

证券代码：600828

证券简称：茂业商业

公告编号：临 2018-041 号

茂业商业股份有限公司

关于开展资产证券化暨关联交易的公告

茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1、交易风险简述：本次交易尚需提交茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“茂业商业”）2018年第四次临时股东大会审议批准，相关关联股东需回避表决。本次交易所包含的专项计划作为创新型资产运作模式，其顺利实施将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，可能存在不确定性。

2、至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与同一关联人发生的关联交易金额约为206,622.14万元（不含本次）。包括2017年10月1日签署的同意与茂业数智签订交易金额为6.29万元《网络服务合同》的董事长决定；2017年10月31日签署的同意与茂业数智签订交易金额为315万元的《互动营销平台合同》的董事长决定；2017年11月21日签署的同意与实际控制人控制下的深圳茂业(集团)股份有限公司签订交易金额为100万元《委托管理协议》的董事长决定。以及公司分别于2017年11月4日、2018年1月10日、2018年

1月26日、2018年3月16日和2018年3月27日披露的《关于向控股股东申请委托贷款的关联交易公告》、《关于出售下属子公司股权暨关联交易的公告》、《关于购买资产暨关联交易的公告》、《关于公司及关联方为全资子公司贷款提供担保暨关联交易公告》和《关于签订互联网平台使用协议的关联交易公告》。

3、本次关联交易不构成重大资产重组、不存在重大法律障碍。

一、关联交易概述

由西藏信托有限公司、深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）所设立的单一信托计划向公司及下属子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”）提供金额不超过人民币24.22亿元的信托贷款。茂业商厦作为原始权益人将上述信托受益权转让给资产支持专项计划，由信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）作为管理人发行专项计划；茂业商厦同时作为信托贷款本息差额支付人，为公司本次专项计划融资提供增信担保。公司下属子公司茂业百货以其持有的东门店物业为该等信托贷款提供抵押担保。公司将全额认购专项计划的次级资产支持证券，并作为专项计划次级资产支持证券持有人。

茂业商厦系本公司控股股东，因此本次交易构成与本公司的关联交易。本次关联交易金额不超过人民币24.22亿元。

至本次关联交易为止，过去12个月内，公司与上述同一关联人之间的关联交易已经达到3,000万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

本次交易不构成重大资产重组、不存在重大法律障碍，但需提交公司股东大会审议。

二、专项计划基本情况及设立授权事项

1、标的物业

本期资产支持证券以标的物业茂业百货持有的东门店（位于深圳市罗湖区立新路南、东门路西，包括地下 3 层和地上 11 层商业物业）的经营收入作为偿还信托贷款本息的主要来源。在专项计划存续期间，标的物业东门店的现金流将按《茂业商业资产支持专项计划说明书》、《茂业商业资产支持专项计划标准条款》等专项计划约定划入指定账户并接受监管银行和计划管理人的监管。

2、基础资产

本次发行将由茂业商厦作为信托委托人设立信托计划，通过专项计划给公司和子公司茂业百货发放信托贷款，并因此而合法拥有的信托受益权作为基础资产。

3、交易结构

信达证券担任专项计划的计划管理人，向合格投资者发行资产支持证券募集资金用于向茂业商厦购买其持有的基础资产，即茂业商厦作为信托委托人所设立的信托计划，通过专项计划给公司和子公司茂业百货发放信托贷款，并因此而合法拥有的信托受益权。

在专项计划存续期间，基础资产回收资金产生的现金流将按约定划入指定账户，由专项计划托管人根据管理人的分配指令对现金流进行分配。

茂业百货以其持有的东门店物业为信托贷款提供抵押担保。同时，茂业百货作为专项计划项下，茂业百货东门店物业经营收益差额支付承诺人，签署并出具《茂业资产支持专项计划差额支付承诺函》。公司作为专项计划项下，茂业百货东门店物业经营收益差额支付担保人，签署并出具《茂业资产支持专项计划差额支付担保协议》。公司作为赎回主体按照《茂业商业资产支持专项计划说明书》、《茂业商业资产支持专项计划标准条款》等专项计划文件相关约定承担专项计划项下的赎回、回售等相关义务。同时，公司将全额认购专项计划的次级资产支持证券，并作为专项计划次级资产支持证券持有人。

4、发行规模

本次专项计划拟发行的资产支持证券规模不超过人民币 24.22 亿元。

本次拟发行的资产支持证券分为优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券和次级资产支持证券，优先级发行规模拟不超过人民币 18 亿元；优先 B 级资产支持证券拟不超过人民币 5 亿元；次级资产支持证券发行规模拟不超过人民币 1.22 亿元。其中优先 A 级和优先 B 级资产支持证券向符合法律规定的合格投资者发售，次级资产支持证券由茂业商业认购。

