店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司海亮店
维多利超市新华东街店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司新华东街店
维多利超市金桥店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司金桥店

维多利超市体育场店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司体育场店
维多利超市大学东路店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司大学东路店
维多利超市北门店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司北门店
维多利超市火车站店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司火车站店
维多利超市东影南路店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司东影南路店
维多利超市金川店	指	内蒙古维多利超市连锁有限公司金川店
包头维多利超市新天地分公司	指	包头市维多利超市有限公司新天地分公司
赤峰维多利置业	指	赤峰维多利置业有限责任公司
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
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
仁和集团	指	成都仁和实业（集团）有限公司
纪高有限	指	GRAND COLLECTION LIMITED，纪高有限公司
人东百货	指	成都仁和春天百货有限公司
光华百货	指	成都青羊区仁和春天百货有限公司
中兆投资	指	中兆投资管理有限公司
茂业物流	指	茂业物流股份有限公司，后更名为茂业通信网络股份有限公司
<b>其他术语</b>		
华泰联合、本独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
中勤万信、会计师	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
中伦律师	指	北京市中伦（深圳）律师事务所
国众联评估	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
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）》

元, 万元	指	人民币元, 人民币万元
-------	---	-------------

注:

1、本报告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;

2、本报告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; 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。

## 重大事项提示

### 一、本次重组方案简要介绍

本次交易为茂业商业以支付现金方式购买邹招斌等 20 名交易对方持有的维多利集团 70% 的股权。本次交易前，茂业商业未持有维多利集团的股权。本次交易完成后，茂业商业、维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海分别持有维多利集团 70% 股权、15% 股权、4.7% 股权、3% 股权、3.3% 股权、4% 股权，维多利集团将成为茂业商业的控股子公司。

本次交易不涉及发行股份，因此本次交易不涉及上市公司股权的变动，不会导致上市公司的实际控制人发生变更。

### 二、本次交易构成重大资产重组

本次交易上市公司拟购买维多利集团 70% 股权。根据茂业商业、维多利集团财务数据及本次交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	茂业商业	维多利集团	指标	是否构成重大资产重组
资产总额	288,404.98	502,692.80	174.30%	是
资产净额	130,098.32	156,530.00	120.32%	是
营业收入	190,924.03	400,856.95	209.96%	是

注：上述茂业商业财务数据取自 2015 年度经审计合并财务报表，维多利集团财务数据取自 2015 年度经审计财务报表；维多利集团的资产总额、资产净额数据根据《重组办法》规定，以其资产总额、资产净额分别与本次交易作价相比孰高值为计算标准。

根据《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

### 三、本次交易不构成关联交易

本次交易全体交易对方与上市公司及其董事、监事和高级管理人员均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

### 四、本次交易不构成借壳上市

根据《重组办法》第十三条，构成借壳上市是指：自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联方购买的资产总额，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。

本次交易不涉及发行股份，本次交易完成前后，茂业商业的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易未导致上市公司控制权发生变化。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条规定的借壳上市。

## 五、本次重组的支付方式情况

本次交易对价的支付方式为现金。资金来源为自筹资金，包括上市公司自有资金、银行借款、或其他合法渠道及方式筹集的资金。

经交易各方同意，本次交易对价按照以下四期进行支付：

### （一）第一期交易价款

第一期交易价款相当于交易价款的 40%（即 62,612.00 万元）在下述条件满足的情况下，在《资产购买协议》生效之日起三个工作日内，由茂业商业扣除 40,000 万元后的余额以银行转账方式支付至邹招斌等 20 名交易对方收款账户，茂业商业划扣的 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项：

- 1、《资产购买协议》已生效；
- 2、《资产购买协议》约定的股权质押合同已签署并生效，且已办理完股权质押登记手续；
- 3、在交易基准日后至第一期交易价款支付之日，标的公司的业务、经营、资产、债务等情况未发生重大不利变化；
- 4、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；
- 5、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

6、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### （二）第二期交易价款

第二期交易价款相当于交易价款的 30%（即 46,959.00 万元），在《资产购买协议》约定的交割先决条件满足之日起一个月内，支付至邹招斌等 20 名交易对方指定账户。第二期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准。

### （三）第三期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在交割完成后三个月内，以银行转账方式将相当于交易价款的 20%（即 31,306.00 万元）的第三期交易价款扣除茂业商业已向邹招斌等 20 名交易对方支付的收购诚意金 10,000 万元后的余额支付至邹招斌等 20 名交易对方指定账户，第三期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

1、第一期交易价款以及第二期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款未支付的除外）；

2、内蒙古维多利超市连锁有限公司为内蒙古维家惠商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行的 200 万元贷款提供的保证担保已解除；

3、标的公司为内蒙古金汇房地产开发有限责任公司向方正东亚信托有限责任公司申请的额度为 11.5 亿元（截至《资产购买协议》签署之日贷款本金余额为 9.533 亿元）的信托贷款提供的保证担保已解除；

4、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

5、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；



6、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

#### （四）第四期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在《资产购买协议》生效后一年内，以银行转账方式将相当于交易价款的10%（即15,653.00万元）的第四期交易价款扣除《资产购买协议》约定需代付至标的公司的100万元预留基金后的余额支付邹招斌等20名交易对方指定账户，第四期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

1、标的公司为锡林郭勒维多利亚商贸有限公司向交通银行股份有限公司锡林郭勒分行申请的6,500万元贷款提供的保证担保已解除；

2、包头市维多利亚商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场（维多利亚商厦）301房产（包房权证昆字第521867号，建筑面积12,861.56平方米）为北京恒达利源钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的6,400万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

3、包头市维多利亚商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场（维多利亚商厦）401房产（包房权证昆字第521868号，建筑面积43,935.95平方米）为北京中嘉艺恒达利钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的5,100万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

4、标的公司应收关联方的其他应收款项均已完成收回，不存在关联方对标的公司的非经营性资金占用情况；

5、标的资产已完成过户登记手续，第一期、第二期以及第三期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款无法支付的除外）；

6、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

7、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

8、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### （五）交易价款的抵扣

邹招斌等 20 名交易对方确认，截至 2016 年 3 月 30 日，标的公司应收关联方的其他应收账款明细如下：

序号	欠款单位	金额（元）
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03
3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00
<b>合计</b>		<b>564,869,506.72</b>

根据《资产购买协议》，第一期交易价款中茂业商业将划扣 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项。同时，邹招斌等 20 名交易对方保证并承诺，自《资产购买协议》签署之日起，保证并促使前述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，并同意：

茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司；

如第二期交易价款不足以抵扣的，则茂业商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

邹招斌等 20 名交易对方同意，就前述债务代偿事项，如依据标的公司财务处理要求需要签署相关债权债务转让文件的，邹招斌等 20 名交易对方将予以全力配合；同时邹招斌等 20 名交易对方因前述代为清偿事宜而产生的争议或纠纷

由邹招斌等 20 名交易对方与关联方自行协商解决，并同意放弃向茂业商业或标的公司主张任何权利。

## 六、本次交易标的评估作价情况

本次交易标的资产为维多利集团 70% 的股权。评估机构采用资产基础法和收益法对维多利集团 100% 股权进行评估，并最终采用资产基础法评估结果作为维多利集团全部权益的定价依据。

根据国众联评估出具的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，维多利集团 100% 股权的评估值为 225,759.95 万元，维多利集团 2015 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东权益的账面价值为 -1,317.98 万元，评估增值 227,077.93 万元，增值率为 17,229.24%。基于上述评估结果，经上市公司与维多利集团全体股东协商，维多利集团 70% 股权的交易价格确定为 156,530.00 万元。

## 七、业绩承诺补偿

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署的《资产购买协议》，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年，标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。

本次交易业绩承诺期间为交割专项审计的审计基准日次日起算的连续 3 年，如本次交易的交割完成日为 2016 年 6 月 20 日的，则业绩承诺期间分别为：2016 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日；2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日；2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期届满后 30 天内，由茂业商业聘请经各方认可的具有证券业务资格的会计师就标的公司下属超市业务承诺净利润实现情况出具专项审核报告，对标的公司下属超市业务业绩承诺期累计实现的实际净利润进行审计。

业绩承诺期届满后，根据专项审核报告，如标的公司下属超市业务在业绩承诺期累计的实际净利润低于累计的承诺净利润数，则维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海应在专项审核报告出具之日起十日内按以下计算方式以现金方式对标的公司进行补偿，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海之间就此补偿义务承担连带责任，且如届时标的公司有应付维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海利润的，则标的公司有权直接从应付利润中予以划扣补偿款：

应补偿金额=（累计承诺净利润数-累计实际净利润数）\*PE，其中，PE 为 20 倍。

## 八、本次重组对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变更。

### （二）本次交易对上市公司主要财务数据和财务指标的影响

根据中勤万信会计师出具的勤信阅字[2016]第 1002 号《备考审阅报告》，茂业商业在本次重大资产购买前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 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	
资产总额	288,404.98	1,056,412.39	266.29%
负债总额	156,735.25	874,045.52	457.66%
所有者权益合计	131,669.73	182,366.87	38.50%
归属于母公司的所有者权益	130,098.32	130,098.32	0.00%
归属于母公司股东每股净资产 （元/股）	2.2807	2.2807	0.00%
项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年度	2015 年度	
营业收入	190,924.03	591,780.98	209.96%
营业利润	10,274.25	450.01	-95.62%
利润总额	10,677.95	1,444.68	-86.47%
归属于母公司股东的净利润	7,696.21	-2,258.24	-129.34%
基本每股收益（元/股）	0.1349	-0.0589	-143.67%

本次交易完成后，上市公司主营业务未发生变化。截至 2015 年 12 月 31 日，备考上市公司资产总额将从交易前的 288,404.98 万元增加至交易后的 1,056,412.39 万元，增幅 266.29%。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 12 月 31 日，上市公司负债由交易前的 156,735.25 万元增加至 874,045.52 万元，增幅达 457.66%。

本次交易完成后，上市公司的营业收入有较大幅度的提升，而利润总额、净利润等指标将有较大幅度的下降，主要是由于标的公司向银行、信托等金融机构的借款金额较大，资金成本较高，使得财务费用金额较大，以及 2015 年度投资收益和非经常性损益为负，影响了标的公司的盈利能力。同时，本次交易中对于固定资产的评估增值较大，导致固定资产折旧相应增加，使得管理费用增幅较大，最终导致各项利润指标的下降。

## 九、本次重组已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

### （一）本次交易已履行的决策过程

#### 1、上市公司的内部决策

2016 年 3 月 30 日，茂业国际董事会同意了本次重组事项。

2016 年 4 月 5 日，上市公司召开的第七届董事会第六十三次会议，审议通过《关于〈茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》。

#### 2、维多利集团内部决策文件

2016 年 4 月 1 日，维多利集团召开股东会，同意茂业商业以现金的方式购买维多利集团 70% 股权。

#### 3、交易对方的决策与协议签署

##### （1）维多利控股

2016 年 4 月 1 日，维多利控股唯一股东邹招斌作出股东决定，同意茂业商业以现金的方式购买维多利控股持有的维多利集团 42.1076% 股权。

##### （2）自然人交易对方

2016 年 4 月 5 日，邹招斌等 19 名自然人交易对方与茂业商业签署了附生效条件的《资产购买协议》。

## （二）本次交易尚须履行的审批程序

1、本次交易尚需茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具关于重组事项的同意函（如香港联合交易所有限公司同意豁免股东大会）或者茂业国际股东大会审议通过本次交易；

2、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；

3、本次交易尚需通过商务部门对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查。

上述事项能否获得相关同意、批准、审查，以及获得相关同意、批准、审查的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意。在获得上述全部批准、审查前，上市公司不得实施本次重大资产购买方案。

## 十、本次重组相关方所作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	承诺内容
上市公司	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺函	一、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； 二、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； 三、本公司就本次重组事宜与交易对方于2016年4月5日签署了《资产购买协议》，本公司承诺与交易对方签署的该协议真实、有效，除以上所签署的协议之外，就本次重组事宜，本公司与交易对方不存在其他应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 四、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。
上市公司董事、监事、高级管理人员		一、本人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，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。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； 二、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； 三、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。 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。
维多利亚集团		一、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； 二、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； 三、就本次重组事宜，本公司已履行了法定的披露义务和报告义务，不存在其他应当披露而未披露的合同、

		<p>协议、安排或其他事项。/</p> <p>四、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。</p> <p>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。</p>
邹招斌等20名交易对方		<p>一、本公司/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；</p> <p>二、本公司/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；</p> <p>三、本公司/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。</p> <p>四、本公司/本人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。</p> <p>五、本公司/本人就本次重组事宜与茂业商业于2016年4月5日签署了《资产购买协议》，本公司承诺与茂业商业签署的该协议真实、有效，除以上所签署的协议之外，就本次重组事宜，本公司与茂业商业不存在其他应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>本公司/本人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。</p>
茂业商厦，黄茂如		<p>一、本公司/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；</p> <p>二、本公司/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；</p> <p>三、本公司/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。</p> <p>四、本公司/本人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</p>



		<p>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。</p> <p>本公司/本人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。</p>
茂业商厦，黄茂如	关于保持独立性的承诺函	<p>一、保证茂业商业和标的公司的人员独立</p> <p>1.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的劳动、人事及薪酬管理与本人及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。</p> <p>2.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的高级管理人员均专职在茂业商业和标的公司任职并领取薪酬，不在本人/本公司控制的其他公司、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。</p> <p>3.保证本次重组完成后不干预茂业商业和标的公司股东（大）会、董事会行使职权决定人事任免。</p> <p>二、保证茂业商业和标的公司的机构独立</p> <p>1.保证本次重组完成后茂业商业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。</p> <p>2.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的股东（大）会、董事会、监事会等依照法律、法规及茂业商业和标的公司的章程独立行使职权。</p> <p>三、保证茂业商业和标的公司的资产独立、完整</p> <p>1.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司拥有与生产经营有关的独立、完整的资产。</p> <p>2.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的经营场所独立于本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方。</p> <p>3.除正常经营性往来外，保证本次重组完成后茂业商业和标的公司不存在资金、资产被本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方占用的情形。</p> <p>四、保证茂业商业和标的公司的业务独立</p> <p>1.保证本次重组完成后茂业商业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。</p> <p>2.保证本次重组完成后，在作为茂业商业实际控制人/控股股东期间，为了保证茂业商业的持续发展，本人/本公司将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在茂业商业经营区域内，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茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动；若未来茂业商业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茂</p>

		<p>业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。</p> <p>3. 保证本次重组完成后本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方减少与茂业商业和标的公司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。</p> <p>五、保证茂业商业和标的公司的财务独立</p> <p>1.茂业商业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。</p> <p>2.保证茂业商业和标的公司本次重组完成后独立在银行开户，不与本人/本公司及本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方共用银行账户。</p> <p>3.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司的财务人员不在本人/本公司控制的其他公司、企业或者其他经济组织等关联方兼职。</p> <p>4.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司能够独立做出财务决策，本人/本公司不干预茂业商业和标的公司的资金使用。</p> <p>5.保证本次重组完成后茂业商业和标的公司依法独立纳税。</p> <p>本人/本公司若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业和标的公司造成的一切损失。</p>
茂业商厦，黄茂如	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>1、本公司/本人在作为茂业商业的控股股东/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茂业商业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。</p> <p>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茂业商业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茂业商业及其他股东的合法权益。</p> <p>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控股的地位和影响力，通过关联交易损害茂业商业及其他股东的合法权益。</p>

		本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业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，黄茂如	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本公司的下属企业包头东正茂业房地产有限公司百货分公司在本次重组前已竣工的包头茂业天地预计于2016年5-6月开业经营，为避免本次重组后与茂业商业产生实质性同业竞争，本公司/本人同意在本次重组后将包头茂业天地以委托经营的方式全权委托茂业商业进行经营管理，并且承诺在本次重组完成后的48个月内，依据茂业商业的经营需要，将包头茂业天地的业务和资产以转让、吸收合并等法律允许的方式整合至茂业商业或转让给第三方。</p> <p>2、在作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，本公司/本人将对自身及其控制的企业的经营活动进行监督和约束，在茂业商业经营区域内，不再新建或收购与茂业商业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茂业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织利益的活动。</p> <p>3、在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，将严格限定本公司/本人及其控制的其他企业按照其目前的经营方式在现有的经营区域范围内进行经营，并承诺本公司以及本公司/本人目前控制的与茂业商业及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。</p> <p>4、在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，如果茂业商业及其控制的其他企业与本公司以及本公司/本人控制的其他企业在经营活动中发生实质性同业竞争，在符合法律法规、监管部门要求以及其他中小股东利益的前提下，茂业商业有权要求本公司/本人进行协调并通过茂业商业在合理时限内收购或对外出售等适当措施加以解决。</p> <p>5、本公司/本人承诺，在本公司/本人作为茂业商业控股股东/实际控制人期间，如果本公司及本公司/本人控制的其他企业发现任何与茂业商业及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知茂业商业及其控制的企业，并将该等商业机会让予茂业商业及其控制的企业。</p> <p>6、本公司/本人承诺，如茂业商业及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本公司以及本公司/本人控制的其他企业从事该等与茂业商业及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本公司/本人将给予茂业商业选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，茂业商业及其控制的企业有权随时一次性或多次向本公司以及本公司/本人控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何</p>

		<p>股权、资产及其他权益，或由茂业商业及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本公司以及本公司/本人控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本公司以及本公司/本人控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。</p> <p>7、本公司/本人承诺不利用控股股东/实际控制人的地位和对茂业商业的实际控制能力，损害茂业商业以及茂业商业其他股东的权益。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业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。</p>
邹招斌等20名交易对方	关于重组交易标的资产权属的承诺函	<p>一、本公司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茂业商业签署协议、履行协议项下权利义务的合法主体资格。</p> <p>    本人为具有完全民事行为能力，拥有参与本次重组并与茂业商业签署协议、履行协议项下权利义务的合法主体资格。</p> <p>二、本公司/本人已经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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、本公司/本人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/本人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茂业商业名下。</p> <p>五、本公司/本人持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺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。</p> <p>六、在将所持标的公司股权变更登记至茂业商业名下前，本公司/本人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</p>

		<p>律、法规及规范性文件的前提下，须经过茂业商业书面同意后方可实施。</p> <p>七、本公司/本人保证不存在任何正在进行或潜在的影响本公司/本人转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保证本公司/本人签署的所有协议或合同中不存在阻碍本公司/本人转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件中不存在阻碍本公司/本人转让所持标的公司股权的限制性条款，除标的公司签署的相关贷款合同中限制标的公司的股权转让需经贷款人同意外，标的公司签署的其他合同或协议不存在限制股权转让的条款，本公司/本人保证并促使标的公司在本次重组交割前取得贷款人同意本次重组的书面文件。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业造成的一切损失。</p>
邹招斌等20名交易对方	关于标的资产经营合规性的承诺函	<p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。</p> <p>四、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/本人将向标的公司全额补偿标的公司所有欠缴费用并承担茂业商业及标的公司因此遭受的一切损失。</p> <p>五、如果标的公司及其子公司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房屋的，本公司/本人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子公司生产经营中止或停止而造成的损失）。</p> <p>六、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，保证在本次重组后不存在股东非经营性占用资金的情形。</p> <p>七、标的公司不存在重大诉讼、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</p>

		<p>司章程的对外担保。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业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。</p>
邹招斌等20名交易对方	关于内幕信息的承诺函	<p>本公司/本人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。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业造成的一切损失。</p>
上市公司董事、监事、高级管理人员	关于无重大违法行为的承诺函	<p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业造成的一切损失。</p>
邹招斌等20名交易对方，维多利亚集团董事、监事、高级管理人员，维多利亚控股董事、监事、高级管理人员		<p>一、最近五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；</p> <p>二、最近五年内未曾有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或者被司法机关依法追究刑事责任的情况。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的情形。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺，将承担因此而给茂业商业造成的一切损失。</p>
维多利亚控股、邹招斌、陈千敢、林志健	关于承德华峰房地产开发有限公司的承诺函	<p>1、维多利亚集团于2008年8月从荣光集团有限公司受让其持有的承德华峰房地产开发有限公司（以下简称“承德华峰”）的12.59%股权（对应注册资本为629.5万元，实际投资额为2,825万元），系由于荣光集团有限公司实际控制人李荣光的个人原因，受李荣光及荣光集团有限公司的委托而代为持有该部分股权，维多利亚集团未支付任何股权转让款或向承德华峰投资任何款项，对承德华峰不享有任何权利亦不承担任何责任。</p> <p>2、本次交易前，承诺人将还原以上代持安排，将维多利亚集团持有承德华峰的12.59%股权全部转让给荣光集团有限公司或其指定的第三方，并促使承德华峰尽快办理工商变更登记手续。</p> <p>3、本次交易后，如因维多利亚集团代荣光集团有限公司承德华峰股权而产生任何法律责任或造成维多利亚集团任何损失的，承诺人同意以连带责任的方式足额向维多利亚集团进行补偿。</p>

## 十一、本次重组对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《重组办法》的规定，上市公司在本次交易过程中采取了多项措施以保护中小投资者的权益，具体包括：

### （一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露人严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《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》等相关法律、法规的要求对本次重组方案采取严格的保密措施，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。重组报告书披露后，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）提供股东大会网络投票平台

上市公司将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。公司将根据中国证监会《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。

### （三）确保购买资产定价公平、公允

上市公司已聘请会计师、资产评估机构对本次拟购买的标的资产进行审计、评估，确保拟收购资产的定价公允、公平、合理。公司独立董事对本次拟收购资产评估定价的公允性发表了独立意见。

### （四）严格履行相关审批要求

上市公司将严格按照相关规定对本次交易履行法定程序进行表决、披露。董事会审议本次交易相关事项时，独立董事事先认可本次交易并发表了独立意

见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害股东的利益。根据《公司法》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定，上市公司将就本次交易的有关议案提交公司股东大会审议。

**（五）制定填补回报措施，全体董事及高级管理人员就填补回报措施能够得到切实履行作出承诺**

针对本次交易可能摊薄即期回报的风险，上市公司董事会已经制定相应填补回报措施，并且上市公司全体董事及高级管理人员已对填补回报措施能够得到切实履行作出承诺，以充分保护中小投资者的合法权益。上市公司制定的填补回报措施不等于对上市公司未来利润作出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，上市公司不承担赔偿责任。



## 重大风险提示

投资者在评价上市公司此次重大资产购买时，除重组报告书的其他内容和与重组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、本次交易的相关风险因素

#### （一）本次交易暂停、中止或取消的风险

1、在本次重大资产重组过程中，上市公司制定、执行了严格的内幕信息管理制度，在与交易对方协商中尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播。尽管在本次重组过程中上市公司已经按照相关规定采取了严格的保密措施，但无法排除上市公司股价异常波动或异常交易涉嫌内幕交易致使本次重组被暂停、中止或取消的风险。

2、本次交易尚需茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具关于重组事项的同意函（如香港联合交易所有限公司同意豁免股东大会）或者茂业国际股东大会审议通过本次交易，若未能获得茂业百货投资有限公司出具的同意函（如香港联合交易所有限公司同意豁免股东大会）或者未能获得茂业国际股东大会审议通过，则本次交易将被取消。

3、本次交易尚需公司股东大会审议通过，若上市公司未能审议通过本次重大资产重组相关事项，则本次交易将被取消。

4、本次交易尚需通过商务部对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查，若无法通过商务部的审查，则本次交易将无法实施。

5、本次交易交割前，标的公司对外担保需履行上市公司股东大会审议程序。如果股东大会未通过标的公司的对外担保，则可能导致本次重组无法按期进行。

6、本次交易如有任何交割的先决条件未能在《资产购买协议》生效之日后三个月内得到满足或放弃（视情形而定），且在茂业商业书面通知的推迟日之后仍未得到满足或放弃（视情形而定），则本次交易将终止。

7、若标的公司出现资产权属证明文件不能按协议约定办理、标的公司经营业绩大幅下滑等问题，将可能导致重组无法按期进行。

8、如果本次交易无法进行或需重新进行，则交易需面临交易标的重新定价的风险，提请投资者注意。

## （二）审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于尚需茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具关于重组事项的同意函（如香港联合交易所有限公司同意豁免股东大会）或茂业国际股东大会审议通过、尚需上市公司股东大会对本次交易的批准、商务部门对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查等。本次交易能否取得上述同意、批准、通过审查，及取得上述同意、批准、通过审查的时间存在不确定性。提请投资者注意审批风险。

## （三）无法按期支付对价的风险

本次交易上市公司需支付的现金对价为 156,530.00 万元。本次交易的资金为自筹资金，具体来源包括但不限于上市公司自有资金、银行借款以及通过其他合法渠道和方式筹集的资金。截至 2015 年 12 月 31 日，上市公司的账面货币资金余额为 2,749.10 万元，虽然上市公司可以通过银行借款或其他合法渠道和方式筹集的资金，但仍然存在因无法按约定支付交易对价，从而导致公司承担延迟付款的赔偿责任或面临交易失败的风险。

## （四）本次交易完成后上市公司的财务风险

本次交易拟支付的现金对价为 156,530.00 万元，占上市公司 2015 年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过 54.27%。截至 2015 年 12 月 31 日，上市公司的账面货币资金余额为 2,749.10 万元，自有资金不足，未来上市公司可能通过借款等途径支付本次交易对价从而导致财务费用的增加。同时，由于标的公司的负债规模较大，本交易完成后，上市公司负债规模和资产负债率均将提高。尽管上市公司主要从事零售业务，现金流充沛，负债率的提高对公司清偿

能力造成影响有限，但仍不能完全排除本次交易完成后，上市公司资产负债率提高造成的财务风险以及财务费用增加导致上市公司净利润下降的风险。

### （五）评估增值风险

本次评估以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，根据国众联评估出具的有关维多利集团的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》，国众联评估根据标的公司的特性以及评估准则的要求，确定采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，最终采用了资产基础法评估结果作为本次交易标的股权的评估结论。根据资产基础法评估结果，标的资产维多利集团股东全部权益价值为 225,759.95 万元，评估结论较账面净资产增值 227,077.93 万元，增值率为 17,229.24%，对应维多利集团 70% 股权的评估值为 158,031.97 万元。

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，导致出现拟购买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评估增值的风险。

### （六）每股收益下降风险

本次交易前，上市公司 2015 年度归属于母公司所有者的净利润对应交易前公司总股本的每股收益为 0.1349 元；本次交易完成后，上市公司 2015 年度备考口径下的每股收益为 -0.0589 元，上市公司的每股收益指标出现下降的情况，主要是由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，提升标的公司的管理水平和运营效率，增强标的公司盈利能力，实现低风险、高效率的扩张。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率。

本次交易为现金支付交易对价，不涉及新增股份，在上市公司总股本不发生变化的情况下，如果未来标的公司盈利为负，上市公司每股收益将出现下降的风

险。由于本次标的公司评估增值较高将导致未来上市公司折旧费用增加，同时，上市公司可能通过借款支付本次交易对价导致未来财务费用增加，即使在未来标的公司盈利为正的情况下，仍然存在上市公司每股收益指标下降的风险。

### **（七）业绩承诺实现风险**

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署的《资产购买协议》，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年，标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。

本次交易业绩承诺期间为交割专项审计的审计基准日次日起算的连续 3 年，如本次交易的交割完成日为 2016 年 6 月 20 日的，则业绩承诺期间分别为：2016 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日；2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日；2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

上述业绩承诺基于一定的假设，假设标的公司超市业务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业绩预测存在一定的差异，从而可能对业绩承诺的实现造成重大影响。提请广大投资者注意业绩承诺实现的风险。

### **（八）仅对部分业务进行业绩承诺的风险**

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署的《资产购买协议》，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年，标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。

标的公司以百货业务和超市业务为主，本次交易相关交易对方仅对超市业务进行业绩承诺，标的公司百货业务和超市业务为独立主体，进行独立核算，百货业务和超市业务的成本、费用能明确区分，能够有效识别是否发生代垫成本或费用的情形，超市业务业绩的实现并不能保证百货业务的盈利能力，标的公司整体盈利能力仍然存在不确定性，敬请投资者注意相关风险。

### （九）业绩补偿可能无法履行的相关风险

根据《资产购买协议》，业绩承诺期届满后，根据专项审核报告，如标的公司下属超市业务在业绩承诺期累计的实际净利润低于累计的承诺净利润数，则维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海应在专项审核报告出具之日起十日内按以下计算方式以现金方式对标的公司进行补偿，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海之间就此补偿义务承担连带责任，且如届时标的公司有应付维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海利润的，则标的公司有权直接从应付利润中予以划扣补偿款：

应补偿金额=（累计承诺净利润数-累计实际净利润数）\*PE，其中，PE 为 20。

虽然本次交易中，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海获得了现金对价，且《资产购买协议约定》标的公司有权直接从对维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海的应付利润中予以划扣补偿款，但仍然存在业绩补偿可能无法履行的风险，提请投资者注意相关风险。

### （十）重组整合风险

本次交易完成后，维多利集团将成为上市公司的控股子公司。上市公司将继续深化整合，将维多利集团的业务发展和运营纳入上市公司的整体战略体系，与维多利集团在市场定位、品牌招商、采购、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，可能会对上市公司的正常业务发展产生不利影响。提请广大投资者注意重组整合的风险。

### （十一）交易对方履约能力风险

根据《资产购买协议》，邹招斌等 20 名交易对方对部分事项承诺承担连带责任，包括但不限于以连带责任代关联方向标的公司清偿关联方非经营性资金占用等事项。由于本次交易对方获取的对价有限，存在交易对方因履约能力可能无法补偿损失的风险，提请投资者注意相关风险。

### （十二）无法办理交割价款难以收回的风险

本次交易交割前，茂业商业已支付 1 亿元的诚意金，同时，根据《资产购买协议》，本次交易的第一期价款（总价款的 40%，62,612.00 万元）亦将在本次交易交割前支付。

根据上市公司与交易对方及维多利集团签署的《资产购买协议》，本次交易的交割存在先决条件，具体参见本报告“第六节 本次交易主要合同/三、标的资产交割的先决条件”。在未取得完成上述条件之前，本次交易无法办理交割。本次交易交割的先决条件较多，能否办理完毕及办理完毕的时间具有不确定性，为避免标的资产最终无法过户而导致前期已支付资金无法收回的风险，前期已支付的 1 亿元的诚意金，已由维多利集团、包头市宇鑫房地产开发有限公司提供保证担保，同时交易对方将未转让的维多利集团 30% 股权、邹招斌以持有维多利控股的 100% 股权为本次交易第一期价款和前述 1 亿元诚意金提供质押担保（上述股权质押担保将于《资产购买协议》生效后签署股权质押合同，并办理股权质押登记）。

虽然交易对方已就前期提供的 1 亿元诚意金和第一期价款提供了保证担保和质押担保，但如果标的资产无法办理交割导致本次交易终止，需要交易对方退还前述价款时，上市公司仍将面临价款难以收回的风险。

## 二、标的公司的相关风险

### （一）经济下行、社会消费景气度下滑的风险

拟购买资产所在的行业属于零售业。零售业与经济景气度关联性较强，特别是与体现居民生活的社会消费景气度密切相关。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。宏观经济的波动和经济前景的不确定性，通常可能导致消费者削减对服装、化妆品、黄金珠宝等的消费，对百货零售业发展产生负面影响。目前国内经济仍面临一定的下行压力，经济增速以及居民收入增长有所放缓。据国家统计局发布的数据，2015年GDP增速为6.90%，增速下降0.40个百分点；2015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8.2%和6.6%，增速同比分别小幅下降0.8和0.2个百分点。本次拟购买的标的资产，主要经营百货和超市零售业务，其未来业务的发展，一定程度面临因经济增速以及居民收入增速放缓，社会消费景气度持续下滑的压力和经营风险。

## （二）行业竞争风险

标的资产所处的零售业系充分竞争的行业，市场竞争更为激烈。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，以及网络购物的快速发展，对依托实体店铺经营的百货零售业带来了较大的冲击。尽管本次交易完成后，上市公司可通过加大集中采购、统一招商力度，降低采购成本、运营费用，提升品牌价值，改进管理，充分发挥多门店经营协同优势，但仍无法完全消除拟购买的标的资产在日益激烈的市场竞争中面临的业绩下行的风险。

## （三）电子商务对传统百货业的冲击风险

近些年来，互联网大范围普及应用推动了线上零售业快速发展，以及移动端零售业务爆发式增长。电子商务对市场竞争激烈、商务运行成本高的百货零售业产生很大冲击，并倒逼传统的依托门店从事线下为主的百货业纷纷调整经营模式，提升经营管理，扬长避短，积极应对新业态的冲击。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。根据艾瑞咨询统计，2015年中国网络购物市场交易规模3.8万亿，增速达34.75%。

本次标的资产目前主要依托区位优势明显的门店发展线下实体经营，充分发挥门店吃、玩、娱乐、购物一站式服务功能，提升顾客购物便利性、乐趣，

增强客户黏性。未来，标的资产能否积极有效优化现有业务结构，抵御电子商务的冲击，仍具有一定的不确定性。

#### （四）商业业态创新及顾客消费习惯改变的风险

传统零售百货和超市从事零售业务活动的基本单位和具体场所是门店。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，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。传统门店单一功能已经不能满足顾客的多样化需求，提升顾客购物便利性、愉悦度的新业态深受顾客欢迎，能够积极迎合顾客消费方式、习性的改变。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。

本次标的资产位于内蒙古呼和浩特市和包头市的核心地段，交通便利，门店功能较为齐备，较好地满足了中高端客户的购物需求、体验。面对新业态的不断涌现、客户多样化需求变化，标的资产未来能否积极、有效保持业态上领先地位具有一定的不确定性。

#### （五）安全经营风险

标的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，从而对标的资产的正常经营产生较大的影响。

#### （六）部分房屋尚未办理房产证的风险

截至本报告出具之日，维多利房地产、金维利商业和包头维多利商业分别尚有 18,598.30 平方米、149,860.74 平方米和 74,397.77 平方米的房产未办理产权证书，维多利超市购买的维多利商厦负一层 6,759.50 平方米房产（登记在维多利房地产名下评估），维多利房呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 1 号楼 4 层 167 号、178 号、179 号及 283 号商铺合计 76.18 平方米房产尚未办房产证，合计占标的公司自有房产总面积（包括无法办理产权的自有房产）的 55.00%，评估值合计 272,708.15 万元，合计占本次总资产评估值的 37.37%。



维多利亚房地产 18,598.30 平方米房屋目前抵押给华融国际信托有限责任公司取得信托贷款，信托贷款将于 2016 年 12 月 2 日前清偿完毕，届时将办理完毕相应的房产权证书；金维利商业 149,860.74 平方米房屋由金维利商业 2015 年从金汇房地产购买，由于金汇房地产已将其抵押给方正东亚信托有限责任公司，借款结清日为 2018 年 6 月，因此未办理房产权证书，该房产已取得预售许可证，解除抵押手续后，办理房地产权属登记不存在法律障碍；包头维多利亚商业 74,397.77 平方米房屋由包头维多利亚商业从维多利亚置业包头分公司购买，于 2015 年 11 月办理完验收交接，目前正在办理房产证书，根据《资产购买协议》，上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意，本次交易交割前办理完毕包头维多利亚商业 74,397.77 平方米房屋的房产权证书。

呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 4 层 167、178、179、283 号房产登记在力天置业名下，前期力天置业将上述房产分别出售给了第三方自然人，受让方已支付购房款，但未办理房产过户手续。2006 年 5 月 29 日、6 月 7 日，维多利亚商业分别与前述自然人签署了《首府广场商铺转让协议书》，受让了前述房产，并已向前述自然人全额支付了购房款，但未办理房产过户手续。截至本报告出具之日，前述房产仍登记在力天置业名下，正在办理过户登记手续，不存在法律障碍。

虽然维多利亚房地产 18,598.30 平方米房屋将于 2016 年 12 月 2 日清偿还借款以后立即办理房产权证书；交易各方同意在本次交易交割前办理完毕包头维多利亚商业 74,397.77 平方米房屋的房产权证书；金维利商业 149,860.74 平方米房产、维多利亚超市 6,759.50 平方米房产证和维多利亚商业 76.18 平方米房产证的办理不存在法律障碍，但仍存在上述房产证书无法办理的风险。

### （七）租赁经营场所稳定性风险

标的公司主要经营场所为自有物业，但旗下维多利亚超市和维多利亚商业的主要经营场所为租赁第三方房产，这些经营场所主要位于商业中心地段，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，将对标的资产的持续经营产生不利的影响。

同时，标的资产下属商厦门店合计 19 项房产（建筑面积合计为 650.9 平方

米)以及购物中心门店合计7项房产(建筑面积合计为313.53平方米)已过租赁期限尚未签署新的租赁协议,目前维多利集团、维多利商业正在与出租方协商续租事宜。为了确保与上述租赁到期后能够及时办理续租,根据《资产购买协议》,维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意并保证,将全力配合并协助标的公司及下属子公司与出租方商谈承租房产的续租事宜,并确保向小业主承租的于2018年及之前租赁期限届满的租赁房产续租的租金涨幅限制在不高于6%的范围,如因该等租赁房产续租租金涨幅高于6%的部分,维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意以连带方式补偿标的公司或其下属子公司,且标的公司有权从应付维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海的未分配利润中直接划扣。

虽然维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海就前述租赁续租事宜出具了保证,但仍然存在租赁期满无法及时续租的情况,给标的公司生产经营造成不利影响的风险。

#### (八) 部分自建房屋未履行相关审批手续的风险

维多利商厦5层部分房产(建筑面积为1,137平方米,用作仓库使用)以及6层房产(建筑面积为5,259平方米,用作办公场所使用)以及维多利商厦门店及维多利购物中心二楼的连廊(建筑面积为1,028平方米,用作经营使用),均系临时建筑、构筑物,无法办理权属证书。

前述临时建筑和构筑物,存在未按规定履行报批手续的情形。根据《中华人民共和国城乡规划法》及《中华人民共和国建筑法》的规定,维多利集团、维多利商厦存在被有关主管部门责令拆除该等临时建筑、构筑物并受到处罚的风险。前述无法办理权属证书的自建房屋合计占标的公司自有房产总面积(包括无法办理产权的自有房产)的1.64%,评估值合计1,281.06,占本次总资产评估值的0.18%,占比较小。该等临时建筑、构筑物均非其重要的经营性房产,一旦被拆除,不会对其生产经营造成重大不利影响,但仍提请投资者注意部分自建房屋未履行相关审批手续被拆除可能对标的公司经营造成不利影响的风险。

### （九）无法到期偿还借款的风险

截至 2015 年 12 月 31 日，标的公司的负债总额为 504,010.79 万元，资产负债率为 100.26%，负债规模较大，主要负债情况请参见本报告“第四节 交易标的基本情况/七、主要负债及或有负债情况”。标的公司资金需求较大，通过银行或信托等方式筹借了大额款项，大部分借款将于 2016 年下半年到期，届时标的公司集中还款的压力加大。虽然标的公司现金流量较好，同时本次交易完成后，上市公司能够为其还款提供资助，但仍然存在无法到期偿还借款的风险。

### （十）资金成本较高的风险

2014 年度、2015 年度标的公司财务费用分别为 24,228.22 万元、26,357.84 万元，金额较高，主要是由于报告期内标的资产的借款余额较高，同时标的公司融资渠道较为单一，资金需求较大，部分负债通过信托进行融资，融资成本偏高。虽然上市公司在取得标的公司控制权后，将利用上市公司融资渠道较宽的优势，逐步替换标的公司高息负债，缓解标的公司的资金成本压力，进而提升标的公司盈利能力，但标的公司仍存在资金成本较高的风险。

### （十一）交割完成后关联方资金占用风险

截至 2016 年 3 月 30 日，标的公司应收关联方的其他应收账款明细如下：

序号	欠款单位	金额（元）
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03
3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00
<b>合计</b>		<b>564,869,506.72</b>

根据《资产购买协议》，第一期交易价款中茂业商业将划扣 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款

项。同时，邹招斌等 20 名交易对方保证并承诺，自《资产购买协议》签署之日起，保证并促使前述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，并同意：

茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司；如第二期交易价款不足以抵扣的，则茂业商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

虽然茂业商业将从第一期价款中划扣 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项，同时邹招斌等 20 名交易对方保证并促使关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，而且同意从第二期和第三期交易价款中直接抵减未清偿关联方占款的措施，但仍提请投资者注意本次交易交割完成后标的公司存在关联方资金占用的风险。

## (十二) 交割完成后对外担保风险

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利集团对外担保情况如下：

序号	债权人	担保方	债务人	担保金额	担保期限	担保方式
1	北京银行股份有限公司大钟寺支行	包头维多利商厦	北京恒达利源钟表有限公司	6,400 万元 (实际贷款 4,330 万元)	2015 年 5 月 20 日-2017 年 5 月 20 日	以包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）301（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12861.56 平方米）
2	北京银行股份有限公司大钟寺支行	包头维多利商厦	北京中嘉国艺恒达利钟表有限公司	5,100 万元 (实际贷款 4,330 万元)	2015 年 5 月 20 日-2017 年 5 月 20 日	以包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）401（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 12,867.96 平方米）
3	交通银行股份有限公司锡林郭勒分行	维多利集团	锡林郭勒盟维多利	6,500 万元 (目前余额为 4,500 万元)	2014 年 2 月 3 日-2017 年 6 月 23 日	保证担保
4	内蒙古银行	维多利集	锡林郭勒	1,900 万元	2015 年 2 月 5	保证担保

	股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行	团	盟维多利		日至主合同项下的债务履行期限届满之日后两年止	
5	内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利超市	内蒙古维家惠商贸有限公司	200 万元	2015 年 12 月 8 日至 2016 年 12 月 7 日	保证担保
6	方正东亚信托有限责任公司	维多利集团、金维利商业	金汇房地产	11.5 亿元(目前余额为 9.533 亿元)	2013 年 12 月 24 日至主债权期限届满之日两年内	维多利集团提供保证担保 金维利商业以摩尔城 A 座房产提供抵押担保 (金维利商业购买摩尔城 A 座前, 出售人金汇房地产已将此资产以在建工程形式抵押)

根据《资产购买协议》，上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意：

本次交易第三期价款支付前，维多利超市为内蒙古维家惠商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行的 200 万元贷款提供的保证担保已解除；维多利集团为金汇房地产向方正东亚信托有限责任公司申请的额度为 11.5 亿元的信托贷款提供的保证担保已解除。

本次交易第四期价款支付前，维多利集团为锡林郭勒维多利商贸有限公司向交通银行股份有限公司锡林郭勒分行申请的 6,500 万元贷款提供的保证担保已解除；完成包头维多利商厦以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）301 房产（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12,861.56 平方米）、包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）401 房产（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 43,935.95 平方米）分别为北京恒达利源钟表有限公司、北京中嘉艺恒达利钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行提供的抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

本次交易前交割前，标的公司为锡盟维多利向内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行申请的 1,900 万元贷款提供的保证担保已解除。

除标的公司为锡盟维多利向内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行申请的 1,900 万元贷款提供的保证担保将于本次交割前解除外，其余对外担保在

本次交割后仍然存在，虽然交易各方就前述对外担保提出了明确的解除安排，但仍提请投资者注意本次交割完成后标的公司存在对外担保的风险。

### （十三）标的公司部分业务资质到期的风险

维多利集团的 SP1501031310113138 号《食品流通许可证》、包头维多利商厦包新出发图零字第 15B010022 号《出版物经营许可证》将于 2016 年 4 月到期，正在办理续期手续。

截至本报告出具之日，包头维多利商厦 100106 号《包头市经营性机动车停车场备案证》，维多利超市大学东路店 SP1501051210112140 号、海亮店 SP1501031210109011 号、新天地店 SP1501041310111678 号《食品流通许可证》，新天地店新出发零字第 15A040034 号《出版物经营许可证》，包头维多利超市新天地分公司 DJ150202-0443 号《包头市食品生产加工小作坊准予备案书》，维多利房地产内建房资证字[2009]A00608 号、鲁弟房地产内建房资证字(2007)A0555 号《房地产开发企业资质证书》已经到期，正在办理续期手续。

如未来标的公司不能办理上述资质证书的续期手续，将会对标的公司的生产经营产生不利影响。提请投资者注意标的公司部分经营资质续期风险。

## 三、股价波动的风险

上市公司股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股票市场投机行为以及投资者心理预期等各种不可预测因素的影响，从而使上市公司股票的价格偏离其价值，给投资者带来投资风险。

## 四、其他风险

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

## 第一节 本次交易概况

### 一、本次交易背景和目的

#### (一) 本次交易的背景

##### 1、国内消费升级，拉动消费行业

商务部统计数据表明，2015 年全国社会消费品零售总额 300,931 亿元，较 2014 年增长 10.68%。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，“十三五”规划纲要中，国家明确“到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番”的目标，同时“增强消费能力，改善大众消费预期，挖掘农村消费潜力，着力扩大居民消费”，并且“以扩大服务消费为重点带动消费结构升级”。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《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。茂业商业以本次重大资产购买为契机，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。传统发展经验表明，百货企业在规划商区内新设门店无需面临市场需求不足的风险。另一方面，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起了横向整合的大幕。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。



## （二）本次交易的目的

### 1、布局华北零售市场，增强上市公司综合竞争能力

上市公司位于四川省成都市，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。2016年2月，上市公司通过发行股份方式购买和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业下属合计7家百货门店，下属全资子公司成商控股通过现金方式购买人东百货和光华百货两家百货门店。截至本报告出具之日，上市公司旗下共经营18家百货门店，业务范围涵盖四川省、广东省和山东省。

本次交易标的公司主营百货和超市业务，下属呼和浩特市4家百货门店（其中2家购物中心）和13家超市及包头市2家百货门店（其中1家购物中心）和2家超市。作为内蒙古商业零售的龙头，维多利集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业，其中呼和浩特市4家百货门店（其中2家购物中心）均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。本次交易完成后，标的公司旗下6家百货门店（其中3家购物中心）和15家超市均纳入上市公司体系，上市公司百货业务布局至华北市场，市场占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，上市公司的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，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。

本次交易完成后，上市公司将借助自身信息系统优势、全国的资源优势及成熟的管理优势推进维多利集团门店快速调整，整体提升维多利集团盈利能力，将华北区域实体零售龙头嫁接到上市公司的全国性资源体系上，进一步增强上市公司综合竞争能力。

### 2、整合百货零售企业，实现公司发展战略

近年来，国内经济下行压力加大，社会消费品零售总额同比增速持续放缓，消费市场整体偏弱、渠道竞争加剧、新开商业综合体和门店激增等因素对传统实体零售行业形成一定压力，同时电商和海外购买对实体门店形成了分流，实体门店进入了低谷期。在此背景之下，行业内出现大量并购重组的机会。上市公司利用此机会，制定了在扩大现有门店升级转型的同时，积极参与行业并购、整合，

通过主力店辐射推进模式，并购成熟门店，力争成为“中国零售服务平台新模式的引领者”的发展战略。未来上市公司将构建以消费者为中心的体验式休闲购物天堂，并在增加餐饮、娱乐的比重同时，更加注重门店互联网化、移动化、信息化的拓展。

本次交易标的资产包括维多利亚集团下属成熟优质的 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市，其中百货门店（包括购物中心）餐饮、娱乐的比重较高，符合上市公司未来的发展战略。本次交易完成后，维多利亚集团作为内蒙古乃至华北区域实体零售的龙头将提升上市公司在华北区域的影响力，成为上市公司拓展华北区域商业版图的重要支柱。而维多利亚集团其中定位中高端消费群体的百货门店，也将与上市公司现有门店形成联动效应和良性互补。本次交易完成后上市公司门店数量将进一步增加，区域市场份额将得到有效提升，特别是显著提升区域中高端市场的市场份额。

由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，提升标的公司的管理水平和运营效率，降低标的公司的融资成本、提升其经营效率，增强标的公司盈利能力，实现低风险、高效率的扩张。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率。

## 二、本次交易决策过程和批准情况

### （一）本次交易已履行的决策过程

#### 1、上市公司的内部决策

2016 年 3 月 30 日，茂业国际董事会同意了本次重组事项。

2016 年 4 月 5 日，上市公司召开的第七届董事会第六十三次会议，审议通过《关于〈茂业商业股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》。

#### 2、维多利亚集团内部决策文件

2016 年 4 月 1 日，维多利亚集团召开股东会，同意茂业商业以现金的方式购买维多利亚集团 70% 股权。

### 3、交易对方的决策与协议签署

#### (1) 维多利控股

2016年4月1日，维多利控股唯一股东邹招斌作出股东决定，同意茂业商业以现金的方式购买维多利控股持有的维多利集团42.1076%股权。

#### (2) 自然人交易对方

2016年4月5日，邹招斌等19名自然人交易对方与茂业商业签署了附生效条件的《资产购买协议》。

#### (二) 本次交易尚须履行的审批程序

1、本次交易尚需茂业国际大股东茂业百货投资有限公司出具关于重组事项的同意函（如香港联合交易所有限公司同意豁免股东大会）或者茂业国际股东大会审议通过本次交易；

2、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；

3、本次交易尚需通过商务部门对本次交易有关各方实施经营者集中反垄断的审查。

上述事项能否获得相关同意、批准、审查，以及获得相关同意、批准、审查的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意。在获得上述全部批准、审查前，上市公司不得实施本次重大资产购买方案。

### 三、本次交易的具体方案

#### (一) 交易对方

本次交易的交易对方为邹招斌等20名交易对方。

#### (二) 交易标的

本次交易的交易标的为维多利集团70%的股权。

### （三）交易方式

本次交易为茂业商业以支付现金方式购维多利亚集团 70% 的股权。资金来源为自筹资金，包括上市公司自有资金、银行借款、或其他合法渠道及方式筹集的资金。

经交易各方同意，本次交易对价按照以下四期进行支付：

#### 1、第一期交易价款

第一期交易价款相当于交易价款的 40%（即 62,612.00 万元）在下述条件满足的情况下，在《资产购买协议》生效之日起三个工作日内，由茂业商业扣除 40,000 万元后的余额以银行转账方式支付至邹招斌等 20 名交易对方收款账户，茂业商业划扣的 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项：

（1）《资产购买协议》已生效；

（2）《资产购买协议》约定的股权质押合同已签署并生效，且已办理完股权质押登记手续；

（3）在交易基准日后至第一期交易价款支付之日，标的公司的业务、经营、资产、债务等情况未发生重大不利变化；

（4）与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

（5）对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

（6）各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

#### 2、第二期交易价款

第二期交易价款相当于交易价款的 30%（即 46,959.00 万元），在《资产购买协议》约定的交割先决条件满足之日起一个月内，支付至邹招斌等 20 名交易对方指定账户。第二期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准。

### 3、第三期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在交割完成后三个月内，以银行转账方式将相当于交易价款的 20%（即 31,306.00 万元）的第三期交易价款扣除茂业商业已向邹招斌等 20 名交易对方支付的收购诚意金 10,000 万元后的余额支付至邹招斌等 20 名交易对方指定账户，第三期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

（1）第一期交易价款以及第二期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款未支付的除外）；

（2）内蒙古维多利超市连锁有限公司为内蒙古维家惠商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行的 200 万元贷款提供的保证担保已解除；

（3）标的公司为内蒙古金汇房地产开发有限责任公司向方正东亚信托有限责任公司申请的额度为 11.5 亿元（截至《资产购买协议》签署之日贷款本金余额为 9.533 亿元）的信托贷款提供的保证担保已解除；

（4）与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

（5）对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

（6）各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### 4、第四期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在《资产购买协议》生效后一年内，以银行转账方式将相当于交易价款的 10%（即 15,653.00 万元）的第四期交易价款扣除《资产购买协议》约定需代付至标的公司的 100 万元预留基金后的余额支付邹招斌等 20 名交易对方指定账户，第四期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

(1) 标的公司为锡林郭勒维多利商贸有限公司向交通银行股份有限公司锡林郭勒分行申请的 6,500 万元贷款提供的保证担保已解除；

(2) 包头市维多利商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）301 房产（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12,861.56 平方米）为北京恒达利源钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的 6,400 万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

(3) 包头市维多利商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）401 房产（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 43,935.95 平方米）为北京中嘉艺恒达利钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的 5,100 万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

(4) 标的公司应收关联方的其他应收款项均已完成收回，不存在关联方对标的公司的非经营性资金占用情况；

(5) 标的资产已完成过户登记手续，第一期、第二期以及第三期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款无法支付的除外）；

(6) 与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

(7) 对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

(8) 各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

## 5、交易价款的抵扣

邹招斌等 20 名交易对方确认，截至 2016 年 3 月 30 日，标的公司应收关联方的其他应收账款明细如下：

序号	欠款单位	金额（元）
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03

3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00
<b>合计</b>		<b>564,869,506.72</b>

根据《资产购买协议》，第一期交易价款中茂业商业将划扣 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项。同时，邹招斌等 20 名交易对方保证并承诺，自《资产购买协议》签署之日起，保证并促使前述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，并同意：

茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司；

如第二期交易价款不足以抵扣的，则茂业商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

邹招斌等 20 名交易对方同意，就前述债务代偿事项，如依据标的公司财务处理要求需要签署相关债权债务转让文件的，邹招斌等 20 名交易对方将予以全力配合；同时邹招斌等 20 名交易对方因前述代为清偿事宜而产生的争议或纠纷由邹招斌等 20 名交易对方与关联方自行协商解决，并同意放弃向茂业商业或标的公司主张任何权利

#### （四）交易金额及作价依据

本次交易标的资产为维多利集团 70% 的股权。评估机构采用资产基础法和收益法对维多利集团 100% 股权进行评估，并最终采用资产基础法评估结果作为维多利集团全部权益的定价依据。

根据国众联评估出具的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，维多利集团 100% 股权的评估值为 225,759.95 万元，维多利集团 2015 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东权益的账面价

值为-1,317.98 万元，评估增值 227,077.93 万元，增值率为 17,229.24%。基于上述评估结果，经上市公司与维多利集团全体股东协商，维多利集团 70% 股权的交易价格确定为 156,530.00 万元。

#### 四、本次重组对上市公司的影响

##### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变更。

##### （二）本次交易对上市公司主要财务数据和财务指标的影响

根据中勤万信会计师出具的勤信阅字[2016]第 1002 号《备考审阅报告》，茂业商业在本次重大资产购买前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 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	
资产总额	288,404.98	1,056,412.39	266.29%
负债总额	156,735.25	874,045.52	457.66%
所有者权益合计	131,669.73	182,366.87	38.50%
归属于母公司的所有者权益	130,098.32	130,098.32	0.00%
归属于母公司股东每股净资产 （元/股）	2.2807	2.2807	0.00%
项目	本次交易前	本次交易后（备考）	增幅
	2015 年度	2015 年度	
营业收入	190,924.03	591,780.98	209.96%
营业利润	10,274.25	450.01	-95.62%
利润总额	10,677.95	1,444.68	-86.47%
归属于母公司股东的净利润	7,696.21	-2,258.24	-129.34%
基本每股收益（元/股）	0.1349	-0.0589	-143.67%

本次交易完成后，上市公司主营业务未发生变化。截至 2015 年 12 月 31 日，备考上市公司资产总额将从交易前的 288,404.98 万元增加至交易后的 1,056,412.39 万元，增幅 266.29%。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 12 月 31 日，上市公司负债由交易前的 156,735.25 万元增加至 874,045.52 万元，增幅达 457.66%。

本次交易完成后，上市公司的营业收入有较大幅度的提升，而利润总额、净利润等指标将有较大幅度的下降，主要是由于标的公司向银行、信托等金融机构



的借款金额较大，资金成本较高，使得财务费用金额较大，以及 2015 年度投资收益和非经常性损益为负，影响了标的公司的盈利能力。同时，本次交易中对于固定资产的评估增值较大，导致固定资产折旧相应增加，使得管理费用增幅较大，最终导致各项利润指标的下降。

## 第二节 上市公司基本情况

### 一、上市公司基本信息

公司名称	茂业商业股份有限公司
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，成商集团股份有限公司
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	茂业商业
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	173,198.2546万元人民币
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	至3999年1月1日
统一社会信用代码	91510100214393110R
邮政编码	610016
联系电话	028-86665088
传真	028-86652529
公司网站	<a href="http://www.cpds.cn">http://www.cpds.cn</a>
经营范围	控股公司服务：项目投资及管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业管理咨询服务；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；货物进出口、技术进出口；其他无需许可或审批的合法项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、上市公司历史沿革

## （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	12,825	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	<b>15,390</b>	<b>100%</b>

### 3、1998 年 5 月送股

1998 年 4 月 28 日，茂业商业召开 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	<b>16,929.0022</b>	<b>100%</b>

### 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	<b>16,929.0022</b>	<b>100%</b>

### 5、2002 年 6 月转增股本

2002 年 5 月 13 日，茂业商业召开 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	<b>20,314.8026</b>	<b>100%</b>

#### 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茂业商业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	<b>20,314.8026</b>	<b>100%</b>

#### 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茂业商业 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茂业商业 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	<b>20,314.8026</b>	<b>100%</b>

#### 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，茂业商业召开 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，茂业商业召开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	143.6745	0.33%
二、无限售条件流通股	43,736.2991	99.67%
合计	43,879.9736	100%

### 11、2012年3月送股

2012年3月15日，茂业商业召开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	186.7769	0.33%
二、无限售条件流通股	56,857.1888	99.67%
合计	57,043.9657	100%

### 12、2016年2月发行股份购买资产

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《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易的议案》等相关议案；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《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（草案）及其摘要〉的议案》等相关议案；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《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易的议案》等相关议案。

本次发行股份购买资产的主要方案为：上市公司向茂业商厦发行1,093,203,558股股份购买和平茂业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48,818,053股股份购买华强北茂业16.43%股权，向合正茂投资发行19,521,278股股份购买华强北茂业6.57%股权。

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），核准上市公司上述发行股份购买资产事项。

2016年2月24日，和平茂业、深南茂业、华强北茂业、东方时代茂业已分别办理完毕股权过户的工商变更手续，成为上市公司的全资子公司。2015年2月25日，珠海茂业已办理完毕股权过户的工商变更手续，成为上市公司的全资子公司。本次发行股份购买资产事项实施完毕后，上市公司的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	116,216.5254	67.10%
二、无限售条件流通股份	56,981.7292	32.90%
<b>合计</b>	<b>173,198.2546</b>	<b>100%</b>

### （三）公司前十大股东情况

截至2016年2月26日，上市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	1,481,430,321	85.53%
2	德茂投资	48,818,053	2.82%
3	合正茂投资	19,521,278	1.13%
4	中国建设银行股份有限公司 —博时裕富沪深300指数证 券投资基金	3,032,500	0.18%
5	全国社保基金四零二组合	2,309,665	0.13%
6	博时价值增长证券投资基金	2,056,837	0.12%
7	中国建设银行股份有限公司 —博时中证淘金大数据100 指数型证券投资基金	1,870,400	0.11%
8	中国工商银行股份有限公司 —博时国企改革主题股票型 证券投资基金	1,597,700	0.09%
9	魏肖楠	1,037,026	0.06%
10	未健	1,017,707	0.06%
	<b>合计</b>	<b>1,562,691,487</b>	<b>90.23%</b>

### 三、上市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

茂业商业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茂业商业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茂业商业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%
<b>合计</b>	<b>20,314.8026</b>	<b>100%</b>

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

## 四、上市公司最近三年重大资产重组情况

### （一）2015年7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，上市公司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日经公司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。

本次增资不会导致茂业商业主营业务、资产、收入发生变化，对茂业商业财务状况、经营成果没有不利影响。

截至本报告出具之日，茂业商业对全资子公司成商控股本次增资事项实施完毕。

### （二）2016年2月发行股份购买资产

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《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易的议案》等相关议案；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《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（草案）及其摘要〉的议案》等相关议案；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《关于公司本次发行股份购买资产暨关联交易的议案》等相关议案。

本次发行股份购买资产的主要方案为：上市公司向茂业商厦发行 1,093,203,558 股股份购买和平茂业 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 48,818,053 股股份购买华强北茂业 16.43%股权，向合正茂投资发行 19,521,278 股股份购买华强北茂业 6.57%股权。

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），核准上市公司上述发行股份购买资产事项。

2016 年 2 月 24 日，和平茂业、深南茂业、华强北茂业、东方时代茂业已分别办理完毕股权过户的工商变更手续，成为上市公司的全资子公司。2015 年 2 月 25 日，珠海茂业已办理完毕股权过户的工商变更手续，成为上市公司的全资子公司。

截至本报告出具之日，上述发行股份购买资产事项已经实施完毕。上述发行股份购买资产交易行为构成重大资产重组，与本次重大资产重组无关联关系。

### （三）2016 年 2 月重大资产购买

2015 年 10 月 16 日，上市公司召开了第七届董事会第四十九次会议审议通过了《关于<成商集团股份有限公司重大资产购买预案>及其摘要的议案》等相关议案；2015 年 12 月 11 日，上市公司召开了第七届董事会第五十二次会议审议通过了《关于<成商集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案；2015 年 12 月 28 日，上市公司召开了 2015 年第五次临时股东大会审议通过了《关于<成商集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。

本次重大资产购买的主要方案为：上市公司全资子公司成商控股分别以支付现金方式购买仁和集团持有的人东百货 100%的股权、纪高有限持有的光华百货 100%的股权。

2016 年 1 月 19 日，四川省商务厅出具了编号为川商审批[20]号的《四川省商务厅关于同意成都青羊区仁和春天百货有限公司股东股权转让的批复》，同意纪高有限将其持有的光华百货 100%股权转让给成商控股。

2016年2月1日，中国商务部反垄断局出具“商反垄初审函[2016]第37号”《不实施进一步审查通知》，决定对本次交易涉及的经营集中事项不实施进一步审查。

2016年2月25日和2016年2月29日，光华百货和人东百货已分别办理完毕股权过户的工商变更手续，成为成商控股的全资子公司。

截至本报告出具之日，上述重大资产购买事项已经实施完毕。上述重大资产购买交易行为构成重大资产重组，与本次重大资产重组无关联关系。

截至本报告出具之日，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。

## 五、上市公司最近三年主营业务发展情况

茂业商业位于四川省成都市，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。茂业商业自1953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2015年12月31日，茂业商业拥有9家百货门店，2016年2月茂业商业通过发行股份方式购买和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业下属合计7家百货门店，其下属全资子公司2016年2月通过现金方式购买人东百货和光华百货两家百货门店。截至本报告出具之日，茂业商业拥有百货门店18家，业务范围扩展至华南地区。

2013年、2014年和2015年，茂业商业分别实现营业收入221,211.09万元、206,671.79万元和190,924.03万元，实现净利润20,408.38万元、19,349.90万元和7,644.66万元。

茂业商业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、门店调改进度等方式进行应对。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。同时，未来公司拟在加大现有门店升级转型的同

时，积极参与行业并购、整合，通过主力店辐射推进模式，并购成熟门店，力争成为“中国零售服务平台新模式的引领者”。

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。

## 六、上市公司最近三年主要财务指标

根据上市公司 2013、2014 年度和 2015 年度《审计报告》，茂业商业最近三年的主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	288,404.98	230,950.99	231,088.88
净资产	131,669.73	126,600.02	114,434.50
资产负债率	54.35%	45.18%	50.48%
项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	190,924.03	206,671.79	221,211.09
利润总额	10,677.95	25,541.21	28,410.08
净利润	7,644.66	19,349.90	20,408.38
经营活动产生的现金流量净额	6,777.29	19,627.22	21,140.40
毛利率	22.39%	21.39%	25.12%
每股收益	0.1349	0.3404	0.3585

