

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

2016 年度持续督导意见



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

二〇一七年四月

声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“本独立财务顾问”或“华泰联合证券”）作为茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”、或“上市公司”）重大资产购买的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎核查，结合茂业商业2016年度报告，出具了关于茂业商业重大资产购买的持续督导意见。

本独立财务顾问对茂业商业重大资产购买所出具持续督导意见所依据的文件、书面资料、财务数据、业务数据等由上市公司及重组各方提供并由各方对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。本独立财务顾问对本次督导所发表意见的真实性、准确性和完整性负责。

本持续督导意见不构成对茂业商业的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和本持续督导意见做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读茂业商业的相关公告文件信息。

释义

在本持续督导意见中，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）
本督导期	指	2016 年 6 月 22 日至 2016 年 12 月 31 日
标的公司/维多利集团	指	内蒙古维多利商业（集团）有限公司
维多利商厦	指	内蒙古维多利商厦有限公司（标的公司前身）
维多利控股	指	维多利投资控股有限公司
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集团70%股权
茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司
德茂投资	指	深圳德茂投资企业（有限合伙）
合正茂投资	指	深圳合正茂投资企业（有限合伙）
和平茂业	指	深圳茂业百货有限公司
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
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
资产购买协议	指	《茂业商业股份有限公司与维多利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商业（集团）有限公司关于收购内蒙古维多利商业（集团）有限公司70%股权之资产购买协议》
资产购买协议之补充协议	指	茂业商业股份有限公司与维多利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商业（集团）有限公司签署的《资产购买之补充协

		议》
本持续督导意见	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2016年度持续督导意见》
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
其他术语		
华泰联合、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：本持续督导意见中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

目录

声明.....	1
释义.....	2
目录.....	4
一、交易资产的交付或者过户情况.....	5
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	10
三、盈利预测的实现情况.....	18
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	18
五、公司治理结构与运行情况.....	20
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	20

2016 年 4 月 22 日，上市公司召开的 2016 年第三次临时股东大会，审议通过了以现金的方式购买邹招斌等 20 名交易对方持有的维多利亚集团 70% 股权。

2016 年 5 月 13 日，商务部反垄断局作出了《不实施进一步审查通知》（商反垄断初审函[2016]第 149 号），通过了本次重大资产购买涉及的经营者集中反垄断审查。

华泰联合证券担任茂业商业本次重大资产购买的独立财务顾问，依照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的有关规定，对茂业商业进行持续督导。本独立财务顾问现就 2016 年度相关事项的督导发表如下意见：

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）相关资产过户情况

2016 年 5 月 23 日，呼和浩特市工商行政管理局核准了内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的股东变更事项，并签发了《营业执照》（统一社会信用代码：91150100740109781J）、《核准变更登记通知书》（蒙呼核变通内字[2016]第 1600952369 号）。至此，维多利亚集团成为上市公司控股子公司。

（二）相关资产交割情况

2016 年 4 月 5 日，上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署了附生效条件的《资产购买协议》，约定了标的资产的交割条件，详见下表。

2016 年 6 月 21 日，上市公司召开第七届董事会第七十次会议，审议通过了《关于调整资产购买协议交割条件的议案》，对《资产购买协议》约定的交割条件进行了调整：在交易对方维多利亚投资控股有限公司向维多利亚集团补偿租金差额 4,200 万元且按要求签署租赁合同的前提下，豁免《资产购买协议》第 4.1.10 条约定的海亮广场《房屋租赁合同》“租赁期限不少于 15 年，且前 10 年的平均年租金不高于 1.18 亿元，后 5 年的租金价格结合市场租赁行情确定（但应不高于

