

股票代码：600828

股票简称：茂业商业

上市地点：上海证券交易所

茂业商业股份有限公司

Maoye Commercial Co., Ltd.

2016 年度非公开发行股票 募集资金运用的可行性分析报告 (二次修订稿)



二〇一六年十二月

第一节 本次募集资金的使用计划

公司本次非公开发行股票募集资金总额不超过 226,707.46 万元,扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目:

| 序号 | 项目简称 | 项目主要内容 |
|----|-----------|---|
| 1 | 收购秦皇岛茂业股权 | 以 154,918.94 万元收购中兆投资管理有限公司持有的秦皇岛茂业控股有限公司 100% 股权 |
| 2 | 收购重庆茂业股权 | 以合计 43,788.52 万元收购茂业百货(中国)有限公司和中兆投资管理有限公司分别持有的重庆茂业百货有限公司 65% 和 35% 股权 |
| 3 | 偿还银行借款 | 以不超过 28,000.00 万元偿还公司银行借款 |

注:上表中所述收购秦皇岛茂业、重庆茂业股权项目的交易价格系以国众联评估出具的评估报告为基础,考虑标的公司子公司股权转让、期后分红事项等因素后协商确定。

若本次非公开发行募集资金不能完全满足相应项目的资金需要,公司将利用自筹资金解决不足部分或相应调减募集资金拟投资项目

第二节 募集资金投资项目基本情况

一、收购秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权项目

(一) 基本情况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业控股有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130300678514777G |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号 27 层 |
| 法定代表人 | 刘宏 |
| 注册资本 | 88,651.7865 万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 企业管理咨询；经济贸易咨询；企业营销策划；物业管理；纺织品、服装及日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金产品、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、汽车装饰用品、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁；室内儿童游艺服务；货物及技术的进出口；修鞋服务；以下限分支机构经营：卷烟，雪茄烟的零售；预包装食品、散装食品、保健食品销售；音像制品的销售、租赁**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2008 年 8 月 4 日 |
| 经营期限 | 至 2038 年 8 月 3 日 |

(二) 历史沿革

1、2008 年 8 月，秦皇岛茂业设立

2008 年 8 月 1 日，中兆投资决定以 100 万元货币资金出资成立秦皇岛茂业商厦经营管理有限公司（现为秦皇岛茂业控股有限公司）。同日，秦皇岛求实会计师事务所有限公司出具“求实设字[2008]第 01085 号”《验资报告》，确认中兆投资认缴的 100 万元货币资金出资已经全部到位。2008 年 8 月 4 日，秦皇岛茂业获得秦皇岛市工商行政管理局核发的注册号为 130300000031055 的《企业法人营业执照》。秦皇岛茂业设立时的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|---------|------|
| 中兆投资 | 100.00 | 100% |
| 合计 | 100.00 | 100% |

2、2008 年 8 月，第一次增资

2008年8月20日，中兆投资作出股东决定，同意秦皇岛茂业增加注册资本至500万元。2008年8月21日，秦皇岛求实会计师事务所有限公司出具“求实变字[2008]第01066号”《验资报告》，确认中兆投资向秦皇岛茂业增加的400万元货币资金出资已经全部到位。2008年8月22日，秦皇岛茂业就上述变更事宜在秦皇岛市工商行政管理局完成了变更登记。本次增资完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|---------------|-------------|
| 中兆投资 | 500.00 | 100% |
| 合计 | 500.00 | 100% |

3、2011年9月，第二次增资

2011年9月23日，中兆投资作出股东决定，同意秦皇岛茂业增加注册资本至12,500万元。2011年9月26日，秦皇岛天宇联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具“[2011]天宇变验字第0039号”《验资报告》，确认中兆投资向秦皇岛茂业增加的12,000万元货币资金出资已经全部到位。2011年9月27日，秦皇岛茂业就上述变更事宜在秦皇岛市工商行政管理局完成工商变更登记。本次增资完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|------------------|-------------|
| 中兆投资 | 12,500.00 | 100% |
| 合计 | 12,500.00 | 100% |

4、2011年11月，第三次增资

2011年11月16日，中兆投资作出股东决定，同意秦皇岛茂业增加注册资本至24,500万元。2011年11月22日，秦皇岛天宇联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具“[2011]天宇变验字第0046号”《验资报告》，确认中兆投资向秦皇岛茂业增加的12,000万元货币资金出资已经全部到位。2011年11月22日，秦皇岛茂业就上述变更事宜在秦皇岛市工商行政管理局完成工商变更登记。本次增资完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|------------------|-------------|
| 中兆投资 | 24,500.00 | 100% |
| 合计 | 24,500.00 | 100% |

5、2012年3月，第一次股权转让

2012年3月29日，中兆投资与秦皇岛渤海物流控股股份有限公司（简称“渤海物流”，现为“茂业通信”）签署《非公开发行股份购买资产协议》，约定茂业通信以非公开发行股份的方式购买中兆投资持有的秦皇岛茂业100%股权。2012年4月17日，茂业通信召开2012年第一次临时股东大会，审议通过该次发行股份购买资产交易。2012年10月12日，中国证监会出具《关于核准秦皇岛渤海物流控股股份有限公司向中兆投资管理有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2012]1352号文件），核准本次交易。2012年10月26日，秦皇岛市工商局核准秦皇岛茂业该次股权转让并换发营业执照。上述股权转让完成后，茂业通信持有秦皇岛茂业100%股权。本次股权转让完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|------------------|-------------|
| 茂业通信 | 24,500.00 | 100% |
| 合计 | 24,500.00 | 100% |

6、2015年1月，第四次增资

2015年1月，根据茂业通信业务架构调整方案，茂业通信将其除秦皇岛茂业100%股权、北京创世漫道科技有限公司100%股权外的其他所有资产与负债对秦皇岛茂业进行增资，秦皇岛茂业注册资本由24,500万元增加至88,651.7865万元。2015年1月27日，秦皇岛市工商局核准秦皇岛茂业本次增资申请并换发营业执照。本次增资完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

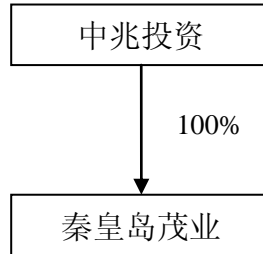
| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|--------------------|-------------|
| 茂业通信 | 88,651.7865 | 100% |
| 合计 | 88,651.7865 | 100% |

7、2015年9月，第二次股权转让

2015年8-9月，茂业通信先后三次在北京产权交易所公开挂牌转让其持有的秦皇岛茂业100%股权。根据北交所公开挂牌转让的结果，中兆投资最终成为秦皇岛茂业股权受让方。2015年10月26日，秦皇岛市工商局核准秦皇岛茂业本次股权转让并换发营业执照。上述股权转让完成后，中兆投资重新持有秦皇岛茂业100%股权。本次股权转让完成后，秦皇岛茂业的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|------|--------------------|-------------|
| 中兆投资 | 88,651.7865 | 100% |
| 合计 | 88,651.7865 | 100% |

（三）股权结构及控制关系



（四）秦皇岛茂业子公司、分公司基本情况

1、子公司

截止本预案出具日，秦皇岛茂业拥有 5 家下属子公司，分别为秦皇岛金原商业管理有限责任公司、秦皇岛金原家居装饰城有限公司、秦皇岛茂业超市有限公司、秦皇岛茂业物业服务有限公司、秦皇岛市金原房地产开发有限公司。其基本情况如下：

A. 金原商业

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛市金原商业管理有限责任公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130300572829842N |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号五层 |
| 法定代表人 | 卢小娟 |
| 注册资本 | 200 万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 快餐、小吃、饮品店（不含凉菜；不含裱花；不含生食海产品）；企业管理；纺织品、服装及家庭用品、五金产品、其他化工产品、家用电器、家具、首饰、工艺品、通讯终端设备的销售；场地租赁**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2011 年 4 月 14 日 |
| 经营期限 | - |

金原商业主要负责秦皇岛茂业金源店的运营和管理。

B. 金原家居

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛金原家居装饰城有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130300755485712A |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区民族路1号 |
| 法定代表人 | 卢小娟 |
| 注册资本 | 100万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 百货、针纺织品、工艺美术品、土产日杂、家具、五金交电、建材、木材、金属材料（国家有专项规定的除外）、电器机械及器材（国家有专项规定的除外）的销售；劳务；信息咨询；房屋、场地租赁* |
| 成立日期 | 2003年11月20日 |
| 经营期限 | 至2023年11月19日 |

金原家居的主营业务为秦皇岛市金原家居装饰城的运营和管理，专门从事家具装修、家居用品相关门店的经营。

C. 茂业超市

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业超市有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130300730250669U |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区河北大街150号（重新编号） |
| 法定代表人 | 卢小娟 |
| 注册资本 | 1,000万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 预包装食品、散装食品、乳制品零售（含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至2017年10月21日）；卷烟、雪茄烟的零售（烟草专卖零售许可证有效期至2018年12月31日）；家庭用品、针纺织品、服装、鞋帽、五金产品、通讯终端设备、照相器材、办公用机械、文具用品、工艺品的销售；场地租赁**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2001年6月26日 |
| 经营期限 | - |

茂业超市的主营业务为秦皇岛市茂业超市的运营和管理，主要满足普通大众日常购物需求。

D. 茂业物业

| | |
|------|-----------------|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业物业服务服务有限公司 |
|------|-----------------|

| | |
|----------|--|
| 统一社会信用代码 | 911303007302506424 |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号 |
| 法定代表人 | 卢小娟 |
| 注册资本 | 500 万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 许可经营项目：按特种设备安装改造维修许可证范围从事：电梯改造、维修（特种设备安装改造维修许可证有效期至 2016 年 12 月 22 日）**一般经营项目（项目中属于禁止经营和许可经营的除外）：物业管理；五金交电、电梯及其零配件、花卉的销售；家用电器维修；制冷设备、消防设备的安装、维修；清洁服务；场地、房屋租赁；停车场服务** |
| 成立日期 | 2001 年 6 月 26 日 |
| 经营期限 | 至 2021 年 6 月 25 日 |

