

申万宏源证券承销保荐有限责任公司
关于
茂业商业股份有限公司
重大资产购买
之
2017 年持续督导报告书



二零一八年三月

声 明

申万宏源证券承销保荐有限责任公司受茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”、“公司”或“上市公司”）委托，担任其 2015 年重大资产购买事项的独立财务顾问。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》等法律法规的有关要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，在审慎调查的基础上，就该重大资产重组事项实施情况出具本持续督导工作报告书。

本报告书所依据的文件、书面资料、业务经营数据等由茂业商业提供并保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺愿对所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性承担全部责任。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。

本报告书不构成对茂业商业的任何投资建议，投资者根据本报告书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报告中列载的信息和本持续督导报告做任何解释或者说明。

释义

在本报名书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

本报告书	指	申万宏源证券承销保荐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 2017 年持续督导报告书
重组报告书	指	成商集团股份有限公司重大资产购买报告书
茂业商业、成商集团、公司、本公司、上市公司	指	茂业商业股份有限公司（股票代码：600828）
成商控股	指	成商集团控股有限公司
茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司
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
春丰投资	指	SPRING AMPLE INVESTMENTS LIMITED，春丰投资有限公司
标的公司	指	人东百货和/或光华百货
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
咖啡会馆	指	成都仁和春天百货有限公司咖啡会馆
交易对方	指	仁和集团、纪高有限
交易标的	指	人东百货和光华百货100%股权
本次交易、本次重组	指	成商集团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
《人东百货资产购买协议》	指	成商控股与人东百货签署的《资产购买协议》
《人东百货补充协议》	指	成商控股与人东百货签署的《资产购买协议之补充协议》
《光华百货资产购买协议》	指	成商控股与光华百货签署的《资产购买协议》
《光华百货补充协议》	指	成商控股与光华百货签署的《资产购买协议之补充协议》
审计基准日、评估基准日	指	2015年6月30日
交割完成日	指	交易对方将持有的标的资产过户至成商控股名下并完成工商变更登记之日
申万宏源、独立财务顾问	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《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

一、本次交易的实施情况

（一）标的资产交付及过户

根据本次交易的安排，本次交易的标的资产为人东百货和光华百货 100%股权。2016 年 2 月 25 日，光华百货完成工商变更登记；2016 年 2 月 29 日，人东百货完成工商变更登记。茂业商业正式成为光华百货以及人东百货的股东。

经本独立财务顾问核查，截至本报告书出具日，本次重大资产购买的过户手续已办理完毕，交易价款的支付已完成。

二、交易各方当事人相关承诺的履行情况

（一）关于合法合规、关联关系等相关承诺

（1）关于提交信息真实、准确和完整的承诺

上市公司：本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本次重大资产购买的信息披露和申请的文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

交易对方：本公司保证为成商集团本次重组事宜所提供的所有相关材料或信息的真实性、准确性和完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本公司对所提供材料或信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

茂业商厦、黄茂如：保证本次重大资产购买的信息披露和申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

经核查，本独立财务顾问认为：截至目前承诺人无违反上述承诺的情况。

（2）关于合法合规情况的承诺

上市公司：本公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

交易对方：本公司主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件，最近五年也不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为；未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾

因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

经核查，本独立财务顾问认为：截至目前承诺人无违反上述承诺的情况。

(3) 关于避免同业竞争的承诺

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

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

经核查，本独立财务顾问认为：截至目前承诺人无违反上述承诺的情况。

(4) 关于规范和减少关联交易的承诺

茂业商厦、黄茂如：

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

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

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

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

经核查，本独立财务顾问认为：截至目前承诺人无违反上述承诺的情况。

（二）其它重要承诺

就人东百货涉及的相关关联方欠款清偿以及对外担保及承诺的解除，仁和集团承诺如下：

1、对于人东百货对仁和投资与冷成俊、胡明莉、冷绶箴、欧高瑾、辜明霞、廖应宽、陶绪萍、陶陶、周兴见、周正国、欧阳任曦等自然人签订的《房屋返迁协议书》项下所形成债权承担连带保证责任，将由仁和集团取代人东百货承担该等担保责任，相关协议将于交割完成日前签署完毕。

2、就人东百货为成都仁和投资有限公司（以下简称“仁和投资”）4.8 亿元银行贷款授信所作出的在该等贷款清偿前不抽走、不计息、不分红的承诺以及光华百货以股东决议承诺以光华百货经营实现的净利润加上折旧及摊销，作为成都仁和投资有限公司 4.8 亿元固定资产贷款（实际借款额为 2.3 亿元）本息的还款来源的事宜，仁和集团承诺将促使仁和投资将于交割完成日之前清偿该笔授信项下已经实际发生的 2.3 亿元贷款本金及利息，免除人东百货、光华百货的承诺义务。

3、人东百货对四川文化发展股份有限公司、四川省锦城艺术宫对成都农村商业银行股份有限公司都江堰支行的剩余欠息 4,165 万元的免除承担定额存款义务及连带清偿责任，如届时人东百货据此承担任何责任，仁和集团承诺对该等责任向成商控股承担保证担保责任。

4、仁和投资与人东百货签订的《借款协议书》约定，人东百货向仁和投资提供的合计 471,899,135.96 元借款的借款期限为 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，仁和投资将按期归还该笔借款，仁和集团承诺为此笔借款的清偿提供保证担保。