## 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
--	--

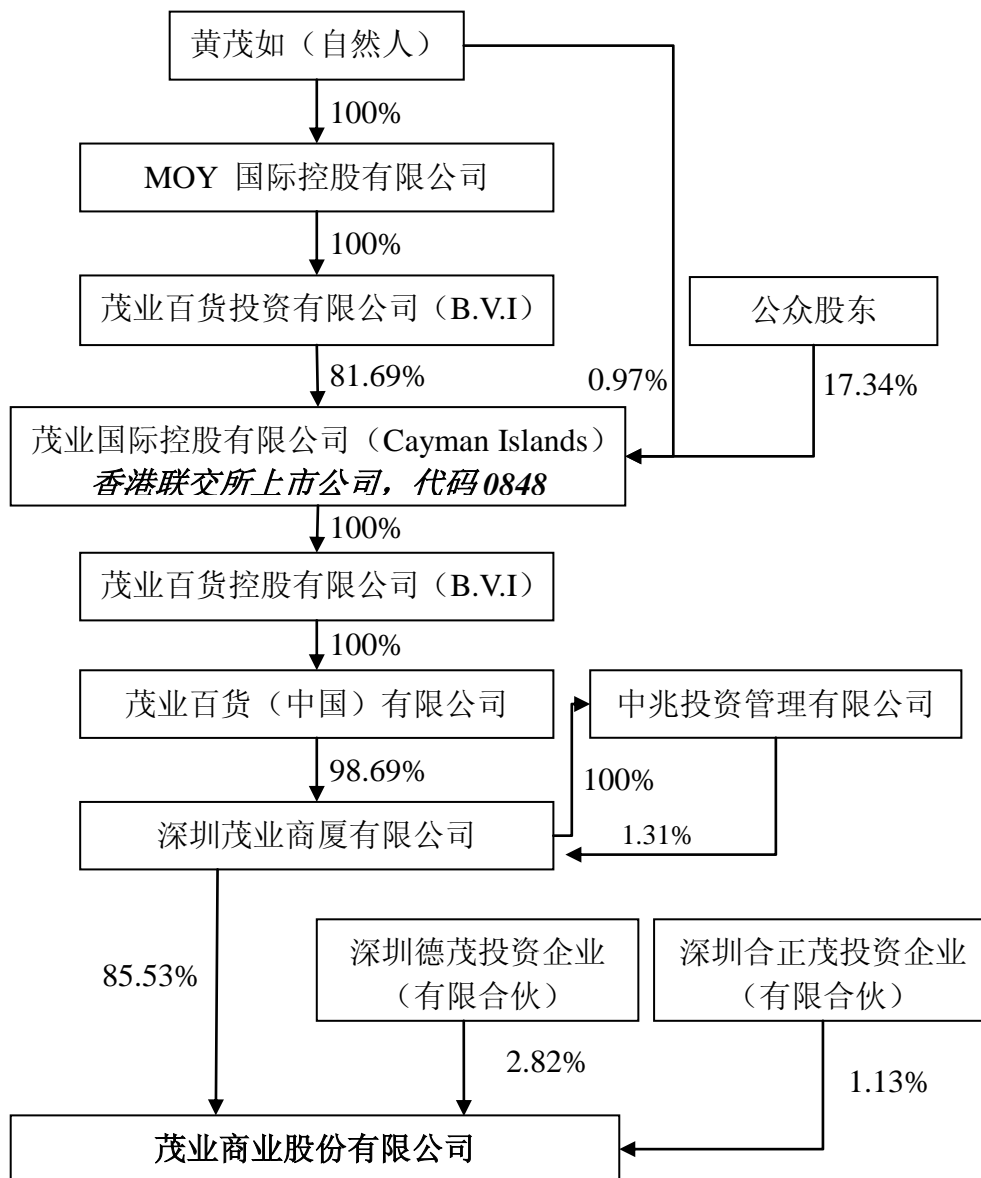
截至本报告出具之日，茂业商厦及其一致行动人德茂投资和合正茂投资合计持有茂业商业 1,549,769,652 股股份，占公司股份总数的 89.48%，为茂业商业控股股东。

截至本报告出具之日，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		<b>32,000</b>	<b>100%</b>

## （二）实际控制人情况

截至本报告出具之日，黄茂如通过茂业商厦及其一致行动人德茂投资和合正茂投资合计控制茂业商业 1,549,769,652 股股份，占公司股份总数的 89.48%，为茂业商业实际控制人。茂业商业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。黄茂如先生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，茂业商业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

截至本报告出具之日，茂业商业及其现任董事、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。

截至本报告出具之日，茂业商业现任董事、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

截至本报告出具之日，茂业商业及其董事、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 本次交易对方的基本情况

#### 一、交易对方的基本情况

本次交易涉及的交易对方为维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海、邹永兴、林秀蓉、高邦众、胡礼春、陈光辉、赵瑞、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、舒小程、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国和朱焕数，其持有维多利集团的股权情况如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	持股比例
1	维多利控股	9,708.2983	57.1076%
2	邹招斌	850.0000	5.0000%
3	陈千敢	1,377.0058	8.1000%
4	林志健	1,152.7739	6.7810%
5	陈帮海	1,020.0000	6.0000%
6	邹永兴	510.0000	3.0000%
7	林秀蓉	479.3984	2.8200%
8	高邦众	425.0006	2.5000%
9	胡礼春	215.9002	1.2700%
10	陈光辉	182.7529	1.0750%
11	赵瑞	159.8119	0.9401%
12	陈海燕	159.7316	0.9396%
13	叶曼曼	136.9045	0.8053%
14	陈瑞智	136.9045	0.8053%
15	舒小程	120.4118	0.7083%
16	马志祥	91.2736	0.5369%
17	徐建华	91.2736	0.5369%
18	陈建林	91.2736	0.5369%
19	吴承国	45.6424	0.2685%
20	朱焕数	45.6424	0.2685%
合计		17000.00	100%

#### （一）维多利控股基本情况

##### 1、基本信息

公司名称	维多利投资控股有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人独资）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路与中山西路交叉口首府广场写字楼7层4-5号

法定代表人	邹招斌
注册资本	5,000 万
统一社会信用代码	91150100566943796X
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：对商业、房地产业、建筑业、工业、能源业、旅游业的投资。（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）
成立日期	2011 年 02 月 25 日
营业期限	2011 年 02 月 25 日至 2031 年 02 月 24 日

## 2、历史沿革

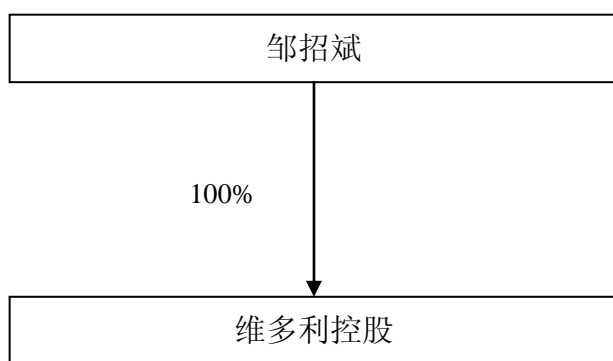
维多利控股由邹招斌一人于 2011 年 2 月 25 日以货币形式出资设立，注册资本为 5,000 万元人民币。2011 年 2 月 24 日呼和浩特市至信会计师（普通合伙）事务所出具了呼至信快所[2010]验字 25 号验资报告，验证截至 2011 年 11 月 24 日，已收到股东邹招斌以货币形式缴纳的注册资本 5,000 万元。2011 年 11 月 25 日，呼和浩特市工商行政管理局为维多利控股颁发了注册号为 150100000017176 的营业执照。

维多利商业设立时股东出资及出资比例情况如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例
邹招斌	5,000	100%
合计	5,000	100%

维多利控股设立至今，未发生股权和注册资本变更。

## 3、产权及控制关系



截至本报告出具之日，邹招斌持有维多利控股 100% 股权，邹招斌的具体情况请参照本节“一、交易对方基本情况/（二）邹招斌基本情况”。

## 4、主要对外投资情况

截至本报告出具之日，维多利控股除持有维多利集团 51.1076%的股权外，还持有内蒙古维多利实业有限公司 51.1076%股权。内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## 5、主营业务发展情况及主要财务指标

维多利控股主营业务为对商业、房地产业、建筑业、工业、能源业、旅游业的投资。

2014年-2015年，维多利控股投资未经审计的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产	10,357.54	7,006.10
非流动资产	-	-
资产总计	10,357.54	7,006.10
流动负债	5,380.58	2,025.41
非流动负债	-	-
负债合计	5,380.58	2,025.41
所有者权益	4,976.96	4,980.69
项目	2015年度	2014年度
营业收入	-	-
营业利润	-3.73	-3.38
利润总额	-3.73	-3.38
净利润	-3.73	-3.38

## （二）邹招斌基本情况

### 1、基本情况

姓名	邹招斌
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419681017****
住所	呼和浩特市回民区贝尔路24号院
通讯地址	呼和浩特市中山西路3号维多利集团
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至 2015年10月	维多利集团	总裁	截至本报告出具之日，邹招斌直接持有维多利集团5%股权，通过维多利控股间接控制维多利集团57.1076%股权
2013年1月至今	维多利集团	董事长、法定代表人	
2013年至今	维多利商业	执行董事、法定代表人	维多利商业为维多利集团的全资子公司
2013年至今	维多利控股	执行董事、法定代表人	截至本报告出具之日，邹招斌持有维多利控股100%股权

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### (1) 直接持股企业情况

截至本报告出具之日，邹招斌直接持有维多利集团5%股权，通过维多利控股间接控制维多利集团57.1076%股权，为维多利集团实际控制人。除维多利集团和维多利控股此之外，邹招斌直接持有呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司40%股权、内蒙古维多利实业有限公司5%股权、内蒙古分众传媒广告有限公司25%股权、内蒙古聚声文化传播有限公司30%股权。

#### ① 呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司

公司名称	呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路首府广场1号楼（维多利购物中心）
法定代表人	施爱琴
注册资本	8,000万元
注册号	150103000020922
主要股东	邹招斌、邹招贤、徐献海、陈千敢、施爱琴
经营范围	许可经营项目：小额贷款和除存款以外的中间业务；资产租赁；信用担保业务。一般经营项目：无。（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）
成立日期	2008年12月11日
营业期限	2008年12月11日至2018年12月10日

注：邹招贤为邹招斌弟弟，徐献海为邹招斌姐夫，施爱琴为高邦众的配偶，高邦众为陈千敢配偶的弟弟。

#### ② 内蒙古维多利实业有限公司

公司名称	内蒙古维多利实业有限公司
公司类型	其他有限责任公司
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路与中山西路交叉处首府广场写字楼8层6、7、8号

法定代表人	陈千敢
注册资本	5,000 万元
统一社会信用代码	911501000955574847
主要股东	维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海、邹永兴、林秀蓉、高邦众、胡礼春、陈光辉、赵瑞、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、舒小程、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：对房地产业、旅游业、建筑业、商业、制造业、文化餐饮娱乐业的投资与管理；投资咨询；文化艺术品（不含文物）、日用百货的销售。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益）（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）
成立日期	2014 年 03 月 26 日
营业期限	长期

### ③ 内蒙古分众传媒广告有限公司

公司名称	内蒙古分众传媒广告有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 98 号（巴黎广场 C 座 11 层 1101 号）
法定代表人	高邦众
注册资本	50 万元
注册号	150103000010242
主要股东	高邦众、陈千敢、邹招斌、林益
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：设计、制作、代理、发布国内广告、会议及展览服务、计算机及服务业；软件业；软件及辅助设备、电子产品（不含需经专项审批的项目）的销售及技术研发。（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）
成立日期	2005 年 05 月 13 日
营业期限	2005 年 05 月 13 日至 2035 年 05 月 12 日

注：高邦众为陈千敢配偶的弟弟。

### ④ 内蒙古聚声文化传播有限公司

公司名称	内蒙古聚声文化传播有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 1 号首府广场写字楼 7 层 13 号
法定代表人	高邦众
注册资本	100 万元
注册号	150103000025113
主要股东	邹招斌、高邦众、王成飞、陈明重、陈千敢

经营范围	广告业，会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2009年10月14日
营业期限	2009年10月14日至2039年10月13日

注：高邦众为陈千敢配偶的弟弟。

## （2）关联企业持股情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，邹招斌其他关联企业如下所示：

序号	企业名称	关联关系
1	内蒙古金汇房地产开发有限责任公司	邹招斌配偶陈丽平持有其 4.62% 股权，并担任其董事
2	浙江维多利置业有限公司	邹招斌儿子邹启文持有其 80% 股权，并担任其执行董事兼经理、法定代表人
3	浙江省永嘉县桥头镇健豪汽车修理厂	邹招斌配偶的哥哥陈如芬持有其 100% 股权，并担任其法定代表人
4	内蒙古数捷电子科技有限公司	邹招斌配偶的哥哥陈如勤持有其 90% 股权，并担任其法定代表人
5	内蒙古信购商贸有限公司	邹招斌配偶的哥哥陈如勤持有其 28% 股权，并担任其法定代表人
6	武宁县佳隆贸易物流信息有限公司	邹招斌配偶的哥哥陈如勤持有其 40% 股权

## （三）陈千敢基本情况

### 1、基本情况

姓名	陈千敢
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032519701128****
住所	呼和浩特市新城区关帝庙街 16 号院
通讯地址	呼和浩特市中山西路 3 号维多利集团办公室
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至今	维多利集团	历任副总裁、常务副总裁、董事	截至本报告出具之日，陈千敢持有维多利集团 8.1% 股权
2013年1月至今	新城商业	执行董事、法定代表人	新城商业为维多利集团全资子公司

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### (1) 直接持股企业情况

截至本报告出具之日，陈千敢直接持有维多利集团 8.1% 股权，其儿子陈睿智和配偶的弟弟高邦众分别持有维多利集团 0.8053% 股权和 2.5% 股权。除维多利集团外，陈千敢还直接持有内蒙古维多利置业有限公司 14% 股权、呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司 13% 股权、内蒙古分众传媒广告有限公司 20% 股权、内蒙古新元房地产开发有限公司 11% 股权、内蒙古聚声文化传播有限公司 15% 股权、内蒙古康太光学眼镜有限公司 20% 股权、锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司 9.09% 股权、赤峰维多利置业有限责任公司 7.7% 股权、内蒙古维多利实业有限公司 8.1% 股权和海亮百货有限公司 50% 股权。

#### ① 内蒙古维多利置业有限公司

公司名称	内蒙古维多利置业有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	呼和浩特市新城区成吉思汗大街西段北侧金色华府售楼部
法定代表人	舒小程
注册资本	8,000 万元
注册号	150102000014160
主要股东	胡礼春、陈千敢、王林峰、孙晓勇、河南荣光鞋业有限公司
经营范围	房地产开发（凭资质许可证许可项目经营）；建筑材料销售（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）
成立日期	2004 年 09 月 06 日
营业期限	2004 年 09 月 06 日至 2024 年 09 月 05 日

#### ② 呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司

呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/① 呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司”。

#### ③ 内蒙古分众传媒广告有限公司

内蒙古分众传媒广告有限公司具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/③ 内蒙古分众传媒广告有限公司”。

#### ④ 内蒙古新元房地产开发有限公司

公司名称	内蒙古新元房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路与中山西路交叉处首府广场7层5、6号
法定代表人	陈尊建
注册资本	5,000万元
注册号	150111000002015
主要股东	陈千敢、马志祥、陈尊建、邹招飞、赵青
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发；房屋销售、租赁；建筑材料经销。（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）
成立日期	2001年03月05日
营业期限	2001年03月05日至2030年03月04日

⑤ 内蒙古聚声文化传播有限公司

内蒙古聚声文化传播有限公司具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/④ 内蒙古聚声文化传播有限公司”。

⑥ 内蒙古康太光学眼镜有限公司

公司名称	内蒙古康太光学眼镜有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区新华大街世贸晶钻（四季青城）C座2705室
法定代表人	高邦献
注册资本	500万元
统一社会信用代码	91150102MA0MWTQA8A
主要股东	高邦献、高邦众、陈千敢、高顺第、高祥
经营范围	许可经营项目：验配眼镜服务。一般经营项目：钟表、眼镜、隐形眼镜、隐形眼镜护理液的销售。（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）
成立日期	1997年09月24日
营业期限	2027年09月23日

注：高顺第为陈千敢配偶的父亲，高邦献、高邦众为陈千敢配偶的弟弟，高祥为高邦众的侄儿。

⑦ 锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司

公司名称	锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区锡林郭勒盟锡林浩特市楚办布尔吉德街（锡温商务宾馆）



法定代表人	胡礼春
注册资本	1,000 万元
注册号	15250000006112
主要股东	陈千敢、林志健、胡礼春、包伟建
经营范围	许可经营项目：房地产开发、销售。一般经营项目：无。（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）
成立日期	2008 年 09 月 28 日
营业期限	2008 年 09 月 28 日至 2028 年 09 月 27 日

⑧ 赤峰维多利置业有限责任公司

公司名称	赤峰维多利置业有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区赤峰市红山区哈达街中段（原市总工会办公楼）
法定代表人	邹招飞
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	9115040269285492XT
主要股东	邹招飞、林志健、陈千敢
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发与经营；房屋出租、场地出租；室内外装饰装修；建筑材料销售。（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）
成立日期	2009 年 08 月 06 日
营业期限	2009 年 08 月 06 日至 2019 年 12 月 31 日

⑨ 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

⑩ 海亮百货有限公司

公司名称	海亮百货有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	呼和浩特市回民区中山路海亮广场 A 栋 8 层
法定代表人	邹招贤
注册资本	5,000 万
统一社会信用代码	91150100686535148Q
主要股东	邹招贤、陈千敢
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：日用百货、五金交电、洗涤用品、床上用品、服装鞋帽、文化用品、婴幼儿用品、体育用品、办公用品、针纺织品、化妆品、金银珠宝首饰、工艺品、电子产品的销售；广告业、企业管理服务、市场咨询与调查；商场管理；电子商务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期	2009年5月4日
营业期限	2009年5月4日至2029年05月03日

## (2) 关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，陈千敢其他关联企业如下所示：

序号	企业名称	关联关系
1	内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司	陈千敢配偶的弟弟高邦众持有其 70% 股权
2	呼和浩特市维多利投资有限公司	陈千敢配偶的弟弟高邦众持有其 40% 股权
3	呼伦贝尔贝尔城房地产开发有限公司	陈千敢儿子陈瑞智持有其 10% 股权

## (四) 林志健基本情况

### 1、基本情况

姓名	林志健
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032519580504****
住所	浙江省瑞安市玉海街道小东门街
通讯地址	浙江省瑞安市中通花园 2 幢
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至 2013年7月	瑞安经济开发区管委会	副主任	无
2013年8月至今	维多利集团	董事	截至本报告出具之日，林志健持有维多利集团 6.781% 股权
2013年1月至今	家世界房地产	执行董事、法定代表人	家世界房地产为维多利集团全资子公司
2013年1月至今	鲁弟房地产	执行董事、法定代表人	鲁弟房地产为维多利集团全资子公司

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### (1) 直接持股企业情况

截至本报告出具之日，林志健直接持有维多利亚集团 6.781% 股权，其姐姐林秀蓉和侄女叶曼曼分别持有维多利亚集团 2.82% 股权和 0.8053% 股权。除直接持有维多利亚集团股权外，林志健还直接持有湖北现代五金机电城管理有限公司 15% 股权和山东博源旺厦置业有限公司 35% 股权、锡林郭勒盟维多利亚置业有限责任公司 20.9% 股权、赤峰维多利亚置业有限责任公司 15.4% 股权和内蒙古维多利亚实业有限公司 6.781% 股权。

① 湖北现代五金机电城有限公司

公司名称	湖北现代五金机电城管理有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	东西湖区吴家山台商投资区吴南路 4 号(107 国道北、新城十三路东)
法定代表人	缪王中
注册资本	200 万元
注册号	420112000016197
主要股东	缪王中、林志健、陈久宝、叶永才、池汉弟、郑阿博
经营范围	五金电器、机电、电线电缆、工具、锁具、水暖、灯饰、高低压电器开关、建筑装饰材料销售；物业管理。（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）
成立日期	2004 年 5 月 28 日
营业期限	2004 年 5 月 28 日至 2034 年 5 月 27 日

② 山东博源旺厦置业有限公司

公司名称	山东博源旺厦置业有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	枣庄市中区文化中路 37 号三楼、四楼
法定代表人	张法顺
注册资本	3,500 万元
统一社会信用代码	91370400797329603A
主要股东	林志健、江苏旺厦房地产开发有限公司、贾重、欧阳根旺
经营范围	房地产开发、销售；钢模板出租；建筑材料、五金交电销售。（以上涉及许可的，凭许可证件或资质证书经营）（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）
成立日期	2007 年 01 月 10 日
营业期限	2007 年 01 月 10 日至 2027 年 01 月 09 日

③ 锡林郭勒盟维多利亚置业有限责任公司

锡林郭勒盟维多利亚置业有限责任公司具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/⑦ 锡林郭勒盟维多利亚置业有限责任公司”。

④ 赤峰维多利置业有限责任公司

赤峰维多利置业有限责任公司具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/⑧ 赤峰维多利置业有限责任公司”。

⑤ 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

（2）关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，林志健其他关联企业如下所示：

序号	企业名称	关联关系
1	包头市宇鑫房地产开发有限责任公司	林志健姐姐林秀蓉持有其 4.8% 股权

（五）陈帮海基本情况

1、基本情况

姓名	陈帮海
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419680108****
住所	北京市丰台区云岗南宫路 8 号院
通讯地址	北京市丰台区云岗南宫路 8 号院
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至今	大红门天基国际投资（北京）有限公司	董事长	截至本报告出具之日，陈帮海持有大红门天基国际投资（北京）有限公司 90% 股权
2013 年 1 月至今	包头维多利商厦	监事	无
2013 年 1 月至今	北京鑫福海小额贷款有限公司	董事	截至本报告出具之日，陈帮海持有北京鑫福海小额贷款有限公司 20% 股权

2015年12月至 2016年2月	维多利集团	董事	截至本报告出具之日，陈帮海持有维多利集团6%股权
----------------------	-------	----	--------------------------

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### (1) 直接持股企业情况

截至本报告出具之日，陈帮海直接持有维多利集团6%股权，其妹妹陈海燕持有维多利集团0.9396%股权。持维多利集团外，陈帮海还直接持有大红门天基国际投资（北京）有限公司90%股权、北京鑫福海小额贷款有限公司20%股权和内蒙古维多利实业有限公司6%股权。

#### ① 大红门天基国际投资（北京）有限公司

公司名称	大红门天基国际投资（北京）有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	北京市丰台区南苑路7号7号706
法定代表人	陈帮海
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	9111010658252572X4
主要股东	陈帮海、陈福生
经营范围	投资及资产管理；经济信息咨询；房地产开发；专业承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）
成立日期	2011年09月19日
营业期限	2011年09月19日至2031年09月18日

#### ② 北京鑫福海小额贷款有限公司

公司名称	北京鑫福海小额贷款有限公司
公司类型	其他有限责任公司
住所	北京市丰台区南苑路15号大红门服装城写字楼1号楼1层
法定代表人	陈芳
注册资本	10,000万元
注册号	1100000126
主要股东	陈帮海、陈金女、张慧霞、北京鑫福海工贸集团、北京市丰台区综合投资公司
经营范围	在北京市丰台区行政区域内发放贷款
成立日期	2010年02月05日
营业期限	2010年02月05日至2040年02月04日

#### ③ 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## (2) 关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，陈帮海其他关联企业如下所示：

序号	企业名称	关联关系
1	浙江维多利亚置业有限公司	陈帮海儿子陈首益持有其 20% 股权

## (六) 邹永兴基本情况

### 1、基本情况

姓名	邹永兴
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419640808****
住所	浙江省永嘉县桥头镇前进路
通讯地址	北京市西城区太平街 6 号富力摩根中心
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至今	北京恒达利源钟表有限公司	董事长	截至本报告出具之日，邹永兴不直接持有北京恒达利源钟表有限公司股权，其配偶吴兆燕和女儿邹若碧分别持有北京恒达利源钟表有限公司 90% 和 10% 股权

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，邹永兴除直接持有维多利亚集团 3% 股权外，直接持有内蒙古维多利亚实业有限公司 3% 股权，内蒙古维多利亚实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利亚实业有限公司”。

截至本报告出具之日，邹永兴任北京恒达利源钟表有限公司董事长，邹永兴不直接持有北京恒达利源钟表有限公司股权，其配偶吴兆燕和女儿邹若碧分别持有北京恒达利源钟表有限公司 90% 和 10% 股权。北京恒达利源钟表有限公司基本信息如下：

公司名称	北京恒达利源钟表有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	北京市西城区广安门内大街 6 号 A 座 8 单元 1101 号

法定代表人	吴兆燕
注册资本	100 万元
注册号	110104001244050
主要股东	吴兆燕、邹若碧
经营范围	销售钟表、日用百货、工艺美术品、电子计算机及外部设备、仪器仪表、通讯设备、金银制品、珠宝首饰；修理钟表；信息咨询（不含中介服务）；提供劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）
成立日期	2000 年 03 月 22 日
营业期限	2000 年 03 月 22 日至 2050 年 03 月 21 日

截至本报告出具之日，邹永兴配偶吴兆燕还持有北京中嘉国艺恒达利钟表有限公司 90% 股权。北京中嘉国艺恒达利钟表有限公司的基本情况如下：

公司名称	北京中嘉国艺恒达利钟表有限公司
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区太平街 6 号 4 层 D-522 室
法定代表人	邹招章
注册资本	80 万元
统一社会信用代码	91110102783243892R
主要股东	吴兆燕、邹招章
经营范围	销售钟表、首饰、工艺品、皮革制品、日用品、仪器仪表、计算机、软件及辅助设备（不含计算机系统安全专用产品）；信息咨询（不含中介服务）；劳务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）
成立日期	2005 年 11 月 24 日
营业期限	2005 年 11 月 24 日至 2055 年 11 月 23 日

## （七）林秀蓉基本情况

### 1、基本情况

姓名	林秀蓉
性别	女
国籍	中国
身份证号	33032519550315****
住所	浙江省瑞安市安阳街道丹桂苑 6 幢
通讯地址	浙江省瑞安市中通花园 2 幢
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

林秀蓉已于 1998 年 6 月从瑞安市隆山供销社退休，最近三年无任职。

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，林秀蓉除直接持有维多利亚集团 2.82% 股权外，还持有包头市宇鑫房地产开发有限责任公司 4.8% 的股权和内蒙古维多利亚实业有限公司 2.82% 股权。

① 包头市宇鑫房地产开发有限责任公司基本情况如下：

公司名称	包头市宇鑫房地产开发有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	东河区巴彦大街 144 号华鹿大厦六楼
法定代表人	王新亮
注册资本	6000 万人民币元
统一社会信用代码	911502026706674026
主要股东	王新亮、林秀蓉、陈国彪
经营范围	许可经营项目：房地产开发、销售（凭资质证经营）。一般经营项目：钢材、建材、五金交电、水泥、水暖器材、厨卫洁具的销售。（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）
成立日期	2008 年 01 月 30 日
营业期限	2008 年 01 月 30 日至 2018 年 01 月 29 日

② 内蒙古维多利亚实业有限公司

内蒙古维多利亚实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利亚实业有限公司”。

林秀蓉为林志健的姐姐，林志健的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（四）林志健基本情况”。

#### （八）高邦众基本情况

##### 1、基本情况

姓名	高邦众
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032519750919****
住所	浙江省瑞安市马屿镇篁社岳二村下街
通讯地址	内蒙古呼和浩特市中山西路 1 号首府广场内蒙古分众传媒广告有限公司
是否取得其他国家或者地区的居留权	否



## 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至今	呼和浩特市维多利投资有限公司	总经理	截至本报告出具之日，高邦众持有其40%股权
2013年1月至今	内蒙古聚声文化传播有限公司	总经理	截至本报告出具之日，高邦众持有其30%股权
2013年1月至今	内蒙古分众传媒广告有限公司	总经理	截至本报告出具之日，高邦众持有其30%股权
2014年10月至今	内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司	总经理	截至本报告出具之日，高邦众持有其70%股权

## 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

### (1) 直接持股企业情况

截至本报告出具之日，高邦众直接持有维多利集团2.5%股权，陈千敢为其姐夫，陈千敢具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（五）陈千敢基本情况”。

除维多利集团外，高邦众还直接持有呼和浩特市维多利投资有限公司40%股权、内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司70%股权、内蒙古分众传媒广告有限公司30%股权、内蒙古聚声文化传播有限公司30%股权、内蒙古康太光学眼镜有限公司20%股权和内蒙古维多利实业有限公司2.5%股权。

#### ① 呼和浩特市维多利投资有限公司

公司名称	呼和浩特市维多利投资有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路与中山西路交叉处首府广场写字楼第一层164号
法定代表人	詹雷鸣
注册资本	3,000万元
注册号	150100000016690
主要股东	詹雷鸣、高邦众
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：对房地产业、建筑业、农牧业、林业、餐饮业、娱乐业、住宿业、制造业、能源业的投资。（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）
成立日期	2010年12月13日
营业期限	2010年12月13日至2040年12月12日

#### ② 内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司

公司名称	内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司
------	------------------

公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区车站东街8号
法定代表人	高邦仔
注册资本	3,000 万元
统一社会信用代码	91150102787054597B
主要股东	高邦众、高邦仔、谢和平
经营范围	许可经营项目：许可经营项目：房地产开发四级（凭房地产开发企业资质经营）；一般经营项目：建筑材料、五金交电、百货、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、家用电器、乐器、箱包、皮具、计算机、办公用品、美容美发用品的销售；柜台、场地租赁、房屋租赁。（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）
成立日期	2006 年 04 月 04 日
营业期限	2006 年 04 月 04 日至 2016 年 04 月 03 日

注：高邦仔为高邦众的堂兄。

### ③ 内蒙古分众传媒广告有限公司

内蒙古分众传媒广告有限公司具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/③ 内蒙古分众传媒广告有限公司”。

### ④ 内蒙古聚声文化传播有限公司

内蒙古聚声文化传播有限公司具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/④ 内蒙古聚声文化传播有限公司”。

### ⑤ 内蒙古康太光学眼镜有限公司

内蒙古康太光学眼镜有限公司的具体情况请参见本节“一、交易多方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/⑤ 内蒙古康太光学眼镜有限公司”。

### ⑥ 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/⑥ 内蒙古维多利实业有限公司”。

## （2）关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，高邦众其他关联企业如下所示：

序号	关联方名称	与维多利集团的关系
1	呼和浩特市微众利商贸有限公司	高邦众的配偶施爱琴持有其 65% 股权
2	呼和浩特市回民区维多利小额贷款有限责任公司	高邦众的配偶施爱琴持有其 27% 股权
		高邦众的姐夫陈千敢持有其 13% 股权
3	内蒙古维多利置业有限公司	高邦众的姐夫陈千敢持有其 14% 股权
4	内蒙古新元房地产开发有限公司	高邦众的姐夫陈千敢持有其 11% 股权
6	锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司	高邦众的姐夫陈千敢持有其 9.09% 股权
7	赤峰维多利置业有限责任公司	高邦众的姐夫陈千敢持有其 15.4% 股权

### （九）胡礼春基本情况

#### 1、基本情况

姓名	胡礼春
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419660305****
住所	浙江省永嘉县瓯北镇楠江东路
通讯地址	锡林郭勒盟额尔敦路维多利广场 6 号楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

#### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至今	锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司	总经理	截至本报告出具之日，胡礼春持有其 25% 股权

#### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

##### （1）直接持股企业情况

截至本报告出具之日，胡礼春除直接持有维多利集团 1.27% 股权外，还直接持有锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司 24.55% 股权、内蒙古维多利置业有限公司 6% 股权和内蒙古维多利实业有限公司 1.27% 股权。

##### ① 锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司

锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/锡林郭勒盟维多利置业有限责任公司”。

② 内蒙古维多利置业有限公司

内蒙古维多利置业有限公司具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况 / (三) 陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/ (1) 直接持股企业情况/① 内蒙古维多利置业有限公司”。

③ 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/ (二) 邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/ (1) 直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

(2) 关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，胡礼春其他关联企业如下所示：

序号	企业名称	关联关系
1	锡林郭勒盟明大房地产开发有限责任公司	胡礼春配偶汪云华持有其 60% 股权

(十) 陈光辉基本情况

1、基本情况

姓名	陈光辉
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419591009****
住所	浙江省永嘉县桥头镇商二路
通讯地址	浙江省永嘉县桥头镇外洋头工业区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至今	浙江巨象树脂化纤有限公司	总经理	截至本报告出具之日，陈光辉持有其 25% 股权，陈光辉儿子陈勇、哥哥陈光善、侄子陈建南分别持有其 25%、25%、25% 股权

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，陈光辉除直接持有维多利集团 1.075% 股权外，还直接持有浙江巨象树脂化纤有限公司 25% 股权和内蒙古维多利实业有限公司 1.075% 股权。

① 浙江巨象树脂化纤有限公司

公司名称	浙江巨象树脂化纤有限公司
公司类型	私营有限责任公司（自然人控股或私营性质企业控股）
住所	浙江省永嘉县桥头镇外垞头工业区
法定代表人	陈勇
注册资本	2,020 万元
注册号	330324000037594
主要股东	陈光辉、陈光善、陈勇、陈建南
经营范围	许可经营范围：年产：不饱和聚酯树脂 8000 吨（在生产许可证有效期限内经营）。一般经营项目：纽扣、单丝、拉链、皮革制品、针纺织品制造、销售。
成立日期	2004 年 12 月 29 日
营业期限	长期

注：截至本报告出具之日，陈光辉持有其 25% 股权，陈光辉儿子陈勇、哥哥陈光善、侄子陈建南分别持有其 25%、25%、25% 股权

② 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

（十一）赵瑞基本情况

1、基本情况

姓名	赵瑞
性别	男
国籍	中国
身份证号	21038119760918****
住所	辽宁省海城市站前街 28 号楼
通讯地址	北京市丰台区北京大红门服装商贸城写字楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
------	----	----	------------

2013年1月至 2013年5月	北京长安律师事务所	合伙人	无
2013年6月至今	北京济和律师事务所	合伙人	无

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，赵瑞除直接持有维多利亚集团 0.9401% 股权外，还持有内蒙古维多利亚实业有限公司 0.9401% 股权，内蒙古维多利亚实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利亚实业有限公司”。

#### （十二）陈海燕基本情况

##### 1、基本情况

姓名	陈海燕
性别	女
国籍	中国
身份证号	33032419710305****
住所	北京市丰台区贾家花园 3 号院
通讯地址	北京市丰台区贾家花园 3 号院
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

##### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至今	北京博恒富泰纽扣商行	财务经理	无

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，陈海燕除直接持有维多利亚集团 0.9396% 股权外，还持有内蒙古维多利亚实业有限公司 0.9396% 股权，内蒙古维多利亚实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利亚实业有限公司”。

陈海燕为陈帮海的妹妹，陈帮海下属企业的具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（五）陈帮海基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况”。

### （十三）叶曼曼基本情况

#### 1、基本情况

姓名	叶曼曼
性别	女
国籍	中国
身份证号	33032519780415****
住所	浙江省瑞安市玉海街道小东门
通讯地址	浙江省瑞安市中通花园 2 幢
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

#### 2、最近三年的职业和职务

最近三年，叶曼曼为自由职业，未在具体单位任职。

#### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，叶曼曼除直接持有维多利集团 0.8053% 股权外，还持有内蒙古维多利实业有限公司 0.8053% 股权，内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

叶曼曼为林志健的侄女，林志健下属企业的具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（四）林志健基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况”。

### （十四）陈瑞智基本情况

#### 1、基本情况

姓名	陈瑞智
性别	男
国籍	中国
身份证号	33038119920129****
住所	浙江省瑞安市马屿镇篁社岳二村鹤屿下街
通讯地址	内蒙古呼和浩特市中山西路 1 首府广场维多利地产
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

#### 2、最近三年的职业和职务

陈瑞智最近三年未在任何单位任职。

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，陈瑞智除直接持有维多利集团 0.8053% 股权外，陈瑞智还持有呼伦贝尔贝尔城房地产开发有限公司 10% 股权和内蒙古维多利实业有限公司 0.8053% 股权。

① 呼伦贝尔贝尔城房地产开发有限公司具体情况如下：

公司名称	呼伦贝尔贝尔城房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	呼伦贝尔市海拉尔区奋斗办富强村一号小区
法定代表人	马鑫晨
注册资本	500 万元
注册号	150700000036233
主要股东	马鑫晨、陈瑞智、陈臣
经营范围	许可经营项目：无 一般经营项目：房地产开发经营。（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）
成立日期	2013 年 12 月 23 日
营业期限	2013 年 12 月 23 日至 2043 年 12 月 19 日

② 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

陈瑞智的父亲为陈千敢，陈千敢下属企业的具体情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况”。

## （十五）舒小程基本情况

### 1、基本情况

姓名	舒小程
性别	男
国籍	中国
身份证号	33062319681228****
住所	浙江省瑞安市安阳街道兴隆居民区白岩桥 B-7-1 幢
通讯地址	浙江省瑞安市安阳 B 区嘉宝锦园 F 幢



是否取得其他国家或者地区的居留权	否
------------------	---

## 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至今	内蒙古维多利置业有限公司	总经理、法定代表人	无

## 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，舒小程除直接持有维多利集团 0.7083% 股权外，还持有内蒙古维多利实业有限公司 0.7083% 股权，内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## （十六）马志祥基本情况

### 1、基本情况

姓名	马志祥
性别	男
国籍	中国
身份证号	32061119630606****
住所	江苏省南通市崇川区华威园
通讯地址	呼和浩特市新城区迎宾华庭 3 号楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013年1月至 2014年9月	内蒙古中城飞祥房地产开发有限公司	总经理	无
2015年11月至今	山西悦唐房地产开发有限公司	总经理	无

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

#### （1）直接持股企业情况

截至本报告出具之日，马志祥除直接持有维多利集团 0.5639% 股权外，还直接持有内蒙古新元房地产开发有限公司 14% 股权和内蒙古维多利实业有限公司 0.5639% 股权。内蒙古新元房地产开发有限公司的具体情况详见本节“一、交易

对方的基本情况/（三）陈千敢基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/④ 内蒙古新元房地产开发有限公司”；内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

（2）关联企业情况

截至本报告出具之日，除上述直接持股企业外，马志祥其他关联企业如下所示：

序号	关联方名称	与维多利集团的关系
1	呼伦贝尔贝尔城房地产开发有限公司	马志祥儿子马鑫晨持有其 50% 股权
2	内蒙古维购电子商务有限责任公司	马志祥儿子马鑫晨持有其 100% 股权

（十七）徐建华基本情况

1、基本情况

姓名	徐建华
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419640805****
住所	浙江省永嘉县桥头镇桥西北路
通讯地址	南京市汉中路 108 号金轮大厦二十七楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至今	江苏欧联实业发展有限公司	总经理、法定代表人	截至本报告出具之日，徐建华直接持有其 90% 股权

3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况

截至本报告出具之日，徐建华除直接持有维多利集团 0.5369% 股权外，还直接持有江苏欧联实业发展有限公司 90% 股权和内蒙古维多利实业有限公司 0.5369% 股权。

① 江苏欧联实业发展有限公司

公司名称	江苏欧联实业发展有限公司
公司类型	有限责任公司

住所	南京市汉中路 108 号 27E
法定代表人	徐建华
注册资本	1,000 万元
注册号	320000000059259
主要股东	徐建华、金淑芬
经营范围	实业投资，国内贸易，自营和代理各类商品和技术的进出口业务，经济信息咨询。（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）
成立日期	2006 年 09 月 28 日
营业期限	2006 年 09 月 28 日至 2016 年 09 月 27 日

注：金淑芬为徐建华配偶。

## ② 内蒙古维多利实业有限公司

内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## （十八）陈建林基本情况

### 1、基本情况

姓名	陈建林
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032419681011****
住所	浙江省永嘉县桥头镇万马路
通讯地址	北京市西城区广安门内大街 6 号枫桦豪景 D 座
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至今	枫尚世纪（北京）投资管理有限公司	总经理	无
2013 年 1 月至今	北京木樨园特别特商贸有限公司	董事长	截至本报告出具之日，陈建林持有北京木樨园特别特商贸有限公司 49% 股权

### 3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，陈建林除直接持有维多利亚集团 0.5369% 股权外，还持有北京木樨园特别特商贸有限公司 49% 股权和内蒙古维多利亚实业有限公司 0.5369% 股权。

① 北京木樨园特别特商贸有限公司

公司名称	北京木樨园特别特商贸有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	北京市丰台区南苑路 7 号北京大红门福成商贸市场中心 601
法定代表人	陆建峰
注册资本	100 万元
注册号	110106013200823
主要股东	陈建林、陆建峰
经营范围	销售服装鞋帽、箱包、五金交电、日用品、珠宝首饰
成立日期	2010 年 09 月 02 日
营业期限	2010 年 09 月 02 日至 2030 年 09 月 01 日

② 内蒙古维多利亚实业有限公司

内蒙古维多利亚实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利亚实业有限公司”。

（十九）吴承国基本情况

1、基本情况

姓名	吴承国
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032519740214****
住所	浙江省瑞安市顺泰乡汤番村
通讯地址	呼和浩特市维多利亚尚品名宅
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务

最近三年，吴承国为个体户，无任职单位。

3、控制的核心企业和关联企业的基本情况

截至本报告出具之日，吴承国除直接持有维多利亚集团 0.2685% 股权外，还持有内蒙古维多利亚实业有限公司 0.2685% 股权，内蒙古维多利亚实业有限公司的基本

情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## （二十）朱焕数基本情况

### 1、基本情况

姓名	朱焕数
性别	男
国籍	中国
身份证号	33032519820221****
住所	浙江省瑞安市马屿镇篁社协山村
通讯地址	呼和浩特市维多利尚品名宅 B 座
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

### 2、最近三年的职业和职务

起止时间	单位	职务	与任职单位的产权关系
2013 年 1 月至 2014 年 11 月	维多利集团	历任采购中心出纳、采购部副经理、购物中心男装部副经理、摩尔城餐饮部副经理	截至本报告出具之日，朱焕数持有维多利集团 0.2685% 股权
2014 年 12 月至今	内蒙古中城飞翔房地产开发有限公司	经理	无

### 3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况

截至本报告出具之日，朱焕数除直接持有维多利集团 0.2685% 股权外，还持有内蒙古维多利实业有限公司 0.2685% 股权，内蒙古维多利实业有限公司的基本情况请参见本节“一、交易对方的基本情况/（二）邹招斌基本情况/3、控制的核心企业和关联企业的的基本情况/（1）直接持股企业情况/② 内蒙古维多利实业有限公司”。

## 二、交易对方之间的关联关系

截至本报告出具之日，交易对方邹招斌持有维多利控股 100% 股权，为维多利控股实际控制人，交易对方林志健与林秀蓉、叶曼曼分别为姐弟关系、姑侄关系，交易对方陈千敢与陈睿智、高邦众、吴承国分别为父子关系、郎舅关系、表

兄弟关系，交易对方朱焕数系陈千敢配偶的表弟，交易对方陈帮海与陈海燕为兄妹关系。除此之外，其他交易对方之间不存在关联关系或潜在关联关系。

### 三、交易对方与上市公司之间的关联关系

截至本报告出具之日，交易对方与上市公司之间不存在关联关系或潜在关联关系。

### 四、交易对方向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况

截至本报告出具之日，交易对方未曾向上市公司推荐董事、监事、高级管理人员的情况。

### 五、交易对方最近五年合法合规情况

交易对方及其主要管理人员最近五年内未受过与证券市场相关的行政处罚、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。

### 六、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

交易对方及其主要管理人员最近五年内无未按期偿还的大额债务、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 交易标的基本情况

本次重大资产购买的交易标的为维多利亚集团 70% 的股权。

### 一、基本信息

中文名称	内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司
企业性质	其他有限责任公司
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 3 号
法定代表人	邹招斌
注册资本	17,000 万人民币元
统一社会信用代码	91150100740109781J
经营范围	许可经营项目：停车场经营。 一般经营项目：百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售。（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。）
成立日期	2002 年 06 月 12 日
营业期限	长期

### 二、历史沿革

#### （一）设立情况

2002 年 6 月 7 日，姜荣华、王明、李荣光、邹招斌、李峰签署《公司章程》，约定五人共同设立维多利亚商厦，其中姜荣华出资 72 万元、王明出资 69 万元、李荣光出资 69 万元、邹招斌出资 42 万元、李峰出资 48 万元，各占注册资本的 24%、23%、23%、14%、16%。

同日，内蒙古中信达会计师事务所出具《验资报告》（内中信达（2002）四验字第 174 号），验证截至 2002 年 6 月 7 日止，维多利亚商厦已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 300 万元，均以货币出资。

2002年6月12日，维多利商厦办理了设立的工商登记。维多利商厦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	姜荣华	货币	72	24
2	王明	货币	69	23
3	李荣光	货币	69	23
4	邹招斌	货币	42	14
5	李峰	货币	48	16
合计			300	100

## （二）历次增减资及股权转让情况

### 1、2002年11月，第一次股权转让

2002年11月4日，姜荣华、王明、李荣光、李峰、邹招斌与维多利房地产、林志健签署《股权转让协议》并于次日在内蒙古自治区公证处办理了公证，《股权转让协议》约定，姜荣华、王明、李荣光、李峰、邹招斌分别将其持有的维多利商厦24%、23%、23%、16%、9%的股权以72万元、69万元、69万元、48万元、27万元的价格转让给维多利房地产，邹招斌将其持有的维多利商厦5%股权以15万元的价格转让给林志健。

2002年11月6日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意前述股权转让事宜。

同日，维多利商厦全体股东就前述股权转让事项修改了《公司章程》。

2002年11月18日，维多利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，维多利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	维多利房地产	货币	285	95
2	林志健	货币	15	5
合计			300	100

### 2、2004年4月，第二次股权转让

2004年3月25日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意维多利房地产将其持有的维多利商厦26%、25%、21%、18%、4%、1%股权分别转让给虞文籍、李荣光、尤小平、邹招斌、陈千敢、林志健。



同日，维多利房地产分别与虞文籍、李荣光、尤小平、邹招斌、陈千敢、林志健就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利商厦全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2004年4月22日，维多利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，维多利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	虞文籍	货币	78	26
2	李荣光	货币	75	25
3	尤小平	货币	63	21
4	邹招斌	货币	54	18
5	林志健	货币	18	6
6	陈千敢	货币	12	4
合计			300	100

### 3、2005年7月，第三次股权转让

2005年6月25日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意尤小平将其持有的维多利商厦1%、1%、19%股权分别以3万元、3万元、57万元的价格转让给陈千敢、林志健、李荣光；虞文籍将其持有的维多利商厦4%、2%、20%股权分别以12万元、6万元、60万元的价格转让给陈千敢、林志健、邹招斌。

同日，尤小平分别与陈千敢、林志健、李荣光，虞文籍分别与陈千敢、林志健、邹招斌就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利商厦全体股东就前述股权转让事项修改了《公司章程》。

2005年7月6日，维多利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，维多利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	李荣光	货币	132	44
2	邹招斌	货币	114	38
3	林志健	货币	27	9
4	陈千敢	货币	27	9
合计			300	100

根据李荣光、林志健出具的书面确认文件，林志健本次受让的3%股权系受李荣光委托代为持有，李荣华为该部分转让股权的真实受让方及权利人，双方对此代持行为、代持股权权属没有任何异议、争议或纠纷。

### 4、2005年9月，第一次增资

2005年9月15日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意将注册资本由300万元增加至2,000万元，新增注册资本由李荣光缴纳748万元、邹招斌缴纳646万元、陈千敢缴纳153万元、林志健缴纳153万元。

同日，维多利商厦全体股东就前述增资事项通过了《公司章程修订案》。

2005年9月21日，内蒙安立信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（内安会验字[2005]第131号），验证截至2005年9月20日，维多利商厦已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币1,700万元，全部以货币出资。

2005年9月26日，维多利商厦就本次增资办理了工商变更登记。

本次增资完成后，维多利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	李荣光	货币	880	44
2	邹招斌	货币	760	38
3	林志健	货币	180	9
4	陈千敢	货币	180	9
合计			2,000	100

根据李荣光、林志健出具的书面确认文件，林志健向维多利商厦增资的153万元中的51万元亦系受李荣光的委托代其出资，李荣光是该部分增资的真实出资人及权利人，双方对此出资没有任何争议或纠纷。

#### 5、2006年12月，第四次股权转让

2006年12月19日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意李荣光将其持有的维多利商厦41%股权以820万元的价格转让给林志健。

同日，李荣光与林志健就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利商厦全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2006年12月26日，维多利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，维多利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	李荣光	货币	60	3
2	邹招斌	货币	760	38
3	林志健	货币	1,000	50
4	陈千敢	货币	180	9
合计			2,000	100

根据李荣光、林志健出具的书面确认文件，林志健本次受让的股权系受李荣光委托代其持有，李荣广为转让股权的真实权利人双方对代持的事实予以确定，对代持行为、代持股权权属均没有任何争议或纠纷。至此林志健共计代李荣光持有 44% 的股权。

#### 6、2007 年 4 月，第二次增资

2007 年 4 月 24 日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意将注册资本由 2,000 万元增加至 5,000 万元，新增注册资本由李荣光缴纳 90 万元、邹招斌缴纳 1,140 万元、陈千敢缴纳 270 万元、林志健缴纳 1,500 万元。

同日，维多利商厦全体股东就前述增资事项通过了《公司章程修订案》。

2007 年 4 月 25 日，呼和浩特市靖祥联合会计师事务所出具《验资报告》（呼靖祥验资[2007]第 112 号），验证截至 2007 年 4 月 24 日，维多利商厦已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 3,000 万元，全部以货币出资。

2007 年 4 月 29 日，维多利商厦就本次增资办理了工商变更登记。

本次增资完成后，维多利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	李荣光	货币	150	3
2	邹招斌	货币	1,900	38
3	林志健	货币	2,500	50
4	陈千敢	货币	450	9
合计			5,000	100

根据李荣光、林志健出具的书面确认文件，林志健本次向维多利商厦增资的 1,500 万元中的 1,320 万元亦系受李荣光的委托代其出资，李荣广为该部分增资的真实出资人及权利人，双方对此出资没有任何争议或纠纷。

#### 7、2007 年 6 月更名

2007 年 5 月 29 日，维多利商厦召开股东会，全体股东一致同意将公司名称变更为维多利集团。

同日，维多利商厦全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2007 年 6 月 21 日，维多利集团就本次更名办理了工商变更登记。

#### 8、2008 年 6 月，第五次股权转让

2008年5月27日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意林志健将其持有的维多利集团10%股权以500万元的价格转让给邹招斌。

同日，林志健与邹招斌就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2008年6月6日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	李荣光	货币	150	3
2	邹招斌	货币	2,400	48
3	林志健	货币	2,000	40
4	陈千敢	货币	450	9
合计			5,000	100

根据李荣光、林志健、邹招斌出具的书面确认文件，本次股权转让系解除10%股权的代持，本次股权转让系为解除股权代持安排，林志健依据李荣光的要求将其代李荣光持有的10%股权转让给邹招斌，双方对解除代持股权行为以及该10%股权权属不存在任何争议或纠纷。至此林志健共计代李荣光持有34%的股权。

### 9、2008年9月，第六次股权转让

2008年8月27日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意李荣光、林志健分别将其持有的维多利集团3%、4%股权转让给邹招斌。

同日，李荣光、林志健分别与邹招斌就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2008年9月1日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邹招斌	货币	2,750	55
2	林志健	货币	1,800	36
3	陈千敢	货币	450	9
合计			5,000	100

根据李荣光、林志健、邹招斌出具的书面确认文件，林志健的本次股权转让系为解除股权代持、依据李荣光的要求将其代持的 4% 股权转让给邹招斌，双方对解除代持股权行为以及该 4% 股权权属不存在任何争议或纠纷。至此林志健共计代李荣光持有 30% 的股权。

### 10、2009 年 10 月，第七次股权转让

2009 年 10 月 15 日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意林志健将其持有的维多利集团 30% 股权转让给李荣光。

同日，林志健与李荣光就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

2009 年 10 月 22 日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邹招斌	货币	2,750	55
2	林志健	货币	300	6
3	陈千敢	货币	450	9
4	李荣光	划拨	1,500	30
合计			5,000	100

根据李荣光、林志健出具的书面确认文件，本次股权转让系解除李荣光与林志健的股权代持关系，将股权还原给李荣光，双方对解除代持股权行为以及该 30% 股权权属不存在任何争议或纠纷。至此，林志健代李荣光持有的维多利集团的股权已全部返还给李荣光。

### 11、2010 年 9 月，第八次股权转让

2010 年 9 月 17 日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意李荣光将其持有的维多利集团 12% 股权以人民币 600 万元的价格转让给邹招斌。

同日，李荣光与邹招斌就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项通过了《公司章程修订案》。

同日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邹招斌	货币	3,350	67
2	林志健	货币	300	6

3	陈千敢	货币	450	9
4	李荣光	划拨	900	18
合计			5,000	100

### 12、2013年4月，第九次股权转让

2013年3月25日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意李荣光将其持有的维多利集团15%、2%、1%股权分别以人民币750万元、100万元、50万元的价格转让给邹招斌、林志健、陈千敢。

同日，李荣光分别与邹招斌、林志健、陈千敢就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项修改了《公司章程》。

2013年4月10日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	邹招斌	货币	4,100	82
2	林志健	货币	400	8
3	陈千敢	货币	500	10
合计			5,000	100

### 13、2015年8月，第十次股权转让

2015年8月21日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意邹招斌将其持有维多利集团1,245.5万元、177.5万元、397.5万元、369.5万元、278.5万元、266.5万元、170万元、148万元、148万元、148万元、94万元、99.5万元、79.5万元、42.5万元、36.5万元、36.5万元、46.5万元、24万元、24.5万元、24.5万元、24.5万元、12万元、12万元、194.5万元出资额分别转让给维多利控股、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林志健、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、胡礼春、王成飞、陈光辉、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数、陈千敢；同意陈千敢将其持有的184.5万元出资额转让给高邦众；同意林志健将其持有的208.5万元、54.5万元的出资额分别转让给林秀蓉、舒小程。

同日，邹招斌与维多利控股、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林志健、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、胡礼春、王成飞、陈光辉、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数、陈千敢，

陈千敢与高邦众，林志健与林秀蓉、舒小程就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2015年8月21日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项修改了《公司章程》。

2015年8月25日，维多利集团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，维多利集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	货币	1245.5	24.91
2	陈千敢	货币	510.0	10.20
3	林志健	货币	403.5	8.07
4	邹招贤	货币	177.5	3.55
5	邹益嬉	货币	397.5	7.95
6	邹启文	货币	369.5	7.39
7	陈首益	货币	278.5	5.57
8	林秀蓉	货币	208.5	4.17
9	谢和平	货币	170.0	3.40
10	王新树	货币	148.0	2.96
11	邹招义	货币	148.0	2.96
12	孙连辉	货币	148.0	2.96
13	高邦众	货币	184.5	3.69
14	陈光辉	货币	79.5	1.59
15	王成飞	货币	99.5	1.99
16	胡礼春	货币	94.0	1.88
17	舒小程	货币	54.5	1.09
18	陈海燕	货币	42.5	0.85
19	叶曼曼	货币	36.5	0.73
20	陈瑞智	货币	36.5	0.73
21	赵瑞	货币	46.5	0.93
22	马志祥	货币	24.0	0.48
23	邹招飞	货币	24.5	0.49
24	徐建华	货币	24.5	0.49
25	陈建林	货币	24.5	0.49
26	吴承国	货币	12.0	0.24
27	朱焕数	货币	12.0	0.24
合计			5,000	100

注1：根据邹招斌分别与陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数于2015年6月1日签署的《协议书》中约定，邹招斌分别向陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数借款850万元、500万元、750

万元、500万元、240万元、500万元、750元、1,000万元、240万元，在维多利亚集团进行股份制改造前，邹招斌以转让其持有的维多利亚集团股权的方式归还借款。根据各方确认，本次邹招斌向陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数转让股权系邹招斌以转让股权的方式向受让方归还借款，因此该部分股权转让不需支付且实际亦未支付任何股权转让价款。

注2：根据邹招斌与邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞于2015年8月15日签署的《委托持股协议》，邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞本次受让的股权系受邹招斌委托代其持有，邹招斌为转让股权的真实权利人。因此，该部分股权转让系委托代持，不需支付且实际亦未支付任何股权转让价款。邹招斌委托他人持股的原因是标的公司原本计划挂牌新三板，当时中介机构建议邹招斌将其持有的股权分散委托他人代持以方便日后减持。

注3：根据邹招斌分别与陈光辉及胡礼春、陈千敢与高邦众以及林志健与舒小程于2015年8月15日签署的《协议书》，邹招斌在维多利亚房地产项目上尚有约1,600万元的权益未支付给陈光辉、在锡盟维多利亚及锡盟维多利亚置业项目上尚有约1,900万元的权益未支付给胡礼春，陈千敢在维多利亚超市项目上尚有约3,500万元的权益未支付给高邦众，林志健在维多利亚置业项目上尚有约1,100万元的权益未支付给舒小程。根据各方确认，本次邹招斌向陈光辉及胡礼春转让股权、陈千敢向高邦众转让股权、林志健向舒小程转让股权系邹招斌、陈千敢、林志健以其持有的维多利亚集团股权冲抵其欠陈光辉、胡礼春、高邦众、舒小程的上述权益。陈光辉确认前述权益仅系其与邹招斌之间的个人权益，股权转让完成后，陈光辉本人对维多利亚房地产不享有任何权益，对维多利亚房地产的股权权属不存在任何纠纷或争议。高邦众确认前述权益仅系其与陈千敢之间的个人权益，股权转让完成后，高邦众本人对维多利亚超市不享有任何权益，对维多利亚超市的股权权属亦不存在任何纠纷或争议。

注4：根据邹招斌分别与陈首益、谢和平于2015年8月22日签署《协议书》，约定邹招斌本次向陈首益、谢和平转让股权以维多利亚集团整体估值人民币10亿元为作价依据，该部分股权转让价格为人民币5,570万元、3,400万元。

#### **14、2015年8月，第三次增资**

2015年8月25日，维多利亚集团召开股东会，全体股东一致同意将注册资本由5,000万元增加至5,171.4531万元。

同日，维多利亚集团全体股东就前述增资事项通过了《公司章程修订案》。

同日，陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数分别与维多利亚集团签署《增资协议》，约定陈海燕出资1,244.4444万元、叶曼曼出资1,066.6667万元、陈瑞智出资1,066.6667万元、赵瑞出资1,066.6667万元、马志祥出资711.1111万元、邹招飞出资711.1111万元、徐建华出资711.1111万元、陈建林出资711.1111万元、吴承国出资355.5556万元、朱焕数出资355.5556万元。其中171.4531万元作为注册资本。

2015年8月26日，维多利亚集团就本次增资办理了工商变更登记。



2015年12月30日，中勤万信出具《验资报告》（勤信验字（2015）第1106号），验证截至2015年8月28日，维多利集团已收到陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数缴纳的增资款。

由于公司人员在办理工商登记时的失误将各股东的出资比例填写错误，导致本次增资后的各股东的股权结构信息错误登记为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	货币	1245.5800	24.0857
2	陈千敢	货币	509.7600	9.8572
3	林志健	货币	403.3750	7.8000
4	邹招贤	货币	177.3100	3.4286
5	邹益嬉	货币	397.4650	7.6858
6	邹启文	货币	369.3900	7.1429
7	陈首益	货币	278.5200	5.3857
8	林秀蓉	货币	208.3350	4.0286
9	谢和平	货币	169.9200	3.2857
10	王新树	货币	147.7550	2.8571
11	邹招义	货币	147.7550	2.8571
12	孙连辉	货币	147.7550	2.8571
13	高邦众	货币	184.6950	3.5714
14	陈光辉	货币	79.4200	1.5357
15	王成飞	货币	99.7350	1.9286
16	胡礼春	货币	93.8250	1.8143
17	舒小程	货币	54.6700	1.0571
18	陈海燕	货币	69.4155	1.3423
19	叶曼曼	货币	59.4954	1.1505
20	陈瑞智	货币	59.4954	1.1505
21	赵瑞	货币	69.4504	1.3430
22	马志祥	货币	39.6653	0.7670
23	邹招飞	货币	39.6653	0.7670
24	徐建华	货币	39.6653	0.7670
25	陈建林	货币	39.6653	0.7670
26	吴承国	货币	19.8351	0.3836
27	朱焕数	货币	19.8351	0.3836
<b>合计</b>			<b>5,171.4531</b>	<b>100.0000</b>

2016年3月29日，维多利控股、陈千敢、林志健、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林秀蓉、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、高邦众、陈光辉、王成飞、胡礼春、舒小程、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐

建华、陈建林、吴承国、朱焕数出具《确认函》，除林志健和舒小程因 2015 年 8 月 21 日的股权转让过程中，因双方对转让价款的数据核算错误而导致林志健向舒小程转让了 1.09% 股权（对应的注册资本出资额为 54.5 万元）外，确认本次增资完成后，维多利集团的股权结构实际应为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	货币	1245.5000	24.0841
2	陈千敢	货币	510.0000	9.8618
3	林志健	货币	403.5000	7.8024
4	邹招贤	货币	177.5000	3.4323
5	邹益嬉	货币	397.5000	7.6864
6	邹启文	货币	369.5000	7.1450
7	陈首益	货币	278.5000	5.3853
8	林秀蓉	货币	208.5000	4.0317
9	谢和平	货币	170.0000	3.2873
10	王新树	货币	148.0000	2.8619
11	邹招义	货币	148.0000	2.8619
12	孙连辉	货币	148.0000	2.8619
13	高邦众	货币	184.5000	3.5677
14	陈光辉	货币	79.5000	1.5373
15	王成飞	货币	99.5000	1.9240
16	胡礼春	货币	94.0000	1.8177
17	舒小程	货币	54.5000	1.0539
18	陈海燕	货币	69.1705	1.3375
19	叶曼曼	货币	59.3604	1.1478
20	陈瑞智	货币	59.3604	1.1478
21	赵瑞	货币	69.3604	1.3412
22	马志祥	货币	39.2403	0.7588
23	邹招飞	货币	39.7403	0.7685
24	徐建华	货币	39.7403	0.7685
25	陈建林	货币	39.7403	0.7685
26	吴承国	货币	19.6201	0.3794
27	朱焕数	货币	19.6201	0.3794
<b>合计</b>			<b>5,171.4531</b>	<b>100.0000</b>

根据邹招斌与邹招飞于 2015 年 8 月 20 日签署的《委托持股协议》及双方书面确认，邹招飞向公司增资的 711.1111 万元亦系受邹招斌的委托代其出资，邹招斌为该部分增资的真实出资人及权利人，双方对该出资行为、代持股权权属均不存在任何争议或纠纷。