茂业物业的主营业务为秦皇岛茂业下属子公司及分公司提供物业服务、设备设施管理以及保安、保洁、绿化服务等。

E. 金原房地产

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130300601068924A |
| 公司住所 | 秦皇岛市海港区民族路 1 号 |
| 法定代表人 | 刘宏 |
| 注册资本 | 13,500 万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 一般经营项目（项目中属于禁止经营的和许可经营的除外）：房地产开发、销售；金属材料、建材、其他化工产品（危险化学品除外）、日用品的零售；房屋租赁** |
| 成立日期 | 2000 年 8 月 9 日 |
| 经营期限 | 至 2020 年 8 月 8 日 |

金原房地产从事房地产的开发与商业地产经营业务，最近三年金原房地产未新增房地产开发项目，主要业务为销售部分物业尾盘，同时经营持有的商业物业，收入来源相应主要为尾盘销售收入以及自持物业的租金收入。

2、分公司

截至本预案出具日，秦皇岛茂业拥有 4 家下属分公司，分别为秦皇岛茂业控股有限公司华联分公司、秦皇岛茂业控股有限公司金都广场分公司、秦皇岛茂业

控股有限公司商城分公司、秦皇岛茂业控股有限公司现代分公司。各分公司基本情况如下：

A. 华联分公司

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业控股有限公司华联分公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130302320144994G |
| 营业场所 | 河北省秦皇岛市海港区文化路 138 号 |
| 负责人 | 王红 |
| 公司类型 | 有限责任公司分公司（法人独资） |
| 经营范围 | 卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品零售；散装食品、纺织品、服装、日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金产品、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2015 年 1 月 5 日 |
| 经营期限 | - |

华联分公司主要从事秦皇岛茂业华联店的运营和管理。

B. 金都分公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业控股有限公司金都广场分公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130302320173728A |
| 营业场所 | 河北省秦皇岛市海港区文化路 139 号 |
| 负责人 | 于海鹏 |
| 公司类型 | 有限责任公司分公司（法人独资） |
| 经营范围 | 承担所属公司所承揽的：物业管理业务；企业管理咨询、企业策划、设计；纺织品、服装及日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金交电、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、汽车装饰用品、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁；室内儿童游艺服务；货物及技术的进出口；修鞋服务；卷烟、雪茄烟的零售**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2015 年 1 月 12 日 |
| 经营期限 | - |

金都分公司主要从事秦皇岛茂业金都店的运营和管理。

C. 商城分公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业控股有限公司商城分公司 |
| 统一社会信用代码 | 9113030232018729XT |
| 营业场所 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 152 号 |
| 负责人 | 李军复 |
| 公司类型 | 有限责任公司分公司（法人独资） |
| 经营范围 | 纺织品、服装、日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金产品、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁；卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品、散装食品的零售；修鞋服务；音像制品零售（出租）**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2015 年 1 月 5 日 |
| 经营期限 | - |

商城分公司主要从事秦皇岛茂业商城店的运营和管理。

D. 现代分公司

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 秦皇岛茂业控股有限公司现代分公司 |
| 统一社会信用代码 | 91130302320144863L |
| 营业场所 | 河北省秦皇岛市海港区民族路 42 号 |
| 负责人 | 呼铁军 |
| 公司类型 | 有限责任公司分公司（法人独资） |
| 经营范围 | 纺织品、服装、日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金产品、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、汽车装饰用品、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁；室内儿童游艺服务；修鞋服务；预包装食品、散装食品、保健食品零售**依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 成立日期 | 2015 年 1 月 5 日 |
| 经营期限 | - |

现代分公司主要从事秦皇岛茂业现代店的运营和管理。

（五）主营业务发展情况

1、主要产品和服务的行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

发行人主营业务为商品零售业务，隶属于中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）中的“零售业”（分类代码：F52）。

目前，我国对零售业采取国家宏观调控和行业自律相结合的监管模式。国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门制定相关产业政策及发展规划对零售行业的运行和发展进行规范和引导。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化委员会负责建立行业国家标准。商务部、卫计委、新闻出版广电总局等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立行政许可或备案管理制度。中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会等全国性行业组织，主要承担行业自律、沟通、协调、监督以及保护企业合法权益等职能。

| 机构名称 | 管理方向 |
|---------------------------|-----------|
| 国家发改委、商务部及下属各级商务主管部门 | 行政管理 |
| 国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化委员会 | 质量管理 |
| 商务部、卫计委、新闻出版广电总局 | 行政许可/备案管理 |
| 中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会 | 自律管理 |

零售业所需遵循的相关政策及主要法律、法规如下：

| 序号 | 名称 | 核心内容 | 发文单位 | 发布日期 |
|---------------|------------------|--|------|---------|
| 国家产业政策 | | | | |
| 1 | 《关于促进流通业发展的若干意见》 | 按照市场经济规律和世贸组织规则，积极培育一批有著名品牌和自主知识产权、主业突出、核心能力强、具有国际竞争力的大型流通企业； 鼓励具有竞争优势的流通企业通过参股、控股、承包、兼并、收购、托管和特许经营等方式，实现规模扩张，引导支持流通企业做强做大。重点培育的大型流通企业可直接向商务部申请进出口配额、许可证、国营贸易经营权和相关资质等； 国务院各有关部门和有关金融机构要扶持流通企业做强做大，在安排中央外贸发展基金和国债资金、设立财务公司、发行股票和债券、提供金融服务等方面予以支持； 地方各级人民政府要结合实际，采取具体措施，支持国家和地方重点培育大型流通企业的发展 | 国务院 | 2005年6月 |
| 2 | 《关于加快发展服务业的若干意见》 | 提升改造商贸流通业，推广连锁经营、特许经营等现代经营方式和新型业态积极支持符合条件的服务企业进入境内外资本市场融资，通过股票上市、发行企业债 | 国务院 | 2007年3月 |

| | | | | |
|----|------------------------------------|--|----------------|----------|
| | | 券等多渠道筹措资金 | | |
| 3 | 《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》 | 加强规划和产业政策引导;深化服务领域改革;优化服务业发展的政策环境;提高服务领域对外开放水平;大力培育服务领域领军企业和知名品牌;加大服务领域资金投入力度 | 国务院 | 2008年3月 |
| 4 | 《关于搞活流通扩大消费的意见》 | 培育大型流通企业集团;鼓励流通企业发展连锁经营和电子商务等现代流通方式 | 国务院办公厅 | 2008年12月 |
| 5 | 《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》 | 鼓励连锁经营向多行业、多业态延伸;提高流通规模化、组织化程度,优化供应链管理,降低流通成本;力争到2015年,社会消费品零售总额达到32万亿元;批发零售住宿餐饮业增加值超过8.6万亿元 | 商务部、财政部、中国人民银行 | 2011年10月 |
| 6 | 《关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》 | 大力发展社区、农村连锁零售网点;支持中小企业发展直营连锁经营;加快完善促进中小零售企业发展的政策措施,破除投资障碍,降低经营负担,缓解融资困难 | 商务部 | 2012年1月 |
| 7 | 《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》 | 推动流通产业加快发展;鼓励便利店、中小综合超市等发展;鼓励发展直营连锁和特许连锁,支持流通企业跨区域拓展连锁经营网络;拓宽流通企业融资渠道,支持符合条件的大型流通企业上市融资 | 国务院 | 2012年8月 |
| 8 | 《国内贸易发展“十二五”规划》 | 总体目标:2015年社会消费品零售总额32万亿元左右,年均增长15%左右;批发零售住宿餐饮业增加值超过7万亿元,年均实际增长11%左右 | 国务院办公厅 | 2012年9月 |
| 9 | 《关于深入贯彻落实国内贸易“十二五”规划加强内贸规划工作的实施意见》 | 大力加强部门协作,抓紧完善流通网络规划、加大流通业用地支持力度等政策;协调落实财政支持政策,保障内贸规划的编制和实施;积极争取科技政策,促进内贸规划工作和内贸行业创新发展;努力改善融资环境,促进中小商业网点发展 | 商务部 | 2013年5月 |
| 10 | 《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》 | 推进现代流通方式发展,规范促进电子商务发展、加快发展物流配送、力发展连锁经营;加强流通基础设施建设,推进商品市场转型升级、增加居民生活服务设施投入、推进绿色循环消费设施建设;深化流通领域改革创新,支持流通企业做大做强、增强中小商贸流通企业发展活力、推进内外贸融合发展;着力改善营商环境,减少行政审批,减轻企业税费负担、创造公平竞争的市场环境、加大市场整治力 | 国务院办公厅 | 2014年11月 |

| | | | | |
|---------------|-----------------------------|--|-------------------------|-------------|
| | | 度、加快推进商务信用建设。 | | |
| 11 | 《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》 | 到 2020 年基本形成规则健全、统一开放、竞争有序、监管有力、畅通高效的内贸流通体系和比较完善的法治化营商环境,把内贸流通打造成经济转型发展新引擎、优化资源配置新动力的主要目标。 | 国务院 | 2015 年 8 月 |
| 12 | 《关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见》 | 加快推动流通转型升级、积极推进流通创新发展、加强智慧流通基础设施建设、鼓励拓展智能消费新领域、大力发展绿色流通和消费、深入推进农村电子商务积极促进电子商务进社区、加快完善流通保障制度、发挥财政资金引导带动作用、增强流通领域公共服务支撑能力、健全流通法规标准体系、营造诚信经营公平竞争环境。 | 国务院办公厅 | 2016 年 5 月 |
| 行业管理规定 | | | | |
| 13 | 《零售商促销行为管理办法》 | 规范零售商的促销行为,具体从促销活动遵循原则、促销宣传行为、促销商品价格、促销商品质量、促销形式及违法责任等方面进行规范 | 商务部、国家发改委、公安部、税务总局和工商总局 | 2006 年 9 月 |
| 14 | 《零售商供应商公平交易管理办法》 | 规范零售商与供应商的交易行为,维护公平交易秩序 | 商务部、国家发改委、公安部、税务总局和工商总局 | 2006 年 10 月 |
| 15 | 《商业特许经营管理条例》 | 规范商业特许经营活动,促进商业特许经营健康、有序发展,维护市场秩序 | 国务院 | 2007 年 2 月 |
| 16 | 《零售商供应商公平交易行为规范》 | 规定了零售商和供应商在经营交易活动中基本原则、资质、质量、价格、合同、服务、费用与结算、公平竞争、公平交易行为等内容 | 商务部 | 2008 年 9 月 |
| 17 | 《清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作方案》 | 集中开展清理整顿大型零售企业向供应商违规收费工作,规范促销服务费、禁止违规收费、落实明码标价 | 商务部、国家发改委、公安部、税务总局和工商总局 | 2011 年 12 月 |
| 18 | 《降低流通费用提高流通效率综合工作方案》 | 强化零售商供应商交易监管;清理整顿大型零售企业向供应商违规收费,规范促销服务费;规范零售商供应商工作人员行为,严厉打击商业贿赂 | 国务院办公厅 | 2013 年 1 月 |