资产支持证券的发行规模可能因监管机构要求或市场需求进行调整，具体发行规模将以基金业协会备案的金额为准。

5、发行期限

本次发行资产支持证券的期限约为 12 年。具体存续期限将根据

相关规定、资金需求、基础资产情况和市场情况确定。

6、利率及确定方式

优先级资产支持证券（含优先 A 级资产支持证券和优先 B 级资产支持证券）的预期收益率以簿记建档最终确定的结果为准。

7、募集资金用途

本次发行资产支持证券的募集资金用于偿还银行贷款和补充企业流动资金。

8、上市场所

本次发行资产支持证券将申请在上海证券交易所上市交易。

9、偿债保障措施

本次发行资产支持证券拟采取包括但不限于差额补足等增信安排。

10、专项计划各方情况

（1）计划管理人

名称：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街 9 号院 1 号楼

法定代表人：张志刚

成立日期：2007 年 9 月 4 日

注册资本：256,870 万元

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金销售。（企业依法自主选择经

营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(2) 差额支付承诺人

茂业百货为专项计划的差额支付承诺人，具体事宜以出具的《茂业商业资产支持专项计划差额支付承诺函》为准。

(3) 差额支付担保人

茂业商业为专项计划的差额支付担保人，具体事宜以出具的《茂业商业资产支持专项计划差额支付担保协议》为准。

(4) 信托贷款本息差额支付人

茂业商厦为信托贷款本息差额支付人，具体事宜以出具的《茂业商业资产支持专项计划信托贷款本息差额支付承诺函》为准。

(5) 原始权益人

茂业商厦为专项计划原始权益人，具体事宜以《茂业商业资产支持专项计划说明书》、《茂业商业资产支持专项计划标准条款》等专项计划相关文件为准。

(6) 借款人

子公司茂业百货为信托贷款共同借款人，具体事宜以《信托贷款协议》等文件约定为准。

11、专项计划设立授权事项

公司董事会提请股东大会授权茂业商业董事会并同意董事会进一步授权董事长，依照《公司法》、《证券法》及《证券公司及基金管

理公司子公司资产证券化业务管理规定》等法律法规及《公司章程》的有关规定以及届时的市场条件，从维护公司股东利益最大化的原则出发，对上述方案相关事项进行调整，全权决定并办理本次发行资产证券化产品的相关事宜，包括但不限于：

（1）就本次发行事宜向有关监管部门、机构办理审批、登记、备案、核准、同意等手续；

（2）制定本次资产支持证券发行的具体方案，修订、调整本次发行资产证券化产品的方案及发行条款，包括但不限于具体发行规模、产品期限、票面利率及其确定方式、发行时机（包括是否分期发行及发行期数等）、具体募集资金投向、担保方案、是否设置及如何设置回售条款和赎回条款等条款、评级安排、专项计划各项费用安排、具体申购办法、具体配售安排、具体偿债保障（包括但不限于差额支付）、还本付息的期限和方式、产品上市等与方案或发行条款有关的全部事宜；

（3）办理本次资产支持证券发行的申报事宜，在本次发行完成后，办理本次发行的资产支持证券的上市事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次资产支持证券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于计划说明书、受托管理协议、上市协议、顾问协议等各种公告及其他法律文件）和根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露；

（4）如监管部门对发行资产支持证券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会

重新表决的事项外，根据监管部门的意见对本次发行资产支持证券的具体方案等相关事项进行相应调整；

(5) 上述股东大会对董事会的授权以及董事会对董事长的进一步授权有效期为自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、关联方基本情况

公司名称：茂业商厦，成立日期：1996 年 1 月 31 日，公司住所：深圳市罗湖区东门中路东门中心广场，法定代表人：张静，主体类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）。关联关系：茂业商厦为公司控股股东，持有本公司 81.69%的股份。

最近一年的主要财务数据（单位：万元）

项 目	2017 年 12 月 31 日
资产总额	4,540,621.70
资产净额	1,205,777.13
	2017 年度
营业收入	622,502.95
净利润	121,615.75

四、下属公司基本情况

深圳茂业百货有限公司（本公司全资子公司）成立时间：2000 年 4 月 20 日，主体类型：有限责任公司（法人独资），法定代表人：张静，公司住所：深圳市罗湖区和平路和平广场裙楼 1-5 楼。

最近一年主要财务数据如下：（单位：万元）

项 目	2017 年 12 月 31 日
资产总额	622,913.93
资产净额	96,709.71
	2017 年度
营业收入	223,045.29
净利润	37,906.88

五、交易目的及对公司的影响

通过此次交易，公司可以：1、盘活存量资产、拓宽融资渠道，资产证券化是股权融资、债券融资之外的另一种融资形式，可成为公司现有融资方式的有益补充；2、提高公司资金和资产使用效率，提高资产流动性，达到盘活资产存量的目的；3、拓展资本市场固定收益融资渠道，减少公司受银行信贷政策的影响；4、补充流动资金，有利于公司更好的开展各项经营业务。

六、交易的审议程序

1、董事会审议情况

2018 年 4 月 25 日，公司第八届董事会第三十六次会议审议通过了《关于开展资产证券化暨关联交易的议案》。关联董事高宏彪、胡涛、王斌、钟鹏翼、卢小娟、李莉回避表决。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的要求。董事会认为通过此次交易可以拓宽融资渠道，提高公司资金和资产使用效率，同意将该议案提交公司股东大会审议。

2、独立董事意见

公司独立董事对上述交易进行了审核，认为茂业商业开展资产证

券化业务用于公司本次发行资产支持证券的募集资金用于偿还银行贷款和补充企业流动资金，有利于公司盘活存量资产、拓宽融资渠道，有利于公司的业务发展，符合公司发展规划和公司整体利益。

七、风险提示

本次交易尚需提交公司 2018 年第四次临时股东大会审议批准，相关关联股东需回避表决。

本次交易所包含的专项计划作为创新型资产运作模式，其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响，可能存在一定的不确定性。特此提醒投资者注意相关风险。

特此公告。

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇一八年四月二十六日