## 15、2015年8月，第四次增资

2015年8月26日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意增加新股东邹招斌、邹永兴、陈帮海，将注册资本由5,171.4531万元增加至7,387.7901万元。

同日，邹招贤、林志健、陈千敢、邹招斌、邹永兴、陈帮海分别与维多利集团签署《增资协议》，约定邹招贤、林志健、陈千敢、邹招斌、邹永兴、陈帮海将其持有的包头维多利商厦股权作为出资对维多利集团进行增资。出资资产的价值为包头维多利商厦截至2015年5月31日的评估价值106,073.74万元。

同日，维多利集团全体股东就前述增资事项通过了《公司章程修订案》。

2015年8月27日，维多利集团就本次增资办理了工商变更登记。

2015年8月28日，包头商厦办理了股权过户登记手续，包头商厦股东变更为维多利集团。

2015年12月10日，同致信德（北京）资产评估有限公司补充出具了《资产评估报告书》（同致信德评报字（2015）第176号），包头商厦在评估基准日2015年5月31日的净资产评估价值为106,073.74万元。

2015年12月30日，中勤万信出具《验资报告》（勤信验字（2015）第1106号），验证截至2015年8月28日止，维多利集团变更后的累计注册资本人民币7,387.7901万元，实收资本人民币7,387.7901万元。

基于前一次公司增资工商登记过程中因公司工作人员疏忽导致经工商登记的各股东的出资额及出资比例与实际不符，且在本次增资前未能及时办理更正手续，本次增资因需沿用原有误的工商登记信息，本次增资后的股权结构信息登记为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	货币	1245.5800	16.8600
2	邹招斌	股权	1108.1685	15.0000
3	陈千敢	股权、货币	598.4135	8.1000
4	林志健	股权、货币	492.0285	6.6600
5	邹招贤	股权、货币	443.2704	6.0000
6	邹益嬉	货币	397.4650	5.3800
7	邹启文	货币	369.3900	5.0000
8	陈帮海	股权	443.2674	6.0000
9	邹永兴	股权	221.6337	3.0000

10	陈首益	货币	278.5200	3.7700
11	林秀蓉	货币	208.3350	2.8200
12	谢和平	货币	169.9200	2.3000
13	王新树	货币	147.7550	2.0000
14	邹招义	货币	147.7550	2.0000
15	孙连辉	货币	147.7550	2.0000
16	高邦众	货币	184.6950	2.5000
17	陈光辉	货币	79.4200	1.0750
18	王成飞	货币	99.7350	1.3500
19	胡礼春	货币	93.8250	1.2700
20	舒小程	货币	54.6700	0.7400
21	陈海燕	货币	69.4155	0.9396
22	叶曼曼	货币	59.4954	0.8053
23	陈瑞智	货币	59.4954	0.8053
24	赵瑞	货币	69.4504	0.9401
25	马志祥	货币	39.6653	0.5369
26	邹招飞	货币	39.6653	0.5369
27	徐建华	货币	39.6653	0.5369
28	陈建林	货币	39.6653	0.5369
29	吴承国	货币	19.8351	0.2685
30	朱焕数	货币	19.8351	0.2685
合计			<b>7,387.7901</b>	<b>100.0000</b>

2016年3月29日，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、邹招贤、邹益嬉、邹启文、邹永兴、陈帮海、陈首益、林秀蓉、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、高邦众、陈光辉、王成飞、胡礼春、舒小程、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数出具《确认函》，除林志健和舒小程因2015年8月21日的股权转让过程中，因双方对转让价款的数据核算错误而导致林志健向舒小程转让了1.09%股权（对应的注册资本出资额为54.5万元）外，确认本次增资完成后，维多利集团的股权结构实际应为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	货币	1245.5000	16.8588
2	邹招斌	股权	1108.1685	15.0000
3	陈千敢	股权、货币	598.6535	8.1033
4	林志健	股权、货币	492.1535	6.6617
5	邹招贤	股权、货币	443.4604	6.0026
6	邹益嬉	货币	397.5000	5.3805
7	邹启文	货币	369.5000	5.0015

8	陈帮海	股权	443.2674	6.0000
9	邹永兴	股权	221.6337	3.0000
10	陈首益	货币	278.5000	3.7697
11	林秀蓉	货币	208.5000	2.8222
12	谢和平	货币	170.0000	2.3011
13	王新树	货币	148.0000	2.0033
14	邹招义	货币	148.0000	2.0033
15	孙连辉	货币	148.0000	2.0033
16	高邦众	货币	184.5000	2.4974
17	陈光辉	货币	79.5000	1.0761
18	王成飞	货币	99.5000	1.3468
19	胡礼春	货币	94.0000	1.2724
20	舒小程	货币	54.5000	0.7377
21	陈海燕	货币	69.1705	0.9363
22	叶曼曼	货币	59.3604	0.8035
23	陈瑞智	货币	59.3604	0.8035
24	赵瑞	货币	69.3604	0.9389
25	马志祥	货币	39.2403	0.5312
26	邹招飞	货币	39.7403	0.5379
27	徐建华	货币	39.7403	0.5379
28	陈建林	货币	39.7403	0.5379
29	吴承国	货币	19.6201	0.2656
30	朱焕数	货币	19.6201	0.2656
<b>合计</b>			<b>7,387.7901</b>	<b>100.0000</b>

注：邹招贤系邹招斌的弟弟，根据邹招斌与邹招贤于 2015 年 8 月 20 日签署的《委托持股协议》及双方书面确认，邹招贤持有的包头维多利商厦 12% 股权为代邹招斌持有，因此邹招贤本次对维多利集团的增资系受邹招斌的委托代其出资，邹招斌为该部分增资的真实出资人及权利人，双方对该次增资、代持股权属均不存在任何争议或纠纷。

### 16、2015 年 12 月，整体变更为股份有限公司

2015 年 12 月 16 日，维多利集团召开股东会，全体股东一致同意维多利集团变更为股份有限公司，并将注册资本变更为 1.7 亿元。

同日，维多利集团全体股东作为发起人共同签署了《发起人协议》，约定了设立公司涉及的各发起人的出资方式、股权比例、相互之间权利义务的划分及承担等内容。

同日，维多利集团股份公司签署了《公司章程》。

2015年12月1日,中勤万信会计师事务所出具《审计报告》(勤信审字[2015]第11620号),截至2015年8月31日,维多利集团净资产值为181,136,011.93元。

2015年12月10日,同致信德(北京)资产评估有限公司出具《资产评估报告》(同致信德评报字(2015)第196号),维多利集团在评估基准日2015年8月31日的净资产评估价值为520,761.32万元。

2015年12月16日,维多利集团股份公司(筹)召开第一次股东大会,审议通过了设立维多利集团股份公司等相关议案。

同日,维多利集团股份公司股东签署了《公司章程》。

2015年12月31日,维多利集团股份公司就本次股改办理了工商变更登记。

2016年1月5日,中勤万信出具《验资报告》(勤信验字[2016]第1010号),验证截至2015年12月10日,维多利集团股份公司(筹)已收到全体股东以其拥有的维多利集团的净资产折合的股本17,000万元。

本次股改前,前期登记错误的工商登记信息未能更正,因此本次股改完成后,按照前述工商登记信息,维多利集团股份公司的股权结构登记为:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	持股比例(%)
1	维多利控股	净资产折股	2,866.1965	16.8600
2	邹招斌	净资产折股	2,550.0000	15.0000
3	陈千敢	净资产折股	1,377.0058	8.1000
4	林志健	净资产折股	1,132.2039	6.6600
5	邹招贤	净资产折股	1,020.0069	6.0000
6	邹益嬉	净资产折股	914.6044	5.3800
7	邹启文	净资产折股	850.0011	5.0000
8	陈帮海	净资产折股	1,020.0000	6.0000
9	邹永兴	净资产折股	510.0000	3.0000
10	陈首益	净资产折股	640.9007	3.7700
11	林秀蓉	净资产折股	479.3984	2.8200
12	谢和平	净资产折股	391.0019	2.3000
13	王新树	净资产折股	339.9982	2.0000
14	邹招义	净资产折股	339.9982	2.0000
15	孙连辉	净资产折股	339.9982	2.0000
16	高邦众	净资产折股	425.0006	2.5000
17	陈光辉	净资产折股	182.7529	1.0750
18	王成飞	净资产折股	229.4996	1.3500

19	胡礼春	净资产折股	215.9002	1.2700
20	舒小程	净资产折股	125.8008	0.7400
21	陈海燕	净资产折股	159.7316	0.9396
22	叶曼曼	净资产折股	136.9045	0.8053
23	陈瑞智	净资产折股	136.9045	0.8053
24	赵瑞	净资产折股	159.8119	0.9401
25	马志祥	净资产折股	91.2736	0.5369
26	邹招飞	净资产折股	91.2736	0.5369
27	徐建华	净资产折股	91.2736	0.5369
28	陈建林	净资产折股	91.2736	0.5369
29	吴承国	净资产折股	45.6424	0.2685
30	朱焕数	净资产折股	45.6424	0.2685
<b>合计</b>			<b>17000.0000</b>	<b>100.0000</b>

如按照 2015 年 8 月 26 日增资后的实际股权比例以及实际情况进行净资产折股，本次股改后的股权结构实际应为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	净资产折股	2,865.9960	16.8588
2	邹招斌	净资产折股	2,550.0000	15.0000
3	陈千敢	净资产折股	1,377.5610	8.1033
4	林志健	净资产折股	1,132.4890	6.6617
5	邹招贤	净资产折股	1,020.4420	6.0026
6	邹益嬉	净资产折股	914.6850	5.3805
7	邹启文	净资产折股	850.2550	5.0015
8	陈帮海	净资产折股	1,020.0000	6.0000
9	邹永兴	净资产折股	510.0000	3.0000
10	陈首益	净资产折股	640.8490	3.7697
11	林秀蓉	净资产折股	479.7740	2.8222
12	谢和平	净资产折股	391.1870	2.3011
13	王新树	净资产折股	340.5610	2.0033
14	邹招义	净资产折股	340.5610	2.0033
15	孙连辉	净资产折股	340.5610	2.0033
16	高邦众	净资产折股	424.5580	2.4974
17	陈光辉	净资产折股	182.9370	1.0761
18	王成飞	净资产折股	228.9560	1.3468
19	胡礼春	净资产折股	216.3080	1.2724
20	舒小程	净资产折股	125.4090	0.7377
21	陈海燕	净资产折股	159.1710	0.9363
22	叶曼曼	净资产折股	136.5950	0.8035
23	陈瑞智	净资产折股	136.5950	0.8035

24	赵瑞	净资产折股	159.6130	0.9389
25	马志祥	净资产折股	90.3040	0.5312
26	邹招飞	净资产折股	91.4430	0.5379
27	徐建华	净资产折股	91.4430	0.5379
28	陈建林	净资产折股	91.4430	0.5379
29	吴承国	净资产折股	45.1520	0.2656
30	朱焕数	净资产折股	45.1520	0.2656
<b>合计</b>			<b>17,000.0000</b>	<b>100.0000</b>

依据维多利亚集团全体股东出具《确认函》，全体股东确认，经与工商部门的沟通结果，因标的公司工作人员的疏忽导致的工商登记出资信息与实际情况不一致的，如需进行更正，需要通过各股东以股权转让的方式予以办理，手续较为繁琐；此外，在维多利亚集团完成股改完成后经工商登记的出资额、股权比例与实际情况差异极小，对各股东的权益影响不大，据此，上述股东无条件以不可撤销的方式承诺并确认，维多利亚集团股改完成后的各股东的出资额、股权比例均以工商登记的信息为准[除林志健和舒小程因 2015 年 8 月 21 日的股权转让过程中，因双方对转让价款的数据核算错误而导致林志健向舒小程转让了 1.09% 股权（对应的注册资本出资额为 54.5 万元）的情形外]，上述股东确认以工商登记的信息作为股改完成后其对公司的实际出资及出资比例，各方对此不存在任何纠纷或争议；对于登记信息与实际情况的差异部分，各方均不会对公司及公司其他股东主张任何权利。

### **17、2016 年 2 月，整体变更为有限公司**

2016 年 2 月 2 日，维多利亚集团股份公司召开股东大会，同意将公司名称变更为维多利亚集团，将公司类型变更为有限公司。

同日，维多利亚集团召开股东会，全体股东一致同意设立维多利亚集团。

同日，维多利亚集团全体股签署了《公司章程》。

2016 年 2 月 4 日，维多利亚集团就本次股改办理了工商变更登记。

### **18、2016 年 2 月，第十一次股权转让**

2016 年 2 月 23 日，维多利亚集团召开股东会，全体股东一致同意邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、谢和平、邹招义、孙连辉、王新树、王成飞、邹招飞、邹招斌将所持有的维多利亚集团 1,020.0069 万元、914.6044 万元、850.0011 万元、640.9007 万元、391.0019 万元、339.9982 万元、339.9982 万元、339.9982 万元、



229.4996 万元、91.2736 万元、1,684.819 出资额分别转让给维多利控股；同意邹招斌、舒小程将所持有的 15.181 万元、5.3890 万元出资额分别转让给林志健。

同日，邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、谢和平、邹招义、孙连辉、王新树、王成飞、邹招飞、邹招斌分别与维多利控股，邹招斌、舒小程分别与林志健就前述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

同日，维多利集团全体股东就前述股权转让事项修改了《公司章程》。

2016 年 3 月 1 日，维多利集团就本次股权转让办理了工商变更登记。

本次股权转让，林志健和舒小程于 2015 年 8 月 21 日的股权转让过程中，因双方对转让价款的数据核算错误而导致林志健向舒小程转让了 1.09% 股权（对应的注册资本出资额为 54.5 万元）的情况得到纠正，舒小程已将错误而多转让的股权转回至林志健。

2016 年 3 月 29 日，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、邹招贤、邹益嬉、邹启文、邹永兴、陈帮海、陈首益、林秀蓉、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、高邦众、陈光辉、王成飞、胡礼春、舒小程、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数出具《确认函》，确认本次股权转让完成后，各股东对维多利集团的出资额及出资比例如下表所示，各方对此不存在任何异议、争议或纠纷：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	维多利控股	净资产	9,708.2983	57.1076
2	邹招斌	净资产	850.0000	5.0000
3	陈千敢	净资产	1,377.0058	8.1000
4	林志健	净资产	1,152.7739	6.7810
5	陈帮海	净资产	1,020.0000	6.0000
6	邹永兴	净资产	510.0000	3.0000
7	林秀蓉	净资产	479.3984	2.8200
8	高邦众	净资产	425.0006	2.5000
9	陈光辉	净资产	182.7529	1.0750
10	胡礼春	净资产	215.9002	1.2700
11	舒小程	净资产	120.4118	0.7083
12	陈海燕	净资产	159.7316	0.9396
13	叶曼曼	净资产	136.9045	0.8053
14	陈瑞智	净资产	136.9045	0.8053
15	赵瑞	净资产	159.8119	0.9401

16	马志祥	净资产	91.2736	0.5369
17	徐建华	净资产	91.2736	0.5369
18	陈建林	净资产	91.2736	0.5369
19	吴承国	净资产	45.6424	0.2685
20	朱焕数	净资产	45.6424	0.2685
<b>合计</b>			<b>17000.0000</b>	<b>100.0000</b>

注 1: 根据邹招斌分别与邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞于 2016 年 2 月 22 日签署的《解除委托持股关系协议》，邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞本次转让股权系解除与邹招斌的股权代持关系，将股权转让给邹招斌 100%持股的维多利控股，各方对代持的设立、解除没有任何异议，且对持股权的权属不存在任何争议或纠纷。

注 2: 根据邹招斌分别与陈首益、谢和平于 2016 年 2 月 15 日签署的《解除协议》，因在 2015 年 8 月签订的《协议书》中约定如维多利集团未能在《协议书》签署后半年内成功新三板挂牌，陈首益、谢和平有权单方解除《协议书》。由于维多利集团未能在约定期限内成功在新三板挂牌，因此各方同意解除《协议书》，陈首益、谢和平将原受让的邹招斌持有的维多利集团股权由邹招斌 100%持股的维多利控股以原转让价格进行回购。由于陈首益、谢和平尚未支付该等股权的转让价款，故本次维多利控股受让陈首益、谢和平持有的维多利集团股权不需支付且实际亦未支付任何股权转让价款。

注 3: 根据舒小程与林志健于 2016 年 2 月 23 日签署的《补充协议》，双方确认，由于双方当时对双方之间的权益数额计算错误，2015 年 8 月 25 日林志健多转给舒小程转让了 1.09% 股权（对应当时的注册资本出资额为 54.5 万元），考虑到维多利后续的增资、股份制改造、净资产折股等事项，该多转让的股权应为《补充协议》签署日维多利集团总股本的 0.0317%，舒小程同意在《补充协议》签署后，将多受让的该部分股权返还给林志健。

### （三）最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

#### 1、最近三年增减资情况

最近三年，维多利集团发生三次增资，未发生减资。具体情况如下：

##### （1）2015 年 8 月 25 日增资

2015 年 8 月 25 日，维多利集团召开股东会，同意注册资本由 5,000 万元增加至 5,171.4531 万元。

2015 年 8 月 25 日，陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数分别与维多利集团签署《增资协议》，分别以现金 12,444,444 元、10,666,667 元、10,666,667 元、10,666,667 元、7,111,111 元、7,111,111 元、7,111,111 元、7,111,111 元、3,555,556 元、3,555,556 元对维多利集团进行增资，邹招飞系邹招斌的堂弟，其向维多利集团增资的 711.1111 万元系受邹招斌的委托代其出资。

本次增资，维多利集团作价为 23.33 亿元，高于本次作价，主要是由于该次增次维多利集团下属企业范围与本次交易范围不一致，且本次增资主要系维多利集团冲刺新三板，陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数认可维多利集团挂牌新三板后的发展，因此作价较高。

### (2) 2015 年 8 月 26 日增资

2015 年 8 月 26 日，维多利集团召开股东会，同意注册资本由 5,171.4531 万元增加至 7,387.7901 万元。

2015 年 8 月 26 日，邹招斌、陈千敢、林志健、邹招贤、陈帮海和邹永兴分别与维多利集团签署《增资协议》，分别以其持有的包头维多利商厦 50%、4%、4%、12%、20% 和 10% 股权对维多利集团进行增资，邹招贤系邹招斌的弟弟，根据邹招斌与邹招贤于 2015 年 8 月 20 日签署的《委托持股协议》及双方书面确认，邹招贤持有的包头维多利商厦 12% 股权为代邹招斌持有，因此邹招贤本次对维多利集团的增资系受邹招斌的委托代其出资，邹招斌为该部分增资的真实出资人及权利人。

本次增资根据同致信德（北京）资产评估有限公司对包头维多利商厦出具的评估报告，包头维多利商厦本次增资作价为人民币 10 亿元。本次增资，维多利集团作价为 23.33 亿元，高于本次作价，主要是由于该次增次维多利集团下属企业范围与本次交易范围不一致，且本次增资主要系维多利集团冲刺新三板，邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海和邹永兴认可维多利集团挂牌新三板后的发展，因此作价较高。

### (3) 2015 年 12 月股改

2015 年 12 月 16 日，维多利项目召开股东会，同意维多利集团企业类型由有限公司变更为股份有限公司，采取净资产折股的方式将注册资本由 7,387.7901 万元增加至 1.7 亿元。

本次增资系维多利集团整体改制为股份有限公司，已获维多利集团股东会审议通过，且已依法办理了增资所涉及的工商变更登记手续；本次增资符合相关法律法规及维多利集团公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转增的情形。

## 2、最近三年股权转让情况

最近三年，维多利集团发生三次股权转让，具体情况如下：

### (1) 2013 年 4 月股权转让

2013 年 3 月 25 日，维多利集团召开股东会，同意李荣光将其持有的维多利集团 750 万元、100 万元、50 万元的出资额以平价分别转让给邹招斌、林志健、陈千敢。

同日，李荣光分别与邹招斌、林志健、陈千敢签署《股权转让协议》。

本次股权转让，李荣光因个人原因退出维多利集团，而李荣光与邹招斌、林志健、陈千敢在维多利集团的设立和经营中存在长期的合作关系，因此采取平价转让的方式。

### (2) 2015 年 8 月股权转让

2015 年 8 月 21 日，维多利集团召开股东会议，同意邹招斌将其持有维多利集团 1,245.5 万元、177.5 万元、397.5 万元、369.5 万元、278.5 万元、266.5 万元、170 万元、148 万元、148 万元、148 万元、94 万元、99.5 万元、79.5 万元、42.5 万元、36.5 万元、36.5 万元、46.5 万元、24 万元、24.5 万元、24.5 万元、24.5 万元、12 万元、12 万元、194.5 万元出资额分别转让给维多利控股、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林志健、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、胡礼春、王成飞、陈光辉、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数、陈千敢；同意陈千敢将其持有的 184.5 万元出资额转让给高邦众；同意林志健将其持有的 208.5 万元、54.5 万元的出资额分别转让给林秀蓉、舒小程。

同日，邹招斌分别与维多利控股、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林志健、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、胡礼春、王成飞、陈光辉、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数、陈千敢签署了《股权转让协议》；陈千敢与高邦众签署了《股权转让协议》；林志健分别与林秀蓉、舒小程签署了《股权转让协议》。

根据邹招斌分别与陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数于 2015 年 6 月 1 日签署的《协议书》中约定，邹招斌分别

向陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数借款 850 万元、500 万元、750 万元、500 万元、240 万元、500 万元、750 元、1000 万元、240 万元，在维多利集团进行股份制改造前，邹招斌以转让其持有的维多利集团股权的方式归还借款。根据各方确认，本次邹招斌向陈海燕、陈建林、陈瑞智、马志祥、吴承国、徐建华、叶曼曼、赵瑞、朱焕数转让股权系邹招斌以转让股权的方式向受让方归还借款，对应维多利集团整体估值人民币 10 亿元。

根据邹招斌分别与陈光辉及胡礼春、陈千敢与高邦众以及林志健与舒小程于 2015 年 8 月 15 日签署的《协议书》，邹招斌在维多利房地产项目上尚有约 1,600 万元的权益未支付给陈光辉、在锡盟维多利及锡盟维多利置业项目上尚有约 1,900 万元的权益未支付给胡礼春，陈千敢在维多利超市项目上尚有约 3,500 万元的权益未支付给高邦众，林志健在维多利置业项目上尚有约 1,100 万元的权益未支付给舒小程。根据各方确认，本次邹招斌向陈光辉及胡礼春转让股权、陈千敢向高邦众转让股权、林志健向舒小程转让股权系邹招斌、陈千敢、林志健以其持有的维多利集团股权冲抵其欠陈光辉、胡礼春、高邦众、舒小程的上述权益，该部分股权以维多利集团整体估值人民币 10 亿元为作价依据。

根据邹招斌分别与陈首益、谢和平 2015 年 8 月 22 日签署《协议书》，约定邹招斌本次向陈首益、谢和平转让股权以维多利集团整体估值人民币 10 亿元为作价依据，该部分股权转让价格为人民币 5,570 万元、3,400 万元。

由于邹招斌、林志健和陈千敢长期为维多利集团主要股东，且彼此存在长期的合作关系，因此邹招斌转让给林志健的 266.5 万元出资额，转让给陈千敢的 194.5 万元出资额均为平价转让。

邹招斌为维多利控股的唯一股东，因此其转让给维多利控股的 1,245.5 万元出资额以平价转让。根据邹招斌与邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞于 2015 年 8 月 15 日签署的《委托持股协议》，邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞本次受让的股权系受邹招斌委托代其持有，邹招斌为转让股权的真实权利人。

综上所述，本次股权转让价格与本次交易作价存在差异，具有合理性。

### (3) 2016 年 2 月股权转让

2016年2月23日，维多利集团召开股东会，同意邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、谢和平、邹招义、孙连辉、王新树、王成飞、邹招飞、邹招斌将所持有的维多利集团1,020.0069万元、914.6044万元、850.0011万元、640.9007万元、391.0019万元、339.9982万元、339.9982万元、339.9982万元、229.4996万元、91.2736万元、1,684.819出资额分别转让给维多利控股；同意邹招斌、舒小程将所持有的15.181万元、5.3890万元出资额分别转让给林志健。

同日，邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、谢和平、邹招义、孙连辉、王新树、王成飞、邹招飞、邹招斌分别与维多利控股签署了《股权转让协议》；邹招斌、舒小程分别与林志健签署了《股权转让协议》。

根据邹招斌分别与邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞于2016年2月22日签署的《解除委托持股关系协议》，邹招贤、邹益嬉、邹招义、邹启文、邹招飞、王新树、孙连辉、王成飞本次转让股权系解除与邹招斌的股权代持关系，将股权转让给邹招斌100%持股的维多利控股。

根据邹招斌分别与陈首益、谢和平于2016年2月15日签署的《解除协议》，因在2015年8月签订的《协议书》中约定如维多利集团未能在《协议书》签署后半年内成功新三板挂牌，陈首益、谢和平有权单方解除《协议书》。由于维多利集团未能在2016年2月15日成功新三板挂牌，符合《协议书》中约定的解除条件，因此同意解除《协议书》，陈首益、谢和平将原受让的邹招斌持有的维多利集团股权全部无偿转回给邹招斌100%持股的维多利控股。由于陈首益、谢和平尚未支付《协议书》中约定的股权转让款，故本次维多利控股受让陈首益、谢和平持有的维多利集团股权不需支付且实际亦未支付任何股权转让价款。

由于邹招斌、林志健长期为维多利集团主要股东，且彼此存在长期的合作关系，因此邹招斌转让给林志健的邹招斌转让给15.181万元出资额为平价转让。

根据舒小程与林志健于2016年2月23日《协议书之补充协议》，由于计算错误，2015年8月25日林志健多转了舒小程0.0317%（对应5.3890万元出资额）的股权（按2015年8月15日双方《协议书》中确定的维多利集团10亿元的估值，考虑到维多利的增资、股份制改造、净资产折股等事项计算得出），舒小程

同意在《协议书之补充协议》签署后，将维多利亚集团 0.0317%（对应 5.3890 万元出资额）的股权无偿转让给林志健。

综上所述，本次股权转让价格与本次交易作价存在差异，具有合理性。

#### （四）最近三年股权变动相关方的关联关系

最近三年，维多利亚集团发生了三次股权变动，相关方的关联关系如下：

序号	时间	转让方	受让方	转让双方关联关系
1	2013年3月25日	李荣光	邹招斌、林志健、陈千敢	无关联关系
2	2015年8月21日	邹招斌	维多利亚控股、邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、林志健、谢和平、王新树、邹招义、孙连辉、胡礼春、王成飞、陈光辉、陈海燕、叶曼曼、陈瑞智、赵瑞、马志祥、邹招飞、徐建华、陈建林、吴承国、朱焕数、陈千敢	邹招斌为维多利亚控股实际控制人；邹招斌与邹招贤、邹招义为兄弟关系，与邹益嬉为姐弟关系、与邹启文为父子关系、与邹招飞为堂兄弟关系
		陈千敢	高邦众	无关联关系
		林志健	林秀蓉、舒小程	无关联关系
3	2016年2月23日	邹招贤、邹益嬉、邹启文、陈首益、谢和平、邹招义、孙连辉、王新树、王成飞、邹招飞、邹招斌	维多利亚控股	邹招斌为维多利亚控股实际控制人
		邹招斌、舒小程	林志健	无关联关系

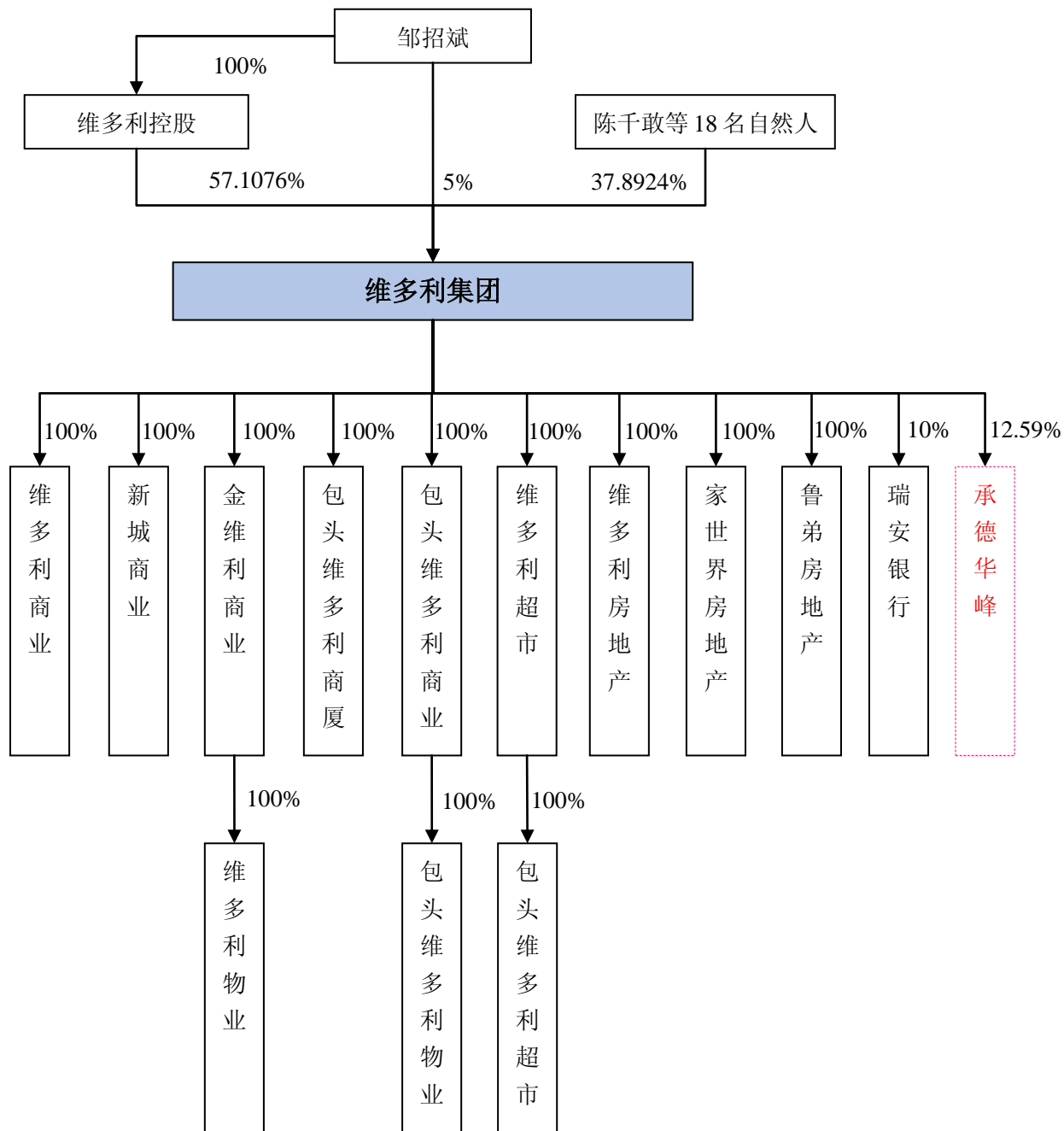
#### （五）股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

维多利亚集团最近三年的增资和股权转让均履行了股东大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。

### 三、股权结构及控制关系情况

#### （一）产权控制关系

截至本报告出具之日，维多利亚集团的产权控制关系如下图所示：



注 1：依据《承德华峰房地产开发有限公司股权转让协议》、《解除协议》、《承德华峰房地产开发有限公司股东会决议》及其说明，维多利集团持有的承德华峰的 12.59% 股权系受李荣光以及荣光集团有限公司的委托、于 2008 年 8 月从荣光集团有限公司受让并代荣光集团有限公司持有，维多利集团并未对承德华峰进行出资。2016 年 3 月 20 日，维多利集团依据荣光集团有限公司的要求将该代持股权转让给河南荣光鞋业有限公司以解除代持关系。截至本报告签署之日，前述股权转让尚未办理工商变更登记手续。

依据《承德华峰房地产开发有限公司股权转让协议》的约定，承德华峰 12.59% 股权的权属自协议生效之日起即转让给受让方。此外，依据维多利集团与荣光集团有限公司于 2016 年 3 月 20 日签署的《解除协议》，双方对前述股权代持关系的设立及解除均没有异议或纠纷，且双方对代持股权亦没有任何权属纠纷，因股权转让产生的税费全部由荣光集团有限公司承



担，且因维多利集团代持而导致维多利集团承担法律责任或导致维多利集团损失的，荣光集团有限公司同意协助维多利集团处理并承担赔偿责任。

交易对方维多利控股、邹招斌、林志健以及陈千敢亦出具了《承诺函》，承诺：“本次交易交割后，如因维多利集团代荣光集团有限公司持有承德华峰股权而产生任何法律责任或造成维多利集团任何损失的，承诺人同意以连带方式足额向维多利集团进行补偿。”

基于上述，维多利集团已解除代荣光集团有限公司持有承德华峰股权的关系，该代持行为对本次交易不会造成重大不利影响。

注 2：截至本报告出具之日，维多利实业已经剥离出维多利集团，由邹招斌等 20 名交易对方持有；赤峰新维利、锡盟维多利商贸、乌兰察布维多利商业、维多利实业、力天置业、赤峰市新维利超市、锡盟维多利超市、乌兰察布维多利超市已剥离至维多利实业，由维多利实业全资持有；海亮百货（及其子公司首府广场物业）已剥离出维多利集团，由陈千敢和邹招贤持有。

## （二）控股股东、实际控制人基本情况

截至本报告出具日，维多利控股持有维多利集团 57.1076% 的股权，为维多利集团的控股股东。邹招斌持有维多利控股的 100% 的股权，为维多利集团的实际控制人。

## 四、子公司及分公司基本情况

### （一）全资子公司

截至本报告出具之日，维多利集团拥有 9 家全资子公司，具体情况如下：

#### 1、内蒙古维多利商业管理有限公司

##### （1）基本信息

公司名称	内蒙古维多利商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资，私营）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 1 号
法定代表人	邹招斌
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	91150103756679332F
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：纺织用品、日用百货、服装、针纺织品、钟表眼镜、健身器材、文化用品、五金交电、布艺家居用品的销售；服装生产及加工；金银珠宝首饰、鞋帽、羊绒、羊毛制品、文胸内衣、照像器材、工艺品的销售；摊位、柜台租赁。广告业；企业管理服务、市场咨询与调查、商场管理；通过互联网进行代购、邮购、销售。（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）

成立日期	2004年1月18日
经营期限	2004年1月18日至2024年1月17日

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，维多利商业主要从事百货零售业务，旗下经营购物中心百货门店。

报告期内，维多利商业经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	56,515.98	77,482.65
总负债	49,129.86	68,009.13
净资产	7,386.12	9,473.52
项目	2015年度	2014年度
营业收入	75,362.06	82,538.82
利润总额	2,550.13	1,375.80
净利润	1,912.60	960.77

2、内蒙古维多利新城商业管理有限公司

(1) 基本信息

公司名称	内蒙古维多利新城商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区新华大街与兴安路交叉口西南角
法定代表人	陈千敢
注册资本	5,000 万元
统一社会信用代码	91150102670658979R
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：针纺织品、服装、日用百货、文体用品、机械设备、五金交电、电子产品、钟表眼镜、乐器、玩具、箱包、皮革制品、塑料制品、玻璃制品的销售；柜台、场地租赁；摄影、扩印，工艺美术品、黄金饰品、珠宝首饰的销售；鞋帽、家用电器、现代办公品、通讯产品、照相器材、羊毛、羊绒制品销售。（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）
成立日期	2008年1月15日
经营期限	2008年1月15日至2028年1月14日

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，新城商业主要从事百货零售业务，旗下经营国际广场百货门店。

报告期内，新城商业经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	69,761.63	64,638.46
总负债	60,763.66	58,017.48
净资产	8,997.97	6,620.97
项目	2015年度	2014年度
营业收入	71,996.65	77,431.54
利润总额	3,169.33	3,908.82
净利润	2,377.00	2,878.79

### 3、内蒙古金维利商业管理有限公司

#### (1) 基本信息

公司名称	内蒙古金维利商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街62号
法定代表人	谢和平
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	91150100329068529L
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：针纺织品、服装（不含警用制式服装）、鞋帽、日用品、首饰、工艺品（不含文物）、文化体育用品（不含弩）、乐器、家用电器、通讯设备（不含卫星、电视、广播地面接收设施）、办公用品、计算机的销售；彩扩服务；柜台、场地租赁。（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）
成立日期	2015年3月24日
经营期限	2015年3月24日至2045年3月23日

#### (2) 主营业务发展情况及主要财务数据

金维利成立于2015年3月24日，主要从事百货零售业务，旗下经营摩尔城百货门店。

报告期内，金维利商业经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	206,190.55	-
总负债	204,352.99	-
净资产	1,837.56	-
项目	2015年度	2014年度
营业收入	7,482.37	-
利润总额	1,114.08	-
净利润	837.56	-

#### 4、包头市维多利商厦有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称	包头市维多利商厦有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	内蒙古自治区包头市昆区钢铁大街 96 号
法定代表人	邹招贤
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	911502036865177679
经营范围	许可经营项目：图书音像的销售；保健食品的销售；预包装食品、散装食品、卷烟、雪茄烟的销售；面点加工；快餐店（以上项目在许可证有效期内经营）。一般经营项目：商业管理；柜台租赁；家用电器、首饰钟表、眼镜、电脑、通讯设备、玩具礼品、服装、鞋帽、皮具箱包、办公用品、日用百货、金银饰品、农副产品的销售；停车场收费管理。（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）
成立日期	2009 年 4 月 14 日
经营期限	2009 年 4 月 14 日至 2019 年 4 月 13 日

##### (2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，包头维多利商厦主要从事百货零售业务，旗下经营包头商厦百货门店。

报告期内，包头维多利商厦经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	60,739.84	68,197.57
总负债	93,848.86	96,859.10
净资产	-33,109.02	-28,661.53
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	28,262.44	32,090.63
利润总额	-4,447.49	-9,088.22
净利润	-4,447.49	-9,088.22

#### 5、包头市维多利商业管理有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称	包头市维多利商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	东河区巴彦塔拉大街南、西河槽东（西河路 3 号街坊）

法定代表人	王新亮
注册资本	300 万元
注册号	150202000036821
组织机构代码证	08215646-2
税务登记证	内国税字 150202082156462 号 内地税字 150202082156462 号
经营范围	许可经营项目：滑冰（凭许可证有效期内经营）。一般经营项目：百货、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁。（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）
成立日期	2013 年 10 月 28 日
经营期限	2013 年 10 月 28 日至 2033 年 10 月 27 日

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，包头维多利商业主要从事百货零售业务，旗下经营包头东门百货门店。

报告期内，包头维多利商业经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	49,613.72	3,769.06
总负债	48,685.44	3,356.09
净资产	928.27	412.97
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	13,824.07	3,067.64
利润总额	687.07	150.86
净利润	515.30	112.97

6、内蒙古维多利超市连锁有限公司

(1) 基本信息

公司名称	内蒙古维多利超市连锁有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资，私营）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 39 号维多利商厦地下一层
法定代表人	邹招贤
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	91150103743897808W
经营范围	许可经营项目：预包装食品、散装食品（含乳制品及婴幼儿乳制

	品)、音像制品(凭许可证经营) 一般经营项目:日用杂品、洗涤用品、化妆品、纸制品、塑料制品、针纺织品、体育用品、办公用品、钟表眼镜、五金家电、服装鞋帽、计生用品、文化用品的销售;农副产品收购;场地摊位的租赁;销售促销服务、广告宣传服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
成立日期	2003年3月6日
经营期限	2003年3月6日至2033年3月5日

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内, 维多利超市主要从事超市零售业务, 旗下主要经营本次拟购买的15家超市。

报告期内, 维多利超市经审计的财务数据如下:

单位: 万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	65,266.64	58,846.12
总负债	61,617.86	55,281.27
净资产	3,648.77	3,564.84
项目	2015年度	2014年度
营业收入	96,021.00	96,434.43
利润总额	196.20	212.71
净利润	83.93	1.20

7、呼和浩特市维多利房地产开发有限公司

(1) 基本信息

公司名称	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司
公司类型	有限责任公司(法人独资, 私营)
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路3号
法定代表人	邹招贤
注册资本	3,000万元
注册号	150114000011016
组织机构代码证	72019843-0
税务登记证	内地税字 150103720198430号
经营范围	许可经营项目: 房地产开发(肆级)(有效期至2015年11月4日)。一般经营项目: 房屋租赁, 建材销售。(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)
成立日期	2001年11月29日
经营期限	2001年11月29日至2031年11月28日

注：维多利房地产房地产开发（肆级）资质证书已经过期，截至本报告出具之日，维多利房地产正在办理上述证书的续期手续。

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，维多利房地产主要从事房地产开发和租赁。

报告期内，维多利房地产经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	26,400.44	26,797.72
总负债	21,913.42	22,648.42
净资产	4,487.02	4,149.30
项目	2015年度	2014年度
营业收入	13,630.54	-
利润总额	4,087.93	-446.31
净利润	3,137.72	-446.31

8、内蒙古家世界房地产有限公司

(1) 基本信息

公司名称	内蒙古家世界房地产有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资，私营）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区新华大街与兴安南路交口西南角
法定代表人	林志健
注册资本	1,000 万元
注册号	150102000003337
组织机构代码证	78303429-X
税务登记证	内地税字 15010278303429X 号
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：房屋及场地租赁；日用百货、建筑装饰材料、家具、五金交电、工艺美术品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、劳保用品、办公用品、厨具及配套设备销售。（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）
成立日期	2006年3月7日
经营期限	2006年3月7日至2056年3月6日

注：鉴于本次交易前，维多利集团拟采取吸收合并的方式由新城商业合并家世界房地产，并注销家世界房地产，因此本次交易前已办理了家世界房地产国税注销手续。截至本报告出具之日，家世界尚未办理地税以及工商注销手续。

(2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，家世界房地产主要从事房屋及场地租赁。

报告期内，家世界房地产经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	7,688.25	11,512.09
总负债	2,946.34	6,614.28
净资产	4,741.91	4,897.81
项目	2015年度	2014年度
营业收入	232.34	-
利润总额	-155.90	-278.11
净利润	-155.90	-278.11

## 9、内蒙古鲁弟房地产有限公司

### (1) 基本信息

公司名称	内蒙古鲁弟房地产有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资，私营）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区政府西配楼 212、213 室
法定代表人	林志健
注册资本	3,000 万元
注册号	150102000007084
组织机构代码证	79016185-2
税务登记证	内国税字 150102790161852 号 内地税字 150102790161852 号
经营范围	许可经营项目：房地产开发（凭资质许可证许可项目经营）。一般经营项目：无。（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）
成立日期	2006 年 6 月 29 日
经营期限	2006 年 6 月 29 日至 2016 年 6 月 28 日

### (2) 主营业务发展情况及主要财务数据

报告期内，鲁弟房地产主要从事房地产开发。

报告期内，鲁弟房地产经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	27,047.28	32,366.77
总负债	28,881.82	33,588.94
净资产	-1,834.54	-1,222.17
项目	2015年度	2014年度
营业收入	1,445.35	5,366.71
利润总额	-612.68	-202.58



净利润	-612.37	-201.39
-----	---------	---------

## （二）参股公司

截至本报告出具之日，维多利集团持有瑞安银行 10% 股份，瑞安银行基本情况如下：

公司名称	浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司
公司类型	其他股份有限公司（非上市）
住所	瑞安市安阳大道汇锦大道
法定代表人	沈卫忠
注册资本	10,000 万元
注册号	330300000093607
组织机构代码证	32558840-4
税务登记证	浙税联字 330381325588404 号
经营范围	许可经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；从事同业拆解；从事借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；代理收付款项（以上不含外汇业务）；经银行业监督管理机构批准的其他业务。
成立日期	2014 年 12 月 24 日
经营期限	长期

报告期内，瑞安银行主要从事吸收公众存款，发放短期、中期和长期贷款业务。

报告期内，瑞安银行未经审计的财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	17,502.53	-
总负债	8,113.27	-
净资产	9,389.26	-
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	630.37	-
利润总额	-610.66	-
净利润	-610.74	-

## （三）分公司

截至本报告出具之日，维多利集团不存在分公司。

## 五、主要资产权属情况

## （一）固定资产

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利集团拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率
房屋及建筑物	352,179.29	17,639.66	334,539.64	94.99%
其他设备	6,276.48	3,634.93	2,641.55	42.09%
机器设备	187.47	149.08	38.38	20.48%
运输设备	913.37	763.90	149.47	16.36%
电子设备	1,211.75	941.25	270.50	22.32%
<b>合计</b>	<b>360,768.37</b>	<b>23,128.82</b>	<b>337,639.55</b>	<b>93.59%</b>

注：成新率=账面净值/账面原值

截至 2015 年 12 月 31 日，标的公司主要固定资产为房屋及建筑物。标的公司拥有的自有房产和租赁房产情况如下：

### 1、自有房产情况

#### （1）已取得和尚未办理权属证书的房产

截至本报告出具之日，维多利集团已取得和尚未办理权属证书的房产的自有房产的具体情况如下：

序号	土地证号	土地使用权人	房产证号码	房产登记权利人	房产证建筑面积 (m <sup>2</sup> )	未售建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋坐落	登记用途	他项权利
1	呼国用(2001)字第151号、呼国用(2001)字第154号、呼国用(2001)字第155号	维多利房地产	呼房权证回民区字第2005015722号	维多利房地产	3,414.08	3,414.08	回民区中山西路39号 维多利商厦	车库	已抵押
					1,019.65	1,019.65		其他	
					6,759.50	6,759.50		商业	
2			呼房权证回民区字第2005017496号		8,078.9	6,025.27	回民区中山西路39号 维多利商厦	商业	已抵押
3			呼房权证回民区字第2005017495号		5,620.61	1,757.78	回民区中山西路39号 维多利商厦	商业	已抵押
4			呼房权证回民区字第2005017123号		10,696.18	8,801.81	回民区中山西路39号 维多利商厦3层	商业	已抵押
5	呼房权证回民区字第2005015812号	11,976.34	11,976.34	回民区中山西路39号 维多利商厦	商业	已抵押			
6	呼房权证回民区字第2005015804号	2,784.89	2,784.89	回民区中山西路39号 维多利商厦	办公	已抵押			
7	呼国用(2003)字第245号	力天置业	呼房权证回民区字第2007107983号	维多利集团	1,035.31	1,035.31	回民区锡林北路首府广场1号楼	商业	已抵押
呼房权证回民区字第2009135914号			565.66		565.66	回民区锡林北路首府广场1号楼1层1F-168号	商业	已抵押	
呼房权证回民区字第2009135913号			300.96		300.96	回民区锡林北路首府广场1号楼1层1F-169号	商业	已抵押	
呼房权证回民区字第2009151813号			3,703.56		3,703.56	回民区锡林北路首府广场1号楼2层2F-126号等66套房	商业	已抵押	

11			呼房权证回民区字第 2016100719号		1,247.89	1,247.89	回民区锡林北路首府广 场1号楼2层2F-257号	商业	已抵押
12			呼房权证回民区字第 2009135915号		725.78	725.78	回民区锡林北路首府广 场1号楼2层2F-258号	商业	已抵押
13			呼房权证回民区字第 2007108369号		2,612.06	2,612.06	回民区锡林北路首府广 场1号楼	商业	已抵押
14			呼房权证回民区字第 2007111095号		2,635.74	2,635.74	回民区锡林北路首府广 场1号楼	商业	已抵押
15			呼房权证回民区字第 2009135912号		582.31	582.31	回民区锡林北路首府广 场1号楼3层3F-232号	商业	已抵押
16			呼房权证回民区字第 2007108373号		2,484.39	2,484.39	回民区锡林北路首府广 场1号楼	商业	已抵押
17			呼房权证回民区字第 2008107030号		3,991.94	3,991.94	回民区锡林北路首府广 场1号楼	商业	已抵押
18			呼房权证回民区字第 2009135916号		3,747.17	3,747.17	回民区锡林北路首府广 场1号楼6层6F-1号	商业	已抵押
19	呼国用(2010)第 00327号	家世界房地产	呼房权证新城区字第 2008123065号	家世界房地产	109,513.68	15,273.03	新城区新华大街维多利 广场1号楼	办公、仓 储、商业、 住宅	已抵押
20	呼国用(2010)第 00326号	鲁弟房地产	呼房权证新城区字第 2011162311号	鲁弟房地产	69,909.37	46,882.03	新城区新华东街维多利 国际广场帝豪名都1号 楼	仓储、商 业、住宅	已抵押
21	呼国用(2012)第 000002号	维多利房地产	办理中	维多利房地产	办理中	18,598.30	土地使用权证地址:新 城区新华大街北侧	办理中	已抵押

22	呼国用(2010)第00264号	金汇房地产	办理中	金维利商业	办理中	149,860.74	土地使用权证地址: 赛罕区新华东街南侧	办理中	已抵押
23	包国用(2012)第300005号	包头维多利商厦	包房权证昆字第521865号	包头维多利商厦	14,356.06	14,356.06	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——101	车库	已抵押
24			包房权证昆字第521870号		12,078.23	12,078.23	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——101	商业	已抵押
25			包房权证昆字第521869号		12,457.37	12,457.37	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——201	商业	已抵押
26			包房权证昆字第521867号		12,861.56	12,861.56	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——301	商业	已抵押
27			包房权证昆字第521868号		12,867.96	12,867.96	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——401	商业	已抵押
28			包房权证昆字第521866号		12,878.64	12,878.64	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——501	商业	已抵押
29			包房权证昆字第195021411116号		1,499.88	409.88	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场——601	公寓	
30	包国用(2013)第200001号	维多利置业	办理中	包头维多利商业	办理中	74,397.77	包头市东河区巴彦塔拉大街48号	办理中	

31	呼国用(2003)字第 245号	力天置业	办理中	维多利商业	办理中	19.73	呼和浩特市首府广场4 层167号	办理中	
32	呼国用(2003)字第 245号	力天置业	办理中	维多利商业	办理中	18.41	呼和浩特市首府广场4 层178号	办理中	
33	呼国用(2003)字第 245号	力天置业	办理中	维多利商业	办理中	17.85	呼和浩特市首府广场4 层179号	办理中	
34	呼国用(2003)字第 245号	力天置业	办理中	维多利商业	办理中	20.19	呼和浩特市首府广场4 层283号	办理中	

注：上表 7-18 项房产的土地使用权原系由力天置业取得，并进行开发，标的公司后续从力天置业购买，因呼和浩特市房地产权属证书与土地证书系分开的，开发商的房产出售后，土地使用权证书并不办理变更，依据法律法规的规定，对于商品房的土地使用权由房产权利人按份共有。此外，对开发商已向第三方出售了土地使用权上的商品房的，房产管理局系不予以办理抵押登记手续，因此，开发商无法以此土地使用权办理抵押而影响产权人的利益。

截至本报告出具之日，维多利房地产、金维利商业和包头维多利商业分别尚有 18,598.30 平方米、149,860.74 平方米、74,397.77 平方米的房产尚未办理产权证书，维多利超市购买的维多利商厦负一层 6,759.50 平方米房产（登记在维多利房地产名下评估），维多利房呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 1 号楼 4 层 167 号、178 号、179 号及 283 号商铺合计 76.18 平方米房产尚未办房产证，具体情况如下：

① 维多利房地产 18,598.30 平方米房产证办理情况

2013 年，维多利集团、维多利房地产与华融国际信托有限责任公司签订信托贷款合同，借款金额人民币 18,000 万元，借款期限为 2 年，其中 9,000 万自 2013 年 12 月 2 日至 2015 年 12 月 2 日，另 9,000 万自 2013 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 2 日，维多利房地产以持有的呼和浩特市新华大街北侧的在建工程维多利君豪国际 1 号楼（对应国贸广场三期）及国有土地使用权（呼国用（2012）第 00002 号）提供抵押担保。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 12,500 万元，上述抵押尚未解除，因此维多利房地产国际广场三期 18,598.30 平方米房屋为无法办理房产权证书。

2015 年 12 月，维多利集团、维多利地产与华融国际信托有限责任公司签订信托贷款合同之补充合同，展期本金 13,000 万元，展期期限为 2015 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 2 日止。本金按照 2015.12.31 前偿还 500 万元，2016.3.2 前偿还 1,000 万元，2016.4.30 前偿还 1,500 万元，2016.6.21 前偿还 1,000 万元；2016.8.21 前偿还 1,000 万元，2016.9.21 前偿还 3,000 万元，2016.12.2 前偿还 5,000 万元。上述信托借款偿还完毕以后，可以解除抵押。前述房屋的开工、建设许可证均已取得，并完成了竣工验收，取得了预售许可证，因此，后续抵押解除后，办证不存在法律障碍。

② 金维利商业 149,860.74 平方米房产证办理情况

2015 年 12 月，金维利商业与金汇房地产签订购房协议，购买了对方位于呼和浩特市赛罕区新华东街南侧摩尔城 A 座负 2 层-12 层的房屋，建筑面积 149,860.74 平方米，交易总价款 1,949,259,530.00 元。已经支付超过 50% 的房屋价款，并于 2015 年 12 月办理完验收交接。

金汇房地产向方正东亚信托有限责任公司借款并以摩尔城进行抵押，截止 2015 年 12 月 31 日，该项借款本息余额为 100,783.68 万元，借款结清日为 2018

年 6 月。因此，金维利商业购买的摩尔城 A 座负 2 层-12 层 149,860.74 平方米尚无法办理房产权证书。该房产已取得预售许可证，抵押解除后办证应不存在法律障碍。

### ③ 包头维多利商业 74,397.77 平方米房产证办理情况

2015 年 6 月，包头维多利商业与维多利置业包头分公司签订购房协议，购买对方位于包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号维多利新天地负 1 层-5 层的商业楼，建筑面积 74,397.77 平米，交易总价款 417,434,926.00 元。房屋价款已经支付完毕，并于 2015 年 11 月办理完验收交接。截至本报告出具之日，正在办理房产权证书，办理不存在法律障碍，预计 2016 年 5 月份取得权属证书。

根据《资产购买协议》，上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意，本次交易交割前，包头维多利商厦购买的位于包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号包头维多利新天地 1 号商业楼东楼三层（建筑面积 2,047.79 平方米）、包头维多利新天地地下一层（建筑面积 9,801 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街二层（建筑面积 12,418.46 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货二层（建筑面积 3,776.08 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼南楼三层（建筑面积 2,436.32 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街三层（建筑面积 12,583.06 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货三层（建筑面积 3,893.72 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼东楼四层（建筑面积 2,557.37 平方米）、包头维多利新天地 1 号楼商业楼百货四层（建筑面积 5,358.96 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货五层（建筑面积 4,356.01 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街一层（建筑面积 8,907.45 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货一层（建筑面积 3,418.01 平方米）、包头维多利新天地地下一层（建筑面积 1,883 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼 D 区四层（建筑面积 960.54 平方米）的房产均已办理产权登记手续，并取得房地产权属证书、包头维多利商厦登记为唯一的房产所有权人。

### ④ 维多利超市购买的维多利商厦负一层 6,759.50 平方米房产

维多利超市向维多利房地产购买维多利商厦负一层房产，建筑面积合计为 6,759.50 平方米，该房产前期已办理权属登记并登记在维多利房地产名下，并为维多利集团向中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林南路支行的申请的最高额 42,000 万元贷款提供了抵押担保（贷款到期日为 2018 年 1 月 29 日）。



截至本报告出具之日，前述房产尚未办理抵押注销手续，因此无法办理房产过户登记手续，在前述抵押解除后可办理房地产权属登记手续，不存在法律障碍。

本次评估将前述房产合并到维多利亚房地产名下评估，前述房地产能否办理房地产权证书对本次评估值不产生影响。

⑤ 呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 1 号楼 4 层 167 号、178 号、179 号及 283 号商铺合计 76.18 平方米房产证办理情况

呼和浩特市回民区锡林北路首府广场 4 层 167、178、179、283 号房产登记在力天置业名下，前期力天置业将上述房产分别出售给了第三方自然人，受让方已支付购房款，但未办理房产过户手续。2006 年 5 月 29 日、6 月 7 日，维多利亚商业分别与前述自然人签署了《首府广场商铺转让协议书》，受让了前述房产，并已向前述自然人全额支付了购房款，但未办理房产过户手续。截至本报告出具之日，前述房产仍登记在力天置业名下，正在办理过户登记手续，不存在法律障碍。

## (2) 无法办理产权证书的房产

截至本报告出具之日，维多利亚商厦 5 层部分房产（建筑面积为 1,137 平方米，用作仓库使用）以及 6 层房产（建筑面积为 5,259 平方米，用作办公场所使用）以及维多利亚商厦门店及维多利亚购物中心二楼的连廊（建筑面积为 1,028 平方米，用作经营使用），均系临时建筑、构筑物，无法办理权属证书。

前述临时建筑和构筑物，存在未按规定履行报批手续的情形。根据《中华人民共和国城乡规划法》及《中华人民共和国建筑法》的规定，维多利亚集团、维多利亚商厦存在被有关主管部门责令拆除该等临时建筑、构筑物并受到处罚的风险。

前述临时建筑、构筑物均非其重要的经营性房产，一旦被拆除，不会对其生产经营造成重大不利影响。据此，该等瑕疵房产不会对本次交易造成实质性法律障碍。

## 2、租赁房屋情况

截至本报告出具之日，维多利亚集团房屋租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁期限	房屋坐落	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金
1	力天置业	维多利超市	2015年1月1日-2017年12月31日	呼和浩特市中山西路1号首府广场地下室一层	6,680	3,000,000 元/年
2	徐献海	维多利超市	2013年4月1日-2033年3月30日	呼和浩特市赛罕区大学东路与丰州路交汇处维多利城南生活中心地下一层	11,000	每日每平米1元, 每三年递增5%, 前三年为401.5万元/年, 4-6年为421.575万元/年, 如此类推
3	袁成柱	维多利超市	2009年12月31日-2019年12月30日	呼和浩特市西龙王庙巴彦卓尔南路帝神酒店一楼酒店, 另外免费提供2楼25-30平方米的办公室一间	1,000多平方米	450,000 元/年
4	利佰佳房地产	维多利超市	2010年12月25日-2022年12月24日	呼和浩特市赛罕区金桥开发区昭乌达路世纪以东五路以北建筑三层一幢房屋及地下一层部分	17,896 (地下一层8,528平方米, 地上三层约为9,368平方米, 最终面积实测面积计算)	第1-4年753万/年(每日每平1.2元), 5-8年824万/年(每日每平1.3元), 第9-12年824万/年(每日每平1.3元)
5	阜兴房地产	维多利超市	2014年7月1日-2029年6月30日, 续约期为5年	呼和浩特市金川开发区金海路南雅格花园地下一层	8,000	第1-15年233.6万元/年(每平方每日0.8元), 第16-20年292万元/年
6	中城飞祥房地产	维多利超市	2015年1月1日-2017年12月31日	针纺城负一层	3,300	年租赁费700,000元, 管理费30万元。需提前预付三年的租金及管理费, 共计300万元
7	维多利置业	维多利超市	15年, 2012年10月1日-2027年9月30日	呼和浩特市新城区成吉思汗大街维多利金色华府地下一层	5,600	第1-5年122.64万元/年(每日每平方米0.6元), 第6-10年163.52万元/年(每日每平方米0.8元), 第11-15年183.96万元/年(每日每平方米0.9元)
8	金汇服装	维多利超市	2013年5月8日-2020年5月7日(租金起算日为2013年8月1日)	呼和浩特市中山西路212号金旺角服装批发市场地下一层	1,692.3	租金第1年375,000元, 第二年400,000元, 往后每年425,000元; 物业费第一年37.5万元, 第二年40万元, 第三年至合同终止期为42.5万元。补充协议约定2016年租金为350,000元; 物业费为35万元

9	时义	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	140.9	251,999元/年(每日每平方米4.9元), 每年递增3%
10	靳前峰	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	310.16	310,000元/年, 每年递增5%
11	张小昇	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	139.61	203,831元/年(每日每平4元), 每年递增5%
12	王慧娇	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	139.61	203,831元/年(每日每平4元), 每年递增5%
13	刘慧民	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	131.03	180,000元/年(每日每平3.76元), 每3年递增2.5%
14	张国英、李凤英	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	140.9	229,371元/年(每日每平方米4.46元), 每3年递增2.5%
15	石建平	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座107号)	240.49	245,781元/年(每日每平方米2.8元), 每3年递增2.5%
16	李环爱	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1038号)	168.33	153,601元/年(每日每平方米2.5元), 每3年递增2.5%
17	厉光辉	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1039号)	152.17	138,855元/年(每日每平方米2.5元), 每3年递增2.5%
18	王称心	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A号楼1014号)	139.61	142,681元/年(每日每平方2.8元), 每3年递增2.5%
19	杜逢丞、越瑞峰	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月40日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1024号)	132.61	135,527元/年(每日每平方米2.8元), 每3年递增2.5%
20	郭飞雪、刘玉华	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1031号)	171.06	156,092元/年(每日每平方米2.5元), 每3年递增2.5%

21	李秀兰	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1029号)	135.3	123,461元/年(每日每平方米2.5元),每3年递增2.5%
22	郭彦荣	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1015号)	139.61	142,681元/年(每日每平方米2.8元,每3年递增2.5%)
23	吴彦斌	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1028号)	135.3	123,461元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
24	郝存珍	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1037号)	150.01	136,884元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
25	刘占	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1.20、1021号)	436.06	445,653元/年(每日每平2.8元),每3年递增2.5%
26	白金文	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	349.31	450,068元/年(每日每平3.53元),每3年递增2.5%
27	杨德华	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1034号)	166.6	152,023元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
28	柳金添	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1036号)	167.42	152,771元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
29	孙春来	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1041号)	119.85	109,363元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
30	王贵仁、王宇	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A号楼1040号)	136.01	124,109元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
31	王称心	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号	139.61	57,073元/年(每日每平1.12元),每3年递增2.5%
32	高杰	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座102、103号)	279.58	285,731元/年(每日每平2.8元),每3年递增2.5%

33	陈岩	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1030号)	171.06	156,092元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
34	潘巧玲	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座108号)	141.26	144,368元/年(每日每平2.8元),每3年递增2.5%
35	张慧春	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1035号)	149.15	136,099元/年(每日每平2.5元),每3年递增2.5%
36	王慧娟	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(新天地广场A座1022.1023号)	427.36	436,762元/年(每日每平2.8元),每3年递增2.5%
37	陈利光	维多利超市	2013年12月31日 -2024年6月30日	呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街1号(南茶坊新天地广场)	139.6*2	399,508元/年(每日每平3.92元),每3年递增2.5%
38	力天置业	维多利商业	2013年6月15日 -2018年6月14日	呼和浩特市回民区中山西路1号维多利购物中心6层2、3、4号	3,419.3	1,248,045元/年
39	力天置业	维多利商业	2013年6月1日-2018年5月31日	呼和浩特市中山西路1号首府广场6层5、6号	3,490.68	1,010,000元/年
40	力天置业	维多利商业	2010年6月1日-2017年6月1日	呼和浩特市中山西路1号首府广场5层178号	2,704.96	2010年6月1日至2010年12月31日租金348,540元,以后每年租金60万元
41	力天置业	鲁弟房地产	2013年8月20日 -2016年8月19日	呼和浩特市中山西路1号首府广场写字楼7层3、4号	196.08	107,354元/年
42	海亮房地产	维多利集团	2010年11月1日 -2025年10月31日	呼和浩特市锡林路与中山路交叉口处内蒙古海亮广场负一至地上6层(扣除一层酒店大堂面积)	190,914.82	15年租金合计17.2亿元,2010年11月1日前支付3亿元;2015年11月1日前几年为每年支付8,000万元;自2016年11月1日至2024年11月1日前每年支付1亿元。 补充协议预定:其中2亿租金为国际品牌引进入驻租赁标的物挂钩的款,如国际一线、二级品牌引进