| | | | | |
|----|-------------------------------|--|--------------|----------|
| 19 | 《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》 | 推进零售业改革发展。鼓励零售企业转变经营方式,支持受线上模式冲击的实体店调整重组,提高自营商品比例,加大自主品牌、定制化商品比重,深入发展连锁经营。鼓励零售企业利用互联网技术推进实体店数字化改造,增强店面场景化、立体化、智能化展示功能,开展全渠道营销。 | 国务院办公厅 | 2015年9月 |
| 20 | 《超市购物环境标准》 | 对超市卖场环境、营销设施设备、附属设施等方面提出了基本技术要求;对商品陈列、生鲜经营、垃圾处理等方面提出了量化指标 | 商务部/中国连锁经营协会 | 2006年9月 |
| 21 | 《超市食品安全操作规范(试行)》 | 从采购、验收、存储、食品现场制作、销售、问题商品处理、管理等方面对超市食品安全做出了明确的规定 | 商务部 | 2006年12月 |
| 22 | 《流通领域食品安全管理办法》 | 规范食品经营行为,保障食品消费安全,要求各类食品市场建立健全保障食品安全的管理制度 | 商务部 | 2007年1月 |
| 23 | 《中华人民共和国食品安全法实施条例》 | 明确了食品生产经营者作为食品安全第一责任人的责任,强化政府及部门的食品安全监管工作的责任 | 国务院 | 2009年7月 |
| 24 | 《食品流通许可证管理办法》 | 规范食品流通许可的申请受理、审查批准以及相关的监督检查等行为 | 工商总局 | 2009年7月 |
| 25 | 《国务院关于加强食品安全工作的决定》 | 明确了加强食品安全工作的指导思想、总体要求和工作目标,对健全食品安全监管体系、加大食品安全监管力度、落实食品生产经营单位的主体责任等作出部署。 | 商务部 | 2012年9月 |
| 26 | 《关于依法做好食品市场监管相关工作的意见》 | 依法做好食品市场监管相关工作,努力维护食品市场秩序,营造良好的食品产业发展环境 | 工商总局 | 2013年7月 |
| 27 | 《食品经营许可证管理办法》 | 规范食品生产经营许可证活动,加强食品生产经营监督管理,保障公众食品安全 | 国家食品药品监督管理总局 | 2015年8月 |
| 28 | 《流通领域商品质量监督管理办法》 | 工商部门开展流通领域商品质量监管的管辖原则、监管制度;经营者从事与商品销售相关的经营活动中应当承担的质量责任和义务,以负面清单的形式明确了经营者禁止销售的商品,经营者解决消费纠纷、承担退市退货、瑕疵商品提示等义务,以及为商品销售服务的运输、保管、仓储以及第三方经营者的质量义务;工商部门开展商品质量监管的方式方法、检查职权,对商品下架、溯源及通报、执法信息公开以及行政指导等要求。 | 国家工商总局 | 2016年3月 |

除上述法规外，国家出台的其他零售行业法规还包括《零售业态分类》、《城市商业网点规划条例》、《零售企业服务管理规范》等。

2、主要产品和服务的用途及报告期的变化情况

秦皇岛茂业主要提供百货零售及综合超市业务，报告期内秦皇岛茂业的主要服务未发生改变。

3、业务流程介绍

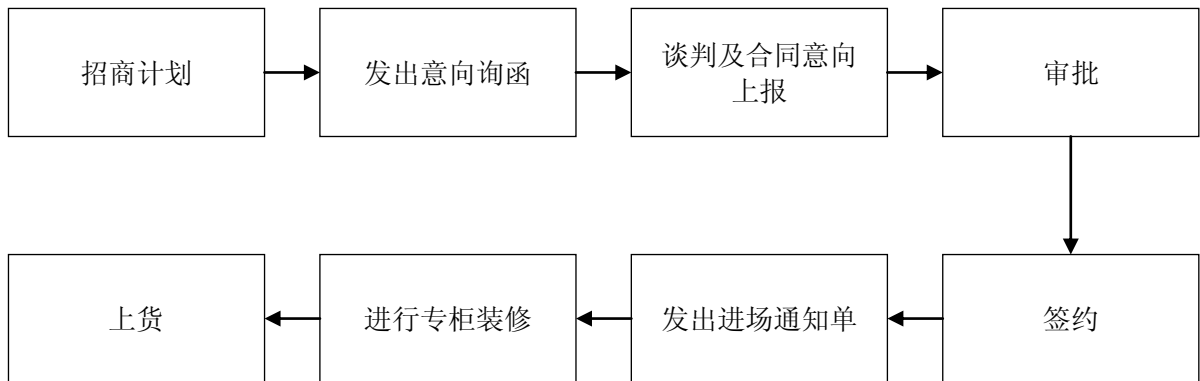
(1) 招标采购

①百货招标采购

A. 专柜招商

专柜招商包括选择专柜品牌和专柜供应商。标的公司主要依据商场定位和整体品牌组合的要求从品牌形象、知名度、市场占有率、供应商实力等方面对专柜供应商进行评审，以使供应商及品牌符合引进条件。

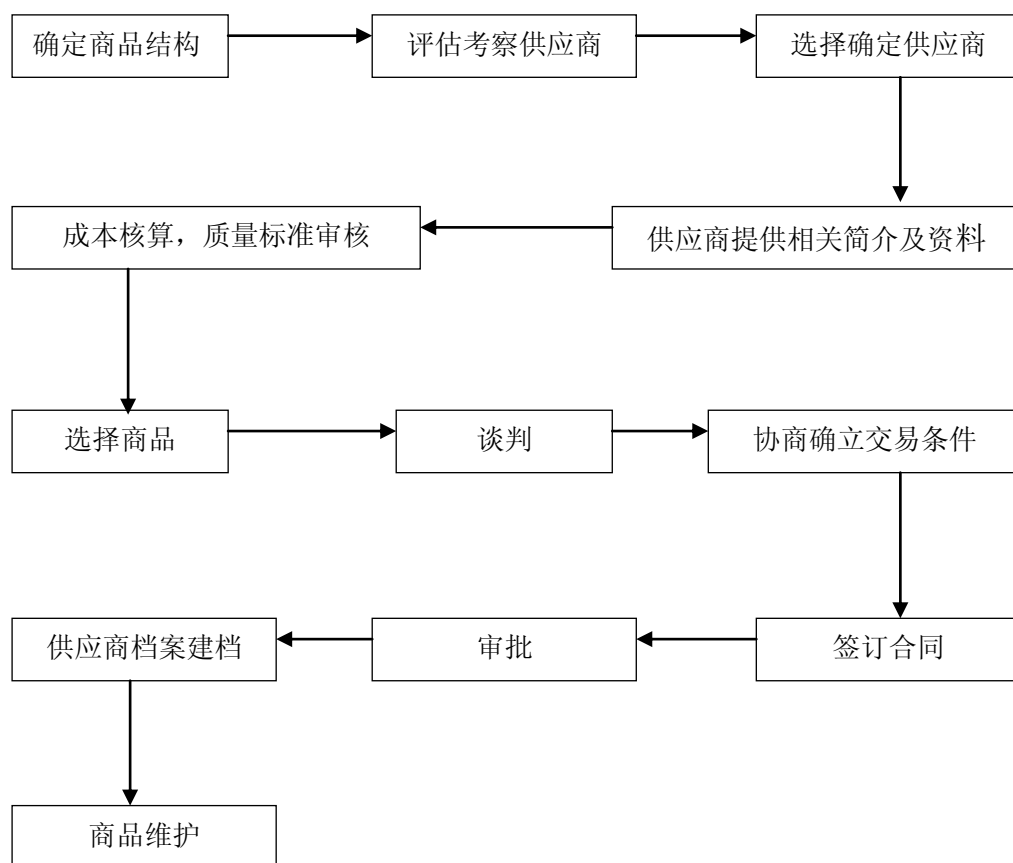
门店专柜招商的流程如下：



B. 自营采购

资产百货类自营商品主要为化妆品。首批商品由供应商与采购和门店商品营运部共同商定各单品数量。后续根据供应商的补货时段，由门店各品牌导购提出补货申请后经门店门店自营化妆品专管员、商品营运部经理、分管店长审核后，由门店自营化妆品专管员制作采购订单传真至供应商，由其确认商品数量并发货。