市场价格)”的条件。2016 年 6 月 21 日，上市公司与邹招斌等 20 名交易对方签署了附生效条件的《资产购买协议之补充协议》。

根据《资产购买协议》及《资产购买协议之补充协议》，标的资产交割条件及其满足情况如下：

序号	具体条款	关于交割先决条件的约定	条件满足情况
1	《资产购买协议》4.1.1	直至交割完成日（包括交割完成日），资产出售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。	满足。 出售方已出具《声明函》
	《资产购买协议》5.2.4	资产出售方出具的声明函，声明截至交割完成日资产出售方及标的公司按《资产购买协议》的约定完成各项义务，资产出售方及标的公司未违反任何约定、承诺、陈述或保证。	
2	《资产购买协议》4.1.2	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。	满足。 资产出售方和标的公司已出具《声明函》
	《资产购买协议》5.2.3	资产出售方和标的公司分别出具的确认函，确认截至交割完成日资产出售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。	
3	《资产购买协议》4.1.3	茂业商业与维多利控股以及邹招斌、陈千敢、林志健、陈帮海已签署了与《资产购买协议》附件一中规定的形式和内容一致的章程，并经有权的工商局备案。	满足。 已签署新的公司章程，并经工商局备案。
	《资产购买协议》5.2.5	经工商局备案确认的公司最新的章程文本。	
4	《资产购买协议》4.1.4	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》及与该协议相关的协议/合同的决议，且股东均同意放弃对标的资产的优先购买权。	满足。 标的公司已召开股东会、维多利控股已作出股东决定，董监高已出具书面辞职信
	《资产购买协议》5.2.1	资产出售方所提名/委派的公司的董事、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。	
	《资产购买协议》5.2.6	维多利控股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及股东放弃优先购买权的书面证明文件。	
5	《资产购买协议》4.1.5	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	满足。 中国工商银行股份有限

		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。	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、中国建设银行股份有限公司内蒙古自治区分行营业部、华融国际信托有限责任公司已出具同意函。
	《资产购买协议》5.2.7	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。	
6	《资产购买协议》4.1.6	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。	满足。 锡林郭勒盟维多利商贸有限公司已归还 1,900 万元贷款
	《资产购买协议》5.2.8	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。	
7	《资产购买协议》4.1.7	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、包头市维多利商业管理有限公司登记为唯一的房产所有权人。	满足。 已取得房地产证
	《资产购买协议》5.2.10	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。	
8	《资产购买协议》4.1.8	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钲祥金属材料有限公司签署了形式和内容如《资产购买协议》附件三的《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钲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对价转让给海亮百货有限公司。	满足。 已签署债务转让协议。
	《资产购买协议》5.2.11	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钲祥金属材料有限公司签署的《债务转让协议》。	

9	《资产购买协议》4.1.9	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形式和内容如《资产购买协议》附件四《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对价转让给海亮百货有限公司	满足。 已签署债务转让协议
	《资产购买协议》5.2.12	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》。	
10	《资产购买协议》4.1.10 《资产购买协议之补充协议》	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《房屋租赁合同之补充协议》应提前终止，内蒙古海亮房地产开发有限公司同意截至协议终止之日标的公司在该等租赁协议项下支付租金的义务全部由内蒙古维多利实业有限公司承担，且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重新签署了《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，约定租赁期限为 10 年，租金合计为人民币 12.22 亿元，维多利控股无条件且不可撤销地同意，就租赁海亮百货房屋的租金超过《资产购买协议》约定的差额人民币 4,200 万元向公司进行补偿。	满足。 已签署《租赁协议》和《解除协议》
	《资产购买协议》5.2.13	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。	
	《资产购买协议》5.2.14	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	

