

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

关于

《上海证券交易所关于对茂业商业股份有限公司 2017 年年度  
报告的事后审核问询函》

上证公函[2018]0286 号之回复

上海证券交易所：

由茂业商业股份有限公司(以下简称“茂业商业”)转来的《上海证券交易所关于对茂业商业股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》(上证公函[2018]0286 号,以下简称问询函)收悉。我们已对问询函所提及的茂业商业的评估事项进行了审慎核查,现提交贵所,请予审核。

3. 年报披露,人东百货、光华百货 2017 年度的净利润实现情况分别为 3,929.36 万元、10,238.53 万元。相较资产评估报告预测金额的差额分别为 4,528.47 万元和 6,809.45 万元,完成资产评估报告预测金额的比例约为 46.46%和 60.06%。请公司补充披露:(1)上述两家门店 2016 年度评估报告预测营业收入和利润金额以及实际实现的营业收入和利润金额,并结合两家门店经营业绩出现下滑的具体时点,说明前期评估预测的审慎性和合理性;(2)从行业及市场环境看,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在 2015 年已有所表现,请具体说明该市场情况在前期评估预测中是否已有所体现;(3)商圈东移等相关市政规划的具体公布与启动时间,并说明该项因素在前期评估预测中是否已有所体现,相关方是否理应知晓;(4)周边施工以及团队、品牌整合进度,并说明对上述两家门店 2018 年度经营是否存在重大影响。

回复:

(一)上述两家门店 2016 年度评估报告预测营业收入和利润金额以及实际实现的营业收入和利润金额,并结合两家门店经营业绩出现下滑的具体时点,说明前期评估预测的审慎性和合理性。

1. 人东百货、光华百货 2016 年度评估报告预测营业收入和利润金额以及实际实现的营业收入和利润金额如下表:

金额单位:人民币万元

公司名称	预测数		实际数	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
人东百货	92,266.83	8,411.77	58,090.42	5,276.62
光华百货	137,045.92	16,138.33	108,085.04	9,900.86

注:2016 年的净利润中包括茂业商业并购产生的非经营性费用记入 1,247.71 万元,其中:人东百货 364.11 万元,光华百货 571.67 万元,剔除上述费用后,人东百货净利润 5,640.72 万

元，光华百货净利润 10,472.54 万元。

## 2. 前期评估预测的审慎性和合理性

本次股权收购评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

### 2.1 人东百货 2010 年至 2015 年 6 月的营业收入和净利润如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
营业收入	75,117.31	142,146.59	151,310.05	150,171.48	129,036.30	47,299.73
净利润	1,984.75	6,303.70	10,213.77	10,835.88	10,700.17	4,900.84

预测的 2015 年 7 月至 2017 年的营业收入和净利润如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2015 年 7-12 月	2015 年合计	2016 年	2017 年
营业收入	44,914.05	92,213.78	92,266.83	93,189.50
净利润	3,974.19	8,875.03	8,411.77	8,457.83

### 2.2 光华百货 2010 年至 2015 年 6 月的营业收入和净利润如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-6 月
营业收入	94,741.26	141,116.76	156,752.28	154,726.46	151,937.19	63,619.05
净利润	3,804.74	10,517.18	12,754.07	15,188.81	16,191.92	7,358.48

预测的 2015 年 7 月至 2017 年的营业收入和净利润如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2015 年 7-12 月	2015 年合计	2016 年	2017 年
营业收入	67,752.00	131,371.05	137,045.92	143,891.78
净利润	7,924.18	15,282.66	16,138.33	17,047.98

从人东百货、光华百货上表中的数据可以看出，人东百货从 2013 年开始营业收入下降，但净利润下滑不明显；光华百货从 2013 年开始营业收入下降，净利润并未下滑。2015 年 1-6 月，人东百货虽然营业收入下降较多，但净利润占 2014 年全年的 45.80%。考虑到上述两家门店的经营情况和未来的经营计划、发展规划，预测的 2015 年、2016 年的营业收入、净利润均低于 2014 年。

根据人东百货、光华百货提供的 2015 年 9 月 30 日的会计报表，人东百货 1-9 月营业收入 6.69 亿，其中 9 月 8,500 万元，2015 年 7-12 月预测数 4.49 亿，全年

共计 9.2 亿元，10-12 月应完成 2.51 亿元，暂按 9 月的营业收入测算 10-12 月可完成 2.5 亿元；光华店 1-9 月营业收入 9.2 亿元，9 月 1.27 亿元，2015 年 7-12 月预测数 6.78 亿元，全年共计 13.1 亿元，10-12 月应完成 3.9 亿元，暂按 9 月的营业收入测算 10-12 月可完成 3.81 亿元。

成都市 2013 年-2017 年社会消费品零售总额及增长率如下：

项目名称	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
社会消费品零售总额（亿元）	3,752.90	4,468.90	4,946.20	5,647.40	6,403.50
同比增长率	13.1%	12%	10.7%	10.4%	11.5%

数据来源：成都市统计局

从上表中可以看出，成都市社会消费品零售总额在 2017 年增长率呈上升趋势。

2018 年 1 月，据路透社报道，中国奢侈品市场正全面回暖，贝恩公司发布的报告显示，2017 年中国奢侈品销售额达到人民币 1420 亿元(约合 220.7 亿美元)，较 2016 年增长约 20%，创下自 2011 年以来最大增幅。中国政府正在鼓励国内消费，打击“海淘”和“代购”等非法行为，并削减针对进口奢侈品的高额税率。根据贝恩的数据，中国国内市场构成全球奢侈品销售的 8%，尽管国内奢侈品消费增长迅速，但中国购物者四分之三的奢侈品消费仍是在海外进行的。贝恩表示，预计 2018 年中国市场品市场也将强劲增长，“千禧一代”将成为主要推动力量，尽管增速可能从去年的 20%降至 15%以下。

综上，前期评估预测是审慎和合理的。

（二）从行业及市场环境看，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在 2015 年已有所表现，请具体说明该市场情况在前期评估预测中是否已有所体现。

回复：从预测的数据来看，人东百货、光华百货预测的 2015 年、2016 年的营业收入、净利润均低于 2014 年，可预见的市场情况在评估预测中已体现。

（本页无正文，为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于〈上海证券交易所关于对茂业商业股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函〉上证公函[2018]0286 号之回复》之签章页）

法定代表人：\_\_\_\_\_

黄西勤

资产评估师：\_\_\_\_\_

陈军

\_\_\_\_\_

庾江力

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2018 年 4 月 24 日