②综超招标采购



(2) 仓储配送

①柜商品仓储及配送

专柜商品的配送、仓储由专柜供应商负责。标的公司向部分专柜供应商提供商品储存库区。

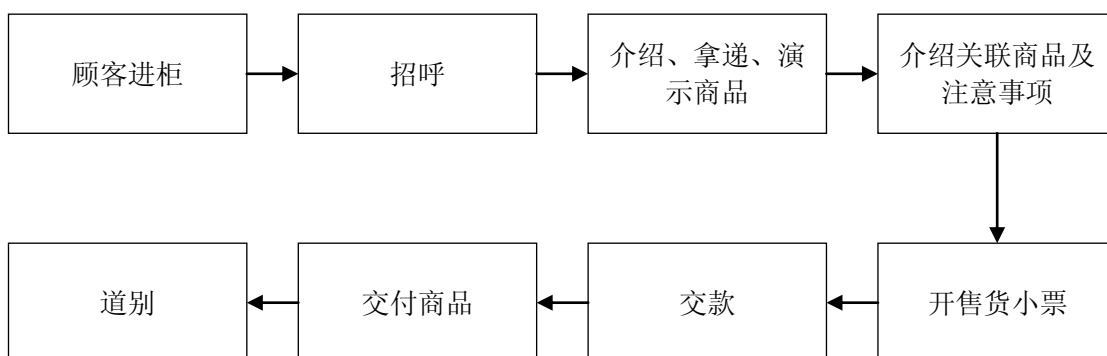
②自营商品仓储及配送

标的公司的存货主要为自营商品存货。标的公司已制定了严格的存货管理政策,主要目标为维持合理库存量,加快商品周转,保证商品在各流转环节的安全。财务部每月组织月度盘点,平时根据实际情况可组织不定期专项盘点或其他盘点。盘点要求进行全面盘点,由柜组长、商品营运部参与,财务部监盘。及时清理滞销、临期商品,防止库存过大占用公司资金。盘点确认短少的商品由柜组负责赔偿、多出的商品归标的公司所有。

(3) 商品销售

标的公司主要以店面销售的方式为顾客提供商品销售服务。

销售服务的流程如下：



(4) 市场营销

① 市场推广

标的公司通过广泛的社区服务和商圈拓展，挖掘潜在的顾客；通过广告媒体发布、积极参与社会文体及其他公关活动，提升自身形象。标的公司坚持将文化促销与直接促销相结合，重视与政府、媒体、供应商的互动合作，积极参与公益活动，加强与顾客的情感交流，与顾客建立亲密关系。标的公司研究和跟踪零售市场发展状况，定期向顾客进行有关价格、商品种类、宣传资料效用等内容的调查，以持续改善服务质量及更好制订市场推广策略。

② 促销活动

① 季节、节假日促销

大型促销活动包括圣诞和元旦、司庆、年中庆、十一、感恩庆、各店店庆六个重要节日促销。一般促销活动包括：除以上六个重要节日以外的节日促销（如：五一节、母亲节），周末促销，平时促销，特色促销（例如会员日等）。促销活动期间，标的公司可举行全场或部分买送活动及折让优惠。

② 品类促销活动

品类促销活动指由采购部或者商品营运部在不同时期提出的针对该品类商品要求开展的促销活动，如国际化妆品节、内衣节、珠宝节等。期间标的公司会对特定品类进行买送或折让优惠。

(5) 客户服务

通过准确了解顾客需求、与顾客建立亲密关系、提供优质客户服务管理等措

施，标的公司实施的顾客服务管理主要体现在对顾客进行细化分类管理、顾客需求管理、顾客投诉管理、顾客满意度管理。

4、主要经营模式

(1) 超市业态经营模式

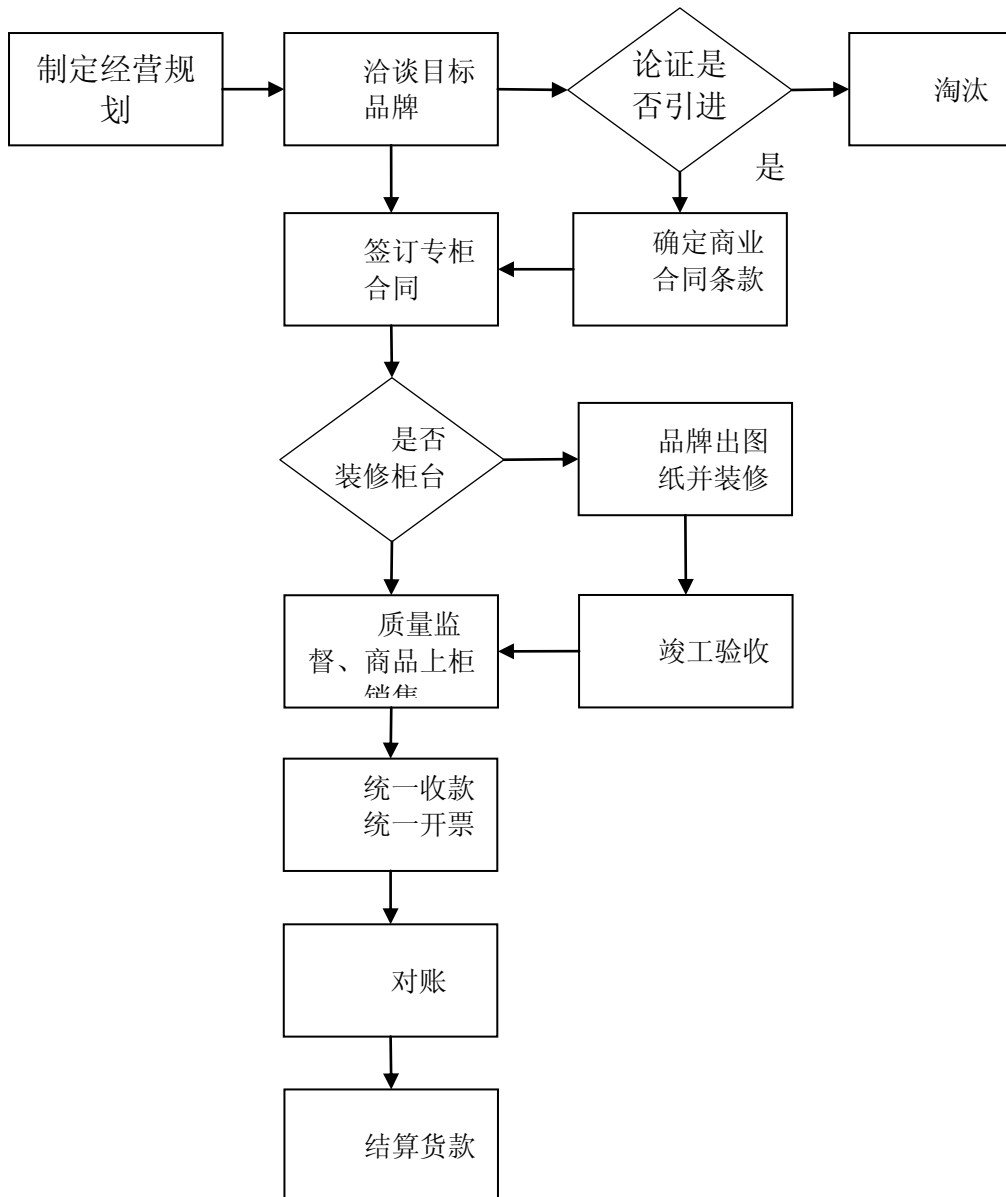
①联营模式

百货业态联营模式也称专柜模式，是指秦皇岛茂业与供应商（品牌商家）签订经营合同，由秦皇岛茂业为品牌商家提供经营场所和经营所需物业设施，并由秦皇岛茂业进行统一规划、统一管理、统一收款、统一培训等，但具体业务由品牌商家自行经营。

在联营模式下，在商品实现最终销售前归品牌商家所有，秦皇岛茂业不承担商品跌价、损坏、偷盗和变质所引起的损失及其他风险。秦皇岛茂业从专柜销售总额中，收取一定比例的佣金，佣金比例根据销售场地位置、商场发展规划，以及商场与品牌货品供应商的相对谈判地位，由双方协商确定。

在联营模式下，百货核心竞争力为商圈位置、品牌招商能力和品牌组合能力。联营模式是当前国内百货最主要的经营模式，秦皇岛茂业百货业务以联营模式为主。

联营模式的业务流程为：



秦皇岛茂业根据总体经营规划以及市场定位，确定需要引进的商品联营品牌类别。秦皇岛茂业根据经营规划及场地总体布局与品牌货品供应商洽谈合作意向，就合同具体条款达成一致后签订经营合同。品牌货品供应商出具装修图纸，经秦皇岛茂业审核批准后进场对销售柜台进行装修。装修费用的承担根据合同约定执行。秦皇岛茂业对销售区域的装修进行验收。