	《资产购买协议之补充协议》	签署的《房屋租赁合同》，约定租赁期限为 10 年，租金合计为人民币 12.22 亿元，维多利控股无条件且不可撤销地同意，就租赁海亮百货房屋的租金超过《资产购买协议》约定的差额人民币 4,200 万元向公司进行补偿。	
11	《资产购买协议》4.1.11	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。	满足。 已签署补充协议或新签经营合同
	《资产购买协议》5.2.9	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。	
12	《资产购买协议》4.1.12	本次交易涉及的经营者集中事宜已经商务部审查通过。	满足。 已取得商务部反垄断局出具的《不实施进一步审查通知》(商反垄断初审函[2016]第 149 号)
13	《资产购买协议》4.1.13	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。	满足。 已取得变更后的《营业执照》、《核准变更登记通知书》
	《资产购买协议》5.2.2	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，茂业商业提名/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。	
14	《资产购买协议》4.1.14	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》或根据该协议所进行的交易或安排成为非法或被禁止。	满足。
15	《资产购买协议》4.1.15	对《资产购买协议》任何一方而言，未发生该协议项下的违约或不存在相关证据证明将发生该协议项下的违约。	满足。 已出具《声明函》

上市公司已于 2016 年 6 月 22 日出具了《资产交割确认书》，确认交易对方完成了《资产购买协议》及其补充协议约定的交割条件，向上市公司履行了标的资产的交割义务。

(三) 独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产购买的标的资产已完成工商过户手续，交易对方亦已履行了将标的资产交割至上市公司的义务。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

(一) 交易各方承诺履行情况

承诺方	承诺事项	承诺内容	履行情况
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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
维多利集团		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、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	本督导期内，无违反承诺的相关情形

邹招斌等20名交易对方		任。 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； 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； 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。 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。 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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
茂业商厦，黄茂如		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； 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； 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。 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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
茂业商厦，黄茂如	关于保持独立性的承诺函	一、保证茂业商业和标的公司的人员独立 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。 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。 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。 二、保证茂业商业和标的公司的机构独立 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	为了提升管理效率，2014年，上市公司考虑引入ERP系统以简化办公流程。由于该系统费用较高，上市公司独自购买的资金压力较大，因此，上市公司与茂业商厦及其关联方

		构，拥有独立、完整的组织机构。 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。 三、保证茂业商业和标的公司的资产独立、完整 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。 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。 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。 四、保证茂业商业和标的公司的业务独立 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。 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业商业及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织。 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。 五、保证茂业商业和标的公司的财务独立 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。 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。 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。 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。 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。 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。	共同出资购买由 SAP 公司开发的 ERP 系统，并与 SAP 公司签署相关协议，其中由上市公司支付价款比例的17%，并在2016年12月31日以后按照该比例承担年度维护费用包括服务器相关维保费用。该系统以各公司为主体进行权限管理，各公司财务处理相互独立。截至本持续督导意见出具之日，上市公司在该系统中设立了独立的权限和流程，控股股东茂业商厦及其关联方相关人员无权在该系统中查询上市公司相关信息，已实现与控股股东及其关联方的隔离
茂业商厦，黄茂如	关于减少和规范关联交易的承诺函	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	本督导期内，无违反承诺的相关情形

		组织之间的关联交易。 2、本次重组完成后，本公司/本人对于无法避免或有合理原因而发生的与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。 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。 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	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。 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。 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。 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。 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。 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	本督导期内，无违反承诺的相关情形

		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。 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。 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。	
茂业商厦	关于不存在关联关系及其他利益安排的承诺函	本公司及本公司关联方与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方之间不存在关联关系，且不存在使本公司与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方在未来12个月内具有关联交易的协议或其他利益安排。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
黄茂如		本人，以及本人直接或间接控制的法人或其他组织或担任董事、高级管理人员的法人或其他组织以及本人关系密切的家庭成员（配偶、年满18周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母）直接或间接控制的法人或其他组织或者担任董事、高级管理人员的法人或其他组织等关联方均与交易对方、维多利集团及该等主体关联方之间不存在关联关系，且不存在使本人与交易对方、维多利集团及该等主体之关联方在未来12个月内具有关联交易的协议或其他利益安排。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
邹招斌等20名交易对方		本人/本公司与茂业商业、深圳茂业商厦有限公司、茂业商业实际控制人黄茂如及该等主体之关联方之间不存在关联关系，且不存在使本人/本公司与茂业商业、深圳茂业商厦有限公司、茂业商业实际控制人黄茂如及该等主体之关联方在未来12个月内具有关联交易的协议或其他利益安排。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
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	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合法主体资格。 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合法主体资格。 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。 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。 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	本督导期内，无违反承诺的相关情形