						达到协议约定数量（自 2010 年 11 月 1 日起，3 年内国际一线品牌合计入驻 5 家，二线品牌入驻 10 家，5 年内国际一线品牌合计入驻 8 家，二线品牌入驻 15 家），则自第六年起，给予租金减免：2015 年 11 月 1 日前-2024 年 11 月 1 日前每年各分别减免 2,000 万元
43	包头维多利商厦	包头维多利超市	2013 年 12 月 26 日-2018 年 12 月 25 日	包头昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场负一层	14,356.06	150 万元/年
44	力天置业	维多利商业	2013 年 6 月 1 日-2019 年 5 月 31 日	首府广场 1-5 层的小面积房产委托受托方进行经营	1,902.86（套内面积，折合建筑面积 3,475.33 平方米）	3,476,450 元/年
45	维多利集团	维多利商业	2013 年 9 月 1 日-2018 年 8 月 31 日	首府广场 1 层的 1F-168 和 1F-169 房产	866.62	67.44 万元/年
46	维多利集团	维多利商业	2013 年 6 月 1 日-2018 年 1 月 31 日	首府广场 1 层的 6F-1 房产	3,747.17	125.9 万元/年
47	小业主（合计 270 名）	维多利集团	租赁期限不完全一致，租期期限到期日分别有：2016 年 4 月 30 日、2017 年 4 月 30 日、2017 年 6 月 9 日、2018 年 3 月 31 日、2018 年 4 月 30 日、2018 年 5 月 12 日、2019 年 4 月 30 日、2019 年 6 月 30 日	呼和浩特市中山西路 39 号维多利商厦	10,031.08	根据协议约定

			日、2019年10月25日、2020年3月31日、2020年4月29日、2022年4月30日、2022年6月26日、2022年8月31日			
48	小业主（合计661名）	维多利商业	租赁期限不完全一致，租期期限到期日分别有：2016年9月30日、2016年12月31日、2017年5月31日、2017年12月31日、2018年1月15日、2018年2月2日、2018年5月31日、2018年8月31日、2018年12月31日、2019年1月17日、2019年3月31日、2019年4月30日、2019年12月31日、2020年3月31日、2020年9月31日、2020年12月31日	呼和浩特回民区中山西路与锡林郭勒北路交叉口	22,957.06	根据协议约定

			日、2021年3月31日、2021年4月16日、2021年4月30日、2021年5月31日、2021年6月30日、2021年7月31日、2021年9月30日、2021年12月31日、2022年1月31日、2022年2月3日、2023年3月31日、2023年6月30日、2023年7月31日、2023年12月31日			
49	小业主（合计1,360名）	新城商业	租赁期限不完全一致，租期期限到期日分别有：2018年1月2日、2018年9月30日、2018年10月30日、2018年11月7日、2018年12月20日、2018年12月31日、2019年1月11日、2019年1月	新华大街8号维多利亚广场	24,315.39	根据协议约定



			15日、2019年1月 20日、2019年2月 20日、2019年2月 22日、2019年2月 27日、2019年3月2 日、2019年3月4日、 2019年3月6日、 2019年3月10日、 2019年4月2日、 2019年4月6日、 2019年4月11日、 2019年4月16日、 2019年4月22日、 2019年4月23日、 2019年5月2日、 2019年5月20日、 2019年5月22日、 2019年5月25日、 2019年5月26日、 2019年5月29日、 2019年5月30日、 2019年6月5日、 2019年6月14日、 2019年6月17日、 2019年6月22日、			
--	--	--	--	--	--	--

			2019年6月2日、 2019年6月24日、 2019年6月26日、 2019年6月29日、 2019年7月18日、 2019年7月22日、 2019年7月24日、 2019年7月29日、 2019年8月1日、 2019年8月24日、 2019年7月26日、 2019年8月11日、 2019年8月17日、 2019年8月29日、 2019年11月21日、 2019年11月28日、 2019年11月21日、 2019年1月20日			
--	--	--	--	--	--	--

注 1: 维多利超市租赁内蒙古嘉友房地产开发有限公司位于呼和浩特市赛罕区大学东路与丰州路交汇处维多利城南生活中心房产 11,000 平方米, 租期为 2013 年 4 月 1 日至 2033 年 3 月 30 日, 租期内租金每 3 年递增 5%, 第 1 至 3 年年租金为 401.5 万元。2015 年 1 月 10 日, 内蒙古嘉友房地产开发有限公司通过抵债方式将上述租赁房产转让给徐献海, 租赁关系同时变更为维多利超市租赁徐献海房产, 租赁合同其他条款未发生变更。

注 2: 维多利集团向海亮房地产承租的呼和浩特市锡林路与中山路交叉口处内蒙古海亮广场负一至地上 6 层房产的实际承租人为海亮百货有, 租金的实际支付人亦为海亮百货。依据《资产购买协议》的约定, 本次交易交割前, 邹招斌等 20 名交易对方应保证并促使维多利集团或其指定的下属子公司与海亮房地产重新签署《房屋租赁合同》, 由海亮房地产将位于呼和浩特市锡林路与中山路交叉路口的内蒙古海亮广场负一至地上六层全部商业性用房(扣

除其中一层中酒店大堂约 1,892 平方米面积) 出租给维多利亚集团或其指定的下属子公司, 租赁期限为不少于 15 年, 且前 10 年的平均年租金不高于 1.18 亿元, 后 5 年的租金价格依据市场行情确定 (但应不高于市场价格)。重新签署协议后, 内蒙古海亮广场由标的资产经营百货业务。

注 3: 小业主出租的维多利亚商厦店、维多利亚购物中心店和国际广场店合计 57,303.53 平方米面积的房产为从维多利亚房地产、力天置业、家世界房地产购买取得, 后由维多利亚集团、维多利亚商业、新城商业分别从小业主处租赁上述房产用于门店经营。

截至本报告出具之日，商厦门店合计 19 项房产（建筑面积合计为 650.9 平方米）以及购物中心门店合计 7 项房产（建筑面积合计为 313.53 平方米）已过租赁期限尚未签署新的租赁协议，目前维多利集团、维多利商业正在与出租方协商续租事宜。上述已过期的租赁协议项下的出租方未提出限期返还房产的要求，且维多利集团、维多利商业仍以原签署的租赁协议的约定向出租方支付租金、使用租赁房产，出租方亦未提出异议。根据《合同法》第二百三十六条规定，租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。因此，维多利集团继续使用已过租赁期限的房屋构成不定期租赁，目前维多利集团、维多利商业正在办理续租事宜，该等事宜未对该维多利集团、维多利商业的日常经营造成重大不利影响。

为了确保与上述租赁到期后能够及时办理续租，根据《资产购买协议》，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意并保证，将全力配合并协助标的公司及下属子公司与出租方商谈承租房产的续租事宜，并确保向小业主承租的于 2018 年及之前租赁期限届满的租赁房产续租的租金涨幅限制在不高于 6% 的范围，如因该等租赁房产续租租金涨幅高于 6% 的部分，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意以连带方式补偿标的公司或其下属子公司，且标的公司有权从应付维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海的未分配利润中直接划扣。

## （二）无形资产

### 1、土地使用权

截至本报告出具之日，维多利集团拥有的土地使用权情况如下：

序号	土地证号	使用权人	坐落地址	地号	用途	使用权类型	终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利
1	呼国用(2001)字第151号	维多利房地产	中山西路北、贝尔路东	3-06-4-61	商业、住宅	出让	2051年3月26日	9,327.95	已抵押
2	呼国用(2001)字第154号	维多利房地产	中山西路北	3-06-4-60-2	商业、住宅	出让	2051年3月26日	2,170.05	已抵押
3	呼国用(2001)字第155号	维多利房地产	中山西路北	3-06-4-60-1	商业、住宅	出让	2051年3月26日	4,326.24	已抵押
4	呼国用(2012)第000002号	维多利房地产	新城区新华大街北侧	1-07-05-1-(1) 1501020070020074000	批发零售用地	出让	住宅70年,截止 2075年12月22日; 商业40年,截止 2045年12月22日	10,461.51	已抵押
5	呼国用(2010)第00327号	家世界房地产	新城区新华大街南侧	1-07-09-1-(1)	城镇混合住宅	出让	2076年3月3日	22,554.23	已抵押
6	呼国用(2010)第00326号	鲁弟房地产	新城区新华大街南侧	1-07-09-1-(4)	城镇住宅	出让	住宅70年,截止 2076年3月3日; 商业40年, 2046 年3月3日	11,305.79	已抵押
7	包国用(2012)第300005号	包头维多利商厦	昆区钢铁大街南侧	305-02-001(2)	商住	出让	商业40年、住宅70 年	43,935.95	已抵押

## 2、商标

截至本报告出具之日，维多利集团拥有 16 项商标，具体情况如下：

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	10202135		维多利集团	35	以超市、百货公司、折扣商店和购物中心的方式推销(替他人);在超级市场及百货公司提供推销服务(替他人);替他人做中介(替其他企业购买商品或服务);进出口代理;拍卖;超市、百货公司、折扣商店和购物中心的商业管理和组织咨询;推销(替他人)(截止)	2013年01月21日至 2023年01月20日
2	10202136		维多利集团	35	商业橱窗布置(截止)	2013年04月21日至 2023年04月20日
3	3318410		维多利集团	35	推销(替他人)(商品截止)	2014年05月21日至 2024年05月20日
4	10149930	<b>维尚生活馆</b>	维多利集团	29	肉;鱼(非活的);以水果为主的零食小吃;以果蔬为主的零食小吃;腌制蔬菜;蛋;食用油脂;熟芝麻;豆腐制品(截止)	2013年04月21日至 2023年04月20日
5	10149974	<b>维尚生活馆</b>	维多利集团	30	茶;蛋白杏仁糖果;谷类制品;面粉制品;含淀粉食品(截止)	2013年01月07日至 2023年01月06日
6	10150028	<b>维尚生活馆</b>	维多利集团	35	广告;广告代理;广告版面设计;广告策划;商业管理辅助;组织商业或广告交易会;为广告或销售组织时装展览;进出口代理;替他人推销;商业管理和组织咨询(截止)	2013年03月07日至 2023年03月06日
7	10150165	<b>维多利·维尚</b>	维多利集团	35	广告;广告代理;广告版面设计;广告策划;商业管理辅助;组织商业或广告交易会;为广告或销售组织时装展览;进出口代理;替他人推销;商业管理和组织咨询	2013年03月14日至 2023年03月13日

					(截止)	
8	10150300	<b>维多利·时代城</b>	维多利集团	35	广告；广告代理；广告版面设计；广告策划；商业管理辅助；组织商业或广告交易会；为广告或销售组织时装展览；进出口代理；替他人推销；商业管理和组织咨询（截止）	2013年03月14日至 2023年03月13日
9	10150339	<b>维多利·摩尔城</b>	维多利集团	35	广告；广告代理；广告版面设计；广告设计；商业管理辅助；组织商业或广告交易会；为广告或销售组织时装展览；进出口代理；替他人推销；商业管理和组织咨询（截止）	2013年03月07日至 2023年03月06日
10	10150122	<b>维多利·维尚</b>	维多利集团	36	资本投资；金融服务；金融管理；不动产代理；不动产管理；商品房销售；经纪；担保；受托管理；典当经纪（截止）	2013年03月28日至 2023年03月27日
11	10150252	<b>维多利·时代城</b>	维多利集团	36	资本投资；金融服务；金融管理；信用卡服务；不动产管理；商品房销售；经纪；担保；受托管理；典当经纪（截止）	2013年04月28日至 2023年04月27日
12	10156451	<b>维多利·摩尔城</b>	维多利集团	36	资本投资；金融服务；金融管理；信用卡服务；不动产管理；商品房销售；经纪；担保；受托管理；典当经纪（截止）	2012年12月28日至 2022年12月27日
13	10150091	<b>维多利·维尚</b>	维多利集团	37	建筑；商品房建造；商业摊位及商店的建筑；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；车辆保养和修理；钟表修理；修补服装（织补）；干洗；修鞋；建筑信息（截止）	2013年03月14日至 2023年03月13日
14	10150216	<b>维多利·时代城</b>	维多利集团	37	供暖设备的安装和修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；车辆保养和修理；钟表修理；修补服装（织	2013年07月21日至 2023年07月20日



					补); 干洗; 修鞋; 采矿 (截止)	
15	10156492	<b>维多利·摩尔城</b>	维多利集团	37	建筑; 商品房建造; 供暖设备的安装和修理; 办公室用机器和设备的安装、保养和维修; 车辆保养和修理; 钟表修理; 修补服装 (织补) ; 干洗; 修鞋; 商业摊位及商店的建筑 (截止)	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日
16	10156526	<b>维多利·摩尔城</b>	维多利集团	43	住所 (旅馆、供膳寄宿处); 咖啡馆; 自助餐厅; 餐厅; 饭店; 餐馆; 快餐馆; 自助餐馆; 酒吧; 茶馆 (截止)	2012 年 12 月 28 日至 2022 年 12 月 27 日

依据《资产购买协议》的约定，本次交易交割完成后，维多利集团以有偿方式（每个主体 20 万元/年）许可赤峰新维利、锡林郭勒盟维多利、乌兰察布维多利在原有使用范围内（限于现有“维多利”字号以及百货零售业务）使用其拥有的上述 16 项商标，并以无偿的方式许可力天置业、维多利实业、维尚广告、维多利控股及其下属企业使用“维多利”字号及其所拥有的房地产项目使用（限于内蒙古以及浙江地区）。

### 3、专利

截至本报告出具之日，维多利集团尚未拥有专利权，也没有正在申请中的专利。

#### （三）业务经营许可

截至本报告出具之日，维多利集团业务经营许可证具体情况如下表：

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
1	维多利集团	食品流通许可证	SP1501031310113138	呼和浩特市工商局	至 2016 年 4 月 24 日	即将过期，正在办理续期
2		呼和浩特市机动车停车场使用许可证	15020001	呼和浩特市公安局交通管理支队	核准日期为 2014 年 9 月 18 日	
3		卫生许可证	呼卫公字[2012]第 155 号	呼和浩特市卫生局	至 2016 年 10 月 15 日	
4	维多利商业	餐饮服务许可证	餐证字（2014）第 150103-0601 号	呼和浩特市回民区食品药品监督管理局	至 2017 年 6 月 24 日	
5		卫生许可证	呼卫公字[2012]第 154 号	呼和浩特市卫生局	至 2016 年 10 月 15 日	
6	新城商业	卫生许可证	呼卫公字[2012]第 093 号	呼和浩特市卫生局	至 2016 年 8 月 9 日	
7	包头维多利商厦	包头市经营性机动车停车场备案证	100106	包头市公安局交通管理支队	至 2016 年 1 月 31 日	已过期，正在办理续期手续
8		出版物经营许可证	包新出发图零字第	包头市新	至 2016 年	即将过期，

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
			15B010022 号	新闻出版局	4 月 7 日	正在办理续期
9		食品流通许可证	SP150203101000240X	包头市工商行政管理局	至 2016 年 9 月 29 日	
10		食品卫生许可证	内卫食证字（2012）第 150203-000104 号	包头市食品药品监督管理局	至 2016 年 9 月 6 日	
11		餐饮服务许可证	蒙餐证字（2014）第 150203002427 号	包头市昆都仑区食品药品监督管理局	至 2017 年 1 月 23 日	
12		卫生许可证	包卫公字[2012]第 0293 号	包头市卫生局	至 2016 年 9 月 25 日	
13	包头维多利商业	卫生许可证	包东卫公字[2014]第 T=13 号	包头市东河区卫生局	至 2018 年 12 月 14 日	
14	维多利房地产	房地产开发企业资质证书（肆级，已到期）	内建房资证字 [2009]A00608	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	至 2015 年 11 月 4 日	已过期，正在办理续期手续
15	鲁弟房地产	房地产开发企业资质证书（肆级，已到期）	内建房资证字 (2007)A0555	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	至 2015 年 6 月 14 日	已过期，正在办理续期手续
16		食品经营许可证	JY11501030000379	呼和浩特市回民区食品药品监督管理局	至 2021 年 3 月 10 日	
17		卫生许可证	呼卫公字（2013）第 65 号	呼和浩特市卫生局	至 2017 年 12 月 2 日	
18	维多利超市	出版物经营许可证	新出发零字第 15A030059 号	呼和浩特市回民区文化体育和广播电视局	至 2016 年 12 月 28 日	
19		酒类流通备案登记表	150102200199	呼和浩特市回民区发展和改革委员会	长期有效	

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
				革经济贸易局		
20		音乐作品使用许可证	0014905	中国音乐著作权协会	至 2016 年 6 月 30 日	
21	维多利物业	物业服务企业	呼房物证字(2013)370	呼和浩特市住房保障和房屋管理局	至 2016 年 12 月 17 日	
22		食品流通许可证	SP1502031310086524	包头市工商局昆都仑区	至 2016 年 12 月 10 日	
23	包头维多利超市	保健食品经营备案登记表	包昆保备(2014)第150203-000075号	包头市昆都仑区食品药品监督管理局	至 2016 年 10 月 28 日	
24		酒类流通备案登记证	150202100610	包头市商务局	长期有效	
25		卫生许可证	包东卫公字[2015]第 T=14 号	包头市东河区卫生局	至 2019 年 1 月 29 日	
26	包头维多利超市新天地分公司	食品流通许可证	SP1502021410024056	包头市工商局东河区分局	至 2017 年 8 月 25 日	
27		包头市食品生产加工小作坊准予备案书	DJ150202-0443	包头市质量技术监督局东河区分局	至 2016 年 1 月 21 日	已过期,正在办理续期手续
28		卫生许可证	玉卫公证字[2013]第 557 号	呼和浩特市玉泉区卫生局	至 2017 年 7 月 16 日	
29	维多利超市连锁北门店	食品流通许可证	SP1501041310120549	呼和浩特市工商局玉泉分局	至 2016 年 6 月 17 日	
30		烟草专卖零售许可证	150104100364	呼和浩特市烟草公司	至 2016 年 12 月 31 日	
31	维多利超市连锁大学	食品流通许可证	SP1501051210112140	呼和浩特市工商局赛罕区分	至 2015 年 12 月 27 日	已过期,正在办理续期手续

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
	东路店			局		
32		出版物经营许可证	内呼赛文出第15A050145号	呼和浩特市赛罕区文化体育和广播电视局	至2021年9月10日	
33		酒类流通备案登记证	1501042-00112	呼和浩特市赛罕区经济和信息化局	长期有效	
34		卫生许可证	呼卫公字(2013)第66号	呼和浩特市卫生局	至2017年12月2日	
35		食品经营许可证	JY11501030000387	呼和浩特市回民区食品药品监督管理局	至2021年3月10日	
36	维多利超市连锁第二分店	出版物经营许可证	新出发零字第15A030060号	呼和浩特市回民区文化体育和广播电视局	至2016年12月28日	
37		出版物经营许可证	新出发零字第15A030061号	呼和浩特市回民区文化体育和广播电视局	至2016年12月28日	
38		卫生许可证	呼卫(公)字(2013)第67号	呼和浩特市卫生局	至2017年12月2日	
39	维多利超市连锁海亮店	食品流通许可证	SP1501031210109011	呼和浩特市工商局回民区分局	至2015年12月3日	已过期,正在办理续期手续
40		出版物经营许可证	新出发零字第15A030065号	呼和浩特市回民区文化体育和广播电视局	至2017年4月15日	

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
41		酒类流通备案登记表	150100200078	呼和浩特市酒类流通管理工作领导小组	长期有效	
42	维多利亚超市连锁火车站店	卫生许可证	呼卫公字[2014]第473号	呼和浩特市卫生局	至2018年1月12日	
43		食品流通许可证	SP1501021310129051	呼和浩特市工商局新城分局	至2016年10月17日	
44		酒类流通备案登记表	150101201030	呼和浩特市新城区经济和信息化局	长期有效	
45	维多利亚超市连锁金川店	卫生许可证	呼卫公字[2014]第515号	呼和浩特市卫生局	至2018年8月25日	
46		食品流通许可证	SP1501001310101734	呼和浩特市工商局金川开发区分局	至2016年12月22日	
47		出版物经营许可证	新出发零字第15A030094号	呼和浩特市回民区文化体育广电局	至2017年11月12日	
48		酒类流通备案登记表	150102200442	呼和浩特市回民区经济和信息化局	长期有效	
49	维多利亚超市连锁金桥店	卫生许可证	呼卫公字[2013]第347号	呼和浩特市卫生局	至2017年3月3日	
50		食品流通许可证	150105SP1000213	呼和浩特市赛罕区食品药品监督管理局	至2018年7月23日	
51		出版物经营许可证	内呼赛文出第15A050144号	呼和浩特市赛罕区文化体育和广播电视局	至2021年9月10日	

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
52		酒类流通备案登记表	1501042-00394	呼和浩特市赛罕区发展和改革经济贸易局	长期有效	
53	维多利超市连锁东影南路店	卫生许可证	呼卫公字[2014]第477号	呼和浩特市卫生局	至2018年2月17日	
54		食品流通许可证	150105SP1000034	呼和浩特市赛罕区食品药品监督管理局	至2017年9月8日	
55		出版物经营许可证	内呼赛文出第15A050110号	呼和浩特市赛罕区文化体育和广播电视影电视局	至2021年3月25日	
56	维多利超市连锁体育场店	卫生许可证	呼卫公字[2012]第293号	呼和浩特市卫生局	至2016年12月13日	
57		食品流通许可证	SP1501021210111683	呼和浩特市新城区食品药品监督管理局	至2018年5月31日	
58		酒类流通备案登记表	150101200964	呼和浩特市新城区经济和信息化局	长期有效	
59	维多利超市连锁西龙王庙店	食品经营许可证	JY11501030000395	呼和浩特市回民区食品药品监督管理局	至2021年3月10日	
60		出版物经营许可证	新出发零字第15A030055号	呼和浩特市回民区文化体育和广播电视影电视局	至2017年6月29日	
61		酒类流通备案登记表	150102200311	呼和浩特市回民区	长期有效	

项目	被许可主体	许可证名称	许可证号	发证机关	核发日期/有效期	备注
				发展和改革经济贸易局		
62	维多利亚超市连锁新华东街店	食品流通许可证	SP1501021110103362	呼和浩特市新城区食品药品监督管理局	至 2017 年 11 月 24 日	
63		酒类流通备案登记表	150101200960	呼和浩特市新城区经济和信息化局	长期有效	
64	维多利亚超市连锁新天地店	食品流通许可证	SP1501041310111678	呼和浩特市工商局玉泉分局	至 2016 年 1 月 9 日	已过期,正在办理续期手续
65		出版物经营许可证	新出发零字第 15A040034 号	呼和浩特市玉泉区文化体育和广播电视电影电视局	至 2016 年 3 月 31 日	已过期,正在办理续期手续
66		酒类流通备案登记表	150103200156	呼和浩特市玉泉区酒类流通管理办公室	长期有效	

注 1: 维多利亚商业呼卫公字[2012]第 154 号《卫生许可证》显示该证书的有效期限为 2012 年 10 月 16 日至 2014 年 10 月 15 日, 但该证书已于 2014 年 11 月通过年检。根据标的公司提供的说明文件, 经与发证机关核实, 该证书有效期登记错误, 应为自 2012 年 10 月 16 日至 2016 年 10 月 15 日。

注 2: 内蒙古呼和浩特市摩尔城 A 座原本由内蒙古维多利亚摩尔城商业管理有限公司经营, 内蒙古维多利亚摩尔城商业管理有限公司拥有呼和浩特市卫生局于 2014 年 7 月 15 日颁发的呼卫公字[2014]第 506 号《卫生许可证》, 许可项目为商场, 有效期至 2018 年 7 月 14 日。2015 年金维利购买了摩尔城相关资产, 摩尔城 A 座现由金维利商业经营, 《卫生许可证》正在办理变更手续。

注 3: 维多利亚购物中心的负一层房产(停车场)属于力天置业并登记至其名下, 包头东河负一层中其中的 9,000 平方米房产属于关联方。现依据《资产购买协议》的约定, 维多利亚购物中心停车场无偿提供标的公司使用, 另外, 包头东河的停车场亦将由标的公司经营。

注 4: 维多利亚超市金桥店保健食品销售许可证、包头市维多利亚商业滑冰许可证之前未办理, 截至本报告出具之日, 正在办理之中, 办证不存在法律障碍。



维多利亚集团 SP1501031310113138 号《食品流通许可证》、包头维多利亚商厦包新出发图零字第 15B010022 号《出版物经营许可证》将于 2016 年 4 月到期，正在办理续期手续。

截至本报告出具之日，包头维多利亚商厦 100106 号《包头市经营性机动车停车场备案证》，维多利亚超市大学东路店 SP1501051210112140 号、海亮店 SP1501031210109011 号、新天地店 SP1501041310111678 号《食品流通许可证》，新天地店新出发零字第 15A040034 号《出版物经营许可证》，包头维多利亚超市新天地分公司 DJ150202-0443 号《包头市食品生产加工小作坊准予备案书》，维多利亚房地产内建房资证字[2009]A00608 号、鲁弟房地产内建房资证字(2007)A0555 号《房地产开发企业资质证书》已到期，正在办理续期手续。

## 六、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利亚集团对外担保情况如下：

序号	债权人	担保方	债务人	担保金额	担保期限	担保方式
1	北京银行股份有限公司大钟寺支行	包头维多利亚商厦	北京恒达利源钟表有限公司	6,400 万元（综合授信，2015 年 6 月 15 日签署的借款合同：实际 5,900 万元），余额 4,330 万元	2015.5.20 - 2016.5.19	以包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利亚商厦）301（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12,861.56 平方米）
2	北京银行股份有限公司大钟寺支行	包头维多利亚商厦	北京中嘉国艺恒达利钟表有限公司	5,100 万元（综合授信，2015 年 6 月 15 日签署借款合同：贷款 4,600 万元）余额 4,330 万元	2015.5.20 - 2016.5.19	以包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利亚商厦）401（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 43,935.95 平方米）
3	交通银行股份有限公司锡林郭勒分行	维多利亚集团	锡盟维多利亚	6,500 万元，余额 4,500 万元	2014.6.23 - 2017.6.23	保证担保
4	内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行	维多利亚集团	锡盟维多利亚	1,900 万元	2015.2.5 - 2016.2.4	保证担保

5	内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利超市	内蒙古维家惠商贸有限公司	200 万元	2015.12.8 - 2016.12.7	保证担保
6	方正东亚信托有限责任公司	维多利集团、金维利商业	金汇房地产	11.5 亿元, 余额为 100,783.68 万元	2013.12.24 至主债权期限届满之日两年内	维多利集团保证担保; 金维利商业以摩尔城 A 座房产提供抵押担保 (金维利商业购买摩尔城 A 座前, 出售人金汇房地产已将此资产以在建工程形式抵押)

根据《资产购买协议》，上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意：

本次交易第三期价款支付前，维多利超市为内蒙古维家惠商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行的 200 万元贷款提供的保证担保已解除；维多利集团为金汇房地产向方正东亚信托有限责任公司申请的额度为 11.5 亿元的信托贷款提供的保证担保已解除。

本次交易第四期价款支付前，维多利集团为锡林郭勒维多利商贸有限公司向交通银行股份有限公司锡林郭勒分行申请的 6,500 万元贷款提供的保证担保已解除；完成包头维多利商厦以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）301 房产（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12,861.56 平方米）、包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利商厦）401 房产（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 43,935.95 平方米）分别为北京恒达利源钟表有限公司、北京中嘉艺恒达利钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行提供的抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

本次交易前交割前，标的公司为锡盟维多利向内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行申请的 1,900 万元贷款提供的保证担保已解除。

## 七、主要负债及或有负债情况

### （一）银行、信托借款

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利集团正在履行的银行借款和信托借款合同如下：

序号	债权人	债务人	借款金额	利率	期限	担保情况
1	中国工商银行股份有限公司锡林南路支行	维多利集团	3,000 万元	基准利率 5.6% 基础上浮 5%，每 12 个月调整一次	2015.10.15-2016.8.5	维多利房地产以呼房权证回民区字第 2005015812 号、2005015804 号提供最高抵押担保
2	中国工商银行股份有限公司锡林南路支行	维多利集团	5,600 万元	基准利率 6% 基础上浮 5%，每 12 个月调整一次	2015.10.30-2016.10.30	
3	中国工商银行股份有限公司锡林南路支行	维多利集团	3,400 万元	基准利率 5.6% 基础上浮 5%，每 12 个月调整一次	2015.10.15-2016.8.30	
4	中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林南路支行	维多利集团	4.2 亿元 (未偿还余额 2.1 亿元)	基准利率 6.4% 基础上浮 20%，每 12 个月调整一次	5 年 (2013.6.30 前提第一笔贷款之日起算)，最后一笔还款日为 2018.1.29	借款合同约定：以贷款项下的经营性物业提供抵押担保；以其经营收入 (商厦) 提供应收账款质押担保 抵押合同：维多利房地产以其持有的回民区中山西路 39 号维多利商厦房产及土地 (土地证号：呼国用 (2001) 字第 151、154、155 号；房产号：呼房权证回民区字第 2005015722 号、2005017496、2005017495、2005017123、2005015812、2005015804 提供抵押担保。 陈千敢及其配偶高陈莲、邹招斌及其配偶陈丽平提供连带责任保证担保
5	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	300 万元	7.995%	2014.3.14-2017.3.13	维多利集团以持有的呼房权证回民区字第 2009135914 号、2009135913 号、2009135915 号、2009135912 号、2009135916 号、2007107983 号、2009151813 号、2007111095 号、2007108369 号、2007108373 号 10 处房产提供抵押担保；力天置业以持有的呼房权证回民区字第 2004049333 号；邹招斌、陈丽平、林志健、叶爱
6	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	2,000 万元	基准利率 6.15% 基础上浮 20%，按 7.38% 执行，一	2013.8.20-2016.8.19	

				年一调整		玉、陈千敢、高陈莲提供连带责任担保
7	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	3,500 万元	基准利率 6.15% 基础上浮 20%， 按 7.38% 执行，一 年一调整	2013.8.28-2016.8.27	
8	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	5,000 万元	8.1%	2014.3.3-2017.3.2	
9	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	5,000 万元	7.38%	2013.8-2016.8	
10	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	维多利集团	4,200 万元	基准利率 6.15% 基础上浮 22%， 按 7.5% 执行，一 年一调整	2013.9.10-2016.9.9	
11	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	新城商业	1,375 万元	固定利率：5.35%/ 年	2015.3.13-2016.3.13	新城商业以单位定期存单质押：1,450 万元（凭证号：05699000020071）
12	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	新城商业	1,980 万元	固定利率：5.35%/ 年	2015.3.16-2016.3.16	新城商业以单位定期存单质押：2,100 万元（凭证号：05699000020070）
13	中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行	新城商业	2,230 万元	固定利率：5.35%/ 年	2015.3.17-2016.3.17	新城商业以单位定期存单质押：2,350 万元（凭证号：05699130007326）
14	中国光大银行	新城商业	2,080 万元	固定利率：5.35%/	2015.3.18-2016.3.18	新城商业以单位定期存单质押：2,200 万元（凭证号：

	股份有限公司 呼和浩特分行			年		05699130007333)
15	上海浦东发展 银行股份有限 公司呼和浩特 金桥支行	维多利超市	8,000 万元	浦发行贷款基利 率上浮 30%，按 结息日调整	2015.11.2 至 2016.11.1	赤峰维多利置业以赤峰维多利购物广场 1 层（赤峰市房权证赤峰市字第 112051323339 号）、3 层（赤峰市房权证赤峰市字第 112051323341 号）、4 层（赤峰市房权证赤峰市字第 112051323342 号）、5 层（赤峰市房权证赤峰市字第 112051323343 号）提供最高额抵押担保；邹招斌、陈千敢、林志健提供保证担保
16	上海浦东发展 银行股份有限 公司呼和浩特 金桥支行	维多利商业	8,000 万元	浦发行贷款基利 率上浮 30%，按 结息日调整	2015.10.12 至 2016.8.6	邹招斌、陈千敢、林志健提供保证担保；赤峰维多利置业以赤峰市房权证赤峰字第 112051323340 号、赤峰市房权证赤峰市字第 112051323344 号、赤峰市房权证赤峰市字第 112051323345 号及土地（赤国用（2010）字第 0385 号）提供最高额抵押担保
17	中国建设银行 股份有限公司 内蒙古自治区 分行营业部	维多利集团	10,000 万元	基准利率上浮 10%，每 12 个月 调整一次	2015.11.25-2017.11.25	维多利集团以呼房权证回民区字第 2008107030 房产提供抵押担保；力天置业以呼房权证回民区字第 2004049333 号、呼房权证回民区字第 2006007497 号房产提供抵押担保；邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健、叶爱玉提供最高额保证担保；维多利控股提供最高额保证担保
18	中国建设银行 股份有限公司 内蒙古自治区 分行营业部	维多利集团	10,000 万元	基准利率上浮 10%，每 12 个月 调整一次	2015.12.18-2017.12.17	维多利集团以呼房权证回民区字第 2008107030 号房产提供抵押担保；家世界房地产以呼房权证新城区字第 2008123065 号房产提供抵押担保
19	中国建设银行	维多利集团	10,000 万元	基准利率上浮	2016.1.8-2018.1.8	维多利集团以呼房权证回民区字第 2016100719 号房产

	股份有限公司 内蒙古自治区 分行营业部			10%，每 12 个月 调整一次		提供抵押担保；家世界房地产以呼房权证新城区字第 2008123065 号房产提供抵押担保；力天置业以呼房权证回民区字第 2004049333 号、呼房权证回民区字第 2006007497 号房产提供抵押担保；邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健、叶爱玉提供最高额保证担保；维多利投资控股有限公司提供最高额保证担保
20	兴业银行股份 有限公司呼和 浩特分行（委 托人：通联支 付网络服务股 份有限公司内 蒙古分公司）	维多利集团	7,000 万元	每笔委托贷款发 放前另行签署扣 款协议约定利息	2015.6.23-2016.6.22	邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健、叶爱玉提供最高额保证担保；维多利商业、包头维多利商厦、海亮百货、维多利超市、新城商业提供最高额保证担保
21	兴业银行股份 有限公司呼和 浩特分行（委 托人：通联支 付网络服务股 份有限公司内 蒙古分公司）	维多利商业	3,000 万元	每笔委托贷款发 放前另行签署扣 款协议约定利息	2015.6.23-2016.6.22	邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健、叶爱玉提供最高额保证担保；维多利集团、海亮百货、包头维多利商厦、新城商业、维多利超市提供最高额保证担保-
22	上海初旦金属 材料有限公司	维多利商业	11,000 万元（余额 11,000 万元）	18%	2011.10.31 应归还 1,000 万元，2012.10.31 应归还 10,000 万元。 依据维多利商业出具的承诺书，自逾期之 日起按 18%的年利率支付利息	无
23	上海万钰祥金	维多利商业	9,000 万元（余额为	18%	到期日 2011.10.31	无

	属材料有限公司		2,000 万元)		依据内维多利商业出具的承诺书,自逾期之日起按 18%的年利率支付利息	
24	华宸信托有限责任公司	维多利集团	10,000 万元(收购维多利国际广场未来 5 年的租金收益权)(余额 10,170 万元)	13%/年	信托计划成立之日起满 24 个月对应日一次性支付回购款 10,000 万元	家世界房地产以呼房权证回民区字第 2008123065 号及土地使用权呼国土用(2010)第 00327 号提供抵押担保;邹招斌、林志健、陈千敢提供连带责任保证担保
25	华融国际信托有限责任公司	维多利集团、维多利房地产(共同债务人)	23,000 万元(A 类 18,000 万元, B 类 5,000 万元),实际贷款金额为 18,000 万元	各类均为 11%(360 天一年);展期利率为 13%	截止 2015.12.2 末余额 13,000 万元,展期 1 年(至 2016.12.2): 2015.12.31 前偿还 500 万元, 2016.3.2 前偿还 1,000 万元, 2016.4.30: 前偿还 1,500 万元, 2016.6.21 前偿还 1,000 万元;2016.8.21 前偿还 1,000 万元, 2016.9.21 前偿还 3,000 万元, 2016.12.2 前偿还 5,000 万元	维多利房地产以持有的呼和浩特市新华大街北侧的在建工程维多利君豪国际 1 号楼及国有土地使用权(呼国用(2012)第 00002 号)提供抵押担保;赤峰维多利置业以位于内蒙古赤峰市红山区长青街办事处哈达街中段维多利广场-1 层商铺的房产(合计 71 项,总建筑面积为 7,646.46 平方米)提供抵押担保;邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健及叶爱玉提供连带保证担保
26	华融国际信托有限责任公司	维多利集团、维多利置业(共同债务人)	2 亿元(受让维多利集团对包头维多利商厦 174,227,800 元 M 类应收账款、维多利置业 8,360 万元的 N 类应收账款的收益权(实际贷款 1 亿元,余额 7,000 万元)	11%/年	截止 2015.12.2 余额 7,000 万元,展期至 2016.11.21: 2016.5.21 前偿还 1,000 万元, 2016.7.21 前偿还 1,000 万元, 2016.11.21 前偿还 5,000 万元	包头维多利商厦以包房权证(昆)字第 21865 号、包房权证(昆)字第 521866 号房产提供抵押担保;维多利置业以新天地广场之在建工程及其附着之土地使用权提供抵押担保(实际对应借款未发放,抵押未登记);维多利集团对包头维多利商厦、维多利置业的应收账款质押担保;邹招斌、陈丽平、陈千敢、高陈莲、林志健及叶爱玉提供连带责任保证担保
27	中国华融资产管理股份有限	维多利集团	1.999 亿元(受让渤海信托的信托贷款)(余	13%/年	债权转让之日起 24 个月,债务重组满 12 个月,累计偿还不低于本金的 30%、满	林志健、叶爱玉、陈千敢、高陈莲、邹招斌、陈丽平提供无限连带责任担保;

	公司内蒙古自治区分公司		额 13,993 万元)		<p>18 个月累计不低于 40%；届满付清全部本金及重组收益，各期债务重组期限满 12 个月可按 1,000 万元整数倍提前偿还部分或全部本金，最低不低于全部本金的 30%。</p> <p>2015 年 11 月 5 日签署《债务重组协议之补充协议》，债务本金 13,993 万元，2016.5.5 偿还本金 6,993 万元，2016.6.30 偿还本金 7,000 万元。未偿还本次债务前，与上海万钲祥金属材料有限公司的 9,000 万元、上海初旦金属材料有限公司的 11,000 万元，仅按季支付利息，本金劣后于前述债权</p>	<p>内蒙古新元房地产开发有限公司以持有的在建工程维多利广场（（建设用地规划许可证：集规地字第 152600201200136，建设工程规划许可证：2013 集规建副字 034 号、建设工程施工许可证：1526012014040401801、商品房预售许可证：2013 房预销售证第 055 号）以及其占用范围内的土地使用权（集国用 2013 第 D-0124 号）提供抵押担保；</p> <p>维多利集团以持有的维多利商业 100% 股权提供质押担保</p>
28	中国华融资产管理股份有限公司黑龙江省分公司	维多利集团	1.998 亿元 (受让渤海信托的信托贷款)	<p>重组收益率 13%/年，自重组宽限期开始为 15%/年；</p> <p>逾期支付的，全部未还重组债务按 25%/年计算，并自逾期之日起按每日万分之五方式支付违约金；</p>	<p>自债权转让之日起 24 个月，重组宽限期为 12 个月（债务重组期满 6 个月后可按照 1,000 万元的整数倍提前偿还部分或全部本金</p> <p>重组本金偿还：2016.5.5 还 7,992 万元；2016.11.5 还 5,994 万元；2017.5.5 还 5,994 万元（或宽限期 2018.5.5 还 5,994 万元）</p>	<p>鲁弟房地产以维多利国际广场帝豪名都 1 号楼仓储、商业用途房产（呼房权证新城区字第 2011162311 号）及土地（呼国用（2010）第 00326 号）提供抵押担保；</p> <p>维多利集团以赤峰新维利 100% 股权、包头维多利商业 100% 股权、新城商业 100% 股权、维多利房地产 100% 股权质押担保、家世界房地产 100% 股权、力天置业 100% 股权、金维利商业 100% 股权、鲁弟房地产 100% 股权、锡盟维多利 100% 股权、维多利超市 100% 股权、乌兰察布维多利商业 100% 股权提供质押担保；</p> <p>邹招斌及其配偶陈丽平提供无限连带责任担保；</p> <p>保证金质押担保（实际未质押）</p>
29	中国东方资产	包头维多利	72,226 万元（债务本	资金占用费	<p>剩余 2.5 亿元还款安排：自 2015.6.8 起；</p>	<p>包头维多利商厦以包房权证昆字第 521869 号、521870</p>



	管理公司	商厦、海亮百货、鲁弟房产、维多利集团（共同债务人）	金），财务顾问费 6,488.06 万元（截至 2015 年 6 月 8 日，债务本金余额为 26,712.50 元，豁免部分后剩余 2.5 亿元；财务顾问费余额 454,766.67 元）	13.76%/年（360 天），按未清偿债务重组本金（债务重组本金减去重组基准日后已偿还的债务重组本金后的余额）计算	（1）满 6 个月还 1 亿元；（2）满 9 个月还 5,000 万元；（3）满 12 个月还 1 亿元	号以及土地使用权包国用（2010）第 300005 号提供抵押担保； 邹招斌提供无限连带责任保证担保； 锡盟维多利置业、包头维多利商业、包头市宇鑫房地产开发有限责任公司、赤峰新维利提供连带责任保证担保； 以包头维多利商厦 100% 股权提供质押担保（质押期限 2015 年 8 月 28 日至 2016 年 6 月 8 日）
--	------	---------------------------	---	--	--	---

注 1：2015 年 10 月，维多利集团与中国工商银行股份有限公司锡林南路支行签订借款展期协议，人民币 3,000 万流动资金借款，借款期限由 2014 年 12 月 25 日至 2015 年 10 月 15 日展期为 2015 年 10 月 15 日至 2016 年 8 月 5 日；人民币 5,600 万元流动资金借款，借款期限由 2014 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日展期为 2015 年 10 月 30 日至 2016 年 10 月 30 日；人民币 3,400 万流动资金借款，借款期限由 2014 年 12 月 1 日至 2015 年 10 月 15 日展期为 2015 年 10 月 15 至 2016 年 8 月 30 日。

注 2：2013 年 1 月，维多利集团与中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林南路支行签订融资借款合同，借款金额为 42,000 万元，借款期限为 5 年，每半年归还 4,200 万元，分 10 次还清。截至 2015 年 12 月 31 日，借款余额为 21,000 万元，2016 年 1 月 1 日至本报告出具之日，维多利集团偿还 1,600 万元。截至本报告出具之日，该笔借款余额为 19,400 万元。

注 3：2015 年 3 月，新城商业与中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行签订流动资金贷款合同，取得人民币 7,665 万元流动金贷款，借款期限为 2015 年 3 月至 2016 年 3 月。该流动资金贷款的担保方式为存单质押：维多利新城与中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行签订质押合同，以 2015 年对公结构性存款人名币存单（总价人民币 8,100 万元）向该银行出质。上述款项已分别于 2016 年 3 月 13 日、2016 年 3 月 16 日、2016 年 3 月 17、2016 年 3 月 18 日偿还。2016 年 2 月，新城商业与中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行签署流动资金贷款合同，借款金额 3,230 万元，利率为 4.35%，借款期限为 2016 年 2 月 26 日至 2017 年 2 月 26 日，新城商业以单位定期存单提供质押担保：3,400 万元（凭证号：05699130007338）；2016 年 3 月，新城商业与中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行签署流动资金贷款合同，借款金额 4,370 万元，利率为 4.35%，借款期限为 2016 年 3 月 2 日至 2017 年 3 月 2 日，新城商业以单位定期存单提供质押担保：4,600 万元（凭证号：05699000020075）；

注 4：维多利集团及子公司维多利商业与通联支付网络服务股份有限公司内蒙分公司签订委托借款协议，借款额度 10,000 万元，借款期限 2015 年 6 月 23 日至 2016 年 6 月 22 日。对应上表第 20、21 项借款。截止 2015 年 12 月 31 日，上述借款余额 8,366.40 万元。上述委托借款为循环借款，每笔借款期限 60 日，每日进行等额偿还本金，截至本报告出具之日，上述借款余额为 5,500.18 万元。

注 5: 2010 年 10 月, 维多利商业与上海初旦金属材料有限公司签订借款协议, 借款 11,000 万元, 还款期限为 2011 年 10 月 31 日归还 1,000 万元, 2012 年 10 月 31 日归还 10,000 万元。2013 年 1 月 20 日, 维多利商业承诺将尚未归还款项 11,000 万元, 于 2012 年 11 月 1 日至归还日, 借款利率按年利率 18% 计算。上述借款中 1,000 万元为短期借款, 10,000 万元为长期借款。截止 2015 年 12 月 31 日, 维多利商业尚未归还上海初旦金属材料有限公司借款本金及利息合计 16,147.74 万元。根据《资产购买协议》, 上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意, 本次交易交割前, 维多利商业与海亮百货及上海初旦金属材料有限公司签署《债务转让协议》, 约定维多利商业将其对上海初旦金属材料有限公司的债务[包括但不限于贷款本金、利息及罚息(如有)]以等值于截至 2015 年 12 月 31 日止的债务本金及利息总额的转让价款转让给海亮百货。

注 6: 2010 年 10 月, 维多利商业与上海万钰祥金属材料有限公司签订借款协议, 借款 9,000 万元, 还款期限为 2011 年 10 月 31 日。2013 年 1 月 20 日, 维多利商业承诺将尚未归还款项 2,000 万元, 于 2012 年 11 月 1 日至归还日止, 借款利率按年利率 18% 计算。截止 2015 年 12 月 31 日, 维多利商业尚未归还上海万钰祥金属材料有限公司借款本金及利息合计 2,348.68 万元。根据《资产购买协议》, 上市公司、邹招斌等 20 名交易对方同意, 本次交易交割前, 维多利商业与海亮百货及上海万钰祥金属材料有限公司有限公司签署《债务转让协议》, 约定维多利商业将其对上海万钰祥金属材料有限公司的债务[包括但不限于贷款本金、利息及罚息(如有)]以等值于截至 2015 年 12 月 31 日止的债务本金及利息总额的转让价款转让给海亮百货。

注 7: 2014 年 2 月, 维多利集团与华宸信托有限责任公司签订租金收益权转让暨回购合同, 通过信托计划借款 10,000 万元, 借款期限 2014-2019 年。2015 年 6 月实际收到借款 10,170 万元。2016 年 3 月 3 日, 维多利集团已偿还上述 10,170 万元借款。

注 8: 维多利集团、维多利房地产与华融国际信托有限责任公司签订信托贷款合同, 借款金额人民币 18,000 万元, 借款期限为 2 年, 其中 9,000 万自 2013 年 12 月 2 日至 2015 年 12 月 2 日, 另 9,000 万自 2013 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 2 日。2015 年 12 月, 维多利集团、维多利地产与华融国际信托有限责任公司签订信托贷款合同之补充合同, 展期本金 13,000 万元。展期期限为 2015 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 2 日止。本金按照 2015.12.31 前偿还 500 万元, 2016.3.2 前偿还 1,000 万元, 2016.4.30: 前偿还 1,500 万元, 2016.6.21 前偿还 1,000 万元; 2016.8.21 前偿还 1,000 万元, 2016.9.21 前偿还 3,000 万元, 2016.12.2: 前偿还 5,000 万元。截至 2015 年 12 月 31 日, 借款余额为 12,500 万元。

注 9: 2014 年 5 月, 维多利集团、维多利置业与华融国际信托有限责任公司签订应收账款收益权转让暨回购合同, 借款金额人民币 20,000 万元。2014 年 12 月已收到借款 10,000 万元, 截至 2015 年 12 月 31 日, 借款余额为 7,000 万元。2016 年 3 月, 维多利集团、维多利置业与华融国际信托有限责任公司签署了信托贷款合同之补充合同, 约定调整上述借款月本金 7,000 万元的还款安排, 本金按照 2016.5.21 前偿还 1,000 万元, 2016.7.21 前偿还 1,000 万元, 2016.11.21 前偿还 5,000 万元。

注 10: 2014 年 4 月, 维多利集团与渤海国际信托有限公司、中国华融资产管理股份有限公司内蒙古自治区分公司签订债权转让协议, 渤海国际信托有限公司将原持有维多利集团债权 19,990 万元, 借款期限自 2012 年 5 月 7 日至 2014 年 5 月 7 日转让给中国华融资产管理股份有限公司内蒙古分公司。2014 年 4 月, 维多利集团与中国华融资产管理股份有限公司内蒙古自治区分公司签订债务重组协议, 重组债务金额人民币 19,990 万元, 重组期限 2 年,

期满 12 个月偿还人民币 5,997 万元, 期满 18 个月偿还人民币 1,999 万元, 期满 24 个月偿还人民币 11,994 万元。截至 2015 年 12 月 31 日, 借款余额为 13,993 万元。2015 年 11 月 5 日维多利集团与中国华融资产管理股份有限公司内蒙古自治区分公司签署了《债务重组协议之补充协议》, 债务本金 13,993 万元, 2016.5.5 偿还本金 6,993 万元, 2016.6.30 偿还本金 7,000 万元, 未偿还本次债务前, 与上海万钺祥金属材料有限公司的 9,000 万元、上海初旦金属材料有限公司的 11,000 万元, 仅按季支付利息, 本金劣后于前述债权。

注 11: 2015 年 4 月, 维多利集团与渤海国际信托有限公司、中国华融资产管理股份有限公司黑龙江省分公司签订债权转让协议, 渤海国际信托有限公司将原持有维多利集团债权 19,980 万元转让予中国华融资产管理股份有限公司黑龙江省分公司, 转让后借款期限自 2015 年 5 月 7 日至 2017 年 5 月 6 日。截至本报告出具之日, 维多利集团已经偿还 3,000 万元, 并解除了力天置业、赤峰新维利、锡盟维多利、乌兰察布维多利 100% 股权的质押担保。

注 12: 2012 年 11 月, 维多利集团、包头维多利商厦、海亮百货、鲁弟房地产地产与东方资产管理有限公司签订了债权转让合同, 约定维多利集团将其对包头维多利商厦、海亮百货、鲁弟房地产截至 2012 年 8 月 31 日的债权 73,100 万元转让给东方资产管理有限公司, 取得借款 60,000 万元。2012 年 11 月, 东方资产管理有限公司同债务人及邹招斌签署了《债务重组协议》, 将债务总额调整为人民币 72,226 万元, 并增加维多利集团为共同债务人。2015 年 6 月, 东方资产管理有限公司同债务人及邹招斌签署了《债务重组补充协议》, 同意对截止 2015 年 6 月 8 日剩余债务本金 26,712.50 万元进行债务重组, 重组后债务本金为 25,000 万元, 还款安排为自 2015.6.8 起: (1) 满 6 个月还 1 亿元; (2) 满 9 个月还 5,000 万元; (3) 满 12 个月还 1 亿元。截止 2015 年 12 月 31 日, 本金余额为 24,712 万元。

## （二）员工借款

2015年7月-9月，维多利集团部分员工及深圳前海盛邦融道投资合伙企业与维多利集团签署《协议书》，约定向维多利集团提供借款，且在维多利集团进行股份制改造过程中享有将债权转为维多利集团股权的权利。具体情况如下：

序号	债权人	债务人	借款金额（万元）	年利率
1	王伟成	维多利集团	300	8%
2	刘兰		300	8%
3	惠淳		200	8%
4	张勇谦		70	8%
5	王欣		140	8%
6	刘志强		80	8%
7	王鹏		130	8%
8	李晓欢		100	8%
9	王莉		70	8%
10	任利芬		360	8%
11	肖兴武		50	8%
12	狄超		50	8%
13	栗晓虎		50	8%
14	崔美丽		60	8%
15	韩丽娜		50	8%
16	陈刚		130	8%
17	钟奕		120	8%
18	刘晓辉		50	8%
19	张俊峰		174	8%
20	邹品川		140	8%
21	赵建石		50	8%
22	张利平		50	8%
23	周云和		100	8%
24	汪维		60	8%
25	单国珠		60	8%
26	马峥嵘		100	8%
27	张平		70	8%
28	刘锋		77	8%
29	董妙英		100	8%
30	王路		120	8%
31	高敏标		700	8%
32	罗永定		500	8%
33	安国芬		58.2	8%

34	张文娟		40	8%
35	俞光华		2,000	8%
36	深圳前海盛邦融道 投资合伙企业		2,800	8%
合计			<b>9,509.20</b>	-

注：深圳前海盛邦融道投资合伙企业的普通合伙人为陈帮海，有限合伙人为周良善。

《协议书》未约定期限，但集团股改完成前及完成后半年内，债权人无权要求返还，亦无权催告在合理期限内返还。同时，债权人在维多利集团股改时有权将债权转为股权；股改过程中如债权人不同意债转股或对股改有影响的，集团应一次性偿还贷款本息。

2016年3月17日，上述员工及深圳前海盛邦融道投资合伙企业分别与维多利集团签署了补充协议，同意放弃上述对维多利集团的债权（包括借款本金及利息）转为股权的权利。

截至本报告出具之日，除本节“六、对外担保情况”所述的事项外，维多利集团不存在其他重大或有负债。

## 八、关联方欠款情况

截至2016年3月30日，维多利集团关联方欠款情况如下：

序号	欠款单位	金额（元）
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03
3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00
合计		<b>564,869,506.72</b>

根据《资产购买协议》，第一期交易价款中茂业商业将划扣40,000万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等20名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项。同时，邹招斌等20名交易对方承诺，自《资产购买协议》签署之日起，保证并促使上述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，

如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，并同意：茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司；如第二期交易价款不足以抵扣的，则维多利商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

## 九、主营业务发展情况

维多利集团经营范围为：停车场经营；百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售。

自成立以来，维多利集团一直从事商品零售业务，截至本报告出具之日，拥有包括 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）、15 家超市和 3 家房地产公司，业务范围涵盖内蒙古呼和浩特市和包头市。

### （一）主要产品（或服务）所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

本次交易拟购买资产主营业务为商品零售业务，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）。

#### 1、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

## 2、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
<b>国家产业政策</b>				
1	《关于促进流通业发展的若干意见》	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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</p>	国务院	2005年6月
2	《关于加快发展服务业的若干意见》	<p>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</p>	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》	<p>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</p>	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
<b>行业管理规定</b>				
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、税务总局和工商总局	2006年10月
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
<b>行业管理规定-零售商品管理</b>				
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。

## (二) 主要经营模式

本次拟购买资产包括6家百货门店（其中3家购物中心）和15家超市，各百货门店和超市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：

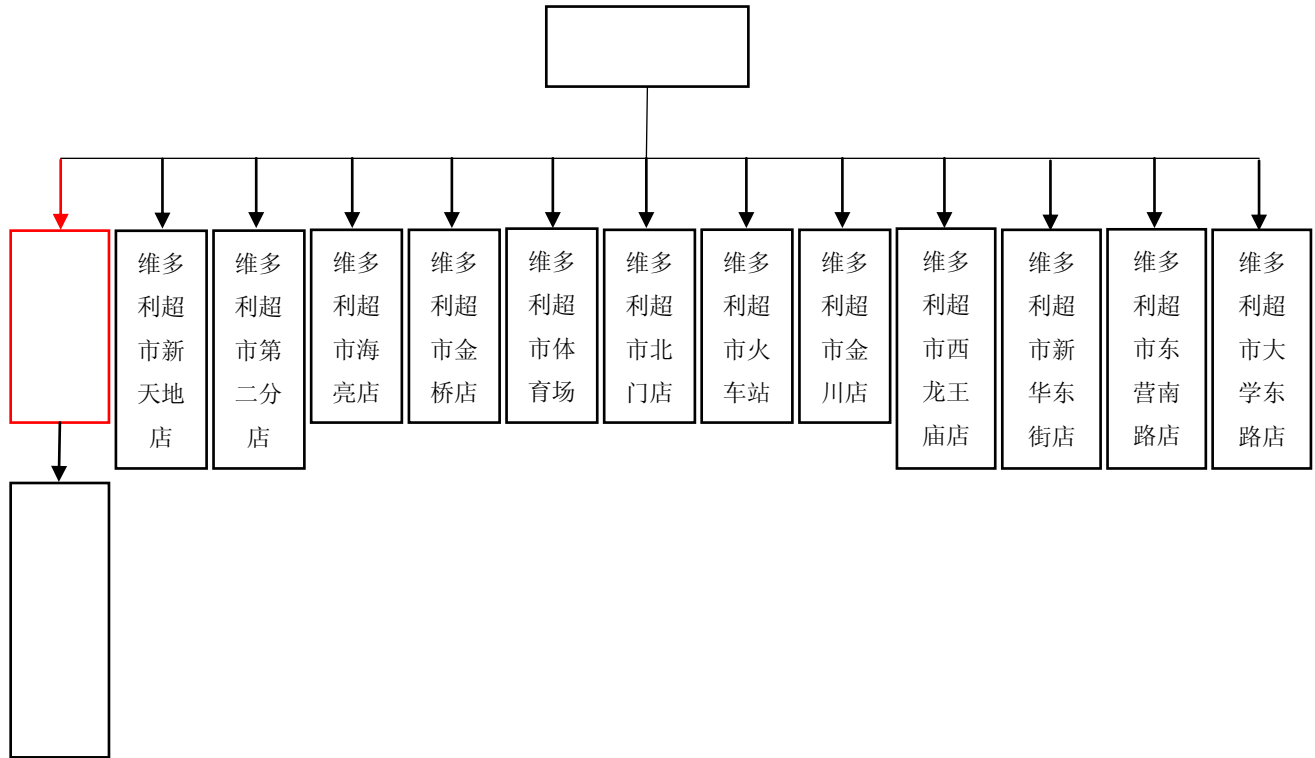
序号	经营主体	门店名称	经营业态	经营模式
1	维多利集团	商厦店	百货	自营模式+联营模式+租赁模式 以联营模式为主
2	维多利商业	购物中心店	百货	自营模式+联营模式+租赁模式 以联营模式为主
3	新城商业	国际广场店	百货(购物中心)	自营模式+联营模式+租赁模式 以联营模式为主
4	金维利	摩尔城店	百货(购物中心)	联营模式+租赁模式 以租赁模式为主
5	包头维多利商厦	包头商厦店	百货	自营模式+联营模式+租赁模式 以联营模式为主
6	包头维多利商业	包头东河店	百货(购物中心)	自营模式+联营模式+租赁模式 以租赁模式为主
7	维多利超市	中山店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
8	维多利超市新天地店	新天地店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
9	维多利超市第二分店	购物中心店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
10	维多利超市西龙王庙店	西龙王庙店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
11	维多利超市海亮店	海亮店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
12	维多利超市新华东街店	维尚店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
13	维多利超市金桥店	金桥店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
14	维多利超市体育场店	体育场店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
15	维多利超市	大学东路店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式

	大学东路店			以自营模式为主
16	维多利亚超市 北门店	北门店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
17	维多利亚超市 火车站店	火车站店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
18	维多利亚超市 东影南路店	摩尔城店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
19	维多利亚超市 金川店	金川店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
20	包头维多利亚 超市	包头昆区店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主
21	包头维多利亚 超市新天地 分公司	包头东河店	超市	自营模式+联营模式+租赁模式 以自营模式为主

注 1: 2015 年 12 月, 包头维多利亚商业将包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号维多利亚新天地地上 1 层-4 层建筑面积为 29,598 平方米的百货业态租赁给包头市惠佳商业管理有限公司经营, 租赁期限为 2015 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 2015 年 12 月份为免租期, 月租金 450,200.00 元。截至本报告出具之日, 在双方协商一致的基础上, 包头维多利亚商业已与包头市惠嘉商业管理有限公司签署上述租赁合同的解除协议, 双方同意解除上述租赁, 相关供应商、商户重新签约事宜将不晚于本次交易交割前完成。未来, 包头维多利亚商业旗下的包头东河店仍将采取“自营模式+联营模式+租赁模式”, 并以租赁模式为主的经营模式。

注 2: 截至本报告出具之日, 内蒙古维多利亚超市连锁有限公司哲里木路店已经关闭, 正在办理工商注销手续。

本次 15 家超市的经营主体包括 1 个母公司维多利亚超市, 1 个子公司包头维多利亚超市, 以及 13 家分公司, 具体如下:



注：包头维多利为子公司，其余均为分公司。

## 1、百货业态经营模式

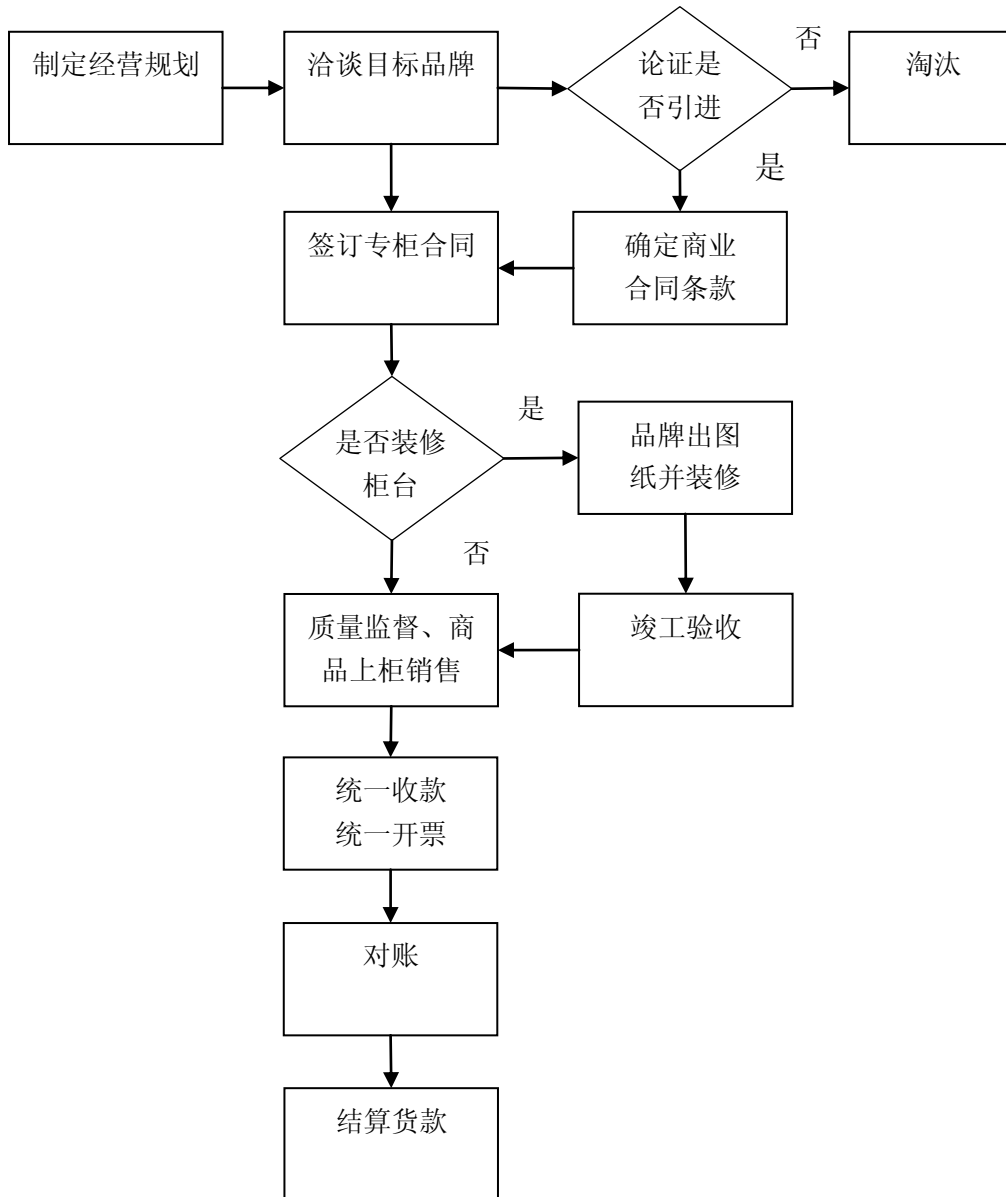
### (1) 联营模式

百货业态联营模式也称专柜模式，是指拟购买资产与供应商（品牌商家）签订《联销合同》或《经营合同》，由拟购买资产为品牌商家提供经营场所和经营所需物业设施，并由拟购买资产进行统一规划、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，拟购买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。拟购买资产从专柜销售总额中，收取一定比例的佣金，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，维多利集团下属 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）业态均涉及联营模式，其中商厦店、购物中心店、国际广场店和包头商厦店以联营模式为主。

联营模式的业务流程为：



拟购买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。拟购买资产根据经营规划及场地总体布局，由招商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《联销合同》或《经营合同》。品牌货品供应商出具装修图纸，经拟购买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。拟购买资产对销售区域的装修进行验收。

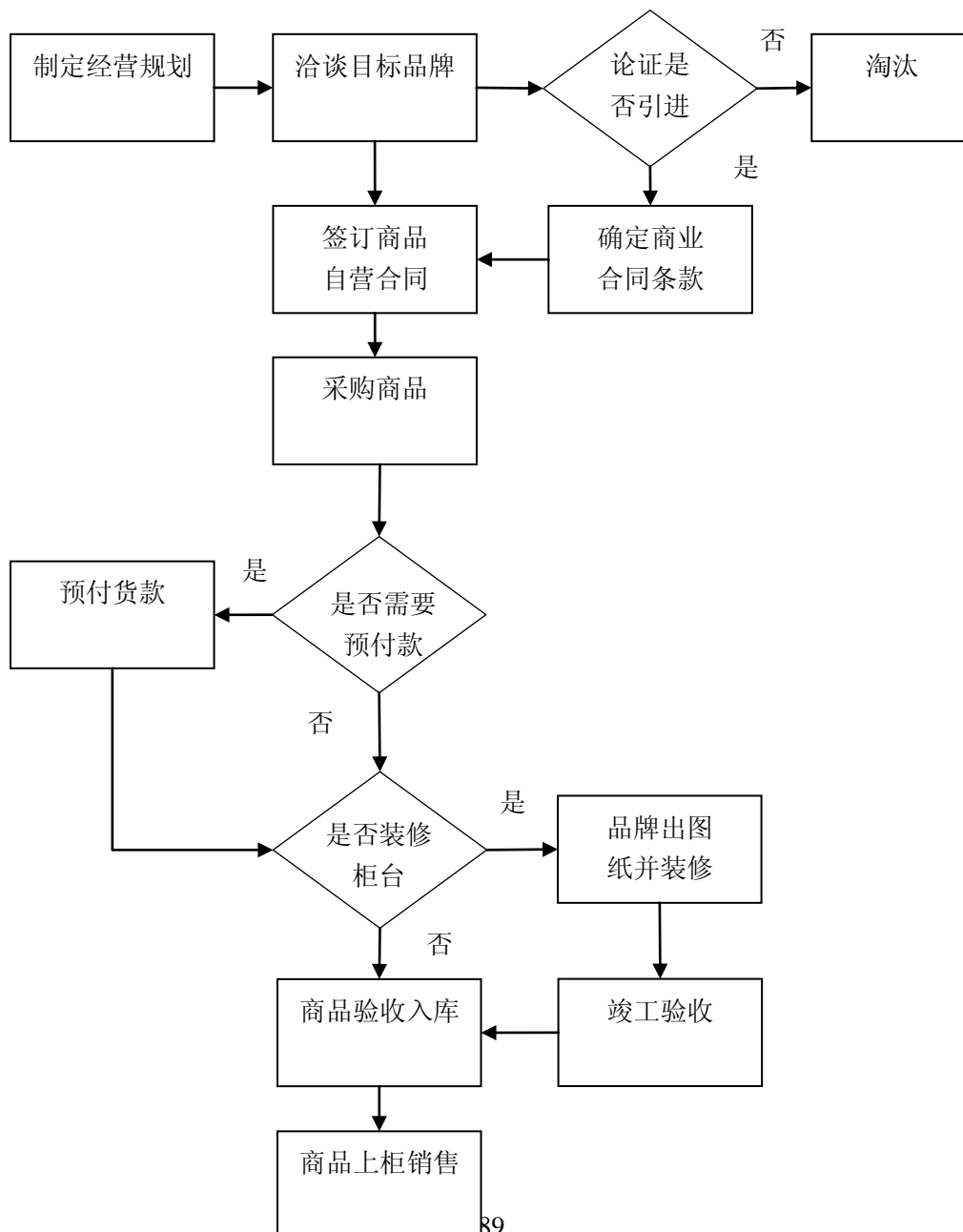
联营商品的采购由品牌货品供应商负责。品牌货品供应商将商品运至专柜，拟购买资产对联营商品进行验收。品牌货品供应商派驻导购人员负责商品销售。拟购买资产对商品销售进行检查、指导，并对导购人员进行统一管理。

## (2) 自营模式

百货业态自营模式即拟购买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购买资产承担。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，扩大拟购买资产的利润空间。

本次拟购买资产旗下百货门店中的商厦店、购物中心店、国际广场店、包头商厦店、包头东河店均涉及了自营模式，主要为一线化妆品以及包头东河店的冰场。

自营模式的业务流程为：



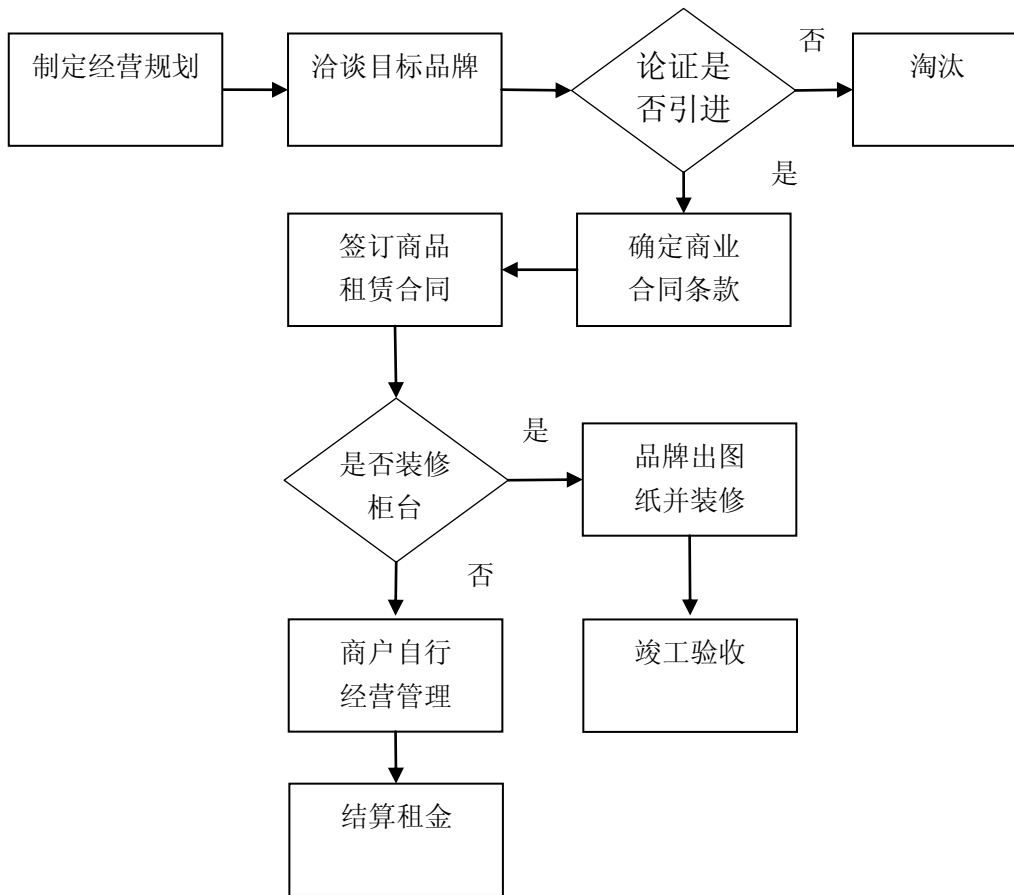
拟购买资产根据总体经营规划以及自身市场定位,确定需要引进的自营商品类别,然后由招商部与目标品牌厂家、代理商或经销商洽谈合作意向,就合同内容达成一致后即可签订合同。拟购买资产根据品牌厂家提供的产品目录,按照合同规定的采购价格,按需向品牌厂家采购商品。品牌厂家出具装修图纸,经拟购买资产审核批准后进场对销售柜台进行装修。装修费用的承担根据合同约定执行。销售柜台装修完工后由拟购买资产相关部门联合验收。拟购买资产对外采购的商品验收合格后做入库处理。品牌厂家派遣导购人员进行商品上柜销售,拟购买资产对销售进行统一管理,统一结算。

### (3) 租赁模式

百货业态租赁模式指拟购买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,拟购买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购买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。

本次拟购买资产旗下 6 家百货门店(其中 3 家购物中心)涉及的餐饮、生活娱乐等相关配套商业均采取了租赁模式,其中时代摩尔城店和包头东河店定位为购物中心,以租赁模式为主。

租赁模式的主要业务流程为:



拟购买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，招商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，经拟购买资产审核批准后进场对营业区域进行装修。装修完成后，拟购买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。拟购买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。拟购买资产仅提供场地及物业管理服务。

## 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管理，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散装商品、生鲜现场加工类项目



(如熟食、主食、面包等)、高单值、易损类商品(如家电、服装、文体文教类商品)等。

### (2) 自营模式

超市业态自营模式包括经销与代销两种商品采购模式,经销商品采购模式指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,供应商凭商品送达验收单据在采购合同约定日期进行结算;代销商品采购模式指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,商品所有权归供应商所有,超市不承担商品所有权上的风险,供应商按当期商品在门店的实际销售额在采购合同约定日期进行结算。两种采购模式下,超市的利润来源均为进销差价与销售奖励。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

截至本报告出具之日,维多利集团已经建立了一套适合自身发展的业务规则,主要包括招商采购、仓储配送、商品销售、市场营销和客户服务等方面:

### 1、招商采购

维多利集团百货招商采购由招商部负责,包括品牌规划、新品牌引进、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。招商部根据项目业态定位确定采购模式,并根据营业部调整方案及品牌需求,确定零售餐饮配套、品类区块以及品牌的落位,启动招商。

维多利集团超市商品采购由商品管理中心负责,包括商品结构计划制定与调整、商品分类货架分配、商品定价、新商品选择与评估、新品审批、新品订货、滞销品的淘汰、商品促销谈判,变价,新供应商选择、供应商年度合同谈判、评估等。

## 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。维多利集团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

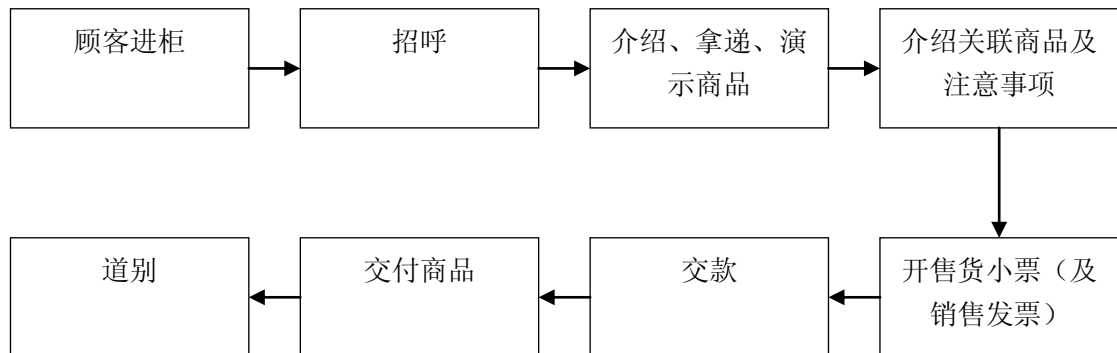
维多利集团的存货主要为百货及超市自营商品存货。维多利集团已制定了严格的存货管理政策，主要目标为维持合理库存量，加快商品周转，保证商品在各流转环节的安全。财务部每月组织月度盘点，平时根据实际情况可组织不定期专项盘点或其他盘点。盘点要求进行全面盘点，由财务部监盘。及时清理滞销、临期商品，防止库存过大占用公司资金。

## 3、商品销售

### (1) 商品销售方式

维多利集团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

拟购买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

拟购买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略低或持平。供应商进行促销或打折活动，必须提前以书面形式报招商部或门店商品营运部审批，招商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，需提前报招商部或

门店商品营运部备案。在拟购买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。在拟购买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，必须报招商部或门店商品营运部审批。

## ② 自营商品

对于超市商品，超市运营中心负责组织对周边竞争商场进行市调，根据市调情况编制详细的调报表，并汇总有问题商品明细传商品管理中心。对于百货类商品，拟购买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账，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，并经门店商品营运部专管员签字确认。供应商通知变价的，差价由供应商承担。

## (3) 收款方式

维多利集团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

维多利集团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。维多利集团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、各店店庆等重要节日促销。一般促销活动包括：除以上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，标的公司各门店可举行全场或部分买送活动及折让优惠。

### ② 品类促销活动

品类促销活动指由招商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、珠宝节等。期间维多利集团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，维多利集团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

维多利集团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

维多利集团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：在日常营运的各个环节中，标的公司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；标的公司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

维多利集团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。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客服经理到场处理。楼层客服经理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。实行接到诉愿的客服经理跟进到底的原则。

### （4）顾客满意度管理

维多利集团定期进行顾客满意度调查，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，通过活动及会员积分返利吸引顾客到店。

## （四）销售情况

### 1、销售收入情况

报告期内，维多利集团的主营业务收入情况如下：

项目	2015 年度	2014 年度
----	---------	---------

	金额	占比	金额	占比
百货业务	280,500.30	72.39%	284,334.92	74.36%
超市业务	91,317.05	23.57%	92,680.92	24.24%
房地产业务	15,681.53	4.05%	5,366.71	1.40%
合计	<b>387,498.88</b>	<b>100.00%</b>	<b>382,382.55</b>	<b>100.00%</b>

## 2、商品业态分布

### (1) 百货商品业态分布

百货门店	楼层	经营面积 (m <sup>2</sup> )	功能分区	销售模式	主要品牌
商厦店	1层	5,401	化妆、珠宝、名表	联营、自营、租赁	周大福、周生生、六福、天泽龙泰、迪奥、兰蔻、雅诗兰黛、路易琼斯、中国珠宝、铭泽、雷诺、宝时捷、诺贝尔等 95 个品牌
	2层	8,726.97	精品女装、大女装	联营、租赁	玛丝菲尔、卓雅、奥菲欧、快乐柠檬、影儿国际、艾阳光等 96 个品牌
	3层	8,398.31	男鞋、女鞋、时职、少淑	联营	爱步、玖姿、芝禾、玫尔美、爱慕、再尚秀、德诗、尚约、康奈、卡美多、喜来登、绣娘、懿菲、格格、三咪、榕美甲、大卡司、REMOOR 等 150 个品牌
	4层	8,723	男装、运动、快时尚	联营、租赁	萨巴蒂尼、耐克、阿迪达斯、zippo、稻草人、金立、波仕名奇、朗狮东尼、卡兰度等 92 个品牌
	5层	1,788.76	家居、儿童	联营、租赁	联营品牌：阿迪达斯、耐克、斐乐、童天、斯乃纳、丹尼熊、爱得利、安奈儿等 48 个品牌
购物中心店	1层	4,837	化妆、珠宝、名表、男鞋、女鞋	联营、自营、租赁	周大福、戴俪尔、周生生、欧珀莱、诗普琳、中国黄金、乾坤金店、路易琼斯、天泽龙泰、金嘉利等 148 个品牌
	2层	6,468	男装、休闲、箱包	联营、租赁	金利来、雅戈尔、马克华菲、瑞士军刀、ZIPPO、古西、凯迪东尼、圣宝龙、红珊瑚等 95 个品牌
	3层	7,122	时职区、内衣区、饰品区	联营、租赁	玖姿、素然、玛丝菲尔、素、斯蒂菲尔、汝斯芬、皮尔卡丹、靓美婷、圣轩妮、铭典屋、西树泡芙等 104 个品牌
	4层	7,257	少淑区	联营、租赁	VM、ONLY、DAZZLE、樊文花、

					波斯猫、艾阳光、灵笛、伊莎贝尔、碧淑黛芙等 66 个品牌
	5 层	7,148	羊绒、羊毛、床品、羽服、床品、儿童、运动、运动器械	联营、租赁	梦洁、鄂尔多斯羊绒，阿迪达斯、果然水吧、星期六主题乐园、豪门内衣，蒙康内衣，卡帝乐鳄鱼内衣等 94 个品牌
	6 层	6,200	大家电、小家电、文化、餐饮	联营、租赁	海尔、三星、苏泊尔、阿三生煎，盛唐祥源，石当家、三洋，万利达等 73 个品牌
国际广场店	负 1 层	2,695.81	家居、数码产品、床品、厨具	联营	罗莱、法蓝瓷、松下等 31 个品牌
	1 层	8,546.34	精品男女装、配饰、珠宝、名表、化妆品	联营、自营、租赁	GUCCI、周大福、欧米茄、雅诗兰黛、海蓝之谜、La Prairie、韦拉尼、中国黄金、首饰维修等 96 个品牌
	2 层	8,879.10	女装、配饰、箱包	联营、租赁	芝禾、素然、马天奴、思妍丽等 70 个品牌
	3 层	9,188.23	女装、配饰、男女鞋、内衣	联营、租赁	宝姿、卓雅、爱慕、美丽田园、榕美甲、三洋干洗等 99 个品牌
	4 层	8,411.63	男装、箱包、配饰、运动、休闲、户外	联营、租赁	萨巴蒂尼、华斯度、阿迪绿标、禾木霖、纤边等 79 个品牌
	5 层	8,951.79	餐饮、幼教	租赁	金宝贝、富朗车仔、萨拉伯尔等 3 个品牌
摩尔城店	1 层	2,563	珠宝、数码产品、箱包	租赁	木九十、新秀丽、速写等 26 个品牌。
	2 层	1,406	女装、饰品	联营、租赁	屈臣氏、保兰德、汉堡王、曼谷银、爱慕、安莉芳等 32 个品牌
	3 层	2,020	女装、饰品	联营、租赁	百丽、VM、ONLY、GXG、红袖、幻走等 34 个品牌
	4 层	2,024	女装、男装	联营、租赁	海澜之家、POTE、吉野家、热风、拓谷、威昂等 67 个品牌
	5 层	2,081.5	运动、休闲	联营、租赁	阿童木、宝林、耐克、匡威等 30 个品牌
	6 层	2,190.5	儿童娱乐	租赁	比比我、童天、安奈儿等 36 个品牌
	7 层	2,633.5	餐饮、儿童娱乐	租赁	老上居、新辣道、八佰宴等 19 个品牌
	8 层	2,457	餐饮	租赁	北京胡大、韩熙宫、红舵码头等 20 个品牌
	9 层	3,820.5	餐饮	租赁	小猪猪、比格餐厅、噜啦啦等 19

					个品牌。
	10层	1,398.5	餐饮	租赁	阿三生煎、对对香、鲜果时间等 15 个品牌
	11层	2,625.5	餐饮	租赁	福彩、斯巴诺、有滋有味等 13 个品牌
	12层	1,660	餐饮	租赁	新华书店、酒吧、乐鸿游乐等 9 个品牌
包头商厦店	1层	6,020.16	化妆、珠宝、名表、精品、功能、快时尚	联营、自营、租赁	周大福、天王、欧珀莱、海蓝之谜、优衣库、星巴克、必胜客等 58 个品牌
	2层	8,541.34	仕女、内衣、配饰、快时尚、功能	联营、租赁	玫而美、艾温蒂芬、宝姿、H&M、汉堡王等 64 个品牌
	3层	6,592.73	少淑、休闲男装、配饰、皮具、鞋品、快时尚、功能	联营、租赁	LILY、GXG、百丽、DQ、甜乐园、欧甘妮等 97 个品牌
	4层	8,774.29	男装、运动、配饰、厨电、儿童、羊绒、棉内、床品	联营	阿迪、鄂尔多斯、绿典等 84 个品牌
	5层	8,491.85	餐饮、娱乐	租赁	影院、鑫海汇、新辣道等 11 个品牌
包头东河店	1层	2,456.50	珠宝、名表、化妆	联营、租赁	欧莱雅、天王、周大福、中国黄金、劳士顿、卡姿兰等 50 个品牌
	2层	4,757.5	女装、内衣、饰品	联营、租赁	谷邦、如缤、盛喜一、素罗依、玫而美、汇琅等 44 个品牌
	3层	4,483.6	男鞋、女鞋、皮具	联营、租赁	百丽、她他、森达等 48 个品牌
	4层	7,413.8	男装、运动、儿童、床品	联营、租赁	耐克、九牧王、小安踏、梦特娇、纽巴伦、丹尼熊等 62 个品牌
	5层	6,021.00	休闲娱乐、餐饮、文化教育、冰场	租赁、自营	新华书店、童逸动漫游戏体验馆、学大教育、冰场等 10 个品牌
	内街1层	5,942.16	服装类、饰品类、餐饮	租赁	ONLY、TRENDIANO、LEE 等 31 个品牌
	内街2层	5,214.70	服装类、配套类、轻餐饮	租赁	拉夏贝尔、ALT、洛可可等 33 个品牌
	内街3层	7,766.53	餐饮区	租赁	温都戈、欢乐牧场、黄记煌等 29 个品牌
商业外	15,251.11	餐饮、手机、服	租赁	麦莎 KTV:、黄金时代健身房、	

界	装、娱乐	本色歌舞会等 95 个品牌
---	------	---------------

(2) 超市商品业态分布

超市门店	生鲜面积 (m <sup>2</sup> )	食品面积 (m <sup>2</sup> )	非食品面积 (m <sup>2</sup> )	外租面积 (m <sup>2</sup> )	其他面积 (m <sup>2</sup> )	合计 (m <sup>2</sup> )
中山店	1,105.4	1,102	1,686	283	2,942.6	7,119
新天地店	1,642	984.3	1,718.2	243	882.5	5,470
购物中心店	1,774.9	1,693.9	1,122.6	176	1912.6	6,680
西龙王庙店	160.4	434.5	156.4	159.53	189.17	1,100
海亮店	1,924	2,163	3,250	4,420	8,703	20,460
维尚店	90	400	310	270	46	1,116
金桥店	1,848.57	1,160.32	1,662.8	6,820	3,828.31	15,320
体育场店	1,204	875.6	862.9	/	2,657.5	5,600
大学东路店	1,364.7	1752.3	1,886.5	1,149	4,847.5	11,000
北门店	547	880	412	/	438	2,277
火车站店	899	580	870	/	751	3,100
摩尔城店	2,285.5	1,378.7	2,698.5	2,104.6	1,332.7	9,800
金川店	1,387	1,516	1,229.3	327.7	2,977.6	7,437.6
包头昆区店	2,750	1,520	2,117	2,000	6,030.7	14,417.7
包头东河店	1,594	995	1,977.7	143.7	1,903.6	6,614

注：其他面积主要包括库房、办公区等非营运面积。

### 3、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：

类别	门店名称	开业时间	市场定位	主要消费群体
百货	商厦店	2003年5月28日	中档型百货，主打精致优雅、简约时尚商品	25岁-55岁中层消费群体，以女性为主
	购物中心店	2006年9月1日	中档型百货	18岁-55岁中层消费群体
	国际广场店	2008年10月25日	购物中心	18岁-55岁中高层消费群体
	摩尔城店	2013年12月23日	购物中心	18岁-35岁时尚消费群体
	包头商厦店	2010年10月17日	中档型百货	25岁-45岁中层消费群体
	包头东河店	2014年11月15日	购物中心	18岁-35岁时尚消费群体
超市	中山店	2003年5月28日	综超	周边居民日常消费
	新天地店	2005年12月28日	综超	周边居民日常消费



购物中心店	2006年9月1日	综超	周边居民日常消费
西龙王庙店	2010年1月1日	社区店	社区百姓
海亮店	2011年4月22日	大卖场	一站式购物
维尚店	2011年11月25日	社区店	社区百姓
金桥店	2012年1月13日	大卖场	一站式购物
体育场店	2012年6月22日	综超	周边居民日常消费
大学东路店	2013年1月25日	大卖场	一站式购物
北门店	2013年6月25日	社区店	社区百姓
火车站店	2013年10月25日	综超	周边居民日常消费
摩尔城店	2013年12月24日	大卖场	一站式购物
金川店	2014年1月8日	综超	周边居民日常消费
包头昆区店	2010年10月22日	大卖场	一站式购物
包头东河店	2014年11月15日	综超	周边居民日常消费

#### 4、主要客户情况

维多利集团主要从事百货和超市零售业务，辅以较少的房地产业务，客户以自然人为主，非常分散，不存在单一客户依赖。最近两年公司向前五名客户合计销售情况如下表示：

##### (1) 百货和超市客户前五大情况

年度	前五大客户营业收入（万元）	占营业收入比例
2015年度	229.03	0.06%
2014年度	233.91	0.06%

##### (2) 房地产业务前五大客户情况

年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入比例
2015年度	1	客户1	242.58	0.06%
	2	客户2	214.85	0.05%
	3	客户3	203.19	0.05%
	4	客户4	190.00	0.05%
	5	客户5	152.99	0.04%
	合计			<b>1,003.60</b>
2014年度	1	客户1	145.12	0.04%
	2	客户2	145.12	0.04%
	3	客户3	145.12	0.04%
	4	客户4	144.45	0.04%
	5	客户5	144.12	0.04%
	合计			<b>723.93</b>

注：标的公司房地产业务为存量房销售，未来标的公司在存量房销售完毕后将不再从事房地产业务。

## 5、关联方持有前五名客户权益的情况

报告期内，维多利集团不存在董事、监事、高级管理人员和核心人员，其他主要关联方或持有维多利集团 5% 以上股份的股东在前五名客户中所占有权益的情形。

### （五）采购情况

#### 1、主要供应商情况

报告期内，维多利集团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
2015 年度	1	内蒙古盈瑞商贸有限责任公司	11,725.63	3.78%
	2	江苏秀丽珠宝有限公司	10,823.35	3.49%
	3	百丽鞋业（北京）有限公司	9,507.25	3.06%
	4	绫致时装销售（天津）有限公司	6,157.44	1.98%
	5	江苏镇淮建设集团有限公司	5,202.04	1.68%
	合计			<b>43,415.71</b>
2014 年度	1	内蒙古盈瑞商贸有限责任公司	13,349.51	4.22%
	2	江苏秀丽珠宝有限公司	11,728.45	3.71%
	3	百丽鞋业（北京）有限公司	8,471.81	2.68%
	4	绫致时装销售（天津）有限公司	6,960.48	2.20%
	5	欣贺股份有限公司	6,324.34	2.00%
	合计			<b>46,834.59</b>

注：江苏镇淮建设集团有限公司为房地产业务供应商，未来标的公司将逐渐不从事房地产业务。

报告期内，维多利集团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。

#### 2、关联方持有前五名供应商权益的情况

报告期内，维多利集团董事、监事、高级管理人员和核心人员，其他主要关联方或持有维多利集团 5% 以上股份的股东在前五名供应商中所占有权益的情形。

## （六）安全生产及环境保护情况

维多利集团主要经营百货和超市零售业务，属于商品流通企业，不存在高风险、重污染情况，符合国家关于安全生产和环境保护的要求。

## （七）质量控制情况

在激烈的市场竞争中，作为以百货和超市为主的零售企业，维多利集团对其旗下的各门店和超市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，维护维多利集团的商业信誉。

### 1、质量控制标准

维多利集团严格执行商品质量管理，百货品牌和超市商品引进前招商部和商品管理中心需要对品牌和商品进行严格的评估。百货品牌上柜前由营运部把关，确保品牌六证齐全方可上柜销售，六证包括营业执照、税务登记证、组织机构代码、一般纳税人资格证、质检报告、商标注册；代理商户除以上六证外，还需供品牌授权委托书；化妆品品牌还需提供卫生许可证。超市商品严格执行食品供货商主体资格的查验和登记，在供货时索取并查验供应商的营业执照、食品生产流通许可证、商标注册证、税务登记证，确保供货主体资格合法。

同时，维多利集团严格遵守《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，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。

### 2、质量控制措施

维多利集团百货业务制定了商品质量管理标准，依据《中华人民共和国产品质量法》和《消费者权益保护法》等法律法规，严把商品质量准入关，建立健全两大类商品的入场机制，坚决把假冒伪劣等不合格商品堵在百货店外。门店各楼层每月定期或不定期利用 5 天时间对卖场商品质量进行自查，包括商品贴换标、吊牌与水洗标成分含量不符、三无及涉嫌提价等，品质管理工作人员每周定期抽查。各门店加大对专柜经营违规商品的处罚力度（按商品价格的十倍），通过自查及顾客有奖（奖励现金 1,000 元）举报等手段，严厉打击，净化卖场。同时对导购员及楼层管理人员做“鉴别商品质量”的专业知识培训。

维多利集团超市业务建立了完善的食品经营卫生管理制度，严格执行食品供货商主体资格的查验和登记，确保供货单位主体资格合法。经营中，经营场所和食品储存场所分开，并与个人生活区完全分开，食品陈列按照品种分类、分架存放，散装食品销售生熟分离，生鲜食品销售配备陈列设备、保温柜、冷藏柜、冷冻柜。杜绝出售过期、变质、法定标识不全的食品。

### 3、质量纠纷情况

在质量纠纷方面，维多利集团根据消费者实际需要，专门建立“消费者投诉站”，由专人依据国家相关法律法规对消费者投诉进行受理。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。

报告期内，维多利集团未发生重大质量纠纷。

## 十、最近两年主要财务指标

根据中勤万信出具的勤信审字[2016]第 1614 号《备考审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，维多利集团最近两年的合并报表经审计的财务数据如下：

### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	502,692.80	416,573.51
负债总额	504,010.79	418,389.72
净资产	-1,317.98	-1,816.21
归属于母公司所有者的净资产	-1,317.98	-1,816.21
资产负债率	100.26%	100.44%

### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	400,856.95	394,770.64
营业利润	-5,152.46	-2,467.47
利润总额	-4,561.49	-2,323.86
净利润	-7,501.77	-4,462.13
其中：归属于母公司所有者的净利润	-7,501.77	-4,462.13
毛利率	22.54%	19.95%

### （三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	70,718.89	34,007.55
投资活动产生的现金流量净额	-43,252.87	-1,687.94
筹资活动产生的现金流量净额	-21,729.64	-42,474.36
现金及现金等价物净增加额	5,736.38	-10,154.75

### （四）非经常性损益

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度
非流动性资产处置损益	-0.35	-13.90
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	400.00	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,390.19	6,788.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	191.32	143.61
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,500.00	
<b>小计</b>	<b>-518.83</b>	<b>6,918.56</b>
所得税影响额	-995.29	-1,729.64
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-1,514.13</b>	<b>5,188.92</b>
<b>扣除非经常损益后净利润</b>	<b>-5,987.64</b>	<b>-9,651.05</b>

报告期内，维多利集团非经常性损益主要为对非金融企业收取的资金占用费。2014年、2015年扣除非经常性损益后的净利润分别为-9,651.05万元、-5,987.64万元。

## 十一、交易标的不存在出资不实或影响其合法存续的情况

维多利集团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。邹招斌等 20 名交易对方承诺其依法履行对标的公司履行了出资义务，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；合法拥有所持标的公司的股权，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，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。

## 十二、交易标的的转让前置条件

本次交易标的为维多利集团 70% 股权，维多利集团为有限责任公司，其股权转让已经股东会审议通过，所有股东均放弃享有的优先购买权。

## 十三、最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

### （一）最近三年的资产评估情况

#### 1、最近三年资产评估的具体情况

为确定维多利集团股份制改造的改制净资产，2015 年 12 月 10 日，同致信德（北京）资产评估有限公司出具的同致信德（2015）第 196 号《资产评估报告书》，截至 2015 年 8 月 31 日，维多利集团净资产评估价值为 515,829.74 万元，净资产账面价值 18,113.60 万元，评估增值 497,716.14 万元，增值率为 2,747.75%（以下简称“前次评估”）。

具体评估结果如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	201,466.82	201,466.82	-	-
非流动资产	38,068.76	535,785.90	497,716.14	1,307.38
其中：可供出售金融资产	1,000.00	1,000.00	-	-
长期股权投资	28,300.00	463,489.84	435,189.84	1,537.77
固定资产	6,634.99	69,161.29	62,526.30	942.37
无形资产	55.34	55.34	-	-
长期待摊费用	2,057.97	2,057.97	-	-
递延所得税资产	21.46	21.46	-	-
<b>资产总计</b>	<b>239,536.58</b>	<b>737,252.732</b>	<b>497,716.14</b>	<b>207.78</b>
流动负债	180,834.98	180,834.98	-	-
非流动负债	40,588.00	40,588.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>221,422.98</b>	<b>221,422.98</b>	-	-
<b>净资产</b>	<b>18,113.60</b>	<b>515,829.74</b>	<b>497,716.14</b>	<b>2,747.75</b>

维多利集团股份制改造的具体情况见本节“二、历史沿革/（二）历次增减资及股权转让/16、2015年12月，整体变更为股份有限公司”。

## 2、本次评估及与前次评估差异情况

本次交易中，国众联以2015年12月31日为基准日对维多利集团100%股权进行了评估，以资产基础法评估结果取值，截至评估基准日2015年12月31日，维多利集团100%股权的评估值为225,759.95万元，较其经审计的账面净资产-1,317.98万元，增值227,077.93万元，增值率为17,229.24%。本次评估结论与前次评估存在一定的差异，本次评估增值额较低。

## 3、本次评估与前次评估差异的原因

前次评估的评估目的是为维多利集团进行股份制改造确定净资产价值提供参考依据，本次评估的目的是反映维多利集团股东全部权益的市场价值，以便为上市公司的股权收购提供价值参考意见。

同时，前次评估纳入合并报表范围的子公司包括维多利商业、新城商业、赤峰新维利、包头维多商厦、海亮百汇、维多利实业、锡盟维多利、乌兰察布维多利、包头维多利商业、金维利商业、维多利房地产、家世界房地产、鲁弟房地产、力天置业、维多利超市。本次交易前，已将赤峰新维利、海亮百汇、维多利实业、乌兰察布维多利剥离出维多利集团，本次评估纳入评估范围的子公司仅包括维多利商业、新城商业、金维利商业、包头维多商厦、包头维多利商业、维多利房地产、家世界房地产、鲁弟房地产和维多利超市。

两次评估目的和评估范围的不同，导致了两次评估结果产生差异。

## （二）最近三年交易、增资或改制情况

维多利集团最近三年交易、增资或改制情况请参见本节“二、历史沿革/（三）最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性”。

## 十四、本次重组涉及的债权和债务转移

本次交易标的为维多利集团70%的股权，不涉及债权债务转移事项。

截至本报告出具之日，标的公司审计基准日后尚未发生债务剥离的情况。截至 2015 年 12 月 31 日，维多利商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钺祥金属材料有限公司债务本金及利息总额分别为 16,147.74 万元、2,348.68 万元。根据交易双方的谈判结果，维多利商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钺祥金属材料有限公司截至 2015 年 12 月 31 日止的债务本金及利息在本次交易交割前转让给海亮百货。

## 十五、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

维多利商厦 5 层部分房产（建筑面积为 1,137 平方米，用作仓库使用）以及 6 层房产（建筑面积为 5,259 平方米，用作办公场所使用）以及维多利商厦门店及维多利购物中心二楼的连廊（建筑面积为 1,028 平方米，用作经营使用），均系临时建筑、构筑物，未履行相关的审批手续。

除此之外，维多利集团下属子公司维多利房地产、鲁第房地产和家世界房地产先前的建设项目均已按照规定办理了立项核准/备案、环批，取得建设施工许可文件。依据国土局、房产管理局出具的证明，不存在违反土地、房产管理规定的情形。

维多利集团涉及的行业准入为业务经营许可，具体情况请参见本节“五、主要资产权属情况/（三）业务经营许可”。

## 十六、涉及重大特许经营权的情况

截至本报告出具日，维多利集团不涉及重大特许经营权。

## 十七、拟购买资产抵押、质押情况

本次拟购买资产为维多利集团 70% 股权，该股权权属清晰，不存在抵押、质押情形。

## 十八、诉讼、仲裁和行政处罚情况

### （一）诉讼、仲裁

截至本报告出具之日，维多利集团不存在涉案金额在 100 万元以上的尚未了结的重大诉讼和仲裁。



## （二）行政处罚

报告期内，维多利集团受到的行政处罚如下：

序号	受罚主体	处罚机关	违法行为	处罚内容	处罚日期	文号
1	维多利商业	呼和浩特市工商行政管理局回民分局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	一、责令停止销售； 二、没收蚕丝被 6 件，没收违法所得 15,040 元； 三、罚款 29,320 元；罚没款合计 44,360 元	2014 年 9 月 29 日	呼工商回公处告字 (2014) 57 号
2	新城商业	呼和浩特市工商行政管理局新城分局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	罚款 72,671 元	2014 年 9 月 29 日	067
3		呼和浩特市工商行政管理局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	罚款 19,445 元	2015 年 10 月 27 日	呼工商公处字 (2015) 第 2 号
4	维多利超市	呼和浩特市工商行政管理局回民分局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	一、责令停止销售； 二、没收违法所得 2,720 元； 三、罚款 2,720 元	2014 年 3 月 26 日	呼工商回公处字 (2014) 5 号
5	维多利超市	呼和浩特市工商行政管理局赛罕分局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	罚款 2,962 元，没收 1,162 元	2015 年 4 月 22 日	呼赛工商公处字 (2015) 第 1 号
6	金桥店	呼和浩特市食品药品监督管理局	销售者销售产品，掺杂掺假，以假充真、以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的	罚款 2,016 元	2015 年 5 月 26 日	(呼) 食药监食罚 [2015]2003 号
7	维多利超市 新天地店	呼和浩特市食品药品监督管理局	采购的“生永”当场未能提供购货票据及厂家的资质证明	责令改正违法行为： 1、食品经营销售者应当建立并落实食品、食品添加剂及食品相关产品的索证索票进货查验采购记录制度； 2、食品经营销售者采购食品、食品添加剂及食品相关产品应当到证件齐全的食品生产经营单位或批发市场采购，并应	2015 年 3 月 19 日	(玉) 食药监[2015] 食罚 04001 号 (玉) 食药监[2015] 责改[04]001 号

序号	受罚主体	处罚机关	违法行为	处罚内容	处罚日期	文号
				当索留存有供货方盖章（或签字）的购货凭证； 3、至 2015 年 3 月 26 日整改合格		
8			销售超过保质期的食品	1、没收超过保质期的 2 盒雀巢怡养蛋白粉； 2、罚款人民币 3,000 元整	2015 年 6 月 3 日	（呼）食药监食罚 [2015]65010 号
9			销售的“四季香”茶叶外包装上未标明贮存条件	1、没收违法所得 1 元； 2、罚款 10000 元	2014 年 12 月 15 日	（呼）食药监食罚 [2014]2019 号
10			销售超过保质期的食品	1、没收超过保质期的 4 盒劲冠青介辣； 2、罚款人民币 3,000 元整	2015 年 6 月 3 日	（呼）食药监食罚 [2015]65009 号
11	维多利超市 北门店	呼和浩特市食品药品监督管理局	销售二氧化硫含量超标的食品	1、没收二氧化硫含量超标的大鹏甘草杏肉和大鹏甘草杏，共计 16 袋； 2、没收违法所得共计人民币 25.5 元； 3、罚款人民币 2,000 元整；	2015 年 7 月 6 日	（呼）食药监食罚 [2015]64014 号
12	维多利超市 火车站店	呼和浩特市食品药品监督管理局	销售超过保质期的食品	1、没收超过保质期的 1.246kg 咖啡牛扎糖； 2、罚款人民币 3,000 元整	2015 年 6 月 3 日	（呼）食药监食罚 [2015]65008 号
13	包头维多利 商厦	包头市工商行政管理局 昆都仑区分局	农产品销售企业销售含有国家禁止使用农药、兽药或者其他化学物质的农产品	罚款 2,000 元，没收 7.8 元	2014 年 2 月 20 日	昆工商食处字（2014）2 号

截至本报告出具之日，除维多利亚超市新天地店所受到的（玉）食药监[2015]食罚04001号处罚外，维多利亚集团受到的其他行政处罚分别取得了呼和浩特市工商行政管理局、包头市昆都仑区市场监督管理局、呼和浩特市食品药品监督管理局已出具合规证明，确认上述工商处罚均不属于重大行政处罚或构成情节严重情形的行政处罚。

维多利亚超市新天地店所受到的（玉）食药监[2015]食罚04001号处罚实质为呼和浩特市食品药品监督管理局对其整改要求，截至本报告出具之日，维多利亚超市新天地店已整改合格。

## 十九、最近一期资产总额、营业收入、净资产额或净利润达到 20% 且有重大影响的子公司具体情况

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利亚全资子公司金维利商业资产总额占维多利亚集团资产总额的比例分别为 41.02%；维多利亚超市营业收入占维多利亚集团营业收入的比例为 23.95%。

### （一）金维利商业

#### 1、基本情况

公司名称	内蒙古金维利商业管理有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街 62 号
法定代表人	谢和平
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91150100329068529L
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：针纺织品、服装（不含警用制式服装）、鞋帽、日用品、首饰、工艺品（不含文物）、文化体育用品（不含弩）、乐器、家用电器、通讯设备（不含卫星、电视、广播地面接收设施）、办公用品、计算机的销售；彩扩服务；柜台、场地租赁。（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）
成立日期	2015 年 3 月 24 日
经营期限	2015 年 3 月 24 日至 2045 年 3 月 23 日

#### 2、历史沿革

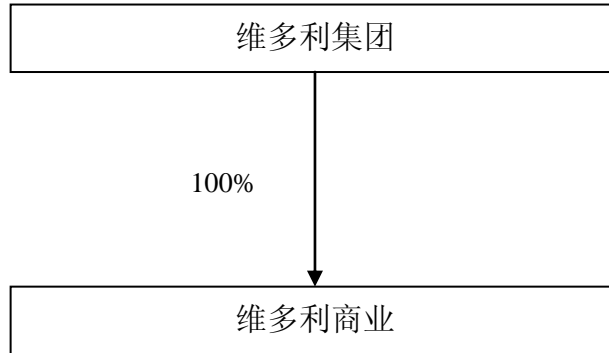
2015 年 3 月 18 日，维多利亚集团作出股东决定，决定成立金维利商业，并制定了《公司章程》。金维利商业注册资本为 1,000 万元，均由维多利亚集团货币出资。

2015 年 3 月 24 日，金维利商业办理了工商设立登记。金维利商业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例
维多利亚集团	1,000	100%
合计	1,000	100%

金维利设立至今，未发生股权和注册资本变更。

### 3、产权及控制关系



截至本报告出具之日，维多利亚集团持有金维利商业 100% 股权。

### 4、主要资产权属情况及被处罚情况

#### （1）主要资产情况

金维利商业主要资产情况详见本节“五、主要资产权属情况”。

#### （2）主要负债及或有负债情况

金维利商业主要负债情况详见本节“七、主要负债及或有负债情况”。

#### （3）处罚情况

金维利商业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情况。

金维利商业的行政处罚情况详见本节“十八、诉讼、仲裁和行政处罚情况/（二）行政处罚”。

### 5、业务发展状况及主要财务数据

金维利商业成立于 2015 年 3 月 24 日，主要经营百货零售。业务发展状况及主要财务数据详见本节“四、子公司及分公司情况/3、内蒙古金维利商业管理有限公司/（2）主营业务发展情况及主要财务数据”。

### 6、最近三年进行与交易、增资或改制相关的评估或估值的情况说明

金维利商业成立于 2015 年 3 月 24 日，除本次交易外，未进行交易、增资或改制相关的评估或估值的情况。

## （二）维多利超市

### 1、基本情况

公司名称	内蒙古维多利超市连锁有限公司
公司类型	有限责任公司（法人独资，私营）
住所	内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 39 号维多利商厦地下一层
法定代表人	邹招贤
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	91150103743897808W
经营范围	许可经营项目：预包装食品、散装食品（含乳制品及婴幼儿乳制品）、音像制品（凭许可证经营） 一般经营项目：日用杂品、洗涤用品、化妆品、纸制品、塑料制品、针纺织品、体育用品、办公用品、钟表眼镜、五金家电、服装鞋帽、计生用品、文化用品的销售；农副产品收购；场地摊位的租赁；销售促销服务、广告宣传服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
成立日期	2003 年 3 月 6 日
经营期限	2003 年 3 月 6 日至 2033 年 3 月 5 日

### 2、历史沿革

#### （1）公司设立

2003 年 2 月 18 日，维多利超市召开股东会议，邹招斌、陈千敢、胡礼春和金上光约定共同出资设立维多利超市，注册资本为 200 万元。

2003 年 2 月 25 日，邹招斌、陈千敢、胡礼春和金上光签署了《公司章程》。

2003 年 2 月 27 日，内蒙古信达会计师事务所出具了内中信达（2003）四验字第 022048 号《验资报告》，确认截至 2003 年 2 月 24 日止，维多利超市已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 200 万元，均以货币出资。

2003 年 3 月 6 日，维多利超市办理了工商设立登记。维多利超市设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例
1	邹招斌	76	38%
2	陈千敢	60	30%
3	胡礼春	44	22%
4	金上光	20	10%
	合计	200	100%

(2) 历史沿革

① 2007 年 5 月增资及第一次股权转让

2007 年 4 月 27 日，维多利集团召开股东会议，同意将注册资本由 200 万元增加至 2,000 万元，其中胡礼春增加 396 万元，金上光增加 180 万元，高邦众出资 300 万元，维多利商厦出资 924 万元。同意邹招斌、陈千敢将分别将 76 万元、60 万元注册资本转让给维多利商厦。

2007 年 4 月 27 日，维多利商厦召开股东会决议，同意对维多利商厦进行投资，投资额为 924 万元，同意吸收邹招斌和陈千敢转让的维多利超市合计 136 万元的出资。

2007 年 4 月 27 日，维多利商厦分别与邹招斌和陈千敢签署了《股权转让协议》。

2007 年 4 月 27 日，维多利超市修改了《公司章程》。

2007 年 5 月 14 日，呼和浩特市靖祥联合会计师事务所出具了呼靖祥验资[2007]第 145 号，确认截止 2007 年 5 月 11 日，维多利超市已收到维多利商厦、高邦众、胡礼春、金上光新增的注册资本 1,800 万元，出资方式全部为货币资金，维多利超市注册资本实收为 2,000 万元。

2007 年 5 月 21 日，维多利超市就上述增资和股权转让事项办理了工商变更登记。本次增资和股权转让完成后，维多利超市的股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例
1	维多利商厦	1,060	53%
2	胡礼春	440	22%
3	高邦众	300	15%
4	金上光	200	10%
合计		2,000	100%

注：维多利商厦系维多利集团前身，维多利商厦于 2007 年 6 月 21 日名称变更为维多利集团。

③ 2008 年 9 月第二次股权转让

2008 年 9 月 15 日，维多利超市召开股东会决议，同意金上光将其持有的 200 万元出资额转让给维多利集团（维多利商厦于 2007 年 6 月 21 日名称变更为维多利集团）。

2008 年 9 月 15 日，维多利集团召开股东会议，同意受让金上光持有的维多利超市 200 万元的出资额。

2008 年 9 月 15 日，维多利集团与金上光签署了《股权转让协议》。

2008 年 9 月 15 日，维多利超市修改了《公司章程》。

2008 年 9 月 24 日，维多利超市就上述股权转让事项办理了工商变更登记。本次增资和股权转让完成后，维多利超市的股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例
1	维多利集团	1,260	63%
2	胡礼春	440	22%
3	高邦众	300	15%
合计		2,000	100%

注：维多利商厦系维多利集团前身，维多利商厦于 2007 年 6 月 21 日名称变更为维多利集团。

#### ④ 2009 年 9 月第三次股权转让

2009 年 9 月 8 日，维多利超市召开股东会议，同意胡礼春、高邦众分别将其持有的维多利超市 440 万元、300 万元出资额转让给维多利集团。

2009 年 9 月 8 日，维多利集团召开股东会议，同意受让胡礼春、高邦众分别将其持有的维多利超市 440 万元、300 万元出资额。

2009 年 9 月 8 日，维多利集团分别与胡礼春、高邦众签署了《股权转让协议》。

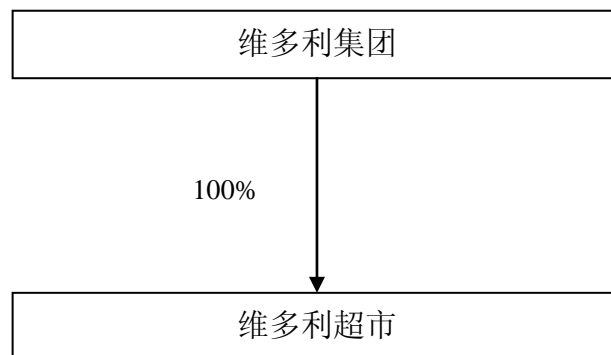
2009 年 9 月 8 日，维多利超市修改了《公司章程》。

2009 年 9 月 18 日，维多利超市就上述股权转让事项办理了工商变更登记。本次增资和股权转让完成后，维多利超市的股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（万元）	出资比例
1	维多利集团	2,000	100%
合计		2,000	100%

截至本报告出具之日，维多利超市未再发生股权和注册资本变更。

### 3、产权及控制关系



截至本报告出具之日，维多利集团持有维多利超市 100% 股权。

### 4、主要资产权属情况及被处罚情况

#### (1) 主要资产情况

维多利超市主要资产情况详见本节“五、主要资产权属情况”。



(2) 主要负债及或有负债情况

维多利超市主要负债情况详见本节“七、主要负债及或有负债情况”。

(3) 处罚情况

维多利超市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情况。

金维利商业的行政处罚情况详见本节“十八、诉讼、仲裁和行政处罚情况/（二）行政处罚”。

## 5、业务发展状况及主要财务数据

报告期内，维多利超市成立于主要经营超市零售。业务发展状况及主要财务数据详见本节“四、子公司及分公司情况/6、内蒙古维多利超市连锁有限公司/（2）主营业务发展情况及主要财务数据”。

## 6、最近三年进行与交易、增资或改制相关的评估或估值的情况说明

除本次交易外，维多利超市最近三年未进行与交易、增资或改制相关的评估或估值的情况。

## 二十、拟购买资产重大会计政策

### （一）收入的确认原则和计量方法

#### 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。

对于房地产购买方在建设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，标的公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，标的公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合标的公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

### (1) 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；标的公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### (2) 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(3) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，标的公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### (4) 代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

### (5) 出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### (6) 其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## 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：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）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。

标的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：（1）合同总收入能够可靠地计量；（2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；（3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；（4）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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

### 4、使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

## 5、利息收入

按照他人使用标的公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

### (二) 标的公司会计政策和会计估计与同行业公司的差异情况

报告期内，标的公司会计政策和会计估计与同行业公司之间不存在重大差异。

### (三) 标的公司财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

#### 1、财务报表编制基础

本次标的公司备考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”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，标的公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，标的公司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、确定合并报表时的重大判断和假设

标的公司备考财务报表是以本次被收购范围内的各级公司个别财务报表为基础编制，非收购范围内各级公司视同已剥离。非收购范围内各级公司包括：海亮百货、赤峰新维利、锡盟维多利商贸、乌兰察布维多利商业、维多利实业、力天置业、赤峰市新维利超市、锡盟维多利超市、乌兰察布维多利超市、首府广场物业。标的公司对非收购范围内的投资除海亮百货外计划按初始投资成本收回，标的公司对海亮百货的投资计划按 500 万元收回。

#### 3、合并财务报表范围、变化情况及变化原因

标的公司被上市公司纳入收购范围的各级次公司包括：维多利集团（母公司）、维多利商业（子公司）、新城商业（子公司）、金维利商业（子公司）、包头维多利商厦（子公司）、包头维多利商业（子公司）、维多利超市（子公司）、维多利房地产（子

公司)、鲁弟房地产(子公司)、家世界房地产(子公司)、包头维多利超市(维多利超市的子公司)、维多利物业(金维利商业的子公司)、包头维多利物业(包头维多利商业的子公司)。本次标的公司备考报表将上述公司纳入合并范围。

#### **(四) 资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及对利润表的影响**

本次标的公司备考财务报表是以本次被收购范围内的各级公司个别财务报表为基础编制,包括维多利集团(母公司)、维多利商业、新城商业、金维利商业、包头维多利商厦、包头维多利商业、维多利超市、维多利房地产、鲁弟房地产、家世界房地产、包头维多利超市、维多利物业、包头维多利物业。非收购范围内各级公司视同报告期初已经剥离,因此报告期内不存在资产剥离情况。

#### **(五) 标的公司重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况**

标的公司与上市公司属于相同行业,会计政策与会计估计均遵循企业会计准则,不存在重大差异。

#### **(六) 重大会计政策或会计估计变更对利润表的影响**

报告期内,标的公司不存在重大会计政策或会计估计变更的情况。

#### **(七) 行业特殊的会计处理政策**

报告期内,标的公司不存在行业特殊的会计处理政策。

## 第五节 交易标的的评估情况

### 一、交易标的的评估基本情况

本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。根据国众联评估出具的有关维多利亚集团的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》，国众联评估根据标的公司的特性以及评估准则的要求，确定采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，最终采用了资产基础法评估结果作为本次交易标的的股权的评估结论。根据资产基础法评估结果，标的资产维多利亚集团股东全部权益价值为 225,759.95 万元，评估结论较账面净资产增值 227,077.93 万元，增值率为 17,229.24%，对应维多利亚集团 70% 股权的评估值为 158,031.97 万元。

本次交易的定价以国众联出具的资产评估报告确认的标的资产评估值为依据，由交易各方另行协商并签署协议确定。

### 二、评估方法及选择

#### （一）评估方法的介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，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评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价格，但它是从决定资产现行市场价格的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

#### （二）评估方法的选择

##### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采用市场法。

## 2、对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

### (1) 总体情况判断

① 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

② 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③ 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

### (2) 评估目的判断

本次评估目的是为茂业商业拟进行股权收购提供价值参考，要对标的资产的股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

### (3) 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，企业获利能力是可以合理预期的。

### (4) 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，百货类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

## 3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。

标的公司会计报表经过审计，评估基准日的各单项资产及负债的市场价值能够取得，因此适合采用资产基础法。

评估人员通过对标的公司财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

### 三、维多利集团评估情况

#### （一）收益法

##### 1、收益预测的假设条件

一般性假设条件：

（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）标的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）假设标的公司的经营者是负责的，且标的公司管理层有能力担当其职务；

（4）除非另有说明，假设标的公司完全遵守所有有关的法律和法规；

（5）假设标的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。

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) 标的公司所在地区的社会经济环境无重大改变；
- (5) 标的公司会计政策与核算方法无重大变化；
- (6) 标的公司的现金流在每个预测期间的中期产生；
- (7) 标的公司成本、费用控制能按计划实现；
- (8) 假设标的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。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 2、收益法的测算方法及模型

企业的全部价值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权益自由现金流量，与之对应的资产口径是股权资本投资者的现金流。

本次评估以未来若干年度内的权益净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后相加计算得出权益营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产负债价值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，即将股权资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用资本资产定价修正模型（CAPM）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：

$$P = \sum_{i=1}^i Ai/(1+r)^i + An/r/(1+r)^i + N$$

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

## (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 2016 年 1 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

本次将权益自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

权益自由现金流量就是在支付了经营费用、所得税和利息支出之后的全部现金流。其计算公式为：

权益自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加 + 付息债务的增加

## (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权益自由现金流量，则折现率选取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：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 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

### (6) 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对该类资产单独评估。

### 3、收益法评估过程

对维多利亚集团的未来财务数据预测是以其 2013 年至 2015 年的经营业绩为基础，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

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、租赁收入、商品房销售收入、物业管理收入，其他业务收入主要包括库房租金、广告宣传费收入、陈列费收入、水电费回收等。

维多利亚集团主营业务为商业零售业，经营业态为百货和超市。维多利亚集团百货的经营模式主要为联营模式和租赁模式，超市的经营模式主要有自营模式、联营模式。

#### ① 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维多利亚集团的经营计划、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，结合呼和浩特市和包头市的未来经济发展趋势进行预测。由于维多利亚集团的以商业零售为主要业务，房地产公司拟停止开发新的房地产业务，因此本次评估不考虑房地产销售收入。预计未来年度主营业务收入增长率为：2016 年 0%、2017 年 3%、2018 年 3%、2019 年 2%、2020 年 1%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

项目/年度			2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
商业	百货	自营	13,187.80	13,583.43	13,990.94	14,270.75	14,413.46

零售	联营	257,236.82	264,953.92	272,902.54	278,360.59	281,144.20	
		租赁	15,652.71	16,122.29	16,605.96	16,938.07	17,107.46
		小计	286,077.32	294,659.64	303,499.43	309,569.42	312,665.12
	超市	自营	64,045.07	65,966.42	67,945.41	69,304.32	69,997.36
		联营	25,131.32	25,885.26	26,661.82	27,195.06	27,467.01
		租赁	2,140.64	2,204.85	2,271.00	2,316.42	2,339.58
		小计	91,317.03	94,056.54	96,878.24	98,815.80	99,803.96
合计		377,394.35	388,716.18	400,377.67	408,385.22	412,469.07	
物业管理		2,456.59	2,530.29	2,606.20	2,658.32	2,684.91	
主营业务收入总计		379,850.94	391,246.47	402,983.87	411,043.54	415,153.98	
同比增长率 (%)		-1.97%	3.00%	3.00%	2.00%	1.00%	

### ② 其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括库房租金、广告宣传费收入、陈列费收入、水电费回收等。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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
其他业务收入	11,329.46	11,642.49	11,964.88	12,187.38	12,302.60

### ③ 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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主营业务收入	379,850.94	391,246.47	402,983.87	411,043.54	415,153.98
其他业务收入	11,329.46	11,642.49	11,964.88	12,187.38	12,302.60
营业收入合计	391,180.41	402,888.97	414,948.75	423,230.92	427,456.58

### (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

主营业务成本用于核算企业因销售商品、提供劳务或让渡资产使用权等日常活动而发生的实际成本，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。物业管理的成本为进行物业管理的支出。

本次评估以2013年-2015年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			2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
商业零售	百货	自营	10,671.57	10,991.71	11,321.46	11,547.89	11,663.37

		联营	215,982.17	222,461.64	229,135.48	233,718.19	236,055.38
		小计	226,653.74	233,453.35	240,456.95	245,266.09	247,718.75
	超市	自营	57,909.55	59,646.84	61,436.24	62,664.97	63,291.62
		联营	19,677.47	20,267.80	20,875.83	21,293.35	21,506.28
		小计	77,587.03	79,914.64	82,312.08	83,958.32	84,797.90
合计		304,240.76	313,367.99	322,769.03	329,224.41	332,516.65	
物业管理			1,690.38	1,741.09	1,793.32	1,829.19	1,847.48
主营业务成本总计			305,931.14	315,109.08	324,562.35	331,053.60	334,364.13
占主营业务收入比例 (%)			80.54%	80.54%	80.54%	80.54%	80.54%

### ② 其他业务成本的预测

被评估单位无其他业务成本。

### 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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
主营业务成本	305,931.14	315,109.08	324,562.35	331,053.60	334,364.13
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本合计	305,931.14	315,109.08	324,562.35	331,053.60	334,364.13

### (3) 营业税金及附加的预测

根据维多利亚集团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%、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。由于未预测房地产销售业务，因此营业税金及附加中不含土地增值税。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营业税	1,423.59	1,464.95	1,507.55	1,536.87	1,551.90
消费税	1,081.70	1,114.15	1,147.57	1,170.53	1,182.23
城市维护建设税	771.40	794.45	818.19	834.49	842.81
教育费附加	330.60	340.48	350.65	357.64	361.21
地方教育费附加	220.40	226.98	233.77	238.43	240.80
<b>营业税金及附加</b>	<b>3,827.68</b>	<b>3,941.01</b>	<b>4,057.73</b>	<b>4,137.95</b>	<b>4,178.95</b>

占营业收入比例	0.98%	0.98%	0.98%	0.98%	0.98%
---------	-------	-------	-------	-------	-------

(4) 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、广告宣传费、促销费、商品损耗、运杂费等。

销售费用的预测分以下 2 个部分：职工薪酬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一定的增长率确定；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。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
商品损耗	562.32	579.19	596.56	608.49	614.58
运杂费	113.22	116.61	120.11	122.52	123.74
物料消耗	124.54	128.28	132.12	134.77	136.11
包装费	105.67	108.84	112.11	114.35	115.49
差旅费	26.42	27.21	28.03	28.59	28.87
应酬费	18.87	19.44	20.02	20.42	20.62
其他	3.77	3.89	4.00	4.08	4.12
广告宣传费	1,030.29	1,061.20	1,093.03	1,114.89	1,126.04
广告制作费	588.74	606.40	624.59	637.08	643.45
美工费用	7.55	7.77	8.01	8.17	8.25
商城促销	2,007.74	2,067.97	2,130.01	2,172.61	2,194.34
促销回收	-101.90	-104.95	-108.10	-110.26	-111.37
经营人员工资	5,859.99	6,035.79	6,216.86	6,403.36	6,595.47
销售费用合计	<b>10,347.20</b>	<b>10,657.62</b>	<b>10,977.35</b>	<b>11,259.06</b>	<b>11,499.72</b>