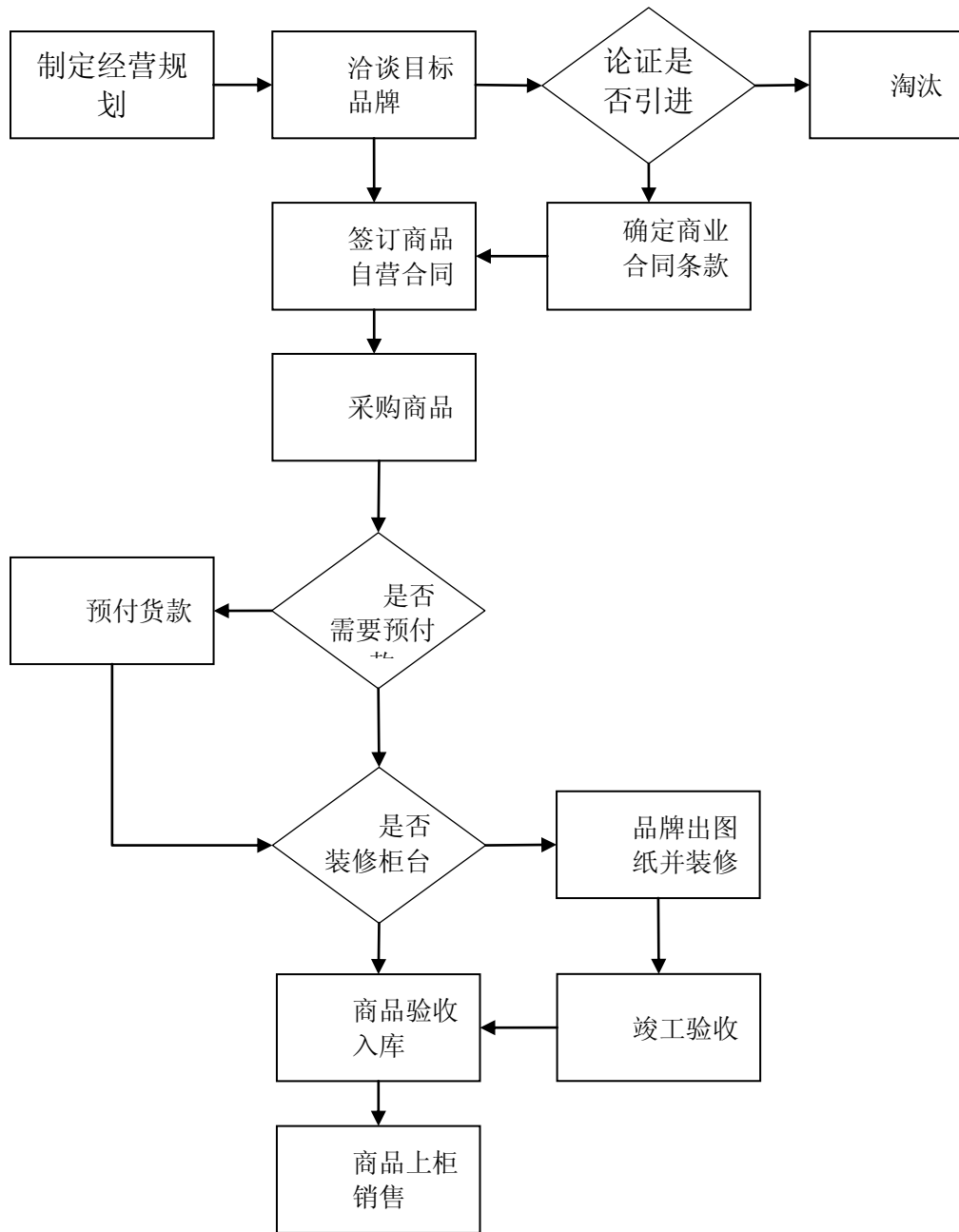
联营商品的采购由品牌货品供应商负责。品牌货品供应商将商品运至专柜，秦皇岛茂业对联营商品进行验收。品牌货品供应商派驻导购人员负责商品销售。秦皇岛茂业对商品销售进行检查、指导，并对导购人员进行统一管理。

②自营模式

百货业态自营模式即秦皇岛茂业直接向供应商采购商品，待商品验收入库后，将其作为公司的库存，与商品所有权相关的风险和收益均由秦皇岛茂业承担。自营模式下，进销差价是主要利润来源。自营模式的主要优势在于拥有经营控制权，通过自主采购和自主销售，控制价格、品类、商品结构，在日趋激烈的市场竞争中取得差异化优势。此外，自营模式能够获得全部经销利润，扩大秦皇岛茂业的利润空间。

秦皇岛茂业百货业务采取自营模式的商品主要为一线化妆品。

自营模式的业务流程为：



秦皇岛茂业根据总体经营规划以及自身市场定位，确定需要引进的自营商品类别，然后与目标品牌厂家、代理商或经销商洽谈合作意向，就合同内容达成一致后即可签订合同。秦皇岛茂业根据品牌厂家提供的产品目录，按照合同规定的采购价格，按需向品牌厂家采购商品。品牌厂家出具装修图纸，经秦皇岛茂业审核批准后进场对销售柜台进行装修。装修费用的承担根据合同约定执行。销售柜台装修完工后由秦皇岛茂业相关部门联合验收。秦皇岛茂业对外采购的商品验收

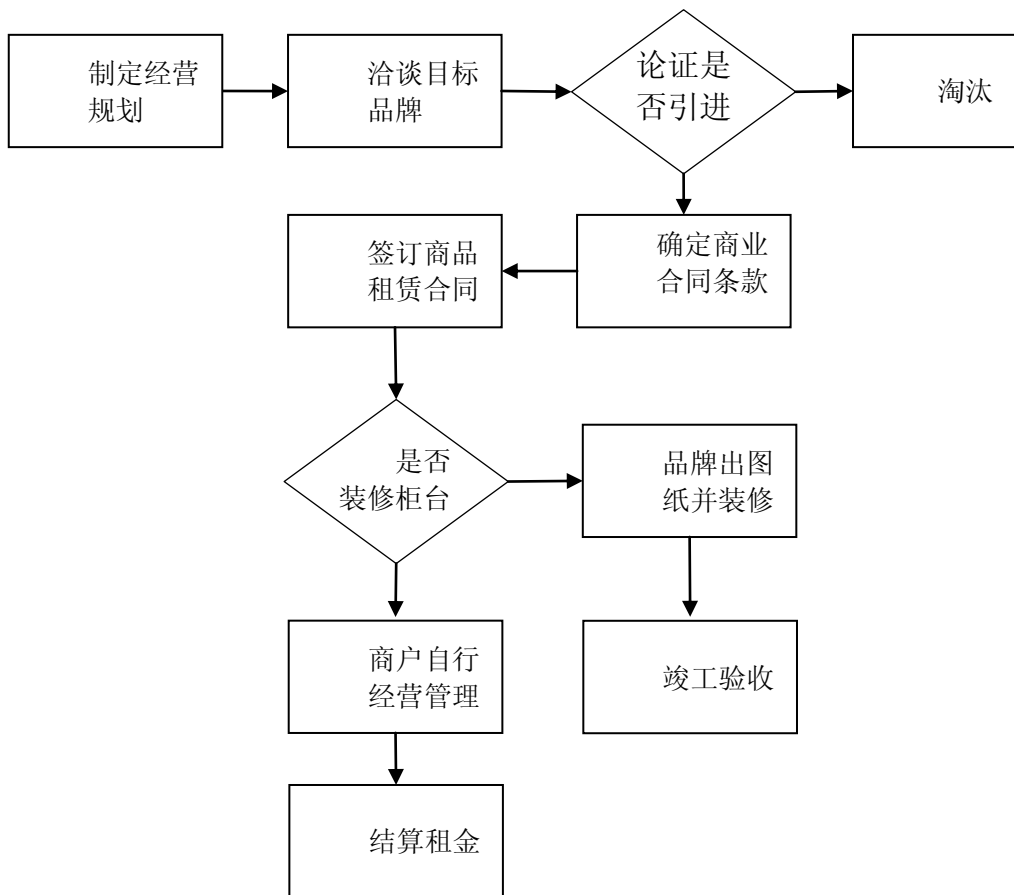
合格后做入库处理。品牌厂家派遣导购人员进行商品上柜销售，秦皇岛茂业对销售进行统一管理，统一结算。

③租赁模式

百货业态租赁模式指秦皇岛茂业将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，秦皇岛茂业不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在百货业态下主要适用于餐饮、生活娱乐等商户，引入上述商业形态可以配合秦皇岛茂业的其他零售业务，满足顾客多样化的消费需求，有效吸引客流并提升消费体验。

秦皇岛茂业涉及的餐饮、生活娱乐等相关配套商业主要采取租赁模式。

租赁模式的主要业务流程为：



秦皇岛茂业根据总体经营规划以及配套需要，确定需要引进的商户，然后与商户洽谈合作意向，与商户确定合作意向后，双方就合同内容达成一致并签订租赁合同。商户出具装修图纸，经秦皇岛茂业审核批准后进场对营业区域进行装修。

装修完成后，秦皇岛茂业及当地消防主管部门对装修工程验收合格后，商户方可开展经营活动。秦皇岛茂业按照租赁合同约定的条款，定期与商户结算租金。

租赁商户自行办理国家要求的行业相关资质和营业执照，并独立自主开展经营活动。秦皇岛茂业仅提供场地及物业管理服务。

(2) 超市业态经营模式

①联营模式

超市业态联营模式是指供应商根据协议将商品交付超市管理，在商品实现最终销售前所有权仍归供应商所有，超市根据实际销售情况按月向供应商支付货款，超市不承担存货风险。主要适用品类有生鲜散装商品、生鲜现场加工类项目（如熟食、主食、面包等）、高单值、易损类商品（如家电、服装、文体文教类商品）等。

②自营模式

超市业态自营模式包括经销与代销两种商品采购模式，经销商品采购模式指超市向供应商采购商品，商品验收入库后作为库存商品管理，商品所有权归超市所有，超市承担商品所有权上的风险和报酬，供应商凭商品送达验收单据在采购合同约定日期进行结算；代销商品采购模式指超市向供应商采购商品，商品验收入库后作为库存商品管理，商品所有权归供应商所有，超市不承担商品所有权上的风险，供应商按当期商品在门店的实际销售额在采购合同约定日期进行结算。两种采购模式下，超市的利润来源均为进销差价与销售奖励。超市业态自营模式主要适用品类包括包装商品，如冷藏冷冻食品、副食品、袋装食品，以及个人及家庭护理品等。

③租赁模式

超市业态租赁模式指超市将其经营范围内的部分经营场所出租给商户进行经营，超市不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式在超市业态下主要适用于餐饮。

5、主要产品的生产和销售情况

(1) 主营业务收入情况

①主营业务业态分布情况

秦皇岛茂业主要从事百货业务，其主营业务情况如下：

单位：万元

| 主营业务收入 | 2016年1-6月 | | 2015年 | | 2014年 | |
|-----------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 百货业务 | 66,059.57 | 92.52% | 155,519.88 | 95.35% | 166,098.26 | 95.12% |
| 超市业务 | 2,394.48 | 3.35% | 5,645.98 | 3.46% | 4,266.80 | 2.44% |
| 其他 | 2,944.23 | 4.12% | 1,939.07 | 1.19% | 4,256.63 | 2.44% |
| 合计 | 71,398.27 | 100.00% | 163,104.93 | 100.00% | 174,621.69 | 100.00% |

②主营业务经营模式分布情况

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业主营业务收入中百货、超市业务按经营模式划分情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | | 2015年 | | 2014年 | |
|-----------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 联营模式 | 63,544.08 | 92.83% | 149,069.03 | 92.49% | 157,076.51 | 92.20% |
| 自营模式 | 4,634.25 | 6.77% | 11,510.65 | 7.14% | 12,756.11 | 7.49% |
| 租赁模式 | 275.71 | 0.40% | 586.18 | 0.36% | 532.44 | 0.31% |
| 合计 | 68,454.04 | 100.00% | 161,165.86 | 100.00% | 170,365.06 | 100.00% |

