

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

关于茂业商业股份有限公司重大资产购买项目标的

2017 年业绩完成情况的说明和致歉说明

国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”）现金购买成都仁和春天百货有限公司（以下简称“人东百货”）和成都青羊区仁和春天百货有限公司（以下简称“光华百货”）100%股权事项的评估机构，对上述交易的标的资产 2017 年度业绩实现情况说明如下：

一、本次重大资产购买的基本情况

本次重大资产购买系茂业商业以现金收购人东百货光华百货 100%股权。本次交易作价 24.47 亿元。

上述交易已于 2016 年 2 月完成工商变更登记流程，股权变更完成；相关交易对价已于 2016 年 12 月 31 日前支付完毕。

二、本次重大资产购买标的 2017 年度的业绩实现情况

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都青羊区仁和春天百货有限公司审计报告》（瑞华审字【2018】48490021 号）及《成都仁和春天百货有限公司审计报告》（瑞华审字【2018】48490022 号），2017 年度，人东百货、光华百货的净利润分别为：3,929.36 万元、10,238.53 万元。相较盈利预测金额，差额分别为 4,528.47 万元和 6,809.45 万元，完成盈利预测金额的比例约为 46.46%和 60.06%。

三、标的公司 2017 年利润未实现盈利预测的原因

1、高端百货及奢侈品行业增速放缓，成都区域竞争压力进一步加大

2015 年后，由于政府反腐、社会财富结构重组、海外代购等影响，国内消费者拉动奢侈品市场发展的力量减弱，国内奢侈品业绩严重下滑，关闭门店、消减开支成为各大品牌的主要调整手段（2015 年 LV、Gucci 等 11 大奢侈品牌共计关店 34 家，新开门店数仅 14 家。仅 2016 年上半年 8 大奢侈品牌的关店数量超过 40 家。其中中国区域关店数占比约 1/3），行业发展进入“寒冬”。加之成都地区高端商业市场竞争环境激烈（已开业高端购物中心 6 家，以 LV、Gucci 为代表的一线奢侈品牌分别在成都有

2 家店)，特别是近几年万象城、IFS、太古里、银泰 IN99 等新兴高端商业的进驻进一步加剧了该领域的竞争。

2、商圈东移致使盐市口商圈商业景气度下滑的情况超出公司预期

由于锦江区政府规划明确为重点打造“红星路-大慈寺”新兴商圈，IFS、太古里等高端百货购物中心的引入及打造对高端消费存量市场造成巨大的虹吸效应，致使“盐市口-春熙路”商圈的中轴线整体东移。盐市口商圈商业景气度下滑情况显著超出公司预期。受此影响，盐市口商圈部分其他商业分别闭店调整（摩尔百货、北京华联、美美百货及远东百货分别于 2016 年 2 月、2016 年 10 月、2017 年 6 月及 2017 年 12 月停业），商圈聚集效应受到严重打击，并进一步对商圈整体经营环境及对客流的吸引力产生负面影响。

3、周边施工改造频繁，影响门店外部经营环境

因城市整体规划，人东百货周边的四川美术馆、四川图书馆、四川大剧院等省、市级配套设施陆续进行施工；同时，人东百货也对外部出行通道进行重新打造，封闭施工，至 2018 年初才完成重整，开放通道，致使周边交通通行不便，经营环境持续受到较大负面影响，进一步影响了客户购物体验。

4、重组过渡期较长，团队、品牌受影响较大

本次重组自 2015 年 7 月停牌至 2016 年 2 月过户完成，过渡期耗时较长。过户完成前，茂业商业未能介入实施管理，加之本次交易系非关联第三方，无相关业绩承诺，致使整合工作耗时较长，超出预期。

四、致歉声明

本资产评估机构对光华百货、人东百货 2017 年业绩未能达到之前其管理层所作出的盈利预测的事项深表遗憾，并向广大投资者诚恳致歉。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2018 年 4 月 24 日