		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。 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。 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。 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。 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。	
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	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。 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、规范性文件和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。 三、标的公司将独立、完整地履行其与员工的劳动合同。 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。 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）。 六、标的公司合法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	本督导期内，无违反承诺的相关情形

		在本次重组后不存在股东非经营性占用资金的情形。 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、公司章程的对外担保。 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。	
邹招斌等20名交易对方	关于内幕信息的承诺函	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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
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	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。 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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
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		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； 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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
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	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。 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。 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。	本督导期内，无违反承诺的相关情形
邹招斌等20名交易对方	关于房产证办理的承诺函	1、承诺人同意并保证促使标的公司以下子公司在《资产购买协议》第四期交易价款支付前完成以下事项： （1）内蒙古金维利商业管理有限公司购买的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平米）已办理产权登记手续，并取得房地产权属证书、内蒙古金维利商业管理有限公司登记为唯一的房产所有权人； （2）呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司以其自行开发并持有的位于	本督导期内，无违反承诺的相关情形。截至本持续督导意见出具之日，相关方正在办理前述房产手续，前述未办

	呼和浩特市新华大街北侧的在建工程维多利君豪1号楼（即国际广场三期，房产建筑面积为18,598.30平方米（未测绘数据），最终面积以经测绘确定的面积为准）已办理产权登记手续，并取得房地产权属证书、呼和浩特市维多利房地产开发有限公司登记为唯一的房产所有权人； （3）内蒙古维多利商业管理有限公司购买的首府广场4层167、178、179、283号房产（建筑面积合计为76.18平方米）已办理产权登记手续，并取得房地产权属证书、内蒙古维多利商业管理有限公司登记为唯一的房产所有权人。 如前述事项未能在《资产购买协议》第四期交易价款支付前完成的，则茂业商业有权不予以支付第四期交易价款，并待该等事项全部完成后依据《资产购买协议》的约定予以支付。 2、如由于未能及时办理前述房屋的产权登记手续或未获得房地产权属证书而对标的公司及其子公司生产经营带来任何损失的，承诺人应向标的公司及其子公司进行赔偿，承诺人就此赔偿义务承担连带责任，茂业商业有权直接从应付承诺人的交易价款中划扣相应金额的款项予标的公司及其子公司，且标的公司有权从应付维多利投资控股有限公司、邹招斌、陈千敢、林志健以及陈帮海的未分配利润中划扣相应的赔偿款。 3、本承诺函自作出之日起生效。 4、因违反本承诺函项下的承诺或保证，承诺人同意按照《资产购买协议》的约定向茂业商业、标的公司承担违约责任。 5、因本承诺函产生的纠纷或争议按《资产购买协议》约定的争议解决方式处理。	理房产权属事宜尚未对维多利集团造成损失，上市公司尚未向交易对方支付第四期交易价款
--	---	---

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：为了提升管理效率，2014 年，上市公司考虑引入 ERP 系统以简化办公流程。由于该系统费用较高，上市公司独自购买的资金压力较大，因此，上市公司与茂业商厦及其关联方共同出资购买由 SAP 公司开发的 ERP 系统，并与 SAP 公司签署相关协议，其中由上市公司支付价款比例的 17%，并在 2016 年 12 月 31 日以后按照该比例承担年度维护费用包括服务器相关维保费用。该系统以各公司为主体进行权限管理，各公司财务处理相互独立。截至本持续督导意见出具之日，上市公司在该系统中设立了独立的权限和流程，控股股东茂业商厦及其关联方相关人员无权限在该系统中查询上市公司相关信息，已实现与控股股东及其关联方的隔离。除此之外，本次重组中交易各方及相关当事人无违反相关承诺的情况。本独立财务顾问将继续关注各项承诺履行的进度，并敦促承诺各方切实履行相关承诺。