(2) 产品的主要消费群体

秦皇岛茂业下属各门店的市场地位如下：

| 门店名称 | 市场定位 | 门店位置 | 运营主体 | 经营业态 |
|------|-----------|----------------------|-------|------|
| 华联店 | 大众百姓店 | 河北省秦皇岛市海港区文化路138号 | 华联分公司 | 百货 |
| 金都店 | 时尚精品百货店 | 河北省秦皇岛市海港区文化路139号 | 金都分公司 | 百货 |
| 金源店 | 城市中心区购物中心 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号 | 金原商业 | 百货 |
| 商城店 | 时尚精品百货店 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段152号 | 商城分公司 | 百货 |
| 现代店 | 时尚精品百货店 | 河北省秦皇岛市海港区民族路42号 | 现代分公司 | 百货 |
| 茂业超市 | 大型综合超市 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街150号 | 茂业超市 | 超市 |

秦皇岛茂业下属百货门店地处市内传统商业中心区，经过多年持续投入与精细运营管理，“茂业”品牌在当地已形成良好的口碑与较高的市场影响力，具有

稳定客户群。秦皇岛茂业旗下各门店具有各自较为精准的市场定位，在着力发展中高端客户的同时，也兼顾满足大众百姓层次的消费需求，从而达到全层次客户覆盖。

(3) 前五名客户的情况

报告期内，秦皇岛茂业主要从事百货零售业务，客户绝大多数为个人消费者，极为分散，不存在单一客户依赖。

6、采购情况

最近两年及一期，秦皇岛茂业向前五名供应商采购金额及其占当年主营业务成本的比例情况如下：

单位：万元

| 2016年1-6月 | | | |
|-----------|----------------|------------------|---------------|
| 序号 | 供应商名称 | 采购金额（不含税） | 占主营业务成本比例 |
| 1 | 百丽鞋业(北京)有限公司 | 4,011.43 | 6.98% |
| 2 | 鞍山吉田福珠宝金行有限公司 | 2,263.32 | 3.94% |
| 3 | 北京崇德商贸有限公司 | 1,785.23 | 3.11% |
| 4 | 沈阳瑞表大公钟表有限公司 | 1,445.45 | 2.52% |
| 5 | 绫致时装销售(天津)有限公司 | 1,316.06 | 2.29% |
| | 合计 | 10,821.49 | 18.84% |
| 2015年度 | | | |
| 序号 | 供应商名称 | 采购金额（不含税） | 占主营业务成本比例 |
| 1 | 百丽鞋业(北京)有限公司 | 8,388.46 | 6.33% |
| 2 | 鞍山吉田福珠宝金行有限公司 | 4,901.02 | 3.70% |
| 3 | 绫致时装销售(天津)有限公司 | 3,388.62 | 2.56% |
| 4 | 沈阳瑞表大公钟表有限公司 | 2,960.24 | 2.24% |
| 5 | 秦皇岛海之阔商贸有限公司 | 1,908.63 | 1.44% |
| | 合计 | 21,546.97 | 16.27% |
| 2014年度 | | | |
| 序号 | 供应商名称 | 采购金额（不含税） | 占主营业务成本比例 |
| 1 | 百丽鞋业(北京)有限公司 | 8,772.87 | 6.32% |
| 2 | 鞍山大福林海珠宝金行有限公司 | 4,451.48 | 3.21% |
| 3 | 绫致时装销售(天津)有限公司 | 3,665.90 | 2.64% |

| | | | |
|---|--------------|------------------|---------------|
| 4 | 沈阳瑞表大公钟表有限公司 | 2,715.24 | 1.96% |
| 5 | 秦皇岛市滔捷商贸有限公司 | 1,765.01 | 1.27% |
| | 合计 | 21,370.50 | 15.40% |

(六) 财务状况及盈利能力分析

1、资产主要构成及分析

根据瑞华会计师出具的审计报告，2014年末、2015年末和2016年6月末，秦皇岛茂业资产总额分别为170,470.22万元、173,946.01万元和180,562.91万元，呈增长趋势。最近两年及一期，秦皇岛茂业资产结构如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 5,894.01 | 3.26% | 1,886.89 | 1.08% | 5,453.80 | 3.20% |
| 应收账款 | 286.94 | 0.16% | 81.53 | 0.05% | 9.54 | 0.01% |
| 预付款项 | 261.92 | 0.15% | 339.14 | 0.19% | 630.13 | 0.37% |
| 其他应收款 | 50,053.43 | 27.72% | 44,773.09 | 25.74% | 33,636.39 | 19.73% |
| 存货 | 2,039.62 | 1.13% | 2,217.22 | 1.27% | 3,682.38 | 2.16% |
| 划分为持有待售的资产 | 52,504.23 | 29.08% | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,503.90 | 0.83% | 1,800.48 | 1.04% | 1,685.24 | 0.99% |
| 其他流动资产 | 2,495.80 | 1.38% | 2,947.21 | 1.69% | 3,205.43 | 1.88% |
| 流动资产合计 | 115,039.86 | 63.71% | 54,045.56 | 31.07% | 48,302.91 | 28.34% |
| 可供出售金融资产 | 500.00 | 0.28% | 500.00 | 0.29% | 500.00 | 0.29% |
| 长期股权投资 | - | 0.00% | 52,504.23 | 30.18% | 52,504.23 | 30.80% |
| 固定资产 | 49,643.50 | 27.49% | 50,800.68 | 29.20% | 52,257.27 | 30.65% |
| 在建工程 | 345.34 | 0.19% | 189.11 | 0.11% | 522.85 | 0.31% |
| 无形资产 | 9,749.85 | 5.40% | 9,937.03 | 5.71% | 9,434.66 | 5.53% |
| 长期待摊费用 | 4,990.66 | 2.76% | 5,656.88 | 3.25% | 6,633.60 | 3.89% |
| 递延所得税资产 | 302.57 | 0.17% | 302.72 | 0.17% | 304.88 | 0.18% |
| 其他非流动资产 | 9.80 | 0.01% | 9.80 | 0.01% | 9.80 | 0.01% |
| 非流动资产合计 | 65,541.73 | 36.29% | 119,900.45 | 68.93% | 122,167.31 | 71.66% |
| 资产总计 | 180,581.59 | 100.00% | 173,946.01 | 100.00% | 170,470.22 | 100.00% |

2014年末、2015年末和2016年6月末，秦皇岛茂业流动资产总计分别为

48,302.91 万元、54,045.56 万元和 115,039.86 万元，主要由其他应收款、划分为持有待售的资产构成，二者合计占流动资产的比例分别为 69.64%、82.84% 和 89.15%。其中，2016 年 6 月末，秦皇岛茂业流动资产总额较 2015 年末增加 60,994.30 万元，主要系对安徽国润的长期股权投资划转至划分为持有待售的资产所致。

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛茂业非流动资产总计分别为 122,167.31 万元、119,900.45 万元和 65,541.73 万元，占资产总额的比例分别为 71.66%、68.93% 和 36.29%，主要由长期股权投资、固定资产、无形资产和长期待摊费用构成，四者合计占非流动资产的比例为 98.91%、99.16% 和 98.23%。其中，2016 年 6 月末，秦皇岛茂业非流动资产总额较 2015 年末减少 54,358.72 万元，主要系对安徽国润的长期股权投资划转至划分为持有待售的资产所致。

(1) 其他应收款

最近两年及一期末，秦皇岛茂业其他应收款按类别情况如下：

单位：万元

| 类别 | 2016 年 6 月 30 日 | | | | |
|------------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | - | - | - | - | - |
| 个别认定组合 | 50,053.43 | 99.95% | - | - | 50,053.43 |
| 组合小计 | 50,053.43 | 99.95% | - | - | 50,053.43 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 26.61 | 0.05% | 26.61 | 100.00% | - |
| 合计 | 50,080.04 | 100.00% | 26.61 | 100.00% | 50,053.43 |
| 类别 | 2015 年 12 月 31 日 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | - | - | - | - | - |
| 个别认定组合 | 44,773.09 | 99.94% | - | - | 44,773.09 |
| 组合小计 | 44,773.09 | 99.94% | - | - | 44,773.09 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 26.61 | 0.06% | 26.61 | 100.00% | - |
| 合计 | 44,799.70 | 100.00% | 26.61 | 100.00% | 44,773.09 |

| 类别 | 2014年12月31日 | | | | |
|------------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | | | | | |
| 个别认定组合 | 33,636.39 | 99.92% | | | 33,636.39 |
| 组合小计 | 33,636.39 | 99.92% | | | 33,636.39 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 26.63 | 0.08% | 26.63 | 100.00% | |
| 合计 | 33,663.02 | 100.00% | 26.63 | 100.00% | 33,636.39 |

截至2016年6月末,秦皇岛茂业其他应收款金额前五名的具体情况如下表:

单位:万元

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|--------------|-------|------------------|------|---------------------|----------|
| 中兆投资 | 往来款 | 24,495.81 | 1年以内 | 48.91% | - |
| 滁州茂业投资发展有限公司 | 往来款 | 20,649.20 | 1年以内 | 41.23% | - |
| 芜湖茂业置业有限公司 | 往来款 | 125.00 | 1年以内 | 0.25% | - |
| 安徽国润 | 往来款 | 72.43 | 1年以内 | 0.14% | - |
| 秦皇岛希伯来经贸有限公司 | 供应商费用 | 28.28 | 1年以内 | 0.06% | - |
| 合计 | - | 45,370.73 | | 90.60% | - |

秦皇岛茂业对中兆投资、滁州茂业投资发展有限公司(简称“滁州茂业”)、芜湖茂业置业有限公司(简称“芜湖置业”)的其他应收款系关联方资金拆借。滁州茂业、芜湖置业为安徽国润的控股子公司,秦皇岛茂业已于2016年7月将安徽国润全部股权转让至中兆投资。