5、成都仁和酒店管理有限公司与人东百货的签订的《分立协议》、《还款协议》等文件约定，人东百货向成都仁和酒店管理有限公司提供的 180,074,550.48 元借款将在成都仁和酒店管理有限公司为人东百货提供的抵押担保解除之日起 3 个月内归还，仁和集团承诺为此笔借款的清偿提供保证担保。

6、仁和集团承诺，其他人东百货关联方欠款将于交割完成日前清偿完毕。

7、仁和投资目前将其持有的土地证号为成国用（2012）第 683 号的土地使用权（面积为 14,176.63 平方米，抵押评估价为 1,249,580,000 元）为获得第 2 条所述 4.8 亿元银行贷款授信提供给农业银行成都锦城支行进行抵押担保，仁和集团承诺，在交割完成日前解除前述抵押担保，并将该等土地使用权抵押给成商控股，作为仁和集团承诺按照约定清偿人东百货关联方欠款及解除对外担保及承诺的担保措施之一。仁和集团承诺除上述向农业银行成都锦城支行作出的抵押外，仁和投资持有的土地证号为成国用（2012）第 683 号的土地使用权上不存在其他抵押。

同时，仁和集团承诺，如仁和集团未能按照本承诺约定或《资产购买协议》约定清偿人东百货关联方欠款或解除人东百货对外担保或承诺的，则（1）成商控股可从 14,846.51 万元的第四期交易价款中直接抵扣未偿还欠款及其他费用（如有）；（2）成商控股可行使前述第 7 条约定的抵押权。

经核查，本独立财务顾问认为：截至目前承诺人无违反上述承诺的情况。

三、已公告的盈利预测或者利润预测的实现情况

本次交易不涉及盈利承诺事项。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

（一）2017 年度主要业务回顾

2017 年公司实现营业收入 1,176,054.99 万元，比上年同期增加 24.92%；实现营业利润 150,484.62 万元，比上年同期增加 80.39%；实现归属于上市公司股东的净利润 103,451.88 万元，比上年同期增加 82.12%，剔除非经常性损益的影响，比上年同期增加 72.97%。

本次交易的交易标的人东百货和光华百货对公司利润贡献情况如下：

单位：元 币种：人民币

子公司全称	注册资本	总资产	净资产	净利润	占公司净利润比例（%）
成都仁和春天百货有限公司	40,000,000.00	563,052,156.76	63,620,413.21	39,293,593.17	3.61
成都青羊区仁和春天百货有限公司	185,000,000.00	1,088,468,818.31	281,861,754.95	102,385,321.43	9.42

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2017 年度，上市公司如实披露各项业务的发展状况，业务发展正常。

五、公司治理结构与运行情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》及其它相关法律法规以及《公司章程》的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，规范公司运作，切实保障公司和股东的合法权益。公司治理的主要情况如下：

1、股东与股东大会：报告期内，公司共召开十次股东大会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律规定程序召集，召开。十次股东大会均采用现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权。公司控股股东、实际控制人认真履行诚信义务，无损害公司及其他股东权益的情形。

2、董事与董事会：公司董事选举程序公开、公平、公正。目前公司共有董事 9 名，其中独立董事 3 名，占全体董事数量三分之一，董事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司董事会共召开十九次会议，会议召集召开和议事程序符合《董事会议事规则》。公司全体董事能忠实、诚信、勤勉地履行职责，按照法律法规规定对公司重大事项进行科学决策，维护公司全体股东的合法权益。

3、监事与监事会：公司监事选举程序公开、公平、公正。目前公司共有监事 3 名，其中职工监事 1 名，监事会构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，监事会共召开五次会议，会议的召集召开和议事程序符合《监事会议事规则》。监事会严格按照有关法律法规及《公司章程》的相关规定勤勉尽责的履行监督职能，对公司财务及董事、其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

4、绩效评价与激励约束机制：公司制定了公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制。经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

5、相关利益者：公司充分尊重顾客、员工、供应商及合作伙伴、社会公众等利益相关者的合法权益，努力和利益相关者积极合作，共同推进公司的持续健

康发展。

6、内部控制：公司按照财政部、审计署、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》的有关要求，建立健全了完整、合理的内部控制体系，2017 年是公司内控体系正式实施的第四年，公司按照《内部控制评价制度》的相关要求，对公司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工作，并形成《茂业商业股份有限公司 2017 年度内部控制自我评价报告》，报告内容详见公司于 2018 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站和《上海证券报》披露的公告。

7、内幕知情人登记管理：报告期内，公司严格按照制度要求，督促相关知情人员签署《内幕信息知情人登记表》，做好定期报告等内幕信息保密工作，有效防范和杜绝内幕交易等违法行为。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《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。上市公司目前实际法人治理情况与监管部门的有关要求不存在明显差异。上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度的要求真实、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

经本独立财务顾问核查：本次交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异，上市公司及承诺人不存在可能影响上市公司履行承诺的其它情况。

(以下无正文,为《申万宏源证券承销保荐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 2017 年持续督导报告书》之签字盖章页)

项目主办人签名:

徐 琰

徐 琰

周 毅

周 毅

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



2018 年 3 月 30 日