(5) 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、长期待摊费用摊销、无形资产摊销、租金、职工薪酬、水电费、维修费、税费等。

管理费用的预测分以下 3 个部分：固定资产折旧、长期待摊费用摊销、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。职工薪酬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一定的增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测，对于偶然、不经常发生的支出不予考虑。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
折旧费	10,641.88	10,641.88	10,641.88	10,641.88	10,641.88
长期待摊费用摊销	2,247.32	2,247.32	2,247.32	2,247.32	2,247.32

无形资产摊销	229.82	214.49	197.56	197.56	197.56
租金	13,147.47	13,278.94	13,411.73	13,545.85	13,681.31
水电费	5,154.58	5,309.21	5,468.49	5,577.86	5,633.64
煤气供暖费	744.51	766.84	789.85	805.65	813.70
卫生服务费	964.82	993.77	1,023.58	1,044.05	1,054.49
物业费	315.28	324.73	334.48	341.17	344.58
工资	4,472.88	4,607.06	4,745.28	4,887.63	5,034.26
福利	31.00	31.93	32.89	33.87	34.89
员工工服	68.37	70.42	72.54	73.99	74.73
工服回收	-18.99	-19.56	-20.15	-20.55	-20.76
社会保险费	1,446.60	1,490.00	1,534.70	1,580.74	1,628.16
工会经费	82.66	85.14	87.70	90.33	93.04
教育经费	15.50	15.96	16.44	16.94	17.44
差旅费	170.93	176.06	181.34	184.97	186.82
应酬费	174.73	179.97	185.37	189.08	190.97
邮电费	87.37	89.99	92.69	94.54	95.49
印刷费	303.88	313.00	322.39	328.83	332.12
印刷费回收	-106.36	-109.55	-112.84	-115.09	-116.24
报刊费	3.80	3.91	4.03	4.11	4.15
办公费	75.97	78.25	80.60	82.21	83.03
会议费	15.19	15.65	16.12	16.44	16.61
财产保险费	273.49	281.70	290.15	295.95	298.91
消防费	106.36	109.55	112.84	115.09	116.24
低值易耗品摊销	26.59	27.39	28.21	28.77	29.06
维修费	3,969.44	4,088.53	4,211.18	4,295.41	4,338.36
计算机耗用	15.19	15.65	16.12	16.44	16.61
其他	246.90	254.31	261.94	267.18	269.85
其他税费	4,220.11	4,296.11	4,374.40	4,428.16	4,455.58
绿化费用	3.80	3.91	4.03	4.11	4.15
<b>管理费用合计</b>	<b>49,131.10</b>	<b>49,882.58</b>	<b>50,652.85</b>	<b>51,300.49</b>	<b>51,797.95</b>

#### (6) 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息支出、利息收入、金融机构手续费、银行卡手续费等。

利息支出按照评估基准日的短长期借款余额乘以借款利率计算，借款合同期内的利率按照合同利率，借款到期后的利率按照中国人民银行公布的贷款基准利率。其他各项财务费用以近几年各项财务费用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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利息支出	15,612.85	10,378.40	9,160.03	9,120.79	9,120.79
金融机构手续费	26.21	26.99	27.80	28.36	28.64
银行卡手续费	1,904.66	1,961.67	2,020.39	2,060.71	2,081.29
电子钱包费用	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43
银行卡回收	-46.55	-47.94	-49.38	-50.36	-50.87
财务费用合计	<b>17,497.56</b>	<b>12,319.52</b>	<b>11,159.26</b>	<b>11,159.92</b>	<b>11,180.28</b>

(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) 折旧、摊销的预测

被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 4%。

房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余经济使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备、车辆、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	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房屋建筑物	9,487.78	9,487.78	9,487.78	9,487.78	9,487.78
机器设备	407.31	407.31	407.31	407.31	407.31
车辆	87.68	87.68	87.68	87.68	87.68
电子办公设备	659.11	659.11	659.11	659.11	659.11
固定资产折旧合计	<b>10,641.88</b>	<b>10,641.88</b>	<b>10,641.88</b>	<b>10,641.88</b>	<b>10,641.88</b>

被评估单位评估基准日的无形资产为国有土地使用权和办公软件，土地使用权按照评估基准日的账面值 and 剩余使用年限确定年摊销额，办公软件按照现在执行的会计政策进行摊销。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
土地使用权	197.56	197.56	197.56	197.56	197.56
软件	32.26	16.92			
无形资产摊销	<b>229.82</b>	<b>214.49</b>	<b>197.56</b>	<b>197.56</b>	<b>197.56</b>



被评估单位评估基准日的长期待摊费用为装修费和咨询费，被评估单位会计摊销年限为 3-10 年，本次评估装修支出以原值乘以 12.5%（经济耐用年限 8 年）作为年摊销额，咨询费按照现在执行的会计政策进行摊销。长期待摊费用摊销预测如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
长期待摊费用摊销	3,555.04	2,247.32	2,247.32	2,247.32	2,247.32

(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。本次评估不考虑维多利亚集团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、车辆、电子办公设备以年折旧额作为资本性支出；房屋建筑物的评估值中包含了土地使用权价值，因此不单独估算土地使用权的资本性支出；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	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
房屋建筑物	1,466.00	1,466.00	1,466.00	1,466.00	1,466.00
机器设备	407.31	407.31	407.31	407.31	407.31
车辆	87.68	87.68	87.68	87.68	87.68
电子办公设备	659.11	659.11	659.11	659.11	659.11
长期待摊费用	2,247.32	2,247.32	2,247.32	2,247.32	2,247.32
<b>合计</b>	<b>4,867.42</b>	<b>4,867.42</b>	<b>4,867.42</b>	<b>4,867.42</b>	<b>4,867.42</b>

(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

未来年度营运资金预测如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
	/2016 年	/2017 年	/2018 年	/2019 年	/2020 年
	1-12 月	1-12 月	1-12 月	1-12 月	1-12 月

货币资金	15,197.37	15,652.25	16,120.77	16,442.54	16,606.70
应收账款	1,903.55	1,960.53	2,019.22	2,059.52	2,080.08
预付款项	2,932.06	3,020.02	3,110.62	3,172.83	3,204.56
其他应收款	9,300.53	9,578.91	9,865.64	10,062.55	10,163.02
存货	11,025.90	11,356.68	11,697.38	11,931.33	12,050.64
其他流动资产	10,997.48	11,326.65	11,665.69	11,898.54	12,017.33
纳入营运流动资产范围合计数	51,356.91	52,895.05	54,479.33	55,567.31	56,122.34
应付账款	62,434.93	64,307.98	66,237.21	67,561.96	68,237.58
预收款项	74,189.64	76,415.33	78,707.79	80,281.94	81,084.76
应付职工薪酬	992.39	1,022.16	1,052.82	1,084.41	1,116.94
应交税费	8,292.99	8,541.21	8,796.88	8,972.46	9,062.04
其他应付款	11,136.92	11,471.03	11,815.16	12,051.46	12,171.97
纳入营运流动负债范围合计数	157,046.86	161,757.70	166,609.86	169,952.23	171,673.30
<b>营运资金</b>	<b>-105,689.9</b>	<b>-108,862.6</b>	<b>-112,130.5</b>	<b>-114,384.9</b>	<b>-115,550.9</b>
<b>营运资金追加额</b>	<b>-4,393.89</b>	<b>-3,172.70</b>	<b>-3,267.88</b>	<b>-2,254.39</b>	<b>-1,166.03</b>
营运资金/年度销售收入	-27.02%	-27.02%	-27.02%	-27.03%	-27.03%

#### (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。

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定被评估单位普通权益资本成本  $R_e$ ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： $R_f$  为现行无风险报酬率；

$\beta$  为企业风险系数；

$R_m$  为市场期望报酬率历史平均值；

$(R_m - R_f)$  为市场风险溢价；

$R_c$  为企业特定风险调整系数。

模型中有关参数的选取过程如下：

① 无风险利率  $R_f$  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  $R_f=4.08\%$

② 权益系统风险系数  $\beta$  的确定

所谓风险系数（Beta: $\beta$ ）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  $\beta$  系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算  $\beta$  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  $\beta$  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。

通过 Wind 资讯，查询百货行业 5 家可比上市公司的算术平均无财务杠杆  $\beta$  系数为 0.8189。

选取可比上市公司的标准为：1.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；2.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；3.近年经营业绩相似；4.企业规模相当。

维多利亚集团的主营业务为百货零售业务，由于借款较多造成财务费用高而形成账面亏损，剔除财务费用的影响后最近几年持续盈利。本次评估选取的可比上市公司为中兴商业、友阿股份、东百集团、南宁百货、成商集团，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	中兴商业	97.3%	1997-05-08	10,030.85	10,664.49	8,369.06
2	友阿股份	93.5%	2009-07-17	38,130.04	40,857.78	33,508.75
3	东百集团	89%	1993-11-22	3,588.98	4,745.05	13,200.50

4	南宁百货	92.5%	1996-06-26	6,441.84	1,696.56	1,625.82
5	成商集团	91%	1994-02-24	14,931.22	20,408.38	19,349.90

通过以上公式，将无财务杠杆  $\beta$  系数转换成有财务杠杆的  $\beta$  系数，有财务杠杆的  $\beta$  与无财务杠杆的  $\beta$  的转换可由下面公式得出：

$$\beta_l/\beta_u=1+D/E \times (1-T)$$

式中： $\beta_l$ —有财务杠杆的  $\beta$ ；

$\beta_u$ --无财务杠杆的  $\beta$ ；

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。

参照可比上市公司的资本结构，被评估单位目标资本结构中有息负债占 10%，所有者权益价值占 90%，被评估单位有财务杠杆的  $\beta$  为 0.8871。

### 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		<b>12.24%</b>	<b>4.03%</b>	<b>8.21%</b>

### ④ 标的公司特有风险超额回报率的确定

标的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. 标的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 1.00%，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	0.1
2	历史经营情况	企业成立时间较长，近几年经营良好	0.1
3	企业的财务风险	企业借款较多、资产负债率高	0.3
4	企业业务市场的连续性	业务市场的连续性较好	0.1
5	企业经营业务、服务和地区的分布	经营业务在内蒙古自治区	0.1
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	0.1
7	管理人员的经验和资历	企业管理人员的经验丰富	0.1
8	对主要客户及供应商的依赖	对主要供应商的依赖度一般	0.1
<b>合计</b>		<b>1.00</b>	

⑤ 权益资本成本的确定

$$R_e = 4.08\% + 0.8871 \times 8.21\% + 1.00\% = 12.36\%$$

折现率取 12.36%

(13) 非经营性资产、负债的评估值

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，各项非经营性资产、负债评估值如下：

货币资金评估值 8,100.00 万元，预付款项评估值 238.46 万元，应收利息评估值 163.52 万元，其他应收款评估值 73,125.57 万元，存货评估值 20,901.77 万元，可供出售金融资产评估值 938.93 万元，递延所得税资产评估值 29.95 万元，非经营性资产评估值合计 103,498.18 万元。

应付账款评估值 88,736.46 万元，预收款项评估值 932.29 万元，应交税费评估值 7,100.08 万元，应付利息 5,573.42 万元，其他应付款评估值 34,208.04 万元，非经营性负债评估值合计 136,550.29 万元。

非经营性资产负债评估净值为 -33,052.10 万元。

### (14) 付息债务的变动

根据维多利亚集团的现状和管理层的融资规划,2016年将上海初旦金属公司和上海万钰祥金属公司的借款130,000,000.00元剥离给海亮百货有限公司。根据维多利亚集团、兴业银行股份有限公司呼和浩特锡林支行、通联支付网络服务股份有限公司内蒙古分公司签订的委托贷款协议和扣款协议,维多利亚集团按日还本,截止2015年12月31日,余额为8,366.40万元。其他付息债务保持不变。

### (15) 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					
	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	以后年度
营业收入	391,180.41	402,888.97	414,948.75	423,230.92	427,456.58	427,456.58
营业成本	305,931.14	315,109.08	324,562.35	331,053.60	334,364.13	334,364.13
营业税金及附加	3,827.68	3,941.01	4,057.73	4,137.95	4,178.95	4,178.95
销售费用	10,347.20	10,657.62	10,977.35	11,259.06	11,499.72	11,499.72
管理费用	49,131.10	49,882.58	50,652.85	51,300.49	51,797.95	51,797.95
财务费用	17,497.56	12,319.52	11,159.26	11,159.92	11,180.28	11,180.28
<b>营业利润</b>	<b>4,445.72</b>	<b>10,979.17</b>	<b>13,539.21</b>	<b>14,319.90</b>	<b>14,435.54</b>	<b>14,435.54</b>
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>利润总额</b>	<b>4,445.72</b>	<b>10,979.17</b>	<b>13,539.21</b>	<b>14,319.90</b>	<b>14,435.54</b>	<b>14,435.54</b>
所得税费用	1,130.79	2,764.73	3,405.34	3,600.93	3,630.04	3,630.04
<b>净利润</b>	<b>3,314.93</b>	<b>8,214.43</b>	<b>10,133.87</b>	<b>10,718.98</b>	<b>10,805.49</b>	<b>10,805.49</b>
加回: 折旧	10,641.88	10,641.88	10,641.88	10,641.88	10,641.88	10,641.88
摊销	3,784.87	2,461.81	2,444.89	2,444.89	2,444.89	2,444.89
扣减: 资本性支出	4,867.42	4,867.42	4,867.42	4,867.42	4,867.42	4,867.42
营运资金追加额	-4,393.89	-3,172.70	-3,267.88	-2,254.39	-1,166.03	0.00
加: 付息负债的增加	-21,366.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>权益自由现金流量</b>	<b>-4,098.26</b>	<b>19,623.39</b>	<b>21,621.09</b>	<b>21,192.71</b>	<b>20,190.87</b>	<b>19,024.83</b>
折现率	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9434	0.8396	0.7473	0.6651	0.5919	4.7888
<b>权益自由现金流现值</b>	<b>-3,866.30</b>	<b>16,475.80</b>	<b>16,157.44</b>	<b>14,095.27</b>	<b>11,950.98</b>	<b>91,106.11</b>
<b>权益自由现金流现值和</b>	145,919.31					
加: 非经营资产负债净值	-33,052.10					
<b>企业全部股权价值:</b>	112,867.21					
评估基准日净资产账面价值	-1,317.98					

收益法评估增值额	114,185.19
收益法评估增值率	8,663.65

综上所述，采用收益法对被评估单位股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 112,867.21 万元。

## （二）资产基础法

### 1、流动资产的评估技术说明

#### （1）评估范围

本说明评估范围涉及的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

#### （2）评估方法

根据被评估单位提供的已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计审定的 2015 年 12 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

货币资金是由现金、银行存款、其他货币资金组成。

库存现金账面值 4,045,408.68 元，存放在公司保险柜中，均为人民币。评估人员在各门财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒轧的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

银行存款账面值 272,819,876.82 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国农业银行呼和浩特首府广场支行、中国工商银行锡林南路支行、中国建设银行呼和浩特乌兰察布西街支行、交通银行呼和浩特金桥支行、内蒙古银行呼和浩特满达支行等处存款，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。

其他货币资金账面值 2,924,690.82 元，为标的公司存于中国光大银行、中国工商银行等银行信用卡存款保证金，评估人员对余额进行了函证，以证明其的真实存在，其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

货币资金评估汇总数如下：账面值 279,789,976.32 元。评估值 279,789,976.32 元。

### ② 应收账款

应收账款为标的公司应向相关单位收取的售房款、物管费等。标的公司应收账款评估基准日账面值为 31,918,051.55 元，企业提取坏账准备金 1,197,897.14 元，应收账款净额为 30,720,154.41 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企业的信用政策，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，根据核实后账面值扣除可确认的坏账损失后确定评估值；对于欠款时间较长（账龄长）、超过信用期、且长期无业务往来应收款项，很可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断，对此部分应收账款，审计机构参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

应收账款评估值为 30,720,154.41 元。

### ③ 预付款项

预付款项是指标的公司根据购货合同规定预付给供货单位的货款、往来等。标的公司预付款项科目于评估基准日账面值为 24,753,987.82 元，主要内容为预付货款及预付的燃气、供暖费等。



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，故以核实后的账面值确认评估值。

故预付账款的评估值为 24,753,987.82 元。

#### ④ 应收利息

应收利息账面值 1,635,200.00 元，主要为标的公司在中国光大银行呼和浩特分行的定期存款产生的利息。

评估人员审查了企业的相关合同及有关凭证，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。

#### ⑤ 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，主要包括往来款、备用金、押金保证金等。维多利商业其他应收款于评估基准日账面值 771,924,007.34 元，未提取坏账准备，其他应收款净额 771,924,007.34 元。

本次评估中评估人员对其他应收款总账、明细账与申报表金额进行核对，确定无遗漏、重复及错误情况。对其他应收款实施函证及替代程序。

其他应收款大部分为关联单位往来款、备用金和押金等，以核实后的账面值确认评估值。

其他应收款评估值为 771,924,007.34 元。

#### ⑥ 存货

维多利商业的存货为周转材料、库存商品、开发产品。其中，周转材料为企业采购的员工工装、打印纸及各类印刷品等，评估基准日账面原值为 1,652,773.83 元。库存商品分布在公司超市区和百货区，超市区库存商品主要为香烟、酒类、奶粉等；百货区库存商品主要为柜台上用于出售的各种化妆品，包括保湿霜、护手霜、面霜、香水等，评估基准日账面值为 110,356,659.82 元。开发产品为家世界地产、维多利地产、鲁弟房地产已完工待售的商品房，账面值 150,181,412.71 元，以上存货均未计提存货跌价准备。

##### 6.1 周转材料、库存商品的评估

周转材料、库存商品均为外购商品，周转较快，基准日的市场价与账面单价基本一致，以清查核实后的账面值作为评估值。

##### 6.2 开发产品的评估

开发产品包括：鲁弟房地产开发完成的维多利亚广场帝豪名都 1 号楼（维多利亚广场二期）4 套未售住宅，维多利亚房地产开发的维多利亚君豪国际 1 号楼（维多利亚广场三期）商业综合体项目及维多利亚广场 1 号楼（维多利亚一期）物业用房 601，账面值 150,181,412.71 元。

### 6.2.1 概况

#### 6.2.1.1 维多利亚君豪国际 1 号楼（维多利亚广场三期）、维多利亚广场 1 号楼（维多利亚一期）物业用房 601

维多利亚国际广场项目共分为三期，项目位于新华大街与兴安南路交会处，是衔接中山东路商圈和长乐宫维多利亚摩尔城的必经之处，地处鼓楼与摩尔城两大商圈交会处，每年约有 1500 万客流量，拥有齐全商品类、高档的国际国内一线品牌，集购物、餐饮、商务、娱乐等功能于一体的大型中高端品牌购物中心。维多利亚国际广场一期、二期及三期为共 14 万平方米的奢华之都商业群，其中一、二期项目包含住宅商铺，一期总楼层为 30 层，其中 1-5 层均为商业裙楼，5 层以上均为住宅楼，维多利亚国际广场一期于 2007 年竣工，于 2008 年开业；二期总层数为 26 层，其中 1-5 层均为商业裙楼，5 层以上均为住宅楼，维多利亚国际广场二期于 2010 年竣工，于 2011 年开业；维多利亚国际广场三期为一栋地上五层，地下一层的商业综合体，目前主体工程、外墙装饰已完工，室内装修尚未开始，处于空置状态。

维多利亚君豪国际 1 号楼（维多利亚广场三期）商业综合体项目及维多利亚广场 1 号楼（维多利亚一期）物业用房 601，其基本信息及账面构成如下：

序号	名称	建筑面积（平方米）	账面值（元）	备注
1	维多利亚广场 1 号楼（维多利亚一期）物业用房 601	101.99	103,725.01	为维多利亚一期物业管理用房，于 2008 年完工。
2	维多利亚君豪国际 1 号楼（维多利亚广场三期项目）	18,598.30	146,613,668.28	主体工程及外墙装饰已全部完工，室内装修尚未进行。
合计		<b>18,700.29</b>	<b>146,717,393.29</b>	----

#### 6.2.1.1.1 区位状况

委估房地产坐落于呼和浩特市新城区新华大街，南面与呼和浩特市赛罕区接壤，西面与呼和浩特市回民区毗邻，规模在 1 万平方米以上的大型商场有众多，如长乐宫购物中心、祥泰商厦、九州商厦等；万立国际酒店、内蒙古金铂丽酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、呼和浩特金谷农村合作银行、海澜之家、阿玛尼等国内外企业相继进入。新城区商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为

集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。

#### 6.2.1.1.2 实物状况

委估对象为房地产开发项目维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）商业综合体项目及维多利广场1号楼（维多利一期）物业用房601。具体情况如下所示：

##### A、维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）

委估房地产所在的维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）位于呼和浩特市新城区新华大街以北，东护城河北街以西，为一栋五层框架结构的商业综合体，总建筑面积为27,704.61平方米，该项目于2015年底主体工程及外墙装饰工程已全部完工，室内装修尚未开始，现处于空置状态。商业用房总楼层为地上五层，地下二层。纳入本次评估范围的为维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）未售房源，企业将未来预计出售部分纳入存货-在产品中，根据被评估单位提供的评估申报表，该部分建筑面积为18,598.30平方米，具体明细见被评估单位提供的申报表。

##### B、维多利广场1号楼（维多利一期）物业用房601

纳入评估范围的在产品为维多利广场1号楼（维多利一期）物业用房601，建筑面积为101.99平方米，该套物业所在维多利广场1号楼（维多利一期）于2007年竣工，为一商住项目，钢混结构，其所在楼栋总层数为30层，其中1-5层为商业，6-30层为住宅物业，委估房地产为该栋楼的物业管理用房601号房，其所在楼栋外墙为涂料粉刷，内墙及天花均为乳胶漆，地砖地面，现作为该栋楼的物业管理用房使用。

#### 6.2.1.1.3 权益状况

根据被评估单位提供的相关权利证明文件和情况说明，维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）属呼和浩特市维多利房地产开发有限公司所有，前期规划审批手续清晰、合法，至评估基准日尚未办理《房屋所有权证》。具体情况如下：

##### 6.2.1.1.3.1 维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）

根据被评估单位提供的申报表及维多利三期未售清单，纳入本次评估范围的建筑面积为18,598.30平方米。其所在项目的前期规划审批手续如下所示：

维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）项目于2012年01月10日取得《国有土地使用证》，证号为：呼国用（2012）第0000号，土地使用权人为呼和浩特市维多利房地产开发有限公司，座落新城区新华大街北侧，地号为1-7-05-1-（1）

1501020070020074000，图号为21.50-58.00 21.50-57.75，地类（用途）为批发零售

用地，使用权类型为出让，土地使用权面积为10,461.51平方米。土地出让期限：住宅70年，从2005年12月23日-2075年12月22日止；商业40年，从2005年12月23日-2045年12月22日止。

维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）项目于2011年8月8日取得《建设工程规划许可证》（建字第150101201100066号），建设单位：呼和浩特市维多利房地产开发有限公司，建设项目名称：商业楼，建设位置：新华大街以北，原内蒙古档案馆旧址，建设规模：贰万柒仟捌佰壹拾捌点零叁平方米。

维多利·君豪国际1号楼（维多利广场三期）项目于2012年3月30日取得《建设工程施工许可证》（编号：150102201203300301），建设单位：呼和浩特市维多利房地产开发有限公司，工程名称：维多利·君豪国际，建设规模28175.00平方米，合同价格3603万元，合同开工日期2011年9月28日，合同竣工日期2012年9月18日。

#### 6.2.1.1.3.2 维多利广场1号楼（维多利一期）物业用房601

该物业管理用房所在的《房屋所有权证》号为：呼房权证新城区字第 2008123065 号，该物业用房的建筑面积为 101.99 平方米。其所在的《国有土地使用证》号为呼国用（2010）第 00327 号，宗地号为 1-07-09-1-（1），宗地面积 22554.23 平方米，土地用途为城镇混合住宅用地，土地性质为出让，土地使用权终止日期为 2076 年 03 月 03 日。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象存货在成品维多利·君豪国际 1 号楼（维多利广场三期）项目于评估基准日 2015 年 12 月 31 日存在抵押状况。

#### 6.2.1.2 维多利广场帝豪名都 1 号楼（维多利广场二期）4 套未售住宅

维多利广场帝豪名都 1 号楼未售住宅共 4 套住宅物业，建筑面积共 603.42 平方米，其基本信息及账面构成如下：

序号	所在楼栋	房号	用途	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)
1	维多利广场帝豪名都 1 号楼 (维多利广场二期)	1-2504	住宅	166.04	3,464,019.2
2		2-702	住宅	166.04	
3		2-704	住宅	105.30	
4		2-1502	住宅	166.04	
合计		---	---	<b>603.42</b>	<b>3,464,019.2</b>

以上纳入评估范围的 4 套住宅物业是根据被评估单位介绍及其所提供的未售清单明细列示的。

### 6.2.1.2.1 区位状况

委估房地产坐落于呼和浩特市新城区新华大街，南面与呼和浩特市赛罕区接壤，西面与呼和浩特市回民区毗邻，规模在1万平方米以上的大型商场有众多，如长乐宫购物中心、祥泰商厦、九州商厦等；万立国际酒店、内蒙古金铂丽酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、呼和浩特金谷农村合作银行、海澜之家、阿玛尼等国内外企业相继进入。新城区商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。

### 6.2.1.2.2 实物状况

纳入评估范围的产成品为维多利亚广场帝豪名都1号楼1-2504、2-702、2-704、2-1502共4套住宅物业，建筑面积分别为166.04平方米、166.04平方米、105.30平方米、166.04平方米，该4套住房所在维多利亚广场帝豪名都1号楼于2010年竣工，为一商住项目，钢混结构，其所在楼栋总层数均为26层，其中1-5层为商业，6-26层为住宅物业，评估对象分别位于该栋楼第25、7、7、15层，层高均约为3米。受客观条件限制，评估人员未能进入室内查勘，据被评估单位相关人员介绍，该4套物业均为毛坯房。

### 6.2.1.2.3 权益状况

根据被评估单位提供的相关权利证明文件和情况说明，列入评估范围的存货产品属于内蒙古鲁弟房地产有限公司所有。至评估基准日，存货产成品权属清晰、合法，其所在的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，具体登记情况如下表所示：

产权状况明细表

产成品名称	房地产权利人	所在的《房屋所有权证》号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	所在的《国有土地使用证》号	所在地块宗地号	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限
维多利亚广场帝豪名都1号楼1-2504	内蒙古鲁弟房地产有限公司	呼房权证新城区字第2011162311号	166.04	住宅	呼国用(2010)第00326号	1-07-09-1-(4)	城镇住宅	11,305.79	住宅70年，截止日期为2076年03月03日；商业40年，截止日期为2046年03月03日。
维多利亚广场帝豪名都1号楼2-702			166.04	住宅					
维多利亚广场帝豪名都1号楼2-704			105.30	住宅					
维多利亚广场帝豪名都1号楼2-1502			166.04	住宅					
合计		—	603.42	—		—	—	11,305.79	—

备注：1、以上信息来源于被评估单位提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件；

2、评估对象产成品 4 套住宅物业仅办理了其所在整栋楼的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，未办理分割的权属证书。

根据被评估单位提供的资料及介绍，评估对象存货产成品 4 套住宅物业于评估基准日 2015 年 12 月 31 日均不存在抵押、担保等他项权利状况。

## 6.2.2 评估测算过程

### 6.2.2.1 评估方法的选择

开发产品为待售的商品房，对于已预售未结转的房产以实际销售合同约定价格确定售价，对尚未销售的房产由于周边有较多出售案例及租赁案例，主要采用市场法及收益法测算售价，并在售价的基础上扣除销售费用、销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值。

A、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。

B、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

### 6.2.2.2 评估过程

6.2.2.2.1 维多利亚.君豪国际 1 号楼（维多利亚广场三期）、维多利亚广场 1 号楼（维多利亚一期）物业用房 601

#### 6.2.2.2.1.1 销售价格的测算

评估技术思路：首先求出“首层临正街商铺”的价值，采用市场法及收益法评估其“首层临正街商铺”的市场价值，再根据“首层临街商铺”的价格进行面积修正得到一层每套评估对象的价值（对于一层临侧街及内铺的价值根据临街状况、商业氛围、人流量等因素差异，按临正街一定的比例确定其市场价值），最后再根据楼层系数比例推算出其他各楼层的价值。

#### 6.2.2.2.1.1.1 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-维多利·君豪国际1号楼(维多利广场三期)的特点和实际状况,评估对象为一商业综合体中的部分物业,至评估基准日,主体工程及外墙装饰工程已全部完工,内部装修尚未进行,目前处于空置状态。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:

A、经调查,呼和浩特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众多套明细,本次评估根据被评估单位提供的《君豪国际首层摊位平面布置图》,确定各套商铺的临主街、侧街及内铺的布局状况。本次评估以维多利·君豪国际1号楼一层临主街新华大街商铺271号为例,先求出单套商铺的价值,再进行面积修正得出各套商业物业的价值;其它侧街及内铺参照类似物业侧街、内铺占临主街商铺的比例确定。以维多利·君豪国际1号楼一层商铺271号单套商铺为例,采用市场法求出评估对象第一层各套商业房地产价值;

B、呼和浩特市类似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。评估人员可根据商业物业各楼层之间的价值递减规律,结合市场情况确定楼层价值修正系数,根据楼层修正系数,测算其他各层的价值。因此,在测算维多利商厦负一层及第二层至第五层商业房地产价值时,选取维多利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

1、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、本次评估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。

根据被评估单位提供的申报表及《君豪国际首层摊位平面布置图》及未售清单，  
维多利·君豪国际 1 号楼一层商铺未售清单，即纳入评估范围的共 197 套物业，建筑  
面积合计 3,064.87 平方米。本次评估以维多利·君豪国际 1 号楼一层商铺 271 号为例，  
建筑面积为 76.29 平方米。

根据市场调查，查询与“维多利·君豪国际 1 号楼一层商铺 271 号”区位、实物  
状况等条件相似的交易案例。

案例情况如下：

案例 A：维多利广场三期一期商铺 277 号

该铺位为维多利·君豪国际 1 号楼一层已出售的铺位，与被评估物业处于同一商  
业综合体的一层临正街铺位，目前处于空置状态，停车便利，周边居住人群密集，商  
业氛围浓厚。本次案例 A 维多利广场三期一期商铺 277 号来源为房地产三级市场正常  
成交案例，成交时间为 2015 年 12 月，成交价为 62,270 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 114.02  
平方米。

案例 B：金税家居一层商铺

金税家居位于呼和浩特市新华大街与东护城河南街交汇处，隔新华大街与维多利  
国际广场三期相望，距维多利国际广场三期约 100 米，商业类型为商住楼底层临街商  
铺，现状正在装修中，周边主要业态为餐饮、家居、银行等日常商业配套，停车便利，  
周边居住人群密集，商业氛围深厚。本次案例 B 金税家居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 12 月，挂牌价为 50,000 元/m<sup>2</sup>，建筑面  
积为 310 平方米，为商住楼一层临街商铺，临街状况较好。经过评估人员市场调查得  
知基本无议价空间，最终以挂牌价成交，即成交市场价为 50,000 元/m<sup>2</sup>。

案例 C：万达广场一层商铺



万达广场位于内蒙古呼和浩特市新华大街近乌兰恰特，距离维多利亚国际广场三期约 3 公里，商业类型为商业街商铺，主要业态为服装、餐饮、化妆品等日常商业配套，停车便利，周边居住人群密集，商业氛围深厚。本次案例 C 万达广场一层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 12 月，挂牌价为 60,000 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 90 平方米，为商业街商铺，临街状况较好。经过评估人员市场调查得知有一定议价空间，最终以挂牌价的 90%成交，即成交市场价为 54,000 元/m<sup>2</sup>。

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。

2、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：

- (1) 房屋用途：考虑房屋用途存在差异而进行房屋用途修正。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。

### 3、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	维多利亚君豪国际一层商铺 271 号	案例 A: 维多利亚广场三期商铺 277 号	案例 B: 金税家居一层商铺	案例 C: 万达广场一层商铺
法定用途	商业	商业	商业	商业

交易时间	2015年12月	2015年12月	2015年12月	2015年12月	
交易情况	转让	转让	转让	转让	
区位 状况	商服繁华度	位于新城区新华大街，为呼市商业中心区，繁华度高	位于新城区新华大街，为呼市商业中心区，繁华度高	位于新城区新华大街，为呼市商业中心区，繁华度高	位于新城区新华东街，为呼市商业中心区，繁华度高
	交通便捷度	路网发达，交通便捷	路网较发达，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	市级商业圈	市级商业圈	市级商业圈	市级商业圈
	环境	人文及自然环境好	人文及自然环境好	人文及自然环境好	人文及自然环境好
	人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
实物 状况	商铺所在建筑物临路状况	紧临新华大街，临街面宽，展示性好，临街状况好	紧临新华大街，临街面宽，展示性好，临街状况好	紧临新华大街，临街面宽，展示性好，临街状况好	位于新华东街南侧，临街面宽，展示性好，临街状况好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	面积	76.29平方米，面积适中，市场可承接度大	114.02平方米，面积适中，市场可承接度大	310平方米，面积适用性一般、市场可承接度一般	90平方米，市场可承接度大
	设备设施情况	设备设施配备好	设备设施配备好	设备设施配备好	设备设施配备好
	层高	普通层高	普通层高	普通偏低	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	微观位置较好	微观位置好	微观位置好	微观位置好
	宽深比	适中	适中	适中	适中
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	普通装修
	新旧程度	新	新	较新	较新
停车位	有配套停车位，停车较便利	有配套停车位，停车较便利	有配套停车位，停车较便利	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	剩余年限长	剩余年限长	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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 区域因素：

A、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%。

B、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%。

C、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%。

D、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%。

E、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%。

F、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%。

G、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 $\pm$ 5%。

(5) 个别因素：

A、商铺所在建筑临路状况：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%；

B、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%；

C、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%。

D、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%。

E、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%。

F、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。

G、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%。

H、建筑物宽深比：宽深比指临街宽度与深度的比例，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%。

I、装修情况：分为高档装修、精装修、普通装修、一般装修、毛坯五个等级，以评估对象装饰装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm$ 3%。

J、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%。

K、停车位：分为便利、较便利、较紧张、紧张四个等级，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 $\pm$ 2%。

#### （6）权益状况：

A、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。

B、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。

C、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

案例比较因素		维多利君豪国际 一层商铺 271 号	案例 A: 维多利广 场三期商铺 277 号	案例 B: 金税家居 一层商铺	案例 C: 万达广场 一层商铺
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	100
	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	100
	环境	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
实物 状况	商铺所在建筑物临路 状况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	100	90	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	层高	100	100	98	100
	楼层	100	100	100	100
	所在楼层微观位置	100	105	105	105
	建筑物宽深比	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	106
	新旧程度	100	100	98	98

	停车位	100	100	100	100
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	97	97

#### 4、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		维多利君豪国际一层商铺 271 号			案例 A: 维多利广场三期商铺 277 号			案例 B: 金税家居一层商铺		
成交价格		62,270			50,000			54,000		
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	/	100
	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	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
实物状况	临路状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	100	100	/	90	100	/	100
	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	层高	100	/	100	100	/	98	100	/	100
	楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	所在楼层微观位置	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	100	100	/	106
	新旧程度	100	/	100	100	/	98	100	/	98
	停车位	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	0.9524			1.1018			0.9168		
权益	土地取得方式	100	/	100	100	/	100	100	/	100

状况	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	剩余年限	100	/	100	100	/	97	100	/	97
	小 计	1.0000			1.0309			1.0309		
比较系数		0.9524			1.1359			0.9452		
比准价格		59,305			56,796			51,039		
权重		1/3			1/3			1/3		
评估单价 (取整至千位)		55,700								

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差异不大，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，本次评估采用算术平均值的方式进行测算，则本次评估采用市场法测算维多利亚·君豪国际1号楼一层商铺271号单套物业评估结果为55,700元/平方米。

#### 6.2.2.2.1.1.2 收益法测算过程

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估时点上的现值，求其和得出评估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

经调查，呼和浩特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众多套明细。因此，实际操作中可选取其中一套为例，即本次以维多利亚·君豪国际1号楼一层商铺271号为例，采用市场法求出该铺位的平均租金。

#### 1、估算有效毛收入

##### (1) 租金的确定：

委估房地产所在的维多利亚·君豪国际1号楼位于呼和浩特市新城区新华大街以北、原档案馆旧址，周边商业氛围较浓厚，交通路线发达，公交覆盖率高，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、商业繁华程度及评估对象自身状况，我们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	面积 (m <sup>2</sup> )	一层月租金 (元/m <sup>2</sup> )	调查日期
1	长乐宫, 摩尔城对面 写字楼底层商铺	长乐宫商圈	新华大街 87 号	40	354	2016 年 1 月
2	万达步行街商铺	万达商圈	新华东街 26-9 号	150	467	2016 年 1 月
3	颐高数码广场	中山东路商圈	新城区中山东 路 8 号	50	334	2016 年 1 月
4	兴安北路大鸭梨附近 门面	新华大街沿线 商圈	兴安北路与新 华大街交汇	120	458	2016 年 1 月

根据市场调查并结合评估对象维多利·君豪国际 1 号楼一层商铺 271 号具体位置及个体情况，本次评估确定其一层临正街铺位的租金水平为 380 元/m<sup>2</sup>·月。

(2) 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，经调查该片区现平均年租金增长率 3%-6%。参考呼市近几年租赁价格行情分析、该市近几年物价水平变化情况分析并结合评估对象所在片区具体情况，综合确定前五年单位租金增长率为每年递增 5%，以后每年保持 3% 增长。

(3) 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 3 倍为准；根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期的存款利率为 1.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

$$\text{利息} = \text{押金} \times \text{年利率}$$

#### (4) 空置率与租金损失

根据市场调查，呼和浩特市新城区类似商业房地产出租的空置率约为 2%-8%，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 5%。

#### (5) 估算有效毛收入

$$\text{有效毛收入} = \text{客观租金} \times \text{有效出租面积} \times (1 - \text{空置率}) + \text{利息收入}$$

### 2、估算运营费用

(1) 房产税：根据当地相关规定以及咨询当地市地税局，企业物业的房产税的税率依照租金收入的 12% 缴纳；

(2) 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》）；

(3) 城市维护建设税：按已纳营业税税额的 7% 计算缴纳；



- (4) 教育费附加：按已纳营业税税额的 3% 计算缴纳；
- (5) 地方教育费附加：按已纳营业税税额的 2% 计算缴纳；
- (6) 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；
- (7) 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%；
- (8) 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%，房产原值=房屋建筑物成本单价（来源于《评估申报房细表》）× 建筑面积；
- (9) 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%，房产原值=房屋建筑物成本单价（来源于《评估申报房细表》）× 建筑面积；
- (10) 城镇土地使用税：根据调查，评估对象所在区域城镇土地使用税缴纳标准为按土地面积计每平方米年纳税额为 15 元。本次案例评估对象土地面积=按维多利亚君豪国际 1 号楼总建筑面积 ÷ 维多利亚君豪国际 1 号楼占用土地面积 × 本次案例评估对象建筑面积。

### 3、年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

### 4、资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定，安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率我们选用评估基准日中国人民银行一年定期存款年利率，本次测算即为 1.5%；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测，评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.5%	0-3%	1.5%-4.5%
中	1.5%	3%-6%	4.5%-7.5%
高	1.5%	6%-8%	7.5%-9.5%
投机	1.5%	>8%	>9.5%

系数取值考虑评估对象所处片区的租赁情况以及呼和浩特市房地产市场的行情，结合此次评估标的物具体情况，本次评估时风险系数取高等标准 7%，则：

---

资本化率=安全利率+风险调整值法=1.5%+7.0%=8.5%

#### 5、收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2045年12月22日，至评估基准日，剩余土地使用年期约为30年；房产建成于2015年，钢混结构，经济使用年限为60年，剩余使用年限为50年，根据孰短原则，确定委估物业的收益年限为30年。

## 6、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	说明
1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		76.29											
2	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )		28.81											
3	原建购价 (元)													
4	重置价格 (元)	3,000	228,870											
5	收益有变化期限 (t)		10											
6	收益期限 (n)		30.00											
7	资本化率 (r)		8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	
8	租金年递增率 (g)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
9	月租金 (元/m <sup>2</sup> )		380	399.00	418.95	439.90	461.89	484.99	499.54	514.52	529.96	545.86	562.23	
10	月租金收益	100%	28,990	30,440	31,962	33,560	35,238	37,000	38,110	39,253	40,431	41,643	42,893	月租金×建筑面积×可出租面积比率
11	空置损失收益		1,450	1,522	1,598	1,678	1,762	1,850	1,905	1,963	2,022	2,082	2,145	空置率×月租金收益
12	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	每年空置月份
13	年租金收益		330,488	347,013	364,363	382,581	401,711	421,796	434,450	447,483	460,908	474,735	488,977	(月租金收益-空置损失收益)×12
14	扣减项目		72,505	75,926	79,517	83,288	87,248	91,406	94,025	96,723	99,502	102,364	105,312	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
15	A. 房产税	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	原建购价×70%×税率
16	A. 房产税	12%	39,659	41,642	43,724	45,910	48,205	50,616	52,134	53,698	55,309	56,968	58,677	年租金×税率
17	B. 营业税	5%	16,524	17,351	18,218	19,129	20,086	21,090	21,722	22,374	23,045	23,737	24,449	年租金×税率
18	C. 教育费附加	3%	496	521	547	574	603	633	652	671	691	712	733	营业税×费率
19	D. 地方教育费附加	2%	330	347	364	383	402	422	434	447	461	475	489	营业税×费率
20	E. 城市建设维护税	7%	1,157	1,215	1,275	1,339	1,406	1,476	1,521	1,566	1,613	1,662	1,711	营业税×税率

21	F. 印花税	0.10%	330	347	364	383	402	422	434	447	461	475	489	年租金×税率
22	G. 管理费	3.0%	9,915	10,410	10,931	11,477	12,051	12,654	13,033	13,425	13,827	14,242	14,669	年租金×费率
23	G. 维修费	1.5%	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	3,433	原建购价（或重置价）× （1%~2%）
24	H. 保险费	0.10%	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	229	原建购价（或重置价）×费 率
25	I. 城镇土地使用税	15	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	432	土地面积×每平方米年税 额
26	押金年收益	1.50%	826	868	911	956	1,004	1,054	1,086	1,119	1,152	1,187	1,834	押金×年利率（押3个月租 金）
27	年租金纯收益		258,809	271,955	285,757	300,250	315,467	331,445	341,511	351,879	362,558	373,558	385,499	年租金收益-扣减项目+押 金年收益
28	收益总值		238,534	231,013	223,721	216,652	209,800	203,157	192,929	183,213	173,984	165,219	2,004,759	年租金纯收益/(1+r) <sup>t</sup> ; 年租金纯收益/(r-g)× (1-((1+g)/(1+r)) <sup>(n-t)</sup> )/(1+r) <sup>t</sup>
29	收益合计		4,042,982										评估单价×建筑面积	
30	收益单价（取整）		53,000										收益总值÷建筑面积	

### 6.2.2.2.1.1.3 维多利·君豪国际1号楼一层商铺271号单套商铺房地产价值的确定

#### 1、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。根据上述评估过程，两种评估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际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，将预期的评估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评估方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

#### 2、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商铺销售案例，因此可采用市场法评估其价值；评估对象为已完工物业，且存在潜在收益，属于收益性物业，且评估对象周边商业大多以出租为主，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。而市场法较能客观反映评估对象在评估基准日的市场价值，易于为交易各方所理解；收益法需要预测未来收益，而且还要对收益所承担的风险进行度量，收益和风险受房地产市场发展变化及社会经济条件各方面因素的影响，其结果受主观判断和未来不可见因素的影响相对较大。综合以上因素，再结合评估对象的法定用途、实际情况，以及本次评估目的，我们确定评估结果时，市场法与收益法测算结果的权重分别取60%和40%。

评估方法	维多利·君豪国际1号楼一层商铺271号单套商铺评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	权重
市场法	55,700	60%
收益法	53,000	40%

评估总值	54,600	-
------	--------	---

### 测算维多利亚·君豪国际1号楼一层商铺各套房地产价值

上述表格中评估价格为单套小面积临街铺位价格，而由于维多利亚·君豪国际1号楼一层商业房地产分割成197套房地产进行登记，面积大小不一，需进行面积修正。在测算面积修正系数时考虑如下：

本次把维多利亚·君豪国际1号楼197套房地产按面积大小分成三类

面积范围	分类
200 m <sup>2</sup> 以内	小面积房地产
200-1000 m <sup>2</sup>	中等面积房地产
1000 m <sup>2</sup> 以上	大面积房地产

大面积房地产转让，从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。若大面积房地产分割成小面积房地产进行转让，从分割转让方的角度，是以投资购买大体量物业，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体量房地产物业，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。而影响房地产大体量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：

大面积房地产转让价值=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（以大面积房地产为例）：

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	2.0%	指大面积房地产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2.0%取值
不可预见费	3.0%	考虑大面积房地产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。本次不可预见费按分割转让价值的3%取值。

销售费用	3.0%	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、包装品牌推广费、销售人工费、场地费等，本次销售费用取分割转让价值的4.0%。
资金成本	2%	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2.11%。
投资利润	10%	指投资大体量房地产再分割销售应该获得利润，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10%。
合计	20%	

经分析估算，大面积房地产转让价值与小面积房地产转让价值关系为：

$$\begin{aligned} & \text{大面积房地产转让价值} = \text{分割小面积房地产分割转让价值} - \text{分割成本} - \text{管理费用} \\ & \quad - \text{不可预见费} - \text{销售费用} - \text{利息} - \text{投资利润} \\ & = \text{分割小面积转让价值} \times (1 - 20\%) \\ & = \text{分割小面积转让价值} \times 80\% \end{aligned}$$

同理可得，中等面积房地产与小面积房地产的转让价值关系为80%。因此，  
维多利亚·君豪国际1号楼一层各套临正街新华大街商业房地产评估价值为：

$$54,600 \times 80\% = 43,700 \text{ 元/平方米（取整至百位）}$$

根据现场查勘及被评估单位提供的《君豪国际首层摊位平面布置图》，评估对象一层商铺临正街新华大街的铺位共9套，临侧街东护城河北巷一套，其它均为内铺，具体明细见《评估明细表》，经实地查看区间路临街状况、商业氛围、人流量等因素，临区侧街东护城河北巷商铺的售价约为临正街新华大街商铺售价的70%；而不临街的一层内铺，由于受人流通达度、对外展示性等因素影响，其一层内铺售价一般为临街商铺售价的60%，则评估对象一层商业均价测算如下：

一层微观位置	售价比例	评估单价（元/㎡）
临正街新华大街街铺	100%（以此为基准）	43,700
侧街东护城河北巷商铺	70%	30,590
内铺	60%	26,200

### 测算其他各楼层价格

商业房地产价值与物业具体位置关系级大，相对于同一栋建筑物内不同楼层的商业用房，位于地面一层的商业用房优于楼上商业用房，越靠近地面层，房

地产价值越高，通常情况下，其首层价格远高于其他各层。经市场调查及数据分析，以一层内铺的均价为基准，其二层均价一般为一层基价的 50%~70%，三层均价为一层基价为 40%~50%，四层均价为一层基价的 30%~40%，五层以上的均价为一层基价的 20%~30%，而负一楼价值受较多因素影响，例如地铁连通、规划业态、经营情况等。若经营情况较好，负一层价值可达一层基价的 40%~60%；而若经营情况不好，人流难以引导至该层，则负一层价值量达能仅为一层均价的 20%~30%。经现场查勘，评估以内部各层均设有两部自动手扶梯及多个步行梯，内部垂直交通便利性较好，负一层人流导向较好，经营情况较好，因此，本次评估以地面一层为基价，则其他楼层各价格评估价格如下：

楼层	楼层系数	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）
-1	40%	10,500
1 层内铺	100% (以该层为基准)	26,200
2	70%	18,300
3	50%	13,100
4	40%	10,500
5	30%	7,900

根据被评估单位提供维多利亚·君豪国际 1 号楼物业未售清单明细表，测算该在产品的评估总值为 261,527,748 元，测算具体各套商业物业的价格见评估明细表。

以上为评估对象存货-在成品的销售单价与总价，并在售价的基础上扣除销售费用、销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值。

#### ①销售费用的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用。一般房地产企业的销售费用在1%-3%之间，本次评估取2%（已预售部分不考虑销售费用，根据被评估单位提供的《商品房买卖合同》及预售清单，已预售部分房地产总金额为6,049,679元）。则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= (\text{销售总收入} - \text{已售收入}) \times 2\% \\ &= (261,527,748 - 6,049,679) \times 2\% \end{aligned}$$



= 5,049,561元

## ②销售税金的确定

营业税，是对在我国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人，就其所取得的营业额征收的一种税。营业税属于流转税制中的一个主要税种。目前销售不动产的营业税率为5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是根据纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区7%，县城和镇5%，乡村1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）。财综[2010]98号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

按照现行税收政策法规规定，房地产开发单位和个人与其他单位和个人签订合同购买住房，应按产权转移书据0.05%的税率计算印花税的应纳税额。

综上，房产销售的销售税金率取5.65%，与销售收入同时发生，则：

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{销售收入} \times 5.65\% \\ &= 261,527,748 \times 5.65\% \\ &= 14,776,318 \text{元} \end{aligned}$$

## ③土地增值税的确定

### A、概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税

依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

#### B、计算方法的规定

依据财法字[1995]第6号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

- 1) 增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；
- 2) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；
- 3) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；
- 4) 增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；
- 5) 房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

#### C、收入的规定

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济收益。

#### D、扣除项目的规定

1) 取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式得到土地使用权的，为支付的地价款。

2) 开发土地和新建房及配套设施的成本(以下简称房地产开发成本)。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

3) 开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用)是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定,与房地产开发有关的费用直接计入当年损益,不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作,《细则》规定,财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊,并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的5%以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的,利息不单独扣除,三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的10%以内计算扣除。

4) 旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值,并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

5) 与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加,也可视同税金予以扣除。

6) 加计扣除。对从事房地产开发的纳税人,可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计20%的扣除。

E、依据上述规定,本次土地增值税测算标准见下表

土地增值税测算表

序号	项目	主要内容	金额(元)
1	销售收入	所有销售取得收入	261,527,748
2	扣除项目合计	(1) + (2) + (3) + (4)	205,374,086.51
(1)	土地取得成本、建安成本、开发间接费	根据企业提供的预算资料,项目的土地取得成本、建安成本、开发间接费	146,613,668.28
(2)	房地产开发费(销售费用、财务费用、管理费用)	按(1)的10%计算	14,661,366.83
(3)	销售税金(营业税金及附加)	按销售收入的5.65%计算	14,776,317.75
(4)	其他扣除:20%	按(1)的20%计算	29,322,733.66
3	增值率%	(1) - (2) / 2	27%
4	土地增值税应缴总额	增值率小于50%,适用土地增值税税率按增值部分的30%	16,846,098

#### ④所得税的确定

根据现行税法，企业所得税适用税率为25%。

税前利润=销售收入-账面成本-销售费用-销售税金-土地增值税

$$=261,527,748-146,613,668.28-5,049,561-14,776,318-16,846,$$

098

$$=78,242,102.8元$$

企业所得税=税前利润×25%

$$=78,242,102.8 \times 25\%$$

$$=19,560,526元$$

### (3) 评估价值的确定

评估值=销售收入-销售费用-销售税金-土地增值税-所得税

$$=261,527,748-5,049,561-14,776,318-16,846,098-19,560,526$$

$$=205,295,245元$$

#### 6.2.2.2.2 维多利亚广场帝豪名都1号楼（维多利亚广场二期）4套未售住宅

##### 6.2.2.2.2.1 可售房地产销售收入的测算

由于纳入评估范围的4套未售房屋均已预售，且已签订了《商品房买卖合同》，故本次评估均以实际销售合同约定价格确定售价。根据被评估单位提供的《商品房买卖合同》，产成品4套住宅物业的售价如下表所示：

序号	产成品名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	销售总价 (元/m <sup>2</sup> )
1	维多利亚广场帝豪名都1号楼1-2504	166.04	7,300	1,212,092
2	维多利亚广场帝豪名都1号楼2-702	166.04	7,000	1,162,280
3	维多利亚广场帝豪名都1号楼2-704	105.30	4,748	500,000
4	维多利亚广场帝豪名都1号楼2-1502	166.04	7,000	1,162,280
合计	---	<b>603.42</b>	---	<b>4,036,652</b>

以上为评估对象存货-产成品的销售单价与总价，并在售价的基础上扣除销售费用、销售税金、土地增值税、所得税后确定评估值。

##### 6.2.2.2.2.2 销售费用的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用，包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用。一般房地产企业的销售费用在1%-3%之间，由于本次评估纳入评估范围的4套住宅均已预售，故此处不考虑销售费用。

#### 6.2.2.2.3销售税金的确定

营业税，是对在我国境内提供应税劳务、转让无形资产或销售不动产的单位和个人，就其所取得的营业额征收的一种税。营业税属于流转税制中的一个主要税种。目前销售不动产的营业税率为5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是根据纳税人实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区7%，县城和镇5%，乡村1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税、营业税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）。财综[2010]98号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。

按照现行税收政策法规规定，房地产开发单位和个人与其他单位和个人签订合同购买住房，应按产权转移书据0.05%的税率计算印花税的应纳税额。

综上，房产销售的销售税金率取5.65%，与销售收入同时发生，则：

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{销售收入} \times 5.65\% \\ &= 4,036,652 \times 5.65\% \\ &= 228,071 \text{元} \end{aligned}$$

#### 6.2.2.2.4土地增值税的确定

### (1) 概述

土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。课税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地价格增值额是指转让房地产取得的收入减除规定的房地产开发成本、费用等支出后的余额。

### (2) 计算方法的规定

依据财法字[1995]第6号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

1) 增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；

2) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；

3) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；

4) 增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；

5) 房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率－扣除项目金额×速算扣除系数

### (3) 收入的规定

转让房地产的收入包括货币收入、实物收入和其他收入，即与转让房地产有关的经济收益。

### (4) 扣除项目的规定

1) 取得土地使用权所支付的金额。包括纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。具体为：以出让方式取得土地使用权的，为支付的土地出让金；以行政划拨方式取得土地使用权的，为转让土地使用权时按规定补交的出让金；以转让方式得到土地使用权的，为支付的地价款。

2) 开发土地和新建房及配套设施的成本(以下简称房地产开发成本)。包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用。这些成本允许按实际发生额扣除。

3) 开发土地和新建房及配套设施的费用(以下简称房地产开发费用)是指销售费用、管理费用、财务费用。根据新会计制度规定,与房地产开发有关的费用直接计入当年损益,不按房地产项目进行归集或分摊。为了便于计算操作,《细则》规定,财务费用中的利息支出,凡能够按转让房地产项目计算分摊,并提供金融机构证明的,允许据实扣除,但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。房地产开发费用按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本之和的5%以内予以扣除。凡不能提供金融机构证明的,利息不单独扣除,三项费用的扣除按取得土地使用权所支付的金额及房地产开发成本的10%以内计算扣除。

4) 旧房及建筑物的评估价格。是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价值,并由当地税务机关参考评估机构的评估而确认的价格。

5) 与转让房地产有关的税金。这是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加,也可视同税金予以扣除。

6) 加计扣除。对从事房地产开发的纳税人,可按取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本之和加计20%的扣除。

(5) 依据上述规定,本次土地增值税测算标准见下表

土地增值税测算表

序号	项目	主要内容	金额(元)
1	销售收入	所有销售取得收入	4,036,652
2	扣除项目合计	(1) + (2) + (3) + (4)	4,731,295.80
(1)	土地取得成本、建安成本、开发间接费	根据企业提供的申报表,项目的土地取得成本、建安成本、开发间接费合计3,464,019.2元	3,464,019.20
(2)	房地产开发费(销售费用、财务费用、管理费用)	按(1)的10%计算	346,401.92
(3)	销售税金(营业税金及附加)	按销售收入的5.65%计算	228,071
(4)	其他扣除:20%	按(1)的20%计算	692,803.84
3	增值率%	= (1-2) / 2	-14.68%
4	土地增值税应缴总额	增值额未超过扣除金额20%的,免征	0

		土地增值税	
--	--	-------	--

#### 6.2.2.2.5 所得税的确定

根据现行税法，企业所得税适用税率为25%。

税前利润=销售收入-账面成本-销售费用-销售税金-土地增值税

$$=4,036,652-3,464,019.2-0-228,071-0$$

$$=344,561.8\text{元}$$

企业所得税=税前利润×25%

$$=344,561.8\times 25\%$$

$$=86,140\text{元}$$

#### 6.2.2.2.3 评估值的确定

评估值=销售收入-销售费用-销售税金-土地增值税-所得税

$$=4,036,652-0-228,071-0-86,140$$

$$=3,722,441.00\text{元}$$

#### 4. 有关事项说明

(1) 评估结果中已包含其所分摊的土地使用权价值。维多利亚广场帝豪名都1号楼1-2504、2-702、2-704、2-1502共4套住宅仅办理了所在整栋楼的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，未办理分割的权属证书，本次评估假定评估对象房屋建筑物能合理地分摊土地使用权下房地合一的价值；

(2) 维多利亚君豪国际1号楼（维多利亚广场三期）商业综合体项目，纳入评估范围的各套未售房屋明细，以被评估单位提供的清单为准，若与实际情况不符，评估结果应作相应调整；

(3) 根据被评估单位提供的资料及介绍，开发成品于评估基准日2015年12月31日均不存在抵押、担保等他项权利状况；

(4) 受客观条件限制，评估人员未能进入维多利亚广场帝豪名都1号楼1-2504、2-702、2-704、2-1502共4套住宅的室内查勘，据被评估单位相关人员介绍，该住宅物业内部均为毛坯房。

(5) 委估房地产维多利亚广场1号楼（维多利亚一期）物业用房601号，被评估单位相关人员介绍及评估人员现场查勘，该套房屋为维多利亚广场1号楼物业管理用房。物业管理用房，是指房地产开发建设中按照有关规定建设的，由开发建设



单位以建造成本价一并转让给购房业主集体，用作物业管理办公、工作人员值班以及存放工具材料的用房。故本次评估中未对该套房屋评估作价。

### 6.3 存货评估结果

存货评估值为 321,027,119.65 元，评估增值 58,836,273.29 元，增值率 22.44%。

#### ⑦ 其他流动资产

维多利集团的其他流动资产为预缴税金、待扣进项税，账面值 79,358,494.59 元。本次评估以核实后的账面值确认评估值。

### (3) 评估结果及分析

#### ① 流动资产评估结果如下：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	279,789,976.32	279,789,976.32	0.00	0.00
2	交易性金融资产				
3	应收票据				
4	应收账款	30,720,154.41	30,720,154.41	0.00	0.00
5	预付款项	24,753,987.82	24,753,987.82	0.00	0.00
6	应收利息	1,635,200.00	1,635,200.00	0.00	0.00
7	应收股利				
8	其他应收款	771,924,007.34	771,924,007.34	0.00	0.00
9	存货	262,190,846.36	321,027,119.65	58,836,273.29	22.44
10	一年内到期的非流动资产				
11	其他流动资产	79,358,494.59	79,358,494.59	0.00	0.00
12	<b>流动资产合计</b>	<b>1,450,372,666.84</b>	<b>1,509,208,940.13</b>	<b>58,836,273.29</b>	<b>4.06</b>

#### ② 流动资产评估结果与账面价值比较变动情况及原因：

流动资产评估增值 58,836,273.29 元，增值率 4.06%，评估增值的为存货，存货评估增值原因为开发产品账面值为建造成本，评估时按照商品房的销售价格扣除相关税费估算的，评估值高于账面值造成评估增值。

## 2、可供出售金融资产的评估技术说明

本次纳入评估范围的可供出售金融资产为维多利集团的其他投资，截止评估基准日账面值 10,000,000.00 元。具体持有情况详见下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	资产类别	投资日期	持有数量	成本	账面价值
1	瑞安银行	其他	2014-10-09	10%	10,000,000.00	10,000,000.00

评估时以评估基准日持有份额与评估基准日被投资单位净资产账面值的乘积作为评估值。

被投资单位名称：瑞安银行

持有份额：10%

根据维多利集团提供的资料，瑞安银行评估基准日的账面净资产为93,892,601.55元。

故评估值=持有份额×被投资单位基准日的净资产账面值

$$= 10\% \times 93,892,601.55$$

$$= 9,389,260.16 \text{ 元}$$

故可供出售金融资产的评估值为9,389,260.16元。

### 3、房屋建筑物评估技术说明

#### (1) 评估范围

本次评估的范围为维多利集团评估申报明细表列示的全部房屋建(构)筑物。企业申报全部房屋建(构)筑物共计1,817项，其中房屋建筑物共计1,816项，建筑面积合计为439,632.87平方米，构筑物共计1项。依据维多利集团提供的评估申报表，该部分资产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)
1	固定资产--房屋建筑物	3,515,371,034.03	3,339,763,548.43
1.1	维多利商厦负一层至六层(其中负一层、四层、五层、六层均为整层，一至三层均为所在楼层的部分)	127,531,926.09	87,629,322.51
1.2	首府广场1号楼一至六层部分及维多利商厦5-6层加建部分	81,473,776.10	56,428,554.34
1.3	维多利广场1号楼一层五层(其中一层为整层，二至五层均为所在楼层的部分)	42,074,086.13	30,128,986.70
1.4	维多利国际广场帝豪名都1号楼负二层至五层(整层)	229,604,486.77	203,553,342.29
1.5	首府广场4层167号、178、179及283号及天桥	2,893,794.20	1,755,412.93

1.6	包头市昆区钢铁大街 96 号	594,097,675.06	523,432,555.92
1.7	东河维多利亚广场	429,957,973.78	429,098,057.84
1.8	摩尔城 A	2,007,737,315.90	2,007,737,315.90
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	6,580,377.00	5,632,802.71
2.1	海亮天桥（商厦通往海亮商场的天桥）	6,580,377.00	5,632,802.71
合计		3,521,951,411.03	3,345,396,351.14

上述房屋建筑物账面价值均含土地使用权价值。

## （2）具体评估方法

### ① 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。本次在确定评估方法时考虑如下：

A. 纳入评估范围的商业经营面积：由于评估对象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用房，已经营多年，经营收入相对稳定，属于收益性物业；且呼和浩特市及包头市类似的综合体大部分以出租为主，周边类似商业物业有较多的交易案例，因此，可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呼和浩特市和包头市核心位置，其市场价值及收益价值远远高于其重置成本，因此各商业用房不适宜采用成本法进行评估；因此本次对于各商业用房，采用市场法及收益法评估其市场价值。

B. 纳入评估范围的车库办理了《房屋所有权证》，分割后在市场上自由销售，根据市场调查，评估对象所在区域停车位交易案例较多，可采用市场法进行评估。

C. 加建的办公楼等：采用成本法评估其成本价值。

D. 对于构筑物及其他辅助设施，评估人员能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象构筑物的市场价格进行评估条件，故选用成本法进行评估。

### ② 评估方法

A. 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。

B. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

C. 重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估构筑物功能相同的全新状态所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估构筑物在评估基准日的评估价值一种评估方法。各种贬值通过综合成新率来体现，其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