除此以外,其他应收款为公司代供应商先行垫付的水电费、综合服务费等,以及个人业主尚未结清的购买物业商铺的款项。

(2) 划分为持有待售的资产

单位:万元

| 项目 | 年末账面价值 | 公允价值 | 预计处置费用 | 预计处置时间 |
|---------|-----------|-----------|--------|------------|
| 长期股权投资: | | | | |
| 安徽国润 | 52,504.23 | 52,504.23 | - | 2016年7月29日 |
| 合计 | 52,504.23 | 52,504.23 | - | - |

安徽国润主要从事房地产开发业务,而非百货零售相关业务,且近年来亏损

金额较高。2016年7月29日，秦皇岛茂业与中兆投资签订《股权转让协议》，将安徽国润及其下属的分公司、子公司的100%股权转让给中兆投资。根据安徽安平达资产评估事务所出具的《资产评估报告》（皖安平达评字[2016]11号），并经各方协商一致，同意转让作价为52,504.23万元。

该事项为资产负债表日后事项，故追溯调整2016年6月末秦皇岛茂业对安徽国润的长期股权投资，将其转至划分为持有待售的资产。

（3）固定资产

最近两年及一期，秦皇岛茂业固定资产分别为52,257.27万元、50,800.68万元和49,643.50万元，占总资产的比例分别为30.65%、29.20%和27.49%。秦皇岛茂业固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具和电子设备。

截至2016年6月末，秦皇岛茂业拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

| 项目 | 账面原值 | 累计折旧 | 减值准备 | 账面净值 | 成新率 |
|-----------|------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|
| 房屋及建筑物 | 75,580.02 | 25,269.52 | 1,403.62 | 48,906.89 | 64.71% |
| 机器设备 | 834.86 | 552.42 | - | 282.44 | 33.83% |
| 运输工具 | 279.00 | 128.43 | - | 150.57 | 53.97% |
| 电子设备 | 973.96 | 807.99 | - | 165.97 | 17.04% |
| 其他设备 | 392.25 | 254.63 | - | 137.62 | 35.09% |
| 合计 | 78,060.11 | 27,012.99 | 1,403.62 | 49,643.50 | 63.60% |

注：成新率=账面净值/账面原值

（4）无形资产

最近两年及一期，秦皇岛茂业无形资产分别为9,434.66万元、9,937.03万元和9,749.85万元，占总资产的比例分别为5.53%、5.71%和5.40%。秦皇岛茂业无形资产主要为土地使用权和软件。

截至2016年6月末，秦皇岛茂业拥有的无形资产情况如下：

单位：万元

| 项目 | 账面原值 | 累计摊销 | 减值准备 | 账面净值 |
|-----------|------------------|-----------------|----------|-----------------|
| 土地使用权 | 11,329.97 | 2,332.00 | - | 8,997.97 |
| 软件 | 880.93 | 129.05 | - | 751.88 |
| 合计 | 12,210.90 | 2,461.05 | - | 9,749.85 |

(5) 长期待摊费用

最近两年及一期，秦皇岛茂业长期待摊费用分别为 6,633.60 万元、5,656.88 万元和 4,990.66 万元，占总资产的比例分别为 3.89%、3.25%和 2.76%，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 装修费 | 4,983.76 | 99.86% | 5,399.04 | 95.44% | 5,383.07 | 81.15% |
| 租金 | - | - | 250.11 | 4.42% | 1,250.53 | 18.85% |
| 其他 | 6.90 | 0.14% | 7.73 | 0.14% | - | - |
| 合计 | 4,990.66 | 100.00% | 5,656.88 | 100.00% | 6,633.60 | 100.00% |

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛长期待摊费用中装修费余额分别为 5,383.07 万元、5,399.04 万元和 4,983.76 万元，主要系秦皇岛茂业下属金源店 2014 年前后发生的整体装修改造费，占长期待摊费用的比例分别为 81.15%、95.44%和 99.86%，为长期待摊费用的主要组成部分。

2015 年末，长期待摊费用中的租金系秦皇岛茂业以其子公司股权为对价换取现代店目前经营场地一定期限的使用权。由于该使用权以非货币性资产置换取得，且期限大于一年，故计入长期待摊费用。截至 2016 年 6 月末，该项租金已均转入一年内到期的非流动资产。

2、负债主要构成及分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业的负债结构如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 短期借款 | 10,000.00 | 15.96% | - | - | - | - |
| 应付账款 | 22,343.07 | 35.67% | 17,170.33 | 40.70% | 17,229.24 | 35.37% |
| 预收款项 | 13,236.96 | 21.13% | 14,280.89 | 33.85% | 23,211.30 | 47.65% |
| 应付职工薪酬 | 791.61 | 1.26% | 1,268.63 | 3.01% | 1,231.33 | 2.53% |
| 应交税费 | 790.91 | 1.26% | 1,584.12 | 3.76% | 731.66 | 1.50% |
| 应付利息 | 10.63 | 0.02% | | | - | 0.00% |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 其他应付款 | 15,145.05 | 24.18% | 7,626.66 | 18.08% | 6,289.62 | 12.91% |
| 流动负债合计 | 62,318.23 | 99.48% | 41,930.63 | 99.40% | 48,693.14 | 99.96% |
| 预计负债 | 328.33 | 0.52% | 254.01 | 0.60% | 17.44 | 0.04% |
| 非流动负债合计 | 328.33 | 0.52% | 254.01 | 0.60% | 17.44 | 0.04% |
| 负债总计 | 62,646.56 | 100.00% | 42,184.64 | 100.00% | 48,710.58 | 100.00% |

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛茂业的负债总额分别为 48,710.58 万元、42,184.64 万元和 62,646.56 万元，其中流动负债总额分别为 48,693.14 万元、41,930.63 万元和 62,318.23 万元，占负债总额的比例分别为 99.96%、99.40%和 99.48%，为负债的主要组成部分。其中，2016 年末秦皇岛茂业流动资产增幅较大，主要是由于 2016 年上半年，秦皇岛茂业新增 10,000 万元银行借款以及应付供应商货款增加所致。

报告期内，秦皇岛茂业的应付账款、预收款项与其他应付款合计占流动负债总额的比例分别为 95.97%、93.20%和 81.40%，为流动负债的主要组成部分。

(1) 应付账款

最近两年及一期，秦皇岛茂业的应付账款情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 应付供应商货款 | 21,028.16 | 94.11% | 15,444.83 | 89.95% | 15,579.41 | 90.42% |
| 应付工程款 | 939.21 | 4.20% | 1,077.61 | 6.28% | 1,649.82 | 9.58% |
| 其他应付账款 | 375.70 | 1.68% | 647.89 | 3.77% | - | - |
| 合计 | 22,343.07 | 100.00% | 17,170.33 | 100.00% | 17,229.24 | 100.00% |

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末秦皇岛茂业应付账款余额分别为 17,229.24 万元、17,170.33 万元和 22,343.07 万元，占负债总额的比例分别为 35.37%、40.70%和 35.67%。

2016 年 6 月末，秦皇岛茂业应付账款的大幅增长主要系应付供应商货款的增加所致。应付供应商货款是尚未与供应商结算的款项，秦皇岛茂业通常在百货商品销售的次月将款项支付给供应商。

应付工程款主要为尚未支付的店面、专柜等装修改造费用。

(2) 预收款项

最近两年及一期，秦皇岛茂业的预收款项情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 预收订金 | 11.93 | 0.09% | 15.13 | 0.11% | 288.05 | 1.24% |
| 预收租金 | 82.64 | 0.62% | 62.16 | 0.44% | 66.23 | 0.29% |
| 预收货款 | 13,124.05 | 99.15% | 14,195.28 | 99.40% | 22,848.72 | 98.44% |
| 其他预收款 | 18.34 | 0.14% | 8.31 | 0.06% | 8.31 | 0.04% |
| 合计 | 13,236.96 | 100.00% | 14,280.89 | 100.00% | 23,211.30 | 100.00% |

2014年末、2015年末和2016年6月末，秦皇岛茂业预收款项分别为23,211.30万元、14,280.89万元和13,236.96万元，占负债总额的比例分别为47.65%、33.85%和21.13%。其中，预收货款分别为22,848.72万元、14,195.28万元和13,124.05万元，占预收款项的比例分别为98.44%、99.40%与99.15%，为预付款项的主要组成部分。预收货款主要系秦皇岛茂业旗下门店预售的一卡通购物卡所得款项。

(3) 其他应付款

最近两年及一期，秦皇岛茂业的其他应付款情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 保证金及押金 | 5,496.65 | 36.29% | 4,605.62 | 60.39% | 5,058.21 | 80.42% |
| 代收代付款 | 1,478.74 | 9.76% | 1,644.52 | 21.56% | 131.83 | 2.10% |
| 预提费用 | 298.66 | 1.97% | 288.10 | 3.78% | 161.01 | 2.56% |
| 其他 | 7,871.01 | 51.97% | 1,088.43 | 14.27% | 938.57 | 14.92% |
| 合计 | 15,145.05 | 100.00% | 7,626.66 | 100.00% | 6,289.62 | 100.00% |

2014年末、2015年末和2016年6月末，秦皇岛茂业其他应付款余额分别为6,289.62万元、7,626.66万元和15,145.05万元，占负债总额的比例分别为12.91%、18.08%和24.18%。2016年6月末其他应付款增幅较大，主要原因系关联方茂业商厦向秦皇岛茂业进行资金拆借形成。其余其他应付款主要由保证金及押金、代收代付款、预提费用（电话费、水电费、维修保护费等）等组成。

3、偿债能力分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业偿债能力指标如下：

| 项目 | 2016.6.30/ 2016年1-6月 | 2015.12.31/ 2015年度 | 2014.12.31/ 2014年度 |
|-------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 资产负债率 | 34.69% | 24.25% | 28.57% |
| 流动比率 | 1.85 | 1.29 | 0.99 |
| 速动比率 | 1.81 | 1.24 | 0.92 |