三、盈利预测的实现情况

（一）维多利集团超市业务的实现情况

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，本次交易的交割完成日为 2016 年 6 月 22 日，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。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：维多利集团超市业务 2016 年 7 月至今经营良好，由于业绩承诺期未运营满一年，暂无法判断盈利预测实现情况。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）2016 年总体经营情况

茂业商业位于四川省成都市，主营商业零售，并辅以部分物业租赁和酒店业务。经营业态包括百货、超市、购物中心、奥特莱斯，以百货业态为主。经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，以联营模式为主。

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。2016 年，茂业商业实施完成了收购和平茂业 100%股权、华强北茂业 100%股权、深南茂业 100%股权、东方时代茂业 100%股权、珠海茂业 100%股权、人东百货 100%股权、光华百货 100%股权

以及维多利集团 70%股权，业务布局已覆盖至四川、广东、山东、内蒙古自治区四省区的成都、绵阳、南充、深圳、珠海、菏泽、呼和浩特和包头共八个城市，门店数量从 2015 年底的 9 家扩张至 38 家（包括超市）。

2016 年，上市公司实现营业收入 941,425.34 万元，比上年同期增长 51.23%；实现营业利润 83,403.03 万元，比上年同期下降 3.37%；实现归属于上市公司股东净利润 56,802.79 万元，比上年同期下降 12.11%，剔除非经常性损益的影响，比上年同期增加 471.22%。2016 年净利润同比减少的主要原因是 2016 年销售费用、重组中介费用及利息支出增加，扣除非经常性损益的净利润增加的主要原因是非经常性损益中同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益本年度扣减数为和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 5 家公司 1-2 月净利润，而上年同期扣减数为和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业和珠海茂业 1-12 月净利润。

（二）2016 年上市公司主要财务状况

项目	2016 年度	2015 年度	本期比上期增减
营业收入（万元）	941,425.34	622,529.23	51.23%
营业利润（万元）	83,403.03	86,314.83	-3.37%
归属于上市公司股东净利润（万元）	56,802.79	64,632.09	-12.11%
归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润（万元）	45,132.25	7,900.97	471.22%
基本每股收益	0.328	0.3732	-12.11%
稀释每股收益	0.328	0.3732	-12.11%
加权平均净资产收益率	14.96%	17.49%	-2.53%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	67,998.06	149,486.05	-54.51%
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-365,326.55	-74,210.45	-392.28%
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	250,355.61	-1,917.65	13155.30%
项目	2016.12.31	2015.12.31	本期末比上期末增减
资产总额（万元）	1,583,835.69	637,114.88	148.59%
负债总额（万元）	1,137,879.73	287,992.55	295.11%
归属于上市公司股东的净资产	390,617.07	347,418.09	12.43%

产（万元）			
资产负债率	71.84%	45.20%	26.64%

（三）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，进一步加强了上市公司百货主业，为公司未来进一步提升业绩打下了良好基础。

五、公司治理结构与运行情况

（一）上市公司治理情况

本持续督导期内，上市公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》及其它中国证监会、上海证券交易所的相关要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。目前，公司已经形成了权责分明、各司其职、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、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：本持续督导期内，上市公司按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》等法律法规要求，重视信息披露，完善公司治理结构和规则，规范公司运作。上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公平地保护上市公司和所有投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：除本持续督导意见前述事项外，交易各方已按照公布的重大资产购买方案履行了或正在继续履行各方的责任和义务，不存在其他实际实施的方案与已公布的重组方案存在明显差异的情况。

（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 2016 年度持续督导意见》之签署页）