### （3）评估测算过程

#### 评估举例 1：维多利商厦负一层商业及地上 1-5 层商业房地产测算过程

评估技术思路：首先求出“首层标准商铺”的价值，采用市场法及收益法评估其“首层标准商铺”的市场价值，再根据“首层标准商铺”的价格进行面积修正得到一层每套评估对象的价值，最后再根据楼层系数比例推算出其他各楼层的价值。

#### 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-维多利商厦的特点和实际状况，评估对象整体经营商场，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：

① 经调查，呼和浩特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众多套明细进行登记，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，无法逐一核实该各套物业具体方位。因此，实际操作中可选取维多利亚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”），以维多利亚商厦首层 a5013 为例，采用市场法求出评估对象第一层商业房地产价值；

② 呼和浩特市类似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。评估人员可根据商业物业各楼层之间的价值递减规律，结合市场情况确定楼层价值修正系数，根据楼层修正系数，测算其他各层的价值。因此，在测算维多利亚商厦负一层及第二层至第五层商业房地产价值时，选取维多利亚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、本次评估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。

根据标的公司提供的申报表及《房屋所有权证》所附楼盘房屋表，维多利亚商厦第 1 层纳入评估范围的共 75 套物业，建筑面积合计 6,025.27 平方米，现该楼层统一经营管理。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，难以逐一核实各套物业具体方位。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，该设定商铺在该楼层中位置较适中（能代表该楼层均衡价格），以维多利亚商厦一层的 a5013 为例，建筑面积为 52.37 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 A：汇豪天下一层商铺**

汇豪天下位于内蒙古呼和浩特市玉泉区县府街大桥东侧大南街，临近西顺城街，距离维多利亚商厦约 2 公里，商业类型为居住组团商业综合体，主要业态为服装、鞋品、餐饮等，停车便利，周边居住人群密集，商业氛围浓厚。本次案例 A 汇豪天下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 12 月，挂牌价为 55,000 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 200 平方米，为居住小区商业内铺，位置较好。经过评估人员市场调查得知有一定的议价空间，最终以挂牌价的 90% 成交，即成交市场价为 49,500 元/m<sup>2</sup>。

**案例 B：维多利亚购物中心一层卖场（一层商场内铺）**

维多利亚购物中心位于回民区锡林北路与中山西路交汇处，紧邻维多利亚商厦，商业类型为商业综合体卖场，主要业态为男女鞋品、化妆品、药品等日常商业配套，停车便利，周边居住人群密集，商业氛围深厚。本次案例 B 维多利亚购物中心一层卖场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 12 月，挂牌价为 50,000 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 130 平方米，为商业综合体一层卖场，临街状况较好。经过评估人员市场调查得知有一定的议价空间，最终以挂牌价的 90% 成交，即成交市场价为 45,000 元/m<sup>2</sup>。

**案例 C：海亮金宝街一层商铺**

海亮金宝街位于内蒙古呼和浩特市回民区锡林郭勒南路海亮广场南侧(海亮广场)，距离维多利亚商厦约 200 米，商业类型为商业街商铺，主要业态为服装、餐饮等日常商业配套，停车便利，周边居住人群密集，商业氛围深厚。本次案例

C 海亮金宝街一层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 12 月，挂牌价为 45,000 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 72 平方米，为商业街商铺，临街状况较好。经过评估人员市场调查得知基本无议价空间，最终以挂牌价成交，即成交市场价为 45,000 元/m<sup>2</sup>。

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	维多利商厦一层 a5013 号铺	案例 A:汇豪天下一层商铺	案例 B: 维多利购物中心一层卖场	案例 C: 海亮金宝街一层商铺
法定用途	商业	商业	商业	商业
交易时间	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月

交易情况		转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华度	位于回民区中山西路,属中山路商圈,为呼市商业中心区,繁华度高	位于玉泉区西顺城街6号,属西顺城街商圈,繁华度高	位于回民区中山西路,属中山路商圈,为呼市商业中心区,繁华度高	位于回民区中山西路,属中山路商圈,为呼市商业中心区,繁华度高
	交通便捷度	路网发达,交通便捷	路网较发达,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	市级商业圈	市级商业圈	市级商业圈	市级商业圈
	环境	人文及自然环境好	人文及自然环境好	人文及自然环境好	人文及自然环境好
	人流量	人流量大	人流量大	人流量大	人流量大
实物状况	商铺所在建筑物临路状况	紧临中山西路,临街面宽,展示性好,临街状况好	紧临西顺城街,临街面宽,展示性好,临街状况好	紧临中山西路,临街面宽,展示性好,临街状况好	位于中山西路东南侧,距中山西路约100米,展示性较好,临街状况较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	面积	52.37平方米,面积适中,市场可承接度大	200平方米,面积偏大,市场可承接度较大	130平方米,面积偏大,市场可承接度较大	72平方米,市场可承接度大
	设备设施情况	设备设施配备好	设备设施配备好	设备设施配备好	设备设施配备好
	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	微观位置一般	微观位置较好	微观位置一般	微观位置较好
	宽深比	适中	适中	适中	适中
	装修情况	普通装修	精装修	普通装修	普通装修
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	停车位	有配套停车位,停车较便利	有配套停车位,停车较便利	有配套停车位,停车较便利	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	符合城市规划限制条件中规定的	符合城市规划限制条件中规定的	符合城市规划限制条件中规定的



况		容积率	容积率	容积率	容积率
	剩余年限	剩余年限较长	剩余年限较长	剩余年限一般	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 $\pm 5\%$ 。

e.个别因素:

I.商铺所在建筑临路状况: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.建筑物宽深比:宽深比指临街宽度与深度的比例,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 $\pm 3\%$ 。

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 $\pm 2\%$ 。

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

案例比较因素		维多利商厦一层 a5013号铺	案例 A:汇豪天下 一层商铺	案例 B:维多利购 物中心一层卖场	案例 C:海亮金 宝街一层商铺
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	100
	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	100
	环境	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
实物 状况	商铺所在建筑物临 路状况	100	100	100	95
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	95	95	100
	设备设施情况	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100

	所在楼层微观位置	100	105	100	105
	建筑物宽深比	100	100	100	100
	装修情况	100	106	103	103
	新旧程度	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	100	97	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:汇豪天下一层商铺			案例 B: 维多利购物中心一层卖场			案例 C: 海亮金宝街一层商铺		
成交价格		49,500			45,000			45,000		
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	/	100
	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	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0000			1.0000			1.0000		
实物状况	临路状况	100	/	100	100	/	100	100	/	95
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	面积	100	/	95	100	/	95	100	/	100
	设备设施情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	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	/	105	100	/	100	100	/	105
	宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	106	100	/	103	100	/	103

	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	停车位	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小 计	0.9458			1.0220			0.9733		
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	/	97	100	/	100
	小 计	1.0000			1.0309			1.0000		
	比较系数	0.9458			1.0536			0.9733		
	比准价格	46,815			47,411			43,799		
	权重	1/3			1/3			1/3		
	评估单价 (取整至百位)	46,000								

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差异不大，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，本次评估采用算术平均值的方式进行测算，则本次评估采用市场法测算维多利亚商厦“设定首层标准商铺”评估结果为 47,000 元/平方米的价格。

#### 方法 2：收益法测算过程

收益法是运用恰当的报酬率，将预期的评估对象未来各年的正常收益折算到评估时点上的现值，求其和得出评估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维多利亚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，呼和浩特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众多套明细进行登记，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

核实该各套物业具体方位。因此，实际操作中可选取维多利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”），以维多利商厦首层 a5013，采用市场法求出评估对象第一层商业房地产平均租金。

① 估算有效毛收入

A.租金的确定：

委估房地产维多利商厦位于呼和浩特市回民区中山西路 39 号，周边商业氛围较浓厚，交通路线发达，公交覆盖率高，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、商业繁华程度及评估对象自身状况，我们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	面积 (m <sup>2</sup> )	一层月租金 (元/m <sup>2</sup> )	调查日期
1	丰泰金翡丽广场	中山西路商圈	中山东路与锡林郭勒南路交叉口	100	300	2016 年 1 月
2	青城公园北门商铺	中山西路商圈	中山西路 120 号	210	315	2016 年 1 月
3	天元大酒店旁商铺	中山西路商圈	内中山西路	211	320	2016 年 1 月

根据市场调查并结合评估对象维多利商厦具体位置及个体情况，本次评估确定其一层均衡位置的租金水平为 300 元/m<sup>2</sup>·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，经调查该片区现平均年租金增长率 3%-6%。参考呼市近几年租赁价格行情分析、该市近几年物价水平变化情况分析并结合评估对象所在片区具体情况，综合确定前五年单位租金增长率为每年递增 5%，以后每年保持 3%增长。

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 3 倍为准；根据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期的存款利率为 1.5%，则据此计算得出押金产生的利息收入：

$$\text{利息} = \text{押金} \times \text{年利率}$$

D.空置率与租金损失

根据市场调查,呼和浩特市中山西路商圈类似商业房地产出租的空置率约为2%-8%,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5%。

#### 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

#### ② 估算运营费用

A.房产税:根据当地相关规定以及咨询当地市地税局,企业物业的房产税的税率依照租金收入的12%缴纳;

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%,房产原值=房屋建筑物成本单价(来源于《评估申报房细表》) × 建筑面积;

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%,房产原值=房屋建筑物成本单价(来源于《评估申报房细表》) × 建筑面积;

J.城镇土地使用税:根据调查,评估对象所在区域城镇土地使用税缴纳标准为按土地面积计每平方米年纳税额为15元。本次案例评估对象土地面积=按维多利亚商厦总建筑面积 ÷ 维多利亚商厦占用土地面积 × 本次案例评估对象建筑面积。

#### ③ 年净收益

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

#### ④ 资本化率的确定

资本化率采用安全利率加风险调整值法确定,安全利率加风险调整值法是以安全利率加上风险调整值作为资本化率,安全利率我们选用评估基准日中国人民银行一年定期存款年利率,本次测算即为1.5%;风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测,评估对象的用途及新旧程度等确定。

本次测算风险系数取值考虑通货膨胀、片区房地产市场状况及评估对象所处位置确定，风险系数分低、中、高、投机四个档次，相应地赋予其风险调整值。

风险系数	安全利率	风险调整值	资本化率
低	1.5%	0-3%	1.5%-4.5%
中	1.5%	3%-6%	4.5%-7.5%
高	1.5%	6%-8%	7.5%-9.5%
投机	1.5%	>8%	>9.5%

系数取值考虑评估对象所处片区的租赁情况以及呼和浩特市房地产市场的行情，结合此次评估标的物具体情况，本次评估时风险系数取高等标准 7%，则：

$$\text{资本化率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值法} = 1.5\% + 7.0\% = 8.5\%$$

#### ⑤ 收益年限的确定

由于委估物业土地使用终止日期为：2051 年 3 月 26 日，至评估基准日，剩余土地使用年期约为 35.26 年；房产建成于 2002 年，钢混结构，经济使用年限为 60 年，剩余使用年限为 47 年，根据孰短原则，确定委估物业的收益年限为 35.26 年。

#### ⑥ 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	说明
1	建筑面积(m <sup>2</sup> )		52.37											
2	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )		13.43											
3	原建购价(元)													
4	重置价格(元)	3,000	157,110.00											
5	收益有变化期限(t)		10											
6	收益期限(n)		35.26											
7	资本化率(r)		8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	
8	租金年递增率(g)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
9	月租金(元/m <sup>2</sup> )		300	315.00	330.75	347.29	364.65	382.88	394.37	406.20	418.39	430.94	443.87	

10	月租金收益	100%	15,711	16,497	17,321	18,187	19,097	20,052	20,653	21,273	21,911	22,568	23,245	月租金×建筑面积×可出租面积比率
11	空置损失收益		786	825	866	909	955	1,003	1,033	1,064	1,096	1,128	1,162	空置率×月租金收益
12	空置率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
13	年租金收益		179,105	188,061	197,464	207,337	217,704	228,589	235,447	242,510	249,785	257,279	264,997	(月租金收益-空置损失收益)×12
14	扣减项目		40,576	42,429	44,376	46,419	48,565	50,819	52,238	53,700	55,206	56,757	58,355	A+B+C+D+E+F+G+H+I+J
15	A.房产税	12%	21,493	22,567	23,696	24,880	26,124	27,431	28,254	29,101	29,974	30,873	31,800	原建购价×70%×税率
16	B.营业税	5%	8,955	9,403	9,873	10,367	10,885	11,429	11,772	12,125	12,489	12,864	13,250	年租金×税率
17	C.教育费附加	3%	269	282	296	311	327	343	353	364	375	386	397	营业税×费率
18	D.地方教育费附加	2%	179	188	197	207	218	229	235	243	250	257	265	营业税×费率
19	E.城市建设维护税	7%	627	658	691	726	762	800	824	849	874	900	927	营业税×税率
20	F.印花税	0.10%	179	188	197	207	218	229	235	243	250	257	265	年租金×税率
21	G.管理	3.0%	5,373	5,642	5,924	6,220	6,531	6,858	7,063	7,275	7,494	7,718	7,950	年租金×费率

	费													
22	G.维修费	2.0%	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	原建购价（或重置价）×（1%~2%）
23	H.保险费	0.10%	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	原建购价（或重置价）×费率
24	I.城镇土地使用税	15	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	土地面积×每平方米年税额
25	押金年收益	1.50%	672	705	740	778	816	857	883	909	937	965	994	押金×年利率（押3个月租金）
26	年租金纯收益		139,201	146,337	153,828	161,695	169,955	178,627	184,091	189,719	195,516	201,486	207,636	年租金收益-扣减项目+押金年收益
27	收益总值		128,296	124,306	120,434	116,675	113,028	109,489	103,998	98,781	93,824	89,114	1,221,015	$\frac{\text{年租金纯收益}}{(1+r)^t}$ ; $\frac{\text{年租金纯收益}}{(r-g) \times [1 - \frac{1}{(1+g)^n}]} \times \frac{1}{(1+r)^t}$
28	收益合计		2,318,960										评估单价×建筑面积	
29	收益单价（取整）		44,300										收益总值÷建筑面积	

## 维多利亚厦一层“设定标准商铺”房地产价值的确定

### ① 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。根据上述评估过程，两种评估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际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，将预期的评估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评估方法。运用收益法反映了房地产在未来预期内的收益。

### ② 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。评估对象维多利亚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；评估对象已经营多年，经营收入相对稳定，属于收益性物业，且评估对象周边商业大多以出租为主，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。而市场法较能客观反映评估对象在评估基准日的市场价值，易于为交易各方所理解；收益法需要预测未来收益，而且还要对收益所承担的风险进行度量，收益和风险受房地产市场发展变化及社会经济条件各方面因素的影响，其结果受主观判断和未来不可见因素的影响相对较大。综合以上因素，再结合评估对象的法定用途、实际情况，以及本次评估目的，我们确定评估结果时，市场法与收益法测算结果的权重分别取 60% 和 40%。

评估方法	维多利亚厦设定标准商铺 评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	权重
市场法	46,000	60%
收益法	44,300	40%

评估总值	45,320	-
------	--------	---

### 测算委估房地产维多利亚商厦各套房地产价值

上述表格中评估价格为设定小面积均衡位置的商铺价格，而由于维多利亚商厦一层商业房地产分割成 75 套房地产进行登记，且均为一层内铺，面积大小不一，需进行面积修正。在测算面积修正系数时考虑如下：

本次把维多利亚商厦 75 套房地产按面积大小分成三类

面积范围	分类
200 m <sup>2</sup> 以内	小面积房地产
200-1000 m <sup>2</sup>	中等面积房地产
1000 m <sup>2</sup> 以上	大面积房地产

大面积房地产转让，从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。若大面积房地产分割成小面积房地产进行转让，从分割转让方的角度，是以投资购买大体量物业，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体量房地产物业，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。而影响房地产大体量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：

大面积房地产转让价值=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（以大面积房地产为例）：

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	2.0%	指大面积房地产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 2.0%取值
不可预见费	3.0%	考虑大面积房地产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。本次不可预见费按分割转让价值的 3%取值。

销售费用	3.0%	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 4.0%。
资金成本	2%	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 2.11%。
投资利润	10%	指投资大体量房地产再分割销售应该获得利润，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 10%。
合计	20%	

经分析估算，大面积房地产转让价值与小面积房地产转让价值关系为：

$$\begin{aligned}
 & \text{大面积房地产转让价值} = \text{分割小面积房地产分割转让价值} - \text{分割成本} - \text{管理费用} \\
 & \quad - \text{不可预见费} - \text{销售费用} - \text{利息} - \text{投资利润} \\
 & = \text{分割小面积转让价值} \times (1 - 20\%) \\
 & = \text{分割小面积转让价值} \times 80\%
 \end{aligned}$$

同理可得，中等面积房地产与小面积房地产的转让价值关系为 80%。因此，  
 维多利商厦一层各套商业房地产评估价值为：

$$45,320 \times 80\% = 36,300 \text{ 元/平方米（取整至千位）}$$

### 测算其他各楼层价格

商业房地产价值与物业具体位置关系级大，相对于同一栋建筑物内不同楼层的商业用房，位于地面一层的商业用房优于楼上商业用房，越靠近地面层，房地产价值越高，通常情况下，其首层价格远高于其他各层。经市场调查及数据分析，以一层商铺的均价为基准，其二层均价一般为一层基价的 50%~70%，三层均价为一层基价为 40%~50%，四层均价为一层基价的 30%~40%，五层以上的均价为一层基价的 20%~30%，而负一楼价值受较多因素影响，例如地铁连通、规划业态、经营情况等。若经营情况较好，负一层价值可达一层基价的 40%~60%；而若经营情况不好，人流难以引导至该层，则负一层价值量达能仅为一层均价的 20%~30%。经现场查勘，评估以内部各层均设有两部自动手扶梯及多个步行梯，内部垂直交通便利性较好，负一层人流导向较好，经营情况较好，因此，本次评估以地面一层为基价，则其他楼层各价格评估价格如下：

楼层	楼层系数	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）
----	------	-------------------------

-1	40%	14,500
1	100% (以该层为基准)	36,300
2	70%	25,400
3	50%	18,200
4	40%	14,500
5	30%	10,900

### 评估举例 2：维多利商厦负一层车库测算过程

维多利商厦负一层分为车库、设备间及商业三类，面积合计 11,193.23 平方米，其中车库建筑面积为 3,414.08 平方米，现实际使用车位数量为 66 个，根据市场调查，周边有产权车位出售案例较多，可采用市场法进行评估。

① 查询与评估对象区位、实物状况等条件相似的交易案例如下：

比较案例	案例一	案例二	案例三
位置	海东路海西路小学地下车位	梦溪苑小区地下车位	秋实璟汇峰地下车位
用途	车位	车位	车位
成交日期	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月
成交价格（元/个）	140,000	145,000	138,000

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，均为车位转让，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。

② 影响因素条件说明：通过对房地产市场的分析，根据影响车位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. 房地产用途：考虑房地产用途存在差异而进行用途修正。

B. 交易情况：考虑交易情况是否正常对车位价格的影响。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：考虑交易日期不同车位价格存在差异而进行交易日期修正。

D. 交易方式：考虑交易方式不同车位价格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、生活配套设施完善度、交通便捷度、公交线路密集度等。

F.个别因素：主要有小区入驻业主消费层次、车位紧张度、室内/室外、车库规划合理度、车位停车方便度等。

G.权益状况：主要有土地取得方式、是否可办产权证、剩余使用年期等。

③ 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	估价对象	案例 A-海东路海西路小学地下车位	案例 B-梦溪苑小区地下车位	案例 C-秋实璟汇峰地下车位
法定用途	车位	车位	车位	车位
交易时间	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月	2015 年 12 月
交易情况	转让	转让	转让	转让
区位状况	商服繁华度	商服繁华度高	商服繁华度较高	商服繁华度较高
	生活配套设施完善度	生活配套设施完善	生活配套设施完善	生活配套设施完善
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	公交线路密集度	有多路公共汽车途经周边，公交线路较密集	有多路公共汽车途经周边，公交线路较密集	有多路公共汽车途经周边，公交线路较密集
实物状况	入驻业主消费层次	高	较高	较高
	车位紧张度	车位需要量较大，车位较紧张	车位需要量较大，车位较紧张	车位需要量较大，车位较紧张
	室内/室外	室内	室内	室内
	车库规划合理度	合理	合理	合理
	车位停车方便度	较方便	较方便	较方便
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让
	是否可办产权证	是	是	是
	剩余年限	剩余使用年限较长	剩余使用年限长	剩余使用年限较长

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. 房地产用途：考虑房地产用途存在差异而进行用途修正。评估对象与三个案例房屋用途均为车库（车位），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车位价格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车位价格的影响。案例均属正常交易，因此不做交易情况修正。

D. 区域因素：

a. 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，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

b. 生活配套设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象生活配套设施完善度为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

c. 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，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

d. 公交线路密集度：分为密集、较密集、一般、不密集四个等级，以评估对象对外联系方便度为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

E. 个别因素：

a. 入驻业主消费层次：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象所在小区入驻业主消费层次为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 5\%$ ；

b. 车位紧张程度：分为紧张、较紧张、一般、不紧张四个等级，以评估对象车位紧张程度为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 5\%$ ；

c. 室内/室外：室内车位优于室外车位，修正幅度为 $\pm 2\%$ 。

d. 车库规划合理度：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

e. 车位停车方便度：分为方便、较方便、一般、不方便四个等级，以评估对象情况为基准（100%），相差一个等级，车位价格修正 $\pm 3\%$ 。

F. 权益状况：

a. 土地取得方式：考虑土地取得方式对车位价格的影响。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。

b.是否可办产权证：评估对象与案例均可办理产权证，故不做修正。

c.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，车位价格修正+/-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

案例比较因素		估价对象	案例 A-海东路海西路小学地下车位	案例 B-梦溪苑小区地下车位	案例 C-秋实璟汇峰地下车位
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	97	97	97
	生活配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	97	100	100
	公交线路密集度	100	100	100	100
实物状况	入驻业主消费层次	100	95	95	95
	车位紧张度	100	100	100	100
	室内/室外	100	100	100	100
	车库规划合理度	100	100	100	100
	车位停车方便度	100	97	97	97
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	剩余年限	100	103	103	100

④ 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-海东路海西路小学地下车位			案例 B-梦溪苑小区地下车位			案例 C-秋实璟汇峰地下车位		
成交价格	140,000			145,000			138,000		
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	/	97	100	/	97	100	/	97
	交通便捷度	100	/	97	100	/	100	100	/	100
	对外联系方便度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公交线路密集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	1.0628			1.0309			1.0309		
实物 状况	入驻业主消费层次	100	/	95	100	/	95	100	/	95
	车位紧张度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	室内/室外	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	车库规划合理度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	车位停车方便度	100	/	97	100	/	97	100	/	97
	小计	1.0852			1.0852			1.0852		
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	/	103	100	/	103	100	/	100
	小计	0.9709			0.9709			1.0000		
比较系数		1.1198			1.0862			1.1187		
比准价格		156,766			157,494			154,387		
评估单价 (取整至万位)		160,000								

本次评估采用市场法求得维多利亚商厦负一层车库停车位单个车位评估单价为160,000元/个。

上述评估单价为单个车位价格，由于负一层车库面积合计3414.08平方米，规划车位数量为66个，因此考虑体量修正系数80%（系数测算过程同前）。因此，车位评估单价=160,000×80%=128,000元/个，评估总值=128,000×66=8,448,000元。

### 评估举例 3：商厦通往海亮商场的天桥测算过程

#### ① 商厦通往海亮商场的天桥概况

账面原值：6,580,377.00 元      账面净值：5,632,802.71 元

纳入本次评估范围的商厦通往海亮商场的天桥，根据标的公司提供的申报表，该项资产在维多利亚集团名下。该天桥主体结构为焊接箱梁钢结构，氟碳喷涂钢龙骨全隐框中空钢化玻璃幕墙，屋面为合成彩钢板。该座天桥建成于2012年。

经现场勘察，该天桥维护保养状况较好，桥体及梯道结构牢固，桥面未见破损，梯道踏步无缺损，栏板完好、牢固、美观，至评估基准日正常使用。

## ② 重置全价的确定

商厦通往海亮商场的天桥重置成本主要包括建造成本、建设单位的管理费、投资利息等项目。

### A. 建造成本

根据标的公司提供的《维多利亚海亮过街天桥工程》决算表，该决算表于 2014 年 4 月 29 日出具，具体明细如下表所示：

维多利亚海亮过街天桥工程造价决算表

序号	工程项目	报预算价	单位	甲方核减 6%	合同定价
一	工程总造价				
(一)	主体工程				
1	钢结构工程	3,815,320	元	219,854	3,595,466
2	土建基础工程	562,432	元	33,745	528,687
3	主体工程措施费	571,515	元	30,000	541,515
(二)	装修工程				
1	装修工程	1,650,635	元	89,200	1,561,435
2	装修工程措施费	69,675	元		69,675
小计		6,669,577	元		69,675
二	工程变更		元		249,586
三	决算总价		元		6,546,364

以上为商厦通往海亮商场的天桥于 2014 年 4 月 29 日的建安工程决算总价为 6,546,364 元，由于评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，故应进行市场状况调整，由于委估天桥所在的区域建安工程造价水平在 2014 年-2015 年基本无变化，故无需进行市场状况调整，故该天桥工程建安工程造价为 6,546,364 元。

### B. 管理费用

管理费用是指指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：不在原单位发工资的工作人员工资、基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费，办公费、差旅交通费、劳动保护费、工具用具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、印花税、业务招待费、施工现场津贴、竣工验收费和其他管理性质开支。一般取开发成本之和的 2%—5%。根据本项目的具体情况，本次评估管理费用取 3%，则：

$$\text{管理费用} = 6,546,364 \times 3\% = 196,391 \text{ 元}$$

### C. 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、管理费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日同期银行贷款利率计算。根据评估对象具体情况及规模，确定建设工期约为6个月，评估基准日银行6个月期贷款利率4.6%进行计算，则：

$$\text{资金成本} = (6,546,364 + 196,391) \times (1 + 4.6\%) \times^{0.5/2} - 1 = 76,239 \text{ 元}$$

### D. 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+管理费用+资金成本

$$= 6,546,364 + 196,391 + 76,239 = 6,818,990 \text{ 元（取整至十位）}$$

### ③ 成新率确定

该天桥工程建于2012年，截止评估基准日已使用约3年，根据有关规定过街天桥经济使用期约为60年，按使用年限法计算成新率为95%，根据现场考察情况及结合天桥通行使用情况，确定鉴定成新率为95%。即综合成新率为：鉴定评定分数×60%+年限法评定分数×40%=95%。

### ④ 评估值的确定

商厦通往海亮商场评估值=重置全价×成新率

$$= 6,818,990 \times 95\% = 6,478,000 \text{ 元}$$

## (4) 评估结果及分析

### ① 评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日2015年12月31日，固定资产-房屋建（构）筑物的评估结论如下：

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
房屋建筑物类合计	3,521,792,922.53	3,345,396,351.14	5,647,378,709.07	5,645,345,263.37	2,125,585,786.54	2,299,948,912.23	60.36	68.75
固定资产-房屋建筑物	3,512,884,006.33	3,338,329,177.62	5,638,137,996.70	5,636,929,863.37	2,125,253,990.37	2,298,600,685.75	60.50	68.85
固定资产-构筑物及其他辅助设施	8,908,916.20	7,067,173.52	9,240,712.37	8,415,400.00	331,796.17	1,348,226.48	3.72	19.08

② 增减值原因分析：

房屋建（构）筑物评估增值原因主要是：A.呼和浩特市及包头市经济发展较快，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；B.近年来 CPI 指数上升，也引起商业物业价格上涨；C.本次评估对象位于所在呼和浩特市及包头市商业繁华地带，土地的稀缺性使得物业增值明显。

③ 特别事项说明：

A.上述评估结果中，委估房地产评估价值中已包含其所分摊土地使用权价值，其中商业综合体并包含基础装修及室内公共配套设施设备的价值。

B.根据被评估单位提供的房地产抵押合同以及评估申报表得知，已办理权属登记的房地产除包头市昆区钢铁大街 96 号 3-6 层外于评估基准日均存在抵押情况，对应的土地土地随之抵押。

C.根据标的公司提供的《房屋所有权证》及《各单位未售房地产清单》，委估房地产维多利商厦 1-3 层所在《房屋所有权证》证载建筑面积为整层面积，纳入评估范围的为部分建筑面积；维多利广场 1 号楼整栋办理了《房屋所有权证》，证载总建筑面积为 109,513.68 平方米，纳入评估范围的为 1-5 层的部分面积；维多利国际广场帝豪名都 1 号楼整栋办理了《房屋所有权证》，证载总建筑面积为 69,909.37 平方米，纳入评估范围的为-2 至 5 层整层。以上该部分物业均未办理分割的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，纳入评估范围的建筑面积均以标的公司提供的《各单位未售房房地产清单》为准。

D.根据标的公司介绍及其所提供的资料，回民区中山西路 39 号维多利商厦负一层权利人为内蒙古维多利超市连锁有限公司，至评估基准日，该物业产权登记在呼和浩特市维多利房地产开发有限公司名下，尚未办理权属变更手续。

E.根据标的公司介绍，纳入评估的固定资产房地产维多利商厦、首府广场一号楼、维多利广场 1 号楼、维多利国际广场帝豪名都 1 号楼所在的《国有土地使用证》均为该宗地上整栋物业所对应的《国有土地使用证》，而委估房地产均为整栋房屋中的部分房地产，且均未办理分割的《国有土地使用证》；

F.委估房地产回民区锡林北路首府广场 1 号 1-6 层部分物业房屋所有权人为内蒙古维多利商业（集团）有限公司，而所在宗地的土地使用者为呼市力天投资置业有限公司，根据标的公司介绍，该房地产的权利人为维多利集团，权利人在

购买该房地产时只办理了房屋建筑物产权变更手续，未办理分割的《国有土地使用证》及土地权属变更手续。

G.摩尔城 A 已签订《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171），截止评估基准日未办理产权证，《商品房买卖合同》中记载摩尔城 A 建筑面积为 149,860.74 m<sup>2</sup>，根据标的公司提供的《建筑面积报告书》（报告编号：呼标准房测字（2014）第 004-1 号）摩尔城 A 建筑面积为 149,860.46 m<sup>2</sup>，本次对摩尔城 A 评估按照《建筑面积报告书》中建筑面积 149,860.46 m<sup>2</sup>进行评估计算。

H.东河维多利亚广场已签订《商品房买卖合同》，截止评估基准日未办理产权证，《商品房买卖合同》中记载建筑面积为 74,397.77 平方米，本次对东河维多利亚广场评估按照《商品房买卖合同》中记录建筑面积进行评估测算。

#### 4、设备类资产评估技术说明

##### （1）评估范围

维多利亚集团委托评估的设备类资产分为机器设备、运输设备和电子设备三部分，分布在生产部门及办公场所内。此次申报的设备账面原值 85,890,744.74 元，账面净值 30,999,125.86 元。

电子办公设备为各类计算机、空调机、数码相机、传真机、打印机、复印机等办公用设备，分布在各公司各部门。

运输设备为 11 辆运输用车辆和 1 台车箱可卸式垃圾车，具体包括：宾利陆飞 SCBBE53W、埃尔夫 JTEGS21H 商务车、通用别克 SGM6531ATA、奥迪 FV7241FCVIG 等车型，均为轻型普通客车。其中车辆评估明细表第 3 项，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司所属的 1 台克莱斯勒汽车（蒙 AH5783），至评估基准日未见实物。

机器设备为用于公司日常经营使用的发电机、货架、冷藏柜等。

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，使用状态较好。

##### （2）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

##### ① 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类,在进行评定估算,针对设备不同的情况,分别采用不同的方法确定重置全价,具体情况如下:

●机器设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本。

●办公设备

由于价值量小,一般为日常办公使用的设备,运杂、安装费用均包含在购置价中,以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价,加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准:

A.设备购置价的确定

对于国产设备购置价,主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》,以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B.运杂费用的确定

以设备购置价为基础,考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素,按不同运杂费率计取。

C.安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度,以购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备,不考虑安装调试费。

D.基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物,主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定:设备基础费=设备购置价×基础费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

E.其他费用的确定



其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等。主要参照行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

#### F. 资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

#### ② 设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

##### A. 机器设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

##### B. 对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表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。

##### C. 对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）  
×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）  
×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

### ③ 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

### （3）典型案例

#### 案例一：升降平台 SJYL0.3-18m(固定资产—机器设备评估明细表 6630 项)

##### ① 设备概况

设备名称：升降平台 SJYL0.3-18m

数量：1 台

资产占有单位：内蒙古维多利商业（集团）有限公司

购置日期：2015 年 9 月

启用日期：2015 年 9 月

账面原值：56,410.26 元

账面净值：51,944.46 元

### ② 重置全价的确定

评估人员通过市场询价，得知目前该型号设备不含税的市场参考价为 55,600.00 元/台(含运费及安装调试费)，即：

重置全价=55,600.00 元/台×1 台=55,600.00 元

### ③ 成新率的确定

理论成新率：依据《通用设备经济寿命年限参考表》，该类型机器设备的经济寿命为 10 年。委托评估设备于 2015 年 9 月购置，至评估评估基准日，已经使用 0.25 年，剩余经济寿命 9.75 年。则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10-0.25) / 10 \times 100\% \\ &= 97\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

### 现场勘察成新率的确定

评估人员在现场向操作人员、企业设备技术管理人员详细了解了该机的运行、维护、保养和检修情况，并对该机外观、运转状态进行实际勘察，确定的勘察成新率为 97%。

### 综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 97\% \times 40\% + 97\% \times 60\% \\ &= 97\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

### ④ 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 55,600.00 \times 97\% \\ &= 53,900.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

案例二、埃尔法商务车（固定资产-车辆评估明细表 2 项）

① 车辆概况:

车辆名称: 埃尔法商务车

车辆型号: 埃尔法商务车 JTEGS21H

车辆牌号: 蒙 A4D888

账面原值: 756,616.00 元

账面净值: 143,757.04 元

购置时间: 2011 年 4 月

数量: 1 辆;

② 重置价值的确定:

车辆购置价: 经市场询价, 该型号车辆的购置价为 620,000.00 元(含税), 则不含税价为  $620,000.00/1.17=529,900.00$  元(取整至百位);

车辆购置税: 按不含税价的 10% 计算:

$$\begin{aligned} \text{车辆购置税} &= 529,900.00 \times 10\%; \\ &= 53,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

牌照及杂费: 每辆车按 500 元计算。

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照及杂费} \\ &= 529,900.00 + 53,000.00 + 500 \\ &= 583,400.00 \text{ 元 (取整至百位)} \end{aligned}$$

③ 运输设备成新率的确定:

本次运输设备评估成新率运用孰低法, 即在使用年限法; 行驶里程法二者中选取最低者。

A. 运输设备使用年限法成新率的确定: 委估车辆于 2011 年 4 月购置, 至评估基准日 2015 年 12 月 31 日实际使用 4.67 年; 该型车辆的经济使用年限为 15 年。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$= (15-4.67) / 15 \times 100\%$$

$$= 69\% \text{ (取整)}$$

B.运输设备行驶公里法成新率确定：车辆购置启用时间至评估基准日间实际已行驶 125,000 公里；该车型可行驶里程为 600,000 公里。

$$\text{里程法成新率} = (\text{总行驶里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{总行驶里程数} \times 100\%$$

$$= (600,000 - 125,000) / 600,000 \times 100\%;$$

$$= 79\% \text{ (取整)}$$

### C.勘察成新率

经评估人员对该车进行现场勘察，按照车辆的实际技术状况分部位进行现场勘察的情况如下：

部位及项目名称		标准分值	得分
外型车身部分	车身无碰伤、脱漆、车灯齐全、前后保险杠完整	10	8
车内装饰部分	有防盗系统、仪表齐全有效、内部装饰正常磨损	10	8
发动机总成	气缸压力符合规定值，功率基本符合设计要求，油耗基本不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	30	20
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，齿轮基本无非正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	15	10
底盘各部分	无变形，轻微异响，制动系统、转向系统情况良好	25	15
电器系统	电源系统工作正常、空调系统有效、发动机点火器工作正常、音响系统正常工作	10	8
<b>合计</b>		<b>100</b>	<b>69</b>

现场勘察评分为 69，因此现场勘察成新率为 69%。

D.综合成新率确定：本次运输设备评估成新率运用孰低法，即在使用年限法；行驶里程法二者中选取最低者，即取 69%。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 69\% \times 40\% + 69\% \times 60\%$$

$$= 69\% \text{ (取整)}。$$

#### ④ 评估值的计算：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$=583,400.00 \times 69\%$$

$$=402,500.00 \text{ 元（取整至百位）}$$

### 案例三：税控打印机（固定资产—电子设备评估明细表第 210 项）

#### ① 设备概况

设备名称：税控打印机

规格型号：税控 860

设备数量：10 台

购置日期：2015 年 8 月

启用日期：2015 年 8 月

账面原值：20,085.47 元

账面净值：18,799.99 元

#### ② 重置全价的确定

经网络询价，该设备基准日市场单价为 2,350.00 元（含税），则重置全价为  $2,350.00 \times 10 / 1.17 = 20,000.00$  元（取整，不含税）。

#### ③ 成新率的确定

根据相关统计资料得知，该类空调的经济使用年限为 6 年。该盘点机于 2015 年 8 月启用，至评估基准日实际使用时间为 0.33 年，则

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$= (6 - 0.33) / 6 \times 100\%$$

$$= 94\% \text{（取整）}$$

#### ④ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 20,000.00 \times 94\%$$

$$= 18,900.00 \text{ 元（取整至百位）}$$

#### （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
设备类合计	85,890,744.74	30,999,125.86	61,376,390.88	41,503,100.00	-24,514,353.86	10,503,974.14	-28.54	33.88
固定资产- 机器设备	42,428,626.16	18,200,702.73	31,696,700.00	22,070,400.00	-10,731,926.16	3,869,697.27	-25.29	21.26
固定资产- 车辆	9,133,700.00	1,495,957.39	5,935,890.88	3,811,100.00	-3,197,809.12	2,315,142.61	-35.01	154.76
固定资产- 电子设备	34,328,418.58	11,302,465.74	23,743,800.00	15,621,600.00	-10,584,618.58	4,319,134.26	-30.83	38.21

② 设备评估评估结果与账面价值比较变动情况及原因

A. 机器设备原值减值率为 25.29%，净值增值率为 21.26%，原值减值是因为近年随着技术的进步，导致设备的购置价格低，净值增值主要是部分机器设备会计折旧年限短于评估经济使用年限所致。

B. 运输设备

运输设备原值减值率为 35.01%，净值增值率为 154.76%，原值减值是因为近年来车辆价格降低所致，净值增值主要是车辆会计折旧年限短于评估经济使用年限所致。

C. 电子设备类

电子办公设备类资产原值减值率为 30.83%，评估净值增值率为 38.21%，其主要原因为电子办公设备近年技术更新速度非常快，导致该设备重置价格降低，净值增值主要是企业对部分购入的电子设备一次性计提全部折旧及部分设备的会计折旧年限低于评估采用的经济使用年限。

## 5、无形资产评估技术说明

(1) 无形资产-土地使用权的评估方法

本次评估的房地产为商业地产，对房产采用的是市场法和收益法评估，房产的评估值中包含了土地使用权的价值，因此不再对土地使用权单独评估。

(2) 无形资产-其他的评估方法

标的公司账面记录的其他无形资产为公司使用的相关办公软件及财务软件等，基准日账面值 491,829.05 元，主要为企业购买的市场上流通的系统软件的摊余价值，具体包括 1 套办公软件和 1 套金蝶财务软件。

对于软件的评估采用的方法具体是：①对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；②对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；③对为企业专门设计的软件及无法查询到市场价格的软件主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率计算评估价值或以核实后的摊余价值作为评估值；④对于已经停止使用，经向企业核实无使用价值的软件，评估值为零。

评估人员从市场上分别了解该类软件最新的市场报价，以其现行市价确定评估值。

## 6、商誉评估技术说明

纳入本次评估范围的商誉是维多利集团对收购维多利物业形成的商誉，账面值 1,125,697.08 元，本次评估已将被收购公司维多利物业纳入评估范围，故商誉评估为 0。

## 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 91,443,206.26 元，核算企业的财务咨询顾问费及各类建筑物装修和改造费用。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，以核实后的账面值确认评估值。

长期待摊费用评估值为 91,443,206.26 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 299,474.29 元，递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。



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计提坏账准备、计提存货跌价准备、因递延收益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，其中：对因计提坏账准备产生的递延所得税资产产生的影响进行了重新计算，以重新计算后的递延税款作为评估值，评估值为 299,474.29 元。

## 9、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、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款。

### (2) 评估方法

#### ① 短期借款

短期借款账面值 470,314,000.00 元，为维多利集团及下属子公司向中国工商银行锡林南路支行、中国光大银行呼和浩特分行、上海浦东发展银行呼和浩特金桥支行、通联支付网络服务股份有限公司内蒙分公司、上海初旦金属材料有限公司、上海万钰祥金属材料有限公司等金融机构及企业借入的一年期短期借款。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，并对银行进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

#### ② 应付账款

应付账款账面值 1,481,982,127.53 元，主要为购买商品及劳务应付给供应单位的货款、工程款、购房款。

评估人员审查了企业的购货、劳务合同及有关凭证，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。

#### ③ 预收账款

预收账款账面值 655,849,475.00 元，主要核算企业因产品等而预收购货单位的各类款项。

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。

预收账款在经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

④ 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 9,963,407.55 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、津贴及离职后福利-设定提存计划等。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。

⑤ 应交税费

应交税金账面值 212,912,446.76 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、代扣个人所得税、土地增值税等。

评估人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算无误。应交税费账面金额为企业未来需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

⑥ 应付利息

应付利息账面值 55,734,166.67 元，主要核算为企业因分期付息到期还本的长期借款利息和短期借款产生的应付利息。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，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。

⑦ 其他应付款

其他应付款账面值为 459,801,242.25 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，如往来款、租金、保证金和押金等。

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 一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债账面值为 1,112,611,011.11 元，主要为企业向中国东方资产管理公司的借款以及 1 年内到期的长期借款。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，并对银行及企业进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

#### ⑨ 长期借款

长期借款账面值 580,940,000.00 元，主要是向中国光大银行呼和浩特分行、中国建设银行内蒙古自治区分行、华宸信托有限责任公司等金融及企业借入的多笔长期借款。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，并对银行及企业进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

### 10、资产基础法评估结果

单位：万元

序号	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%
1	流动资产	145,037.27	150,920.89	5,883.62	4.06
2	非流动资产	357,655.54	578,849.84	221,194.30	61.85
3	其中：可供出售金融资产	1,000.00	938.93	-61.07	-6.11
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	337,639.55	568,684.84	231,045.29	68.43
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	9,729.15	51.81	-9,677.34	-99.47
15	其中：土地使用权	9,679.97	-	-9,679.97	-100.00
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	112.57	-	-112.57	-100.00
18	长期待摊费用	9,144.32	9,144.32	-	-
19	递延所得税资产	29.95	29.95	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-

序号	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%
21	资产合计	502,692.80	729,770.73	227,077.93	45.17
22	流动负债	445,916.79	445,916.79	-	-
23	非流动负债	58,094.00	58,094.00	-	-
24	负债合计	504,010.79	504,010.79	-	-
25	净资产（所有者权益）	-1,317.98	225,759.95	227,077.93	17,229.24

综上所述，采用资产基础法对维多利集团股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 225,759.95 万元。

#### 四、不同评估方法的评估结果差异及其原因

收益法与资产基础法的评估结果为：

单位：万元

评估方法	评估值	差异值	差异率
收益法	112,867.21	-112,892.74	-50.01 %
资产基础法	225,759.95		

注：差异率=（收益法-资产基础法）/资产基础法

收益法与资产基础法的差异的主要原因为：

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，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素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，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。维多利集团的经营性资产主要为自有的商业房地产，由于市场竞争激烈和受电商的冲击，维多利集团经营收益较差，各项资产未充分发挥其效用；维多利集团自有资金少，付息负债高。因此收益法的评估结论低于资产基础法的评估结论。

资产基础法中对商业房地产采用的是市场法和收益法，评估值充分反映了市场价值。因此，评估报告评估结论采用资产基础法评估结果。

## 五、标的公司在基准日后至重组报告书签署日的重要变化事项

### （一）非收购范围内公司的剥离情况

本次交易仅收购维多利亚集团及部分下属子公司，其他部分子公司未纳入本次收购范围。本次交易未纳入收购范围的子公司包括：海亮百货、赤峰新维利、锡盟维多利亚商贸、乌兰察布维多利亚商业、维多利亚实业、力天置业、赤峰市新维利超市、锡盟维多利亚超市、乌兰察布维多利亚超市、首府广场物业。上述未纳入收购范围的子公司已陆续于 2016 年 3 月进行股权转让，并已完成工商变更登记，不再是维多利亚集团的子公司。

本次交易对于标的公司的审计、评估仅针对纳入收购范围内的公司进行审计、评估，不考虑未纳入本次收购范围的子公司。根据审计报告编制基础：“标的公司备考财务报表是以本次被收购范围内的各级公司个别财务报表为基础编制，非收购范围内各级公司视同已剥离。非收购范围内各级公司包括：海亮百货、赤峰新维利、锡盟维多利亚商贸、乌兰察布维多利亚商业、维多利亚实业、力天置业、赤峰市新维利超市、锡盟维多利亚超市、乌兰察布维多利亚超市、首府广场物业。标的公司对非收购范围内的投资除海亮百货外计划按初始投资成本收回，标的公司对海亮百货的投资计划按 500 万元收回。”相关未纳入本次收购范围的子公司的投资成本回收已经体现在“其他应收款”科目。因此，标的公司在基准日后按照约定价格对未纳入本次收购范围的子公司进行股权转让，对于本次审计评估结果不构成影响。

### （二）债务剥离情况

截至 2015 年 12 月 31 日，维多利亚商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钰祥金属材料有限公司债务本金及利息总额分别为 16,147.74 万元、2,348.68 万元。根据交易双方的谈判结果，维多利亚商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钰祥金属材料有限公司截至 2015 年 12 月 31 日止的债务本金及利息在本次交易交割前转让给海亮百货。该等情况对于本次评估结果不构成影响。

### （三）承德华峰转让情况

依据《承德华峰房地产开发有限公司股权转让协议》、《解除协议》、《承德华峰房地产开发有限公司股东会决议》及其说明，维多利集团持有的承德华峰的 12.59% 股权系受李荣光以及荣光集团有限公司的委托、于 2008 年 8 月从荣光集团有限公司受让并代荣光集团有限公司持有，维多利集团并未对承德华峰进行出资。2016 年 3 月 20 日，维多利集团依据荣光集团有限公司的要求将该代持股权转让给河南荣光鞋业有限公司以解除代持关系。截至本报告签署之日，前述股权转让尚未办理工商变更登记手续。

依据《承德华峰房地产开发有限公司股权转让协议》的约定，承德华峰 12.59% 股权的权属自协议生效之日起即转让给受让方。此外，依据维多利集团与荣光集团有限公司于 2016 年 3 月 20 日签署的《解除协议》，双方对前述股权代持关系的设立及解除均没有异议或纠纷，且双方对代持股权亦没有任何权属纠纷，因股权转让产生的税费全部由荣光集团有限公司承担，且因维多利集团代持而导致维多利集团承担法律责任或导致维多利集团损失的，荣光集团有限公司同意协助维多利集团处理并承担赔偿责任。

交易对方维多利控股、邹招斌、林志健以及陈千敢亦出具了《承诺函》，承诺：“本次交易交割后，如因维多利集团代荣光集团有限公司持有承德华峰股权而产生任何法律责任或造成维多利集团任何损失的，承诺人同意以连带方式足额向维多利集团进行补偿。”

由于本次评估范围未涵盖承德华峰的 12.59% 股权，因此其股权按照 0 对价剥离并解除代持对本次估值没有影响。

## 六、上市公司董事会对交易标的定价的依据及公平合理性的分析

上市公司董事会评估报告的评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见：

### 1、评估机构具有独立性和胜任能力

上市公司聘请的国众联及其签字评估师与本公司、标的公司、本次重大资产购买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。

## 2、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。

## 3、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，最终确定选择资产基础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。

## 4、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，确定选择资产基础法的评估值作为标的资产的最终评估结果。

### 5、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。

#### （二）本次交易定价的依据

本次交易涉及的标的资产维多利亚集团的交易价格以国众联评估出具的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》载明的评估价值 225,759.95 万元为基础，对应 70% 股权的评估价值为 158,031.97 万元，经交易各方协商，维多利亚集团 70% 股权交易价格为 156,530.00 万元。

#### （三）对于交易标的未来变化的应对措施及其对评估结果的影响

交易标的属于零售行业，本次评估中已对影响标的公司经营的相关宏观经济形势和行业环境因素进行了分析，截至本报告出具日，交易标的在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和竞技政策、行业和技术预计不会发生重大不利变化。上市公司将关注交易标的在本次交易完成后的经营情况和行业情况，促使交易标的的持续经营能力和盈利能力逐步增强。对于未来标的公司出现的政策、宏观环境和经营等方面的不利变化，上市公司将与标的公司管理层通过加强管理等方式加以应对。主要包括：



1、标的公司将根据消费市场和消费者需求的变化，调整品牌结构和商品结构，引进更多休闲体验性业态从而提升商场的客流和销售额；同时，联合商家引入新颖、有效的促销活动，以提高到店人数和销售额。

2、本次交易完成后，公司网点将进一步增加，实现上市公司与标的资产的会员共享、商品共享、管理共享，利于配送，可以更好地满足两个企业会员的各类商品需求，从而实现增销的目的。

3、将充分发挥采购、招商、成本管理等经营上的协同作用，实现规模效益，降低营运费用、减少促销损失、提升议价能力，提高毛利收入。

#### **（四）是否存在可量化协同效应的说明**

上市公司主要百货零售业务，本次交易标的资产包括维多利亚集团下属成熟优质的6家百货门店（其中3家购物中心）和15家超市，本次交易完成后，维多利亚集团作为内蒙古乃至华北区域实体零售的龙头将提升上市公司在华北区域的影响力，成为上市公司拓展华北区域商业版图的重要支柱，而维多利亚集团其中定位中高端消费群体的百货门店，也将与上市公司现有门店形成联动效应和良性互补。由于本次交易尚未完成，上市公司董事会认为标的公司与上市公司现有业务之间的协同效应难以量化，交易定价并未考虑上述因素。

#### **（五）从上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析本次定价合理性**

上市公司现有业务受宏观经济增速放缓和电子商务竞争加剧影响，近年来经营业绩有所下滑。标的公司维多利亚集团主营业务为商品零售业，与上市公司相同，交易完成后，上市公司的主营业务与盈利能力驱动因素均不会发生变化。交易标的定位中高端百货，在区域内市场具有一定的知名度，与上市公司形成互补，本次交易完成后，上市公司的经营规模将显著扩大，若双方的管理、品牌、人才等资源在交易完成后可以顺利整合，将产生良好的协同效应，提升上市公司的盈利水平和持续经营能力。

##### **1、经营协同效应**

标的公司旗下 6 家百货门店（包括 3 家购物中心）均位于内蒙古呼和浩特市和把包头市核心区域，商圈资源丰富。本次交易完成后，上市公司占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，同时，在采购、物流等具体业务流程上，交易后上市公司可以进行统筹管理，形成规模效应，各百货门店的营销网络与活动可以合并，节约销售费用、扩大营销范围。

## 2、管理协同效应

多年来，上市公司不断投入资源提升管理水平，注重企业的规范化治理。近几年，上市公司上线 ERP 系统，通过 ERP 信息系统的建设，全面梳理了公司内部管理流程，有效提升了运营效率。此外，2014 年公司内控体系正式实施，公司按照《内部控制评价制度》的相关要求，对管理重点领域和主要风险控制区域进行了内控体系执行情况的内部评价和外部审计工作，风险防控能力得以加强。交易完成后，上市公司的管理资源可以得到更有效的利用，标的公司管理水平和盈利能力将得到整体提升。

## 3、财务协同效应

本次交易前，标的公司融资渠道较窄，一定程度上限制了其业务扩张。本次交易后，上市公司可以对资金进行统一调配，增强企业资金的利用效果，此外标的公司被纳入上市公司体系后将获得上市公司的融资平台和资本运作平台，筹资能力将得到提高。

## （六）从交易标的的相对估值角度分析定价的公允性

标的公司主要从事百货零售业务，属于零售业领域。由于标的公司的融资渠道有限，报告期内的银行及信托借款等资金成本较高，导致报告期内的利息支出较大，财务费用较高。报告期内，标的公司的净利润和净资产均为负。综合标的公司现有盈利能力与资产状况，本报告采用市销率指标比较分析本次交易作价的公允性和合理性。

截至本次交易的评估基准日 2015 年 12 月 31 日，以 2014 年度销售额为基础计算的同行业上市公司的市销率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市销率 (PS)
1	000715.SZ	中兴商业	1.25

2	000987.SZ	广州友谊	2.80
3	002187.SZ	广百股份	0.73
4	002277.SZ	友阿股份	1.30
5	600628.SH	新世界	2.89
6	600693.SH	东百集团	3.48
7	600694.SH	大商股份	0.47
8	600712.SH	南宁百货	2.18
9	600828.SH	茂业商业	2.63
10	600859.SH	王府井	0.69
<b>中值</b>			<b>1.74</b>
<b>均值</b>			<b>1.84</b>
<b>标的公司</b>			<b>0.56</b>

注：市销率（PS）=该公司的 2015 年 12 月 31 日收盘价\*当日股票总数/该公司 2014 年度营业收入

根据上表，与标的公司业务接近的可比上市公司平均市销率为 1.84，可比上市公司市销率中位数为 1.74。本次交易中标的公司评估值对应的市销率低于可比上市公司平均水平及中位数。

作为内蒙古商业零售的龙头，标的公司维多利集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业，其中呼和浩特市 4 家百货门店（其中 2 家购物中心）均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，降低标的公司的融资成本、提升其经营效率，增强标的公司盈利能力。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率，实现标的公司扭亏为盈。

综上所述，从评估结果来看，维多利集团的市销率为 0.56 倍，对比百货行业上市公司的市销率处于偏低水平。因此，标的资产评估值是合理的。

## 七、上市公司独立董事的意见

上市公司独立董事对本次交易评估相关事项发表独立意见如下：

### （一）选聘评估机构程序合法有效

公司聘请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。

### （二）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上市公司、标的公司、本次重大资产购买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。

### （三）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。

### （四）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，最终确定选择资产基础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。

## （五）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，确定选择资产基础法的评估值作为标的资产的最终评估结果。

## （六）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。

## 第六节 本次交易主要合同

茂业商业与邹招斌等 20 名交易对方及维多利亚集团 2016 年 4 月 5 日签订了《资产购买协议》，协议主要内容如下：

### 一、交易价格及支付方式

根据《资产评估报告》，截至交易基准日，标的公司股东全部权益价值为 225,759.95 万元，据此，标的资产（即标的公司 70% 股权）的评估值为 158,031.965 万元，经各方协商一致，同意标的资产的交易价款依据前述评估价值确定为 156,530 万元。

交易各方同意，茂业商业以现金方式向邹招斌等 20 名交易对方支付标的资产的交易价款，邹招斌等 20 名交易对方按其分别在本次交易中向茂业商业转让的股权比例占标的资产（即标的公司 70% 股权）的比例获得相应的价款。

本次购买标的资产的交易价款全部以现金方式支付，由茂业商业自筹资金解决。本次交易交割前后，标的公司的股权结构如下：

序号	股东名称	本次交易前的持股比例	本次交易后的持股比例
1	维多利亚投资控股有限公司	57.1076%	15%
2	邹招斌	5%	4.7%
3	陈千敢	8.1%	3%
4	林志健	6.781%	3.3%
5	陈帮海	6%	4%
6	邹永兴	3%	0
7	林秀蓉	2.82%	0
8	高邦众	2.5%	0
9	胡礼春	1.27%	0
10	陈光辉	1.075%	0
11	赵瑞	0.9401%	0
12	陈海燕	0.9396%	0
13	叶曼曼	0.8053%	0
14	陈瑞智	0.8053%	0
15	舒小程	0.7083%	0
16	马志祥	0.5369%	0
17	徐建华	0.5369%	0

18	陈建林	0.5369%	0
19	吴承国	0.2685%	0
20	朱焕数	0.2685%	0
21	茂业商业股份有限公司	0	70%
合计		100%	100%

## 二、交易价款的支付

交易各方同意，本次交易价款按如下约定分四期支付：

### （一）第一期交易价款

第一期交易价款相当于交易价款的 40%（即 62,612.00 万元）在下述条件满足的情况下，在《资产购买协议》生效之日起三个工作日内，由茂业商业扣除 40,000 万元后的余额以银行转账方式支付至邹招斌等 20 名交易对方收款账户，茂业商业划扣的 40,000 万元直接支付予标的公司，作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项：

- 1、《资产购买协议》已生效；
- 2、《资产购买协议》约定的股权质押合同已签署并生效，且已办理完股权质押登记手续；
- 3、在交易基准日后至第一期交易价款支付之日，标的公司的业务、经营、资产、债务等情况未发生重大不利变化；
- 4、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；
- 5、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；
- 6、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### （二）第二期交易价款

第二期交易价款相当于交易价款的 30%（即 46,959.00 万元），在《资产购买协议》约定的交割先决条件满足之日起一个月内，支付至邹招斌等 20 名交易对

方指定账户。第二期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准。

### （三）第三期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在交割完成后三个月内，以银行转账方式将相当于交易价款的 20%（即 31,306.00 万元）的第三期交易价款扣除茂业商业已向邹招斌等 20 名交易对方支付的收购诚意金 10,000 万元后的余额支付至邹招斌等 20 名交易对方指定账户，第三期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

1、第一期交易价款以及第二期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款未支付的除外）；

2、内蒙古维多利超市连锁有限公司为内蒙古维家惠商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司呼和浩特分行的 200 万元贷款提供的保证担保已解除；

3、标的公司为内蒙古金汇房地产开发有限责任公司向方正东亚信托有限责任公司申请的额度为 11.5 亿元（截至《资产购买协议》签署之日贷款本金余额为 9.533 亿元）的信托贷款提供的保证担保已解除；

4、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

5、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

6、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### （四）第四期交易价款

除非茂业商业作出书面豁免，在下述条件满足的情况下，茂业商业在《资产购买协议》生效后一年内，以银行转账方式将相当于交易价款的 10%（即 15,653.00 万元）的第四期交易价款扣除《资产购买协议》约定需代付至标的公司的 100



万元预留基金后的余额支付邹招斌等 20 名交易对方指定账户，第四期交易价款的最终数额可依据《资产购买协议》的约定进行抵扣。各方同意并确认，最终支付的金额以完成抵扣后的数额为准：

1、标的公司为锡林郭勒维多利亚商贸有限公司向交通银行股份有限公司锡林郭勒分行申请的 6,500 万元贷款提供的保证担保已解除；

2、包头市维多利亚商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利亚商厦）301 房产（包房权证昆字第 521867 号，建筑面积 12,861.56 平方米）为北京恒达利源钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的 6,400 万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

3、包头市维多利亚商厦有限公司以其持有的包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场（维多利亚商厦）401 房产（包房权证昆字第 521868 号，建筑面积 43,935.95 平方米）为北京中嘉艺恒达利钟表有限公司向北京银行股份有限公司大钟寺支行申请的 5,100 万元贷款提供抵押担保已完成解除，且已办理前述房产的抵押注销登记手续；

4、标的公司应收关联方的其他应收款项均已完成收回，不存在关联方对标的公司的非经营性资金占用情况；

5、标的资产已完成过户登记手续，第一期、第二期以及第三期交易价款均已支付完毕（因茂业商业原因导致交易价款无法支付的除外）；

6、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生、作出任何判决、裁定、命令，致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止；

7、对《资产购买协议》任何一方而言，未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将可能发生《资产购买协议》项下的违约；

8、各方为完成本次交易所作出的陈述与保证均保持真实、准确和完整，不具有误导性。

### （五）交易价款的抵扣

邹招斌等 20 名交易对方确认，截至 2016 年 3 月 30 日，标的公司应收关联方的其他应收账款明细如下：

序号	欠款单位	金额（元）
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03
3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00

邹招斌等 20 名交易对方保证并承诺，自《资产购买协议》签署之日起，保证并促使前述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项，如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的，邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，并同意：

茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司；

如第二期交易价款不足以抵扣的，则茂业商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

邹招斌等 20 名交易对方同意，就前述债务代偿事项，如依据标的公司财务处理要求需要签署相关债权债务转让文件的，邹招斌等 20 名交易对方将予以全力配合；同时邹招斌等 20 名交易对方因前述代为清偿事宜而产生的争议或纠纷由邹招斌等 20 名交易对方与关联方自行协商解决，并同意放弃向茂业商业或标的公司主张任何权利。

### 三、标的资产交割的先决条件

各方同意，本次交易的交割取决于下列条件的满足（除非茂业商业作出书面豁免）：

- 1、直至交割完成日（包括交割完成日），邹招斌等 20 名交易对方为完成本次交易所作出的陈述和保证均保持真实、准确、完整，且不具误导性；
- 2、直至交割完成日（包括交割完成日），不存在可能对标的公司经营的财务状况、前景、资产或义务产生重大不利影响的事件；
- 3、茂业商业与维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健以及陈帮海已签署了与标的公司新的公司章程，并经有权的工商局备案；
- 4、标的公司已通过批准本次交易、批准任命和辞退董事/监事、批准《资产购买协议》及与《资产购买协议》相关的协议/合同的决议；
- 5、本次交易已取得与相关转让的实施有关的第三方（包括但不限于中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林南路支行、中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行、中国华融资产管理股份有限公司黑龙江省分公司、华融国际信托有限责任公司、中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部）的同意、授权及核准，标的资产上不存在阻碍本次交易的第三方权利；
- 6、标的公司为锡林郭勒盟维多利商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行申请的 1,900 万元贷款提供的保证担保已解除；
- 7、包头市维多利商业管理有限公司购买的位于包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号包头维多利新天地 1 号商业楼东楼三层（建筑面积 2,047.79 平方米）、包头维多利新天地地下一层（建筑面积 9,801 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街二层（建筑面积 12,418.46 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货二层（建筑面积 3,776.08 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼南楼三层（建筑面积 2,436.32 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街三层（建筑面积 12,583.06 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货三层（建筑面积 3,893.72 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼东楼四层（建筑面积 2,557.37 平方米）、包头维多利新天地 1 号楼商业楼百货四层（建筑面积 5,358.96 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货五层（建筑面积 4,356.01 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼内街一层（建筑面积 8,907.45 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼百货一层（建筑面积 3,418.01 平方米）、包头维多利新天地地下一层（建筑面积 1,883 平方米）、包头维多利新天地 1 号商业楼 D 区四层（建筑面积 960.54

平方米)的房产(以下合称“包头东河房产”)均已办理产权登记手续,并取得房地产权属证书、包头市维多利商厦有限公司登记为唯一的房产所有权人;

8、内蒙古维多利商业管理有限公司与海亮百货有限公司及上海万钺祥金属材料有限公司签署了《债务转让协议》,约定内蒙古维多利商业管理有限公司将其对上海万钺祥金属材料有限公司的债务[包括但不限于贷款本金、利息及罚息(如有)]以等值于截至2015年12月31日止的债务本金及利息总额的转让价款转让给海亮百货有限公司;

9、内蒙古维多利商业管理有限公司与海亮百货有限公司及上海初旦金属材料有限公司签署了《债务转让协议》,约定内蒙古维多利商业管理有限公司将其对上海初旦金属材料有限公司的债务[包括但不限于贷款本金、利息及罚息(如有)]以等值于截至2015年12月31日止的债务本金及利息总额的转让价款转让给海亮百货有限公司;

10、标的公司或其指定的下属子公司已与内蒙古海亮房地产开发有限公司签署了《房屋租赁合同》,内蒙古海亮房地产开发有限公司同意将位于呼和浩特市锡林路与中山路交叉路口处的内蒙古海亮广场负一至地上六层全部商业性用房(扣除其中一层中酒店大堂约1,892平方米)出租给标的公司或其指定的下属子公司,租赁期限为不少于15年,且前10年的平均年租金不高于1.18亿元,后5年的租金价格依据市场行情确定(但应不高于市场价格);

11、包头市维多利商业管理有限公司与供应商、商户关于包头维多利广场的经营合同均已重新签署完毕;

12、本次交易涉及的经营集中事宜已经商务部审查通过;

13、标的资产已过户至茂业商业名下并办理完工商变更登记手续;

14、与各方有关的司法机关、审批机构或法定监督机关均没有发生作出任何判决、裁定、命令,致使《资产购买协议》或根据《资产购买协议》所进行的交易或安排成为非法或被禁止;

15、对《资产购买协议》任何一方而言,未发生《资产购买协议》项下的违约或不存在相关证据证明将发生《资产购买协议》项下的违约。

自《资产购买协议》生效之日起，交易各方应开始办理相关交割手续；除非《资产购买协议》各方就交割启动时点另有约定，交割应于《资产购买协议》生效之日后第一个工作日启动。各方应承诺尽最大努力确保交割条件尽快得到满足，且在任何情况下不迟于《资产购买协议》生效之日后三个月内，为满足上述交割条件，邹招斌等 20 名交易对方须向茂业商业递交所有文件和证据。

如有任何交割的先决条件未能在《资产购买协议》生效之日后三个月内得到满足或放弃（视情形而定），茂业商业应有权以书面形式通知邹招斌等 20 名交易对方一个具体的推迟日。如就上述的任何条件在前述的推迟之后未能根据第上述规定得到满足或放弃（视情形而定），则茂业商业没有义务进行交割，且《资产购买协议》应自动终止并归于无效，邹招斌等 20 名交易对方应在终止之日起三个工作日内向茂业商业退还其已支付的任何款项（包括前期已支付的收购诚意金 10,000 万元），邹招斌等 20 名交易对方就此退还义务承担连带责任；如因邹招斌等 20 名交易对方违约导致的，邹招斌等 20 名交易对方还需依据《资产购买协议》的约定向茂业商业承担违约责任。但如非邹招斌等 20 名交易对方原因导致上述交割条件无法满足的，邹招斌等 20 名交易对方不承担违约责任。

邹招斌以其持有的维多利投资控股有限公司的 100% 股权向茂业商业提供质押担保，同时，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健以及陈帮海分别以其持有的标的公司的 15%、4.7%、3%、3.3%、4% 的股权向茂业商业提供质押担保，并于《资产购买协议》生效之日分别与茂业商业签署股权质押合同，办理股权质押登记手续。

#### 四、标的资产的交割

在交割完成日或之前，邹招斌等 20 名交易对方应向茂业商业交付必要的文件，确认茂业商业成为标的资产的注册持有人并证明相应的交割条件已经满足：

1、根据茂业商业的要求，邹招斌等 20 名交易对方所委派的标的公司的董事、监事及其他管理层人员的书面辞职信，该等文件自签署之日起生效，并由签署人员认可其如下效力：他或她没有任何因离职和其它损失而向公司主张赔偿的权利；

2、工商局出具的工商信息查询单或工商变更证明，该等文件应明确载明茂业商业已经被登记为公司70%股权的持有人，茂业商业委派的人员已经被登记为公司董事、监事或其他高级管理人员；

3、邹招斌等20名交易对方和标的公司分别出具的确认函，确认截至交割完成日邹招斌等20名交易对方和标的公司保证仍保持真实、准确且不具误导性，不存在可能对公司经营的财务状况、前景、资产或义务产生重大不利影响的事件；

4、邹招斌等20名交易对方出具的声明函，声明截至交割完成日邹招斌等20名交易对方及标的公司按《资产购买协议》的约定完成各项义务，邹招斌等20名交易对方及标的公司未违反任何约定、承诺、陈述或保证；

5、经工商局备案确认的公司最新的章程文本；

6、邹招斌等20名交易对方一单一股东以及公司股东会分别通过批准本次交易的股东决定和股东会决议；

7、有权第三方（包括但不限于中国工商银行股份有限公司呼和浩特锡林南路支行、中国光大银行股份有限公司呼和浩特分行、中国华融资产管理股份有限公司黑龙江省分公司、华融国际信托有限责任公司、中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部等）出具的同意本次交易的函件；

8、锡林郭勒盟维多利商贸有限公司向内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行申请的1,900万元贷款已完成清偿的凭证或者内蒙古银行股份有限公司锡林郭勒吉淖尔支行同意解除标的公司保证担保责任的同意函或补充协议；

9、包头市维多利商厦有限公司与供应商、商户签署的关于包头维多利广场的经营合同；

10、包头东河房产的房屋产权登记证书，记载包头市维多利商业管理有限公司为唯一的房产所有权人；

11、内蒙古维多利商业管理有限公司与海亮百货有限公司及上海万钺金属材料有限公司签署的《债务转让协议》；

12、内蒙古维多利商业管理有限公司与海亮百货有限公司及上海初旦金属材料有限公司签署的《债务转让协议》；

13、内蒙古海亮房地产开发有限公司以及内蒙古维多利实业有限公司出具的书面确认文件，同意标的公司与内蒙古海亮房地产开发有限公司于 2010 年 10 月 15 日签署的《房屋租赁合同》及于 2010 年 10 月 16 日签署的《房屋租赁合同之补充协议》项下支付租金的义务（截至协议终止之日）全部由内蒙古维多利实业有限公司承担；

14、标的公司或其指定的下属子公司与内蒙古海亮房地产开发有限公司就海亮广场租赁事宜签署的《房屋租赁合同》，租赁期限为不少于 15 年，且前 10 年的平均年租金不高于 1.18 亿元，后 5 年的租金价格依据市场行情确定（但应不高于市场价格）。

各方同意并确定，如果交割完成日是日历日的 15 日以前（含 15 日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在月的前一个月最后一日；如果交割完成日是日历日的 15 日以后（不含 15 日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在当月的最后一日，交割完成日后由茂业商业聘请经各方认可的具备相关资质的会计师事务所，尽快就标的资产进行资产交割审计并出具资产交割审计报告。

各方同意，标的资产的权利和风险自交割完成日起发生转移，茂业商业自标的资产交割完成日起即为标的资产的唯一权利人，邹招斌等 20 名交易对方对标的资产不再享有任何权利。

## 五、业绩承诺

维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海（以下合称“承诺人”）各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年（“业绩承诺期”），标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润，以下简称“承诺净利润”）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。

本次交易业绩承诺期间为交割专项审计的审计基准日次日起算的连续 3 年，如本次交易的交割完成日为 2016 年 6 月 20 日的，则业绩承诺期间分别为：2016

年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日；2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日；2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期届满后 30 天内，由茂业商业聘请经各方认可的具有证券业务资格的会计师就标的公司下属超市业务承诺净利润实现情况出具专项审核报告，对标的公司下属超市业务业绩承诺期累计实现的实际净利润进行审计。

业绩承诺期届满后，根据专项审核报告，如标的公司下属超市业务在业绩承诺期累计的实际净利润低于累计的承诺净利润数，则承诺人应在专项审核报告出具之日起十日内按以下计算方式以现金方式对标的公司进行补偿，承诺人之间就此补偿义务承担连带责任，且如届时标的公司有应付承诺人利润的，则标的公司有权直接从应付利润中予以划扣补偿款：

$$\text{应补偿金额} = (\text{累计承诺净利润数} - \text{累计实际净利润数}) * \text{PE}$$

其中，PE 为 20。

## 六、过渡期安排及损益归属

交易各方同意，如果交割完成日是日历日的 15 日以前（含 15 日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在月的前一个月最后一日；如果交割完成日是日历日的 15 日以后（不含 15 日），则交割专项审计的审计基准日为交割完成日所在当月的最后一日，交割完成日后由茂业商业聘请经各方认可的具备相关资质的会计师事务所，尽快就标的资产进行资产交割审计并出具资产交割审计报告。

交易各方同意，截至交易基准日标的公司的账面未分配利润由标的资产交割完成日后的股东享有。

在过渡期内，标的公司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标的资产交割完成日后的股东享有，期间累计亏损或其他原因而减少的净资产部分，由邹招斌等 20 名交易对方的资产交割审计报告出具后 15 天内以现金方式向茂业商业补足，且邹招斌等 20 名交易对方应以连带责任的方式承担补足义务，茂业商业有权从应付邹招斌等 20 名交易对方的交易价款中直接划扣相应的补偿金予标的公司。过渡期损益的确定以资产交割审计报告为准。



## 七、公司治理及人员安排

本次交易完成后，茂业商业作为标的公司的股东，将按照《公司法》和标的公司《公司章程》的规定行使股东权利，包括但不限于向标的公司委派董事、监事等。

各方同意，在支付第一期交易价款后，茂业商业可委托管理人员入驻标的公司接手管理工作（包括但不限于信息系统切换等），邹招斌等 20 名交易对方应促使标的公司提供必要配合，并及时提供相关资料。

各方同意，本次重组后，标的公司可优化人员结构，择优留任相关员工。邹招斌等 20 名交易对方同意并确认，如标的公司及其下属公司现有员工在交割完成后被辞退或离职且依据《中华人民共和国劳动法》及相关法律法规规定以及劳动合同/聘用合同的约定应支付经济补偿金等相关费用的，邹招斌等 20 名交易对方同意承担该等被辞退或离职员工交易基准日前的工作年限计算的经济补偿金等相关费用，并同意在标的公司预留 100 万元（由茂业商业直接从应付的交易价款中代划扣至标的公司）作为员工补偿的专项基金用于该等费用的支出，如预留的专项资金不足以支付的，应在标的公司或其下属公司支付经济补偿金后的三十日内以连带方式向标的公司或下属公司补足。自交割完成日起届满半年后，前述预留资金如有余额的则由标的公司全部返还给邹招斌等 20 名交易对方。

## 八、进一步约定

邹招斌等 20 名交易对方同意并承诺，在过渡期间标的公司产生的非经营性支出（包括但不限于在本次交易前标的公司进行资产剥离过程中产生税费），邹招斌等 20 名交易对方同意在标的公司支出后三十日内向标的公司进行补偿，邹招斌等 20 名交易对方就此补偿义务承担连带责任，茂业商业有权直接从应付邹招斌等 20 名交易对方的交易价款中划扣相应金额的补偿款予标的公司。

各方同意，本次交易交割完成后，各方将促使标的公司将其持有的商标以有偿的方式许可邹招斌等 20 名交易对方的以下关联方在原有使用范围内使用（限于现有“维多利”字号以及百货零售业务），并以无偿的方式许可呼和浩特市力天投资置业有限公司、内蒙古维多利实业有限公司、内蒙古维多利维尚广告有限

公司、维多利投资控股有限公司及其下属企业使用“维多利”字号及其所拥有的房地产项目使用（限于内蒙古以及浙江地区）：

序号	被许可人	委托管理及商标许可费用
1	赤峰新维多利购物广场有限公司	20 万元/年
2	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	20 万元/年
3	乌兰察布市维多利商业有限公司	20 万元/年

邹招斌等 20 名交易对方保证，标的公司及其下属公司对截至交割完成日在其经营及办公场所的建筑物及其附属设施、附着地块所设置的全部户内广告、户外广告及招牌拥有完整的所有权，邹招斌等 20 名交易对方不得促使标的公司及其下属公司将前述资产转让给第三方。本次交易前已由内蒙古维多利维尚广告有限公司投资并经营的广告资产（包括 LED 广告屏幕），自本次交易交割完成后，内蒙古维多利维尚广告有限公司应立即将除 LED 广告屏幕外的广告资产移交给标的公司及其下属公司，由标的公司及其下属公司自行经营管理、并享有 100% 的经营收入，未移交的 LED 广告屏幕，邹招斌等 20 名交易对方应保证并促使内蒙古维多利维尚广告有限公司与标的公司签署合同并按 50%：50% 的比例分享经营收入。

交易各方同意，如截至交易基准日的流动资产在本次交割完成后出现收回或折让的，邹招斌等 20 名交易对方就应差异部分向茂业商业进行补偿，并在茂业商业发出补偿通知之日起 10 日内支付予以茂业商业，邹招斌等 20 名交易对方就此补偿义务承担连带责任，茂业商业有权直接从应付邹招斌等 20 名交易对方的交易价款中划扣相应金额的补偿款予标的公司。

茂业商业保证并促使标的公司争取在本次重组后 12 个月内（但最迟不迟于相应贷款合同约定的贷款期限届满之日，经邹招斌等 20 名交易对方同意予以延长的除外），解除原关联方赤峰维多利置业有限责任公司、内蒙古新元房地产开发有限公司、呼和浩特市力天投资置业有限公司其房产、土地向标的公司提供的抵押担保以及邹招斌、陈千敢、林志健及其配偶提供的保证担保。

邹招斌等 20 名交易对方同意，如呼和浩特市维多利房地产开发有限公司因在交易基准日前签署的售房合同发生违约而承担赔偿责任的，由邹招斌等 20 名

交易对方在收到标的公司的通知后 10 日内以连带方式全额补偿给呼和浩特市维多利房地产开发有限公司。

邹招斌等 20 名交易对方承诺并保证，在本次交割完成后，促使内蒙古维多利置业有限公司包头分公司与茂业商业或标的公司下属企业包头市维多利商业管理有限公司签署购房合同，由茂业商业或茂业商业向包头市维多利商业管理有限公司提供资金以不高于 1,500 万元的价款的价款购买位于东河区巴彦街南、西河槽东负一层建筑面积为 9,000 平方米的房产，如最终非因茂业商业或标的公司的原因导致前述房产未能购买的，邹招斌等 20 名交易对方同意以经茂业商业及标的公司认可的其他房产予以补偿。

维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意并保证，全力配合并协助标的公司及下属子公司与出租方商谈承租房产的续租事宜，并确保向小业主承租的于 2018 年及之前租赁期限届满的租赁房产续租的租金涨幅限制在不高于 6% 的范围，如因该等租赁房产续租租金涨幅高于 6% 的部分，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海同意以连带方式补偿标的公司或其下属子公司，且标的公司有权从应付承诺人的未分配利润中直接划扣。

邹招斌等 20 名交易对方同意并确认，本次交易范围的标的公司及下属子公司的经营门店（包括维多利商厦、国际广场、摩尔城 A 座、包头东河以及包头维多利广场）的停车场（包括地面及地下的停车场）经营及收益权归属于标的公司及下属公司。邹招斌等 20 名交易对方同意在不影响写字楼正常出租、出售的前提下，将呼和浩特市力天投资置业有限公司持有的维多利购物中心地下停车场提供给标的公司使用，且如呼和浩特市力天投资置业有限公司对外转让该停车场房产的，邹招斌等 20 名交易对方应保证在同等条件下，标的公司及其下属子公司有优先购买权。包头东河地下约有 3 万平方米面积的房产，其中标的公司依据前述约定享有经营及收益权的停车场的面积约为 1.4 万平方米（包含包头市维多利商业管理有限公司已购入的包头东河负一层可用于仓库或停车场的约 5,600 平方米及甲方或标的公司拟购买的负一层用于仓库或停车场的 9,000 平方米），包头市维多利商业管理有限公司已购入的包头东河负一层约 6,000 平方米的房产现状是用于超市经营，茂业商业对此予以确认。

## 九、保证人保证

邹招斌等 20 名交易对方和维多利集团作为共同保证人(以下简称“保证人”)以共同连带形式保证:

邹招斌等 20 名交易对方/标的公司为按中国法律合法成立并有效存续的企业或具有完全民事行为能力的境内自然人,其拥有充分的权力和权利,签署并履行《资产购买协议》;

邹招斌等 20 名交易对方以及标的公司向茂业商业以及与本次交易相关的中介机构(包括但不限于券商、会计师、评估师和律师)提供的与《资产购买协议》及本次交易相关的所有文件、资料及信息是真实、准确、完整和有效的,保证不存在任何已知或应知而未向茂业商业披露的、影响《资产购买协议》签署及履行的事项。

邹招斌等 20 名交易对方合法持有标的公司 100% 股权,并对标的资产拥有完全、有效的处分权,不存在限制本次交易的任何判决、裁决,也没有任何会对本次交易及权属转移产生不利影响的悬而未决的或潜在的诉讼、仲裁、法院裁决、裁定等;不存在任何与《资产购买协议》项下的标的资产有关的由邹招斌等 20 名交易对方/标的公司作为一方签署的、可能对本次交易或邹招斌等 20 名交易对方/标的公司产生重大不利影响的合同或协议;标的资产上未被设定任何留置、质押、担保或任何形式的第三方权利,并且在交易完成前也未在标的资产上设定任何上述担保权益及第三方权益;任何第三方对标的资产不存在优先认购权或选择权。

邹招斌等 20 名交易对方保证不因本身的债务而导致任何第三方对标的资产行使追索权,如果出现该等情况,邹招斌等 20 名交易对方应立即消除该等追索或威胁,给茂业商业造成损失的,在接到茂业商业索赔通知后 10 日内以连带方式以现金足额给予茂业商业补偿。

邹招斌等 20 名交易对方及标的公司向茂业商业提供的关于标的公司(包括其下属企业)的资产、负债、对外担保真实、全面、正确的所有资料。邹招斌等 20 名交易对方及标的公司保证标的公司财务信息真实、完整、全面,如标的公司存在未向茂业商业披露的负债及或有负债情形,邹招斌等 20 名交易对方及标

的公司应足额赔偿茂业商业因此所受到的损失。未向茂业商业披露的情况包括邹招斌等 20 名交易对方/标的公司向茂业商业提供的会计报表或审计报告未反映，且邹招斌等 20 名交易对方未向茂业商业提供书面说明。

邹招斌等 20 名交易对方确保公司及其下属企业所持有的相关经营资质、证照、授权等于交割完成日之前持续有效。

在过渡期内，邹招斌等 20 名交易对方将并且将保证公司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，如标的资产、标的公司在过渡期间发生任何重大不利变化，应及时告知茂业商业；且未经茂业商业事先书面同意，不得就本次交易涉及的标的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、利润分配或增加重大债务之行为。

邹招斌等 20 名交易对方在此不可撤销的承诺，对于交易基准日前的事项导致的，在交割完成日后产生的标的公司负债，包括但不限于标的公司应缴而未缴的税费，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，在过渡期期间由于邹招斌等 20 名交易对方的过错行为而引发的诉讼纠纷所产生的支出或赔偿，因交割完成日前对外提供担保而产生的担保责任，最终由邹招斌等 20 名交易对方以连带责任的方式承担。就交割完成日后的事项所导致及产生的负债，不包括在前述赔偿范围内。邹招斌等 20 名交易对方同意，就本条款项下应付标的公司的赔偿金额，茂业商业有权从交易价款中直接划扣至标的公司，且标的公司有权从应付邹招斌等 20 名交易对方的未分配利润中扣除等额的赔偿款。

如出现任何第三方索赔，无论是标的公司，还是邹招斌等 20 名交易对方，都应该尽快通知茂业商业。对任何索赔要求，邹招斌等 20 名交易对方应该采取行动，促使该索赔被撤回，或质疑、抵制索赔要求及有关的决定，就其提起上诉，或达成妥协，或为索赔要求及有关决定提出抗辩，但如为在过渡期间由于邹招斌等 20 名交易对方过错导致的索赔，邹招斌等 20 名交易对方应补偿茂业商业及/

或公司因此承担的或招致的任何及所有损失、责任（包括额外税款）、损害、利息、罚款、成本、费用和支出，且补偿应使茂业商业及/或公司满意。

在过渡期间，邹招斌等 20 名交易对方为标的公司向第三方支付 5,000 元以上的任何索赔金额之前或在对任何可能影响索赔金额或承担税务责任的争议过程中同意任何事项之前，应书面告知茂业商业。

## 十、费用和税收

除《资产购买协议》另有规定除外，交易各方应自行承担其支出的与《资产购买协议》等最终协议以及本次交易事宜相关的所有谈判和实施费用（包括但不限于：法律、会计、财务、咨询、顾问和其他相关费用）。

交易各方应负责支付因根据《资产购买协议》完成本次交易而可能应由其支付的任何税项。

## 十一、协议生效

交易各方同意，《资产购买协议》经各方法定代表人、本人或正式授权代表签署并分别加盖各自公章后成立，自下述条件全部成就之日起生效：

- 1、茂业商业董事会通过决议同意茂业商业实施本次交易；
- 2、茂业商业股东大会通过决议同意茂业商业实施本次交易。

交易各方确认，《资产购买协议》自生效日起生效，但《资产购买协议》项下双方的权利和义务自《资产购买协议》签署之日起开始享有和承担。

## 十二、违约责任

若由于可归责于邹招斌等 20 名交易对方的原因导致标的资产不能完成交割以及标的资产过户的工商变更登记，则邹招斌等 20 名交易对方每逾期一日，应当按交易价款之万分之三向茂业商业支付滞纳金；若逾期过户超过 30 日，则茂业商业有权单方终止《资产购买协议》，并要求邹招斌等 20 名交易对方支付相当于《资产购买协议》约定的交易价款 5% 的违约金，退还茂业商业已向邹招斌等 20 名交易对方支付的交易价款等款项（如有）。

若由于可归责于茂业商业的原因导致茂业商业未能按照《资产购买协议》第 3 条约定向邹招斌等 20 名交易对方支付交易价款，则茂业商业每逾期一日，应

当按交易价款之万分之三向邹招斌等 20 名交易对方支付滞纳金；若逾期支付超过 30 日，则邹招斌等 20 名交易对方有权单方终止《资产购买协议》，并要求茂业商业支付相当于《资产购买协议》约定的交易价款 5% 的违约金。

如果邹招斌等 20 名交易对方未能完全按照《资产购买协议》的条款和条件将标的资产出让给茂业商业，则茂业商业有权基于该等实质性违约而单方面终止《资产购买协议》，并要求邹招斌等 20 名交易对方赔偿该等终止之前茂业商业所遭受的与本次交易相关的损失、损害和成本（包括但不限于合理的交易费用）。

本次交易完成后，如果公司因交割完成日前存在的事项被要求向相关政府部门和/或第三方支付任何损害、赔偿、未披露的欠款、罚款（包括罚息）或费用（“费用”）和/或如果公司支付了与税务相关的任何滞纳金、利息、未披露的应付税款、罚金或罚款（“逾期税款”），则邹招斌等 20 名交易对方应在收到公司书面通知后 7 日内就该等费用和/或逾期税款承担连带责任，并按费用和/或逾期税款的实际数额赔偿给公司。

各方同意，在本次交易交割完成后，在茂业商业作为标的公司控股股东并享有标的公司控制权的情形下，因在交割日之前出现的标的公司因违反《资产购买协议》项下的义务、责任或陈述、保证的违约责任由邹招斌等 20 名交易对方承担，邹招斌等 20 名交易对方应赔偿因标的公司违约而给茂业商业造成的损失并承担相应违约责任，并且邹招斌等 20 名交易对方不得因为标的公司违约而对标的公司进行索赔，不得以标的公司违约作为对茂业商业进行抗辩的理由。

## 第七节 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告和相关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立的基础上，基于专业判断出具本独立财务顾问报告。

### 一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策、监管环境及市场环境延续本报告出具之日的状态，无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

（一）本次交易符合国家相关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

本次交易拟购买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。

上市公司与本次拟购买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，将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**

本次拟购买资产不属于高能耗、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**

本次交易的标的资产为股权，不涉及土地交易。标的公司合法拥有与生产经营有关的土地使用权。根据标的公司所在地土地管理部门出具的证明，标的公司不存在因违反土地管理方面的法律、法规和规范性文件而受到土地管理部门处罚的情形。因此，本次交易符合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有关反垄断法律和行政法规的规定**

零售业属于市场化程度较高、竞争较为激烈的行业之一，交易完成后上市公司在其经营区域内的市场份额未达到《中华人民共和国反垄断法》对于市场支配地位的认定条件。本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的情形。本次交易尚需通过商务部对本次交易有关各方实施经营者集中的反垄断审查。

根据《中华人民共和国反垄断法》和相关法规的规定，本次交易不会出现违反反垄断法律和行政法规的情形。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定。**

### **(二) 不会导致上市公司不符合股票上市条件**

本次交易不涉及新增股份，不会影响上市公司的股权结构和股本总额。因此，本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。**

### **(三) 本次重组所涉及的资产定价依据公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署的《资产购买协议》，本次交易最终交易价格参考具有从事证券业务资格的资产评估机构出具的资产评估结果确定。

公司独立董事关注了本次重组的背景、交易价格的公允性以及重组完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前予以事前认可，同时就本次交易发表了独立意见。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产定价参考具有证券期货业务资格的评估机构出具的《评估报告》所评定的资产评估价值，由交易各方协商确定，本次交易资产定价公允；同时本次交易严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了独立意见，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。**

**(四) 本次重组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**

本次交易拟购买资产为维多利集团 70% 股权。本次重大资产重组中，交易对方均真实、合法持有维多利集团的股权，出资真实、权属清晰，拥有合法的完全所有权和处置权，不存在质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，且不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况，也不存在任何潜在纠纷。

本次交易的拟购买资产为公司股权，交易完成后拟购买资产的债权债务仍由拟购买资产享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。截至本报告出具之日，标的公司审计基准日后尚未发生债务剥离的情况。截至 2015 年 12 月 31 日，维多利商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钺祥金属材料有限公司债务本金及利息总额分别为 16,147.74 万元、2,348.68 万元。根据交易双方的谈判结果，维多利商业对上海初旦金属材料有限公司和上海万钺祥金属材料有限公司截至 2015 年 12 月 31 日止的债务本金及利息在本次交易交割前转让给海亮百货。

**经核查，本独立财务顾问认为：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，本次交易不涉及债权债务处理。**

**(五) 本次重大资产重组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**

上市公司与标的公司主营业务均为商品零售，本次交易完成后，上市公司的主营业务不会发生变化。

由于报告期内，标的公司的经营业绩不佳，最近两年持续亏损，因此本次交易完成后短期内上市公司的盈利能力将受到标的公司的不利影响。但是从长期来看，标的公司维多利集团主营业务为商品零售业，与上市公司相同，交易完成后，上市公司的主营业务与盈利能力驱动因素均不会发生变化。交易标的百货业务定位为中高端，在区域内市场具有一定的知名度，与上市公司在业务区域上形成互补，本次交易完成后，上市公司的经营规模将显著扩大，若双方的管理、品牌、

人才等资源在交易完成后可以顺利整合，将产生良好的协同效应，提升上市公司的盈利水平和持续经营能力。

标的公司已经在内蒙古地区具备了广泛的品牌影响力和知名度，获得了良好的口碑，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业。本次交易完成后，标的公司旗下 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市均纳入上市公司体系，上市公司百货业务布局至华北市场，市场占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，上市公司的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，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率。在有效整合的基础上，本次交易将进一步增强上市公司综合竞争能力和持续经营能力。

**经核查，本独立财务顾问认为：由于报告期内，标的公司的经营业绩不佳，最近两年持续亏损，因此本次交易完成后短期内上市公司的盈利能力将受到标的公司的不利影响。从长期来看，标的公司维多利亚集团主营业务为商品零售业，与上市公司相同，交易完成后，上市公司的主营业务与盈利能力驱动因素均不会发生变化。本次交易完成后，在有效整合的基础上，上市公司持续经营能力将得到增强，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。**

（六）本次重大资产重组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的相关规定

本次交易前，上市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。本次交易不涉及公司的控制权和实际控制人变更，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。

上市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。

**经核查，本独立财务顾问认为：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。**

**(七) 本次重大资产重组有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织结构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将依据《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，根据实际情况对上市公司章程进行修订，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。**

**综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组办法》第十一条规定。**

### **三、本次交易不构成借壳上市**

根据《重组办法》第十三条，构成借壳上市是指：自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联方购买的资产总额，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。

本次交易不涉及发行股份，本次交易完成前后，茂业商业的控股股东、实际控制人均未发生变化，本次交易未导致上市公司控制权发生变化。因此，本次交易不构成《重组办法》第十三条规定的借壳上市。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成借壳上市。**

#### 四、本次交易涉及的资产定价是否合理的核查

##### （一）本次交易定价的依据

本次交易标的资产的交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构国众联评估出具的资产评估结果为依据，根据国众联评估出具的有关维多利亚集团的国众联评报字（2016）第 3-018 号《资产评估报告》，国众联评估根据标的公司的特性以及评估准则的要求，确定采用资产基础法和收益法两种方法对标的资产进行评估，最终采用了资产基础法评估结果作为本次交易标的股权的评估结论。根据资产基础法评估结果，截至 2015 年 12 月 31 日，标的资产维多利亚集团股东全部权益价值为 225,759.95 万元，评估结论较账面净资产增值 227,077.93 万元，增值率为 17,229.24%，对应维多利亚集团 70% 股权的评估值为 158,031.97 万元。经交易各方协商，维多利亚集团 70% 股权交易价格确定为 156,530.00 万元。

##### （二）本次交易定价的公允性与合理性分析

标的公司主要从事百货零售业务，属于零售业领域。由于标的公司的融资渠道有限，报告期内的银行及信托借款等资金成本较高，导致报告期内的利息支出较大，财务费用较高。报告期内，标的公司的净利润和净资产均为负。综合标的公司现有盈利能力与资产状况，本报告采用市销率指标比较分析本次交易作价的公允性和合理性。

截至本次交易的评估基准日 2015 年 12 月 31 日，以 2014 年度销售额为基础计算的同行业上市公司的市销率情况如下：

序号	证券代码	证券简称	市销率 (PS)
1	000715.SZ	中兴商业	1.25
2	000987.SZ	广州友谊	2.80
3	002187.SZ	广百股份	0.73
4	002277.SZ	友阿股份	1.30

5	600628.SH	新世界	2.89
6	600693.SH	东百集团	3.48
7	600694.SH	大商股份	0.47
8	600712.SH	南宁百货	2.18
9	600828.SH	茂业商业	2.63
10	600859.SH	王府井	0.69
中值			<b>1.74</b>
均值			<b>1.84</b>
标的公司			<b>0.56</b>

注：市销率（PS）=该公司的 2015 年 12 月 31 日收盘价\*当日股票总数/该公司 2014 年度营业收入

根据上表，与标的公司业务接近的可比上市公司平均市销率为 1.84，可比上市公司市销率中位数为 1.74。本次交易中标的公司评估值对应的市销率低于可比上市公司平均水平及中位数。

作为内蒙古商业零售的龙头，标的公司维多利集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业，其中呼和浩特市 4 家百货门店（其中 2 家购物中心）均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，降低标的公司的融资成本、提升其经营效率，增强标的公司盈利能力。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率，实现标的公司扭亏为盈。

综上所述，从评估结果来看，维多利集团的市销率为 0.56 倍，对比百货行业上市公司的市销率处于偏低水平。因此，标的资产评估值是合理的。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的资产定价合理、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。**

## 五、本次交易根据资产评估结果定价，应当对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见

### （一）评估方法的适当性

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

#### 1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采用市场法。

#### 2、对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

##### （1）总体情况判断

① 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

② 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③ 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

##### （2）评估目的判断

本次评估目的是为茂业商业拟进行股权收购提供价值参考，要对标的资产的股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

##### （3）财务资料判断



企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，企业获利能力是可以合理预期的。

#### (4) 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，百货类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

### 3、对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。

标的公司会计报表经过审计，评估基准日的各单项资产及负债的市场价值能够取得，因此适合采用资产基础法。

评估人员通过对标的公司财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，最终选择资产基础法评估结果作为本次的评估值。

综上，本次评估方法的选择具有合理性。

#### (二) 评估假设前提的合理性

国众联为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提均按照国家有关法规与规定执行，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。

#### (三) 重要评估参数取值的合理性

本次交易聘请的评估机构符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据

资料,对标的资产进行评估时的评估价值分析原理、计算模型及所采用的折现率、预测期收益分布等重要评估参数符合标的资产的实际情况,评估参数取值具有合理性。

**经核查,本独立财务顾问认为:本次交易选取的评估方法、评估假设前提、重要评估参数是合理的。**

六、结合上市公司盈利预测以及董事会讨论与分析,分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题

(一) 本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较

根据中勤万信会计师出具的勤信阅字[2016]第 1002 号《备考审阅报告》,茂业商业在本次重大资产购买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12月31日	2015年12月31日	
资产总额	288,404.98	1,056,412.39	266.29%
负债总额	156,735.25	874,045.52	457.66%
所有者权益合计	131,669.73	182,366.87	38.50%
归属于母公司的所有者权益	130,098.32	130,098.32	0.00%
归属于母公司股东每股净资产 (元/股)	2.2807	2.2807	0.00%
项目	本次交易前	本次交易后(备考)	增幅
	2015年度	2015年度	
营业收入	190,924.03	591,780.98	209.96%
营业利润	10,274.25	450.01	-95.62%
利润总额	10,677.95	1,444.68	-86.47%
归属于母公司股东的净利润	7,696.21	-2,258.24	-129.34%
基本每股收益(元/股)	0.1349	-0.0589	-143.67%

本次交易完成后,上市公司主营业务未发生变化。截至 2015 年 12 月 31 日,备考上市公司资产总额将从交易前的 288,404.98 万元增加至交易后的 1,056,412.39 万元,增幅 266.29%。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 12 月 31 日，上市公司负债由交易前的 156,735.25 万元增加至 874,045.52 万元，增幅达 457.66%。

本次交易完成后，上市公司的营业收入有较大幅度的提升，而利润总额、净利润等指标将有较大幅度的下降，主要是由于标的公司向银行、信托等金融机构的借款金额较大，资金成本较高，使得财务费用金额较大，以及 2015 年度投资收益和非经常性损益为负，影响了标的公司的盈利能力。同时，本次交易中对于固定资产的评估增值较大，导致固定资产折旧相应增加，使得管理费用增幅较大，最终导致各项利润指标的下降。

## **(二) 本次交易有利于提升上市公司的综合竞争力，有利于上市公司的持续发展**

上市公司与标的公司主营业务均为商品零售，本次交易完成后，上市公司的主营业务不会发生变化。

由于报告期内，标的公司的经营业绩不佳，最近两年持续亏损，因此本次交易完成后短期内上市公司的盈利能力将受到标的公司的不利影响。但是从长期来看，标的公司维多利集团主营业务为商品零售业，与上市公司相同，交易完成后，上市公司的主营业务与盈利能力驱动因素均不会发生变化。交易标的百货业务定位于中高端，在区域内市场具有一定的知名度，与上市公司形成互补，本次交易完成后，上市公司的经营规模将显著扩大，若双方的管理、品牌、人才等资源在交易完成后可以顺利整合，将产生良好的协同效应，提升上市公司的盈利水平和持续经营能力。

标的公司已经在内蒙古地区具备了广泛的品牌影响力和知名度，获得了良好的口碑，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业。本次交易完成后，标的公司旗下 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市均纳入上市公司体系，上市公司百货业务布局至华北市场，市场占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，上市公司的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，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营

效率。在有效整合的基础上，本次交易将进一步增强上市公司综合竞争能力和持续经营能力。

**经核查，本独立财务顾问认为：由于报告期内，标的公司的经营业绩不佳，最近两年持续亏损，因此本次交易完成后短期内上市公司的盈利能力将受到标的公司的不利影响。从长期来看，标的公司维多利亚集团主营业务为商品零售业，与上市公司相同，交易完成后，上市公司的主营业务与盈利能力驱动因素均不会发生变化。本次交易完成后，上市公司的营业收入有较大幅度的提升，虽然利润总额、净利润等指标有所下降，但在有效整合的基础上，本次交易将进一步增强上市公司综合竞争能力和持续经营能力，不存在损害股东合法权益的问题。**

## 七、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

### （一）对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力分析

#### 1、布局华北零售市场，增强上市公司综合竞争能力

上市公司位于四川省成都市，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。2016年2月，上市公司通过发行股份方式购买和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业下属合计7家百货门店，下属全资子公司成商控股通过现金方式购买人东百货和光华百货两家百货门店。截至本报告出具之日，上市公司旗下共经营18家百货门店，业务范围涵盖四川省、广东省和山东省。

本次交易标的公司主营百货和超市业务，下属呼和浩特市4家百货门店（其中2家购物中心）和13家超市及包头市2家百货门店（其中1家购物中心）和2家超市。作为内蒙古商业零售的龙头，维多利亚集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业，其中呼和浩特市4家百货门店（其中2家购物中心）均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。本次交易完成后，标的公司旗下6家百货门店（其中3家购物中心）和15家超

市均纳入上市公司体系，上市公司百货业务布局至华北市场，市场占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，上市公司的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，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。

本次交易完成后，上市公司将借助自身信息系统优势、全国的资源优势及成熟的管理优势推进维多利亚集团门店快速调整，整体提升维多利亚集团盈利能力，将华北区域实体零售龙头嫁接到上市公司的全国性资源体系上，进一步增强上市公司综合竞争能力。

## 2、整合百货零售企业，实现公司发展战略

近年来，国内经济下行压力加大，社会消费品零售总额同比增速持续放缓，消费市场整体偏弱、渠道竞争加剧、新开商业综合体和门店激增等因素对传统实体零售行业形成一定压力，同时电商和海外购买对实体门店形成了分流，实体门店进入了低谷期。在此背景之下，行业内出现大量并购重组的机会。上市公司利用此机会，制定了在扩大现有门店升级转型的同时，积极参与行业并购、整合，通过主力店辐射推进模式，并购成熟门店，力争成为“中国零售服务平台新模式的引领者”的发展战略。未来上市公司将构建以消费者为中心的体验式休闲购物天堂，并在增加餐饮、娱乐的比重同时，更加注重门店互联网化、移动化、信息化的拓展。

本次交易标的资产包括维多利亚集团下属成熟优质的 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市，其中百货门店（包括购物中心）餐饮、娱乐的比重较高，符合上市公司未来的发展战略。本次交易完成后，维多利亚集团作为内蒙古乃至华北区域实体零售的龙头将提升上市公司在华北区域的影响力，成为上市公司拓展华北区域商业版图的重要支柱。而维多利亚集团其中定位中高端消费群体的百货门店，也将与上市公司现有门店形成联动效应和良性互补。本次交易完成后上市公司门店数量将进一步增加，区域市场份额将得到有效提升，特别是显著提升区域中高端市场的市场份额。

由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的

公司进行有效整合，提升标的公司的管理水平和运营效率，增强标的公司盈利能力，实现低风险、高效率的扩张。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率。

## （二）本次交易完成后上市公司治理机制

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。具体措施如下：

### 1、股东和股东大会

本次交易完成后，上市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。上市公司在人员、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，上市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，上市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。上市公司将本着“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，上市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，重视上市公司的社会责任，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。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司布局华北零售市场，有利于上市公司未来的发展；本次交易完成后，上市公司将继续保持和完善公司治理机制。**

#### **八、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效发表明确意见**

本次交易双方签订了《资产购买协议》，对本次交易价格及支付方式、交易价款的支付、标的资产交割的先决条件、标的资产的交割、业绩承诺、过渡期安排及损益归属、公司治理及人员安排、协议生效和违约责任等进行了明确规定，具体内容参见本报告“第六节 本次交易主要合同”。

**经核查，本独立财务顾问认为：根据《资产购买协议》，本次交易的交割存在较多的先决条件，能否办理完毕及办理完毕的时间具有不确定性，存在因无法办理交割而导致上市公司前期已支付资金无法收回的风险，上市公司在重组报告中对此作出风险提示。本次交易各方在《资产购买协议》中已明确约定了违约责任条款，该等违约责任条款切实有效。**

#### **九、对本次交易是否构成关联交易的核查意见**

本次交易系上市通过现金方式购买维多利亚集团全体股东持有的维多利亚集团70%股权，本次交易全体交易对方与上市公司及其董事、监事和高级管理人员均不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

**经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成关联交易。**

十、交易对方与上市公司根据《重组办法》第三十五条的规定，就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议或提出填补每股收益具体措施的，独立财务顾问应当对补偿安排或具体措施的可行性、合理性发表意见

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方及维多利集团签订的《资产购买协议》，维多利控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海（以下合称“承诺人”）各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年（“业绩承诺期”），标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润，以下简称“承诺净利润”）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。业绩承诺期届满后，根据专项审核报告，如标的公司下属超市业务在业绩承诺期累计的实际净利润低于累计的承诺净利润数，则承诺人应在专项审核报告出具之日起十日内按以下计算方式以现金方式对标的公司进行补偿，承诺人之间就此补偿义务承担连带责任，且如届时标的公司有应付承诺人利润的，则标的公司有权直接从应付利润中予以划扣补偿款：

$$\text{应补偿金额} = (\text{累计承诺净利润数} - \text{累计实际净利润数}) * \text{PE}$$

其中，PE 为 20。

《资产购买协议》就标的资产超市业务的未来盈利状况及实际盈利数不足利润预测数的情况的补偿进行了约定，且其约定具备可操作性。

**经核查，本独立财务顾问认为：上市公司与邹招斌等 20 名交易对方及维多利集团签订的《资产购买协议》已就维多利集团超市业务实际净利润不足承诺净利润情况的补偿措施进行了约定，该等补偿安排具备较强的可操作性。补偿安排体现了公平原则，具备可行性、合理性。**

十一、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》,财务顾问应对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行核查并发表意见

截至 2016 年 3 月 30 日, 维多利集团关联方欠款情况如下:

序号	欠款单位	金额 (元)
1	海亮百货有限公司	274,923,333.30
2	赤峰新维利购物广场有限公司	25,535,902.03
3	锡林郭勒盟维多利商贸有限公司	173,383,820.03
4	锡林郭勒盟维多利超市有限公司	5,100,000.00
5	乌兰察布市维多利超市有限公司	6,503,800.00
6	内蒙古维多利实业有限公司	2,000.00
7	呼和浩特市力天投资置业有限公司	1,942,711.55
8	内蒙古维多利维尚广告有限公司	273,400.00
9	内蒙古维多利置业有限公司	250,000.00
10	内蒙古维多利置业有限公司包头分公司	12,454,539.81
11	维多利投资控股有限公司	64,500,000.00
合计		564,869,506.72

根据《资产购买协议》, 第一期交易价款中茂业商业将划扣 40,000 万元直接支付予标的公司, 作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项。同时, 邹招斌等 20 名交易对方承诺, 自《资产购买协议》议签署之日起, 保证并促使上述关联方在本次交易交割完成日前向标的公司清偿其应付的款项, 如在本次交易的交割完成日仍未能清偿的, 邹招斌等 20 名交易对方同意以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿, 并同意: 茂业商业有权从应付的第二期交易价款中直接抵扣后支付予标的公司; 如第二期交易价款不足以抵扣的, 则维多利商业有权从第三期交易价款中直接抵扣支付予标的公司。

经核查, 本独立财务顾问认为: 截至 2016 年 3 月 30 日, 标的资产存在关联方对其非经营性资金占用, 合计 56,486.95 万元。茂业商业将从第一期交易价款中划扣 40,000 万元直接支付予标的公司, 作为邹招斌等 20 名交易对方代关联方清偿应付标的公司的款项, 同时, 邹招斌等 20 名交易承诺将以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿, 且约定了直接从第二期、第三期支付款 (合计

金额 78,265.00 元) 进行扣减的措施。上述措施能有效清理标的公司的关联方非经营性资金占用。

## 十二、关于上市公司填补摊薄即期回报的措施及承诺的核查意见

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》(国发[2014]17号)、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》(国办发[2013]110号)和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》(证监会公告[2015]31号)等法律、法规、规范性文件的要求,上市公司就本次重大资产重组对即期回报摊薄的影响进行了认真、审慎、客观的分析,就上述规定中的有关要求落实如下:

### (一) 本次交易摊薄及其回报对公司主要财务指标的影响

本次交易完成后,上市公司百货业务布局至华北市场,市场占有率将进一步提高,市场地位、议价能力有望得到增强,上市公司的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,在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权,在有效整合的基础上,本次交易将进一步增强上市公司综合竞争能力。本次交易为现金支付交易对价,不涉及新增股份。由于标的公司历史经营业绩不佳,最近两年持续亏损,在上市公司总股本不发生变化的情况下,如果未来标的公司无法实现扭亏为盈,则上市公司每股收益指标将出现下降的风险。

基于上述情况,上市公司测算了本次重大资产重组摊薄即期回报对主要财务指标的影响,具体情况如下:

项目	金额	
2015年扣非前归属于母公司股东净利润(元)	76,962,143.09	
2015年扣非后归属于母公司股东净利润(元)	73,883,772.59	
① 假设维多利亚集团、公司本身2016年净利润与2015年持平		
项目	2015年	2016年
一、股本		
期末总股本(股)	570,439,657.00	570,439,657.00
总股本加权平均数(股)	570,439,657.00	570,439,657.00
二、净利润		

扣非前归属于母公司股东的净利润（元）	76,962,143.09	50,705,943.30
扣非后归属于母公司股东的净利润（元）	73,883,772.59	52,927,011.90
三、每股收益		
扣非前基本每股收益（元/股）	0.1349	0.0889
扣非前稀释每股收益（元/股）	0.1349	0.0889
扣非后基本每股收益（元/股）	0.1295	0.0928
扣非后稀释每股收益（元/股）	0.1295	0.0928
② 假设维多利亚集团完成 2016 年盈利预测，公司本身 2016 年净利润与 2015 年持平		
项目	2015 年	2016 年
一、股本		
期末总股本（股）	570,439,657.00	570,439,657.00
总股本加权平均数（股）	570,439,657.00	570,439,657.00
二、净利润		
扣非前归属于母公司股东的净利润（元）	76,962,143.09	88,564,398.09
扣非后归属于母公司股东的净利润（元）	73,883,772.59	85,486,027.59
三、每股收益		
扣非前基本每股收益（元/股）	0.1349	0.1553
扣非前稀释每股收益（元/股）	0.1349	0.1553
扣非后基本每股收益（元/股）	0.1295	0.1499
扣非后稀释每股收益（元/股）	0.1295	0.1499

**主要假设：**

(1) 以下假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2015 年、2016 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

(2) 假设公司于 2016 年 6 月完成本次重大资产重组（此假设仅用于分析本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经全部核准程序后实际完成时间为准；

(3) 假设宏观经济环境、证券行业情况没有发生重大不利变化；

(4) 公司 2015 年度扣除非经常性损益前/后归属于上市公司股东的净利润数据取自《成商集团股份有限公司审计报告》（瑞华审字[2016]48200002 号）；

(5) 假设公司 2016 年度扣除非经常性损益前/后归属于上市公司股东的净利润与 2015 年持平；

(6) 上市公司发行股份购买资产涉及的和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业于 2016 年 2 月完成资产过户，上市公司全资子公司成商控股现金购买人东百货、光华百货于 2016 年 3 月完成资产过户。由于本测算主要考虑本次交易对上市公司即期回报的影响，因此未考虑上述两次重大资产重组。同时，假设 2016 年不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项；

(7) 公司经营环境未发生重大不利变化；

(8) 未考虑可能存在的 2015 年度分红情况；

(9) 对标的公司盈利预测是收益法评估的基础；

(10) 没有考虑上市公司因筹措资金增加的借款费用；

(11) 未考虑资产基础法评估固定资产增值等导致的标的公司折旧摊销增加。

本次交易完成后，公司股本规模未发生变化。根据上述测算及假设，如果本次交易完成后，维多利亚集团的净利润为负数，则本次交易完成后公司即期回报指标存在被摊薄的风险。

## (二) 本次交易的必要性、合理性及标的资产与公司现有业务相关性的分析

本次交易为第三方产业并购，上市公司考虑从产业角度扩大影响力，鉴于标的资产在内蒙古当地具有极大的影响力和品牌效力，上市公司为迅速布局华北市场，扩大品牌影响力，决定进行本次交易。由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，降低标的公司的融资成本、提升其经营效率，增强标的公司盈利能力，实现低风险、高效率的扩张。

### 1、布局华北零售市场，增强上市公司综合竞争能力

上市公司位于四川省成都市，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。2016 年 2 月，上市公司通过发行股份方式购买和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业下属合计 7 家百货门店，下属

全资子公司成商控股通过现金方式购买人东百货和光华百货两家百货门店。截至本报告出具之日，上市公司旗下共经营 18 家百货门店，业务范围涵盖四川省、广东省和山东省。

本次交易标的公司主营百货和超市业务，下属呼和浩特市 4 家百货门店（其中 2 家购物中心）和 13 家超市及包头市 2 家百货门店（其中 1 家购物中心）和 2 家超市。作为内蒙古商业零售的龙头，维多利集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力，是内蒙古乃至华北市场的领军商业企业，其中呼和浩特市 4 家百货门店（其中 2 家购物中心）均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。本次交易完成后，标的公司旗下 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市均纳入上市公司体系，上市公司百货业务布局至华北市场，市场占有率将进一步提高，市场地位、议价能力有望得到增强，上市公司的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，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。

本次交易完成后，上市公司将借助自身信息系统优势、全国的资源优势及成熟的管理优势推进维多利集团门店快速调整，整体提升维多利集团盈利能力，将华北区域实体零售龙头嫁接到上市公司的全国性资源体系上，进一步增强上市公司综合竞争能力。

## **2、整合百货零售企业，实现公司发展战略**

近年来，国内经济下行压力加大，社会消费品零售总额同比增速持续放缓，消费市场整体偏弱、渠道竞争加剧、新开商业综合体和门店激增等因素对传统实体零售行业形成一定压力，同时电商和海外购买对实体门店形成了分流，实体门店进入了低谷期。在此背景之下，行业内出现大量并购重组的机会。上市公司利用此机会，制定了在扩大现有门店升级转型的同时，积极参与行业并购、整合，通过主力店辐射推进模式，并购成熟门店，力争成为“中国零售服务平台新模式的引领者”的发展战略。未来上市公司将构建以消费者为中心的体验式休闲购物天堂，并在增加餐饮、娱乐的比重同时，更加注重门店互联网化、移动化、信息化的拓展。

本次交易标的资产包括维多利亚集团下属成熟优质的 6 家百货门店（其中 3 家购物中心）和 15 家超市，其中百货门店（包括购物中心）餐饮、娱乐的比重较高，符合上市公司未来的发展战略。本次交易完成后，维多利亚集团作为内蒙古乃至华北区域实体零售的龙头将提升上市公司在华北区域的影响力，成为上市公司拓展华北区域商业版图的重要支柱。而维多利亚集团其中定位中高端消费群体的百货门店，也将与上市公司现有门店形成联动效应和良性互补。本次交易完成后上市公司门店数量将进一步增加，区域市场份额将得到有效提升，特别是显著提升区域中高端市场的市场份额。

由于融资渠道有限，标的公司财务成本较高，同时受行业下行的影响，及非经常性损益影响，报告期内标的公司盈利情况不太理想。本次交易完成后，上市公司将利用其信息系统优势、全国性的资源优势以及成熟的商业管理优势对标的公司进行有效整合，提升标的公司的管理水平和运营效率，降低标的公司的融资成本、提升其经营效率，增强标的公司盈利能力，实现低风险、高效率的扩张。上市公司将利用低成本资金优势及强大的商业管理能力对标的公司进行债务重组和业务整合，有效降低标的公司融资成本，提升经营效率。

### **（三）公司对本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施**

为降低本次交易可能导致的对公司即期回报摊薄的风险，公司拟通过大力发展主营业务提高公司整体市场竞争力和盈利能力，并加强对标的公司百货业务的整合、严格执行《资产购买协议》中关于超市业务业绩承诺的约定、完善利润分配和公司治理等措施，以提高对股东的即期回报。

#### **1、公司现有业务板块运营状况、发展态势，面临的主要风险及改进措施**

##### **（1）公司现有业务板块的运营状况及发展态势**

茂业商业位于四川省成都市，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。茂业商业自1953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2015年12月31日，茂业商业拥有9家百货门店，2016年2月茂业商业通过发行股份方式购买和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业下属合计7家百货门店，



其下属全资子公司2016年2月通过现金方式购买人东百货和光华百货两家百货门店。截至本报告出具之日，茂业商业拥有百货门店18家，业务范围扩展至华南地区。

2013年、2014年和2015年，茂业商业分别实现营业收入221,211.09万元、206,671.79万元和190,924.03万元，实现净利润20,408.38万元、19,349.90万元和7,644.66万元。

茂业商业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、门店调改进度等方式进行应对。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。同时，未来公司拟在加大现有门店升级转型的同时，积极参与行业并购、整合，通过主力店辐射推进模式，并购成熟门店，力争成为“中国零售服务平台新模式的引领者”。据此，公司制定了2016年经营计划，计划2016年实现营业收入87亿元，营业毛利率达20.61%。

## (2) 公司现有业务板块面临的主要风险及改进措施

### ① 公司现有业务板块面临的主要风险

#### A.宏观经济波动的风险

国内经济发展进入新常态后的经济增速将持续放缓，受此影响零售行业的持续低迷的态势短期内无法得到改观，消费市场发展形势较为严峻，零售企业承受着较大的经营压力，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

#### B.行业竞争加剧的风险

目前零售行业的竞争仍主要来自于两方面，一是传统零售行业中公司竞争激烈，行业集中度不高，商品同质化严重的问题依然存在，日趋激烈的传统零售行业的竞争将对公司在经营成本和商品销售毛利上造成压力，存在影响公司业绩的风险；二是互联网、移动互联网正在不断改变消费者的消费方式和消费习惯。电子商务发展活跃，电子支付特别是移动支付的高增长及高渗透带动新的消费趋

势。网络零售的快速增长，对于传统实体零售企业而言，其面对的渠道竞争更加激烈。公司如果不能充分发挥自身优势、有效运用互联网工具，则存在网络零售业发展影响公司业绩的风险。

### C. 财务风险

公司目前尚属加快发展的成长阶段，需投入大量资金实施并购整合和加强零售网点的建设布局，资本支出压力较大。对公司的融资能力及内部资金运用管理提出了较高要求，公司将因存在较大规模资本支出而可能面临一定的财务风险和业绩下降风险。

### D. 重组整合风险

公司正在实施项目并购重组，如整合规划不够完善，或整合效果未达预期，可能会对上市公司的正常业务发展及经营业绩产生不利影响。

### ② 应对措施

针对上述风险，公司将以提升经营效益和加快并购整合为重点，不断增强公司核心竞争力，具体包括：

A. 根据消费者需求的变化，公司将注重提供体验、教育、感知、互动的消费内容，以满足消费者日益增长的精神消费需求。

B. 伴随国家城镇化发展战略的深入施行，公司将着眼于 3、4 线潜力城市的布点，满足其市民日益增长的消费需求。

C. 通过运用互联网工具，实现支付、货交付、信息精准推送等方面的应用，实现线上线下的有效结合。

D. 运用大数据，分析和研究消费者需求，升级会员政策、注重会员回馈，争取会员业绩的提升。

E. 探索建立与上、下游合作伙伴的新型合作模式，风险共担、利润共享，实现共赢。

F. 加快对并购完成的茂业商厦华南区门店和仁和门店的整合工作，强强联合、优势互补，尽快实现规模效益。

G. 坚持主力店辐射推进模式，继续并购成熟门店，同时加快推进现有并购项目工作。

H.计划启动“茂业天地”北区项目建设，实现茂业天地项目整体商业规划。

I.提升管理水平，努力降低运营成本；探索、建立有效的员工分享机制。

J.继续处置非主营资产，提高资产收益率。

K.充分利用上市公司平台提升公司的融资能力，同时加强内部资金运用管理，高效利用已有资金。

L.借助上市公司信息系统优势、全国的资源优势及成熟的管理优势推进标的公司百货门店快速调整，整体提升标的公司的盈利能力。

## 2、提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩措施

鉴于标的公司存在未来盈利能力不及预期的可能，公司将采取下述措施提高公司运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩：

(1) 加强对标的公司运营管理、改善标的公司资本结构，提高标的公司盈利能力

标的公司 2014 年度、2015 年归属于母公司净利润分别为-4,462.13 万元、-7,501.77 万元。上市公司收购标的公司后，将加强标的公司运营管理，提高主营业务盈利能力。

同时，2014 年度、2015 年度标的公司财务费用分别为 24,228.22 万元、26,357.84 万元。由于本次交易前标的公司融资渠道较为单一，债务融资成本偏高。上市公司在取得标的公司控制权后，将利用上市公司融资渠道较宽的优势，逐步替换标的公司高息负债，进而提升标的公司盈利能力。

(2) 加强对标的公司百货业务整合

公司主营百货零售业务，自 1953 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，培养了一批优秀的管理人员，拥有成熟的商业管理经验与模式。

本次交易标的资产百货业务包括维多利集团下属呼和浩特市 4 家百货门店（其中两家购物中心）及包头市 2 家百货门店（其中一家购物中心）。作为内蒙古商业零售的龙头，维多利集团在内蒙古乃至华北区域内具有较大市场影响力。其中呼和浩特市 4 家门店均占据城市黄金地段区位优势、商业价值显著。本次交易完成后，上市公司将借助自身信息系统优势、全国的资源优势及成熟的管理优

势推进维多利亚集团百货门店快速调整，整体提升维多利亚集团的盈利能力，进一步巩固维多利亚集团在内蒙古及华北区域的龙头地位。

当华北区域实体零售龙头嫁接到上市公司的全国性资源体系上，将为维多利亚集团注入新鲜的商业管理经验与模式，提高维多利亚集团的整体盈利能力。

(3) 严格执行《资产购买协议》中关于超市业务业绩承诺的约定，触发业绩补偿条款时督促补偿义务人履行承诺业务

根据上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署的《资产购买协议》，维多利亚控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海各自及共同承诺，自本次交易交割审计基准日次日起的连续 3 年，标的公司下属的超市业务（本次交易中的超市业务经营实体为 15 家，超市业务的净利润以该等经营主体的合计净利润为准）的合计净利润（扣除利息、税费以及非经营性损益后的净利润）分别不低于：2,074 万元、2,281 万元、2,510 万元。

本次交易业绩承诺期间为交割专项审计的审计基准日次日起算的连续 3 年，如本次交易的交割完成日为 2016 年 6 月 20 日的，则业绩承诺期间分别为：2016 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日；2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日；2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日。

如出现标的公司超市业务实际业绩低于承诺业绩的情形，公司将严格按照协议约定，督促补偿义务人履行承诺义务，要求维多利亚控股、邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海严格按照协议约定对上市公司进行补偿。

(4) 不断完善利润分配机制，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》（证监发[2012]37 号）、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）等规定以及公司现行《公司章程》，公司制定了《成商集团股份有限公司股东回报规划（2014 年-2016 年）》。公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配，努力提升股东回报水平。

(5) 不断完善公司治理，为公司发展提供保障

公司将严格遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### **(四) 公司董事、高级管理人员对关于公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺**

为确保本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》(国发[2014]17号)、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》(国办发[2013]110号)以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》(中国证券监督管理委员会[2015]31号)等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司全体董事、高级管理人员承诺：

- 1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 2、本人承诺对职务消费行为进行约束；
- 3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；
- 4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 5、若公司后续推出公司股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

**经核查，本独立财务顾问认为：上市公司所预计的即期回报摊薄情况合理，填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项符合国办发〔2013〕110号《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中**

“引导和支持上市公司增强持续回报能力。上市公司应当完善公司治理，提高盈利能力，主动积极回报投资者。公司首次公开发行股票、上市公司再融资或者并购重组摊薄即期回报的，应当承诺并兑现填补回报的具体措施”等相关规定，保护了中小投资者的合法权益。

## 第八节 独立财务顾问结论意见

经核查《维多利亚集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及相关文件，本独立财务顾问认为：

（一）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；并按照相关法律法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露；

（二）本次交易完成后上市公司仍具备股票上市的条件；

（三）本次交易不构成关联交易，本次交易完成后上市公司实际控制人未发生变更，不构成借壳上市；

（四）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；

（五）本次拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；

（六）长期来看，在有效整合的基础上，本次重大资产重组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；

（七）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；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；

（八）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；

（九）本次交易所涉及的各项合同内容合法，在交易各方履行本次交易相关协议以及标的资产交割的先决条件已满足的情况下，上市公司支付现金后不能及时获得相应资产的风险较低；

(十) 截至本报告出具日，标的公司存在关联方对其非经营性资金占用，邹招斌等 20 名交易对方承诺将以连带责任的方式代该等关联方向标的公司清偿，且约定了直接从第一期、第二期、第三期支付款进行扣减的措施。上述措施能有效清理标的公司的关联方非经营性资金占用；

(十一) 截至本报告出具日，标的公司存在对外担保事项，该等事项需要上市公司股东大会在资产交割前进行单独审议，同时交易双方约定了标的公司对外担保事项的解除作为标的资产交割的先决条件以及第三期、第四期交易价款的支付条件，上述措施能够降低对外担保给上市公司带来的风险，保障上市公司的利益。



## 第九节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

### 一、独立财务顾问内核程序

华泰联合证券已根据相关监管制度和配套法规的要求建立健全了规范、有效的投行业务项目申请文件质量控制体系和投资银行业务内控制度，制定并严格遵循《华泰联合证券有限责任公司并购重组项目管理办法》、《华泰联合证券有限责任公司并购重组业务内核管理办法》，具体的内部审核程序如下：

1、项目小组根据项目具体情况、按照规定将申报文件准备完毕，并经投资银行部初步审核后，向风险管理部提出内核申请；

2、提交的申请文件经受理后，风险管理部根据监管机构的相关规定，对申请材料的完整性、合规性及文字格式等内容做审查，风险管理部预审员汇同并购重组内核小组向项目小组提出预审意见，项目小组对预审意见做出专项回复及说明；经风险管理部审阅及并购重组内核小组审核并认可后，完成内核程序。

### 二、独立财务顾问内核结论

茂业商业本次重大资产购买项目申请经本独立财务顾问内部审核程序审核通过，茂业商业本次重大资产购买项目符合有关法律、法规的要求。华泰联合证券同意出具本独立财务顾问报告。

(本页无正文,为《华泰联合证券有限责任公司关于茂业商业股份有限公司重大资产购买之独立财务顾问报告》之签章页)

法定代表人: \_\_\_\_\_

吴晓东

内核负责人: \_\_\_\_\_

滕建华

投行业务负责人: \_\_\_\_\_

郑俊

项目主办人: \_\_\_\_\_

傅鹏凯

\_\_\_\_\_

刘新

项目协办人: \_\_\_\_\_

崔力

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日