注 1：资产负债率=总负债/总资产

注 2：流动比率=流动资产/流动负债

注 3：速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(1) 资产负债率情况

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛茂业的资产负债率分别为 28.57%、24.25%和 34.69%，处于行业内的较低水平，偿债压力较小。

(2) 流动比率和速动比率情况

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛茂业流动比率分别为 0.99、1.29、和 1.85，速动比率分别为 0.92、1.24 和 1.81，流动比率和速动比例较高，对于公司的偿债能力能够提供保障。2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，公司流动比率和速动比率差异较小，主要是由于公司主要采取联营模式经营，自营比例相对较少，从而导致存货规模较小。

4、营运能力分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业营运能力指标如下：

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|---------|-----------|----------|-----------|
| 应收账款周转率 | 387.54 | 3,582.04 | 18,304.95 |
| 存货周转率 | 27.35 | 45.49 | 43.76 |

注 1：应收账款周转率=营业收入/应收账款账面价值期初期末平均值

注 2：存货周转率=营业成本/存货账面价值期初期末平均值

注 3：总资产周转率=营业收入/总资产账面价值期初期末平均值

(1) 应收账款周转率

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业应收账款周转率分别为 18,304.95、3,582.04 和 387.54。由于零售行业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，因此公司应收账款周转率较高，符合零售行业特点。

(2) 存货周转率

2014年度、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业存货周转率分别为43.76、45.49和27.35。报告期内，秦皇岛茂业存货周转率较高，主要是由于秦皇岛茂业主要采取联营模式，存货较少，符合其经营模式特点。

5、盈利能力分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业的合并利润表主要项目如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 营业总收入 | 73,347.18 | 167,882.69 | 176,999.95 |
| 营业收入 | 71,398.27 | 163,104.93 | 174,621.69 |
| 营业总成本 | 67,304.64 | 155,263.14 | 161,148.76 |
| 营业成本 | 58,205.95 | 134,181.59 | 139,112.15 |
| 营业税金及附加 | 759.91 | 2,245.96 | 2,907.58 |
| 销售费用 | 5,432.97 | 12,101.46 | 14,769.66 |
| 管理费用 | 2,472.19 | 6,012.09 | 4,887.50 |
| 财务费用 | 433.66 | 718.43 | -518.26 |
| 资产减值损失 | -0.05 | 3.60 | -9.86 |
| 投资收益 | 50.00 | 140.62 | 219.98 |
| 营业利润 | 6,092.54 | 12,760.17 | 16,071.16 |
| 营业外收入 | 269.65 | 41.89 | 229.00 |
| 其中：非流动资产处置利得 | 0.76 | 2.95 | 2.17 |
| 营业外支出 | 1.39 | 27.02 | 102.35 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 0.77 | 4.86 | 84.51 |
| 利润总额 | 6,360.80 | 12,775.04 | 16,197.81 |
| 所得税费用 | 1,629.44 | 3,843.85 | 4,919.33 |
| 净利润 | 4,731.36 | 8,931.20 | 11,278.48 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 4,731.36 | 8,931.20 | 11,278.48 |

(1) 营业收入分析

① 营业收入构成情况

报告期内，秦皇岛茂业营业收入构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | | 2015年 | | 2014年 | |
|---------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 71,398.27 | 97.34% | 163,104.93 | 97.15% | 174,621.69 | 98.66% |
| 其他业务收入 | 1,948.90 | 2.66% | 4,777.76 | 2.85% | 2,378.26 | 1.34% |
| 营业收入合计 | 73,347.18 | 100.00% | 167,882.69 | 100.00% | 176,999.95 | 100.00% |

2014年、2015年和2016年1-6月，秦皇岛茂业营业收入分别为176,999.95万元、167,882.69万元和73,347.18万元，其中主营业务收入占比均超过95%，为营业收入的主要组成部分。秦皇岛茂业主营业务突出，其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。秦皇岛茂业营业收入的变动主要受主营业务收入变动的的影响。2014年、2015年度和2016年1-6月，由于宏观经济环境欠佳以及受到电商行业冲击，百货零售行业景气度下降，公司营业收入出现一定程度的下滑。

② 主营业务收入按业态划分情况

秦皇岛茂业2014年、2015年度和2016年1-6月主营业务收入按业态划分的明细情况如下表所示：

单位：万元

| 主营业务收入 | 2016年1-6月 | | 2015年 | | 2014年 | |
|-----------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 百货业务 | 66,059.57 | 92.52% | 155,519.88 | 95.35% | 166,098.26 | 95.12% |
| 超市业务 | 2,394.48 | 3.35% | 5,645.98 | 3.46% | 4,266.80 | 2.44% |
| 其他 | 2,944.23 | 4.12% | 1,939.07 | 1.19% | 4,256.63 | 2.44% |
| 合计 | 71,398.27 | 100.00% | 163,104.93 | 100.00% | 174,621.69 | 100.00% |

秦皇岛茂业主营业务为商品零售业，主要业务形态为百货和超市。报告期内，秦皇岛茂业的主营业务收入主要为百货业务收入和超市业务收入，其中百货业务收入占比较大，处于主导地位。

③ 主营业务收入中百货、超市业务按经营模式划分情况

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业主营业务收入中百货、超市业务按经营模式划分情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|----|-----------|-------|-------|
|----|-----------|-------|-------|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|------|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 联营模式 | 63,544.08 | 92.83% | 149,069.03 | 92.49% | 157,076.51 | 92.20% |
| 自营模式 | 4,634.25 | 6.77% | 11,510.65 | 7.14% | 12,756.11 | 7.49% |
| 租赁模式 | 275.71 | 0.40% | 586.18 | 0.36% | 532.44 | 0.31% |
| 合计 | 68,454.04 | 100.00% | 161,165.86 | 100.00% | 170,365.06 | 100.00% |

秦皇岛茂业主要业务形态百货和超市业务的经营模式包括联营模式、自营模式和租赁模式。报告期内，秦皇岛茂业联营模式下业务收入占比均超过 90%，为百货、超市业务的主要经营模式。秦皇岛茂业自营模式收入主要来自于部分品牌化妆品的自营销售以及部分超市商品的自营销售，占比较小。秦皇岛茂业租赁模式收入主要为餐饮配套和娱乐配套的租金收入，占比较小。

④ 主营业务收入中百货、超市业务按地区划分情况

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业主营业务收入中百货、超市业务按地区划分的构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | | 2015 年 | | 2014 年 | |
|-----|------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 秦皇岛 | 68,454.04 | 100.00% | 161,165.86 | 100.00% | 170,365.06 | 100.00% |
| 合计 | 68,454.04 | 100.00% | 161,165.86 | 100.00% | 170,365.06 | 100.00% |

秦皇岛茂业各百货、超市门店全部在秦皇岛，因此主营业务收入中百货、超市业务收入全部来自秦皇岛。

⑤ 主营业务收入中百货、超市业务按季度划分情况

受国庆、元旦、春节等假期影响，秦皇岛茂业一季度和四季度是消费旺季，销售收入和利润通常较高，二季度和三季度是消费淡季，销售收入和利润通常比旺季低。

(2) 主营业务毛利及毛利率分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业的主营业务毛利及毛利率的情况如下：

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|------------|--------------|-----------|-----------|
| 主营业务毛利(万元) | 13,952.96 | 30,664.75 | 35,808.05 |
| 主营业务毛利率 | 19.54% | 18.80% | 20.51% |

| | | | |
|-------|--------|--------|--------|
| 综合毛利率 | 20.64% | 20.07% | 21.41% |
|-------|--------|--------|--------|

报告期内，秦皇岛茂业的主营业务毛利分别为 35,808.05 万元、30,664.75 万元及 13,952.96 万元，基本保持不变，主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业主营业务毛利率基本未发生波动，分别为 20.51%、18.80% 和 19.54%，秦皇岛茂业主营业务毛利主要来自于联营模式下的供应商分成，报告期内，供应商与秦皇岛茂业的分成比例相对稳定。

(3) 期间费用

秦皇岛茂业 2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月的期间费用明细及各自占营业收入比例如下表所示：

单位：万元

| 项 目 | 2016 年 1-6 月 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占营业收入的比例 | 金额 | 占营业收入的比例 | 金额 | 占营业收入的比例 |
| 销售费用 | 5,432.97 | 7.41% | 12,101.46 | 7.21% | 14,769.66 | 8.34% |
| 管理费用 | 2,472.19 | 3.37% | 6,012.09 | 3.58% | 4,887.50 | 2.76% |
| 财务费用 | 433.66 | 0.59% | 718.43 | 0.43% | -518.26 | -0.29% |
| 期间费用合计 | 8,338.82 | 11.37% | 18,831.99 | 11.22% | 19,138.90 | 10.81% |

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业期间费用合计分别为 19,138.90 万元、18,831.99 万元和 8,338.82 万元，占营业收入的比例分别为 10.81%、11.22% 和 11.37%，保持相对稳定。

秦皇岛茂业的期间费用主要由销售费用及管理费用构成。2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业期间费用的具体情况如下：

① 销售费用

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业的销售费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|----------|--------------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 工资 | 768.90 | 14.15% | 1,935.21 | 15.99% | 2,122.04 | 14.37% |
| 社保费 | 270.59 | 4.98% | 651.46 | 5.38% | 614.59 | 4.16% |
| 折旧费 | 1,017.91 | 18.74% | 1,924.85 | 15.91% | 1,837.08 | 12.44% |
| 长期待摊费用摊销 | 892.51 | 16.43% | 1,743.89 | 14.41% | 1,786.89 | 12.10% |
| 水电费 | 240.5 | 4.43% | 681.57 | 5.63% | 1,755.52 | 11.89% |

| | | | | | | |
|-----------|-----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 房租费 | 107.52 | 1.98% | 1,828.56 | 15.11% | 2,679.15 | 18.14% |
| 广告费 | 581.05 | 10.69% | 828.58 | 6.85% | 647.62 | 4.38% |
| 其他 | 1553.99 | 28.60% | 2507.34 | 20.72% | 3326.77 | 22.52% |
| 合计 | 5,432.97 | 100.00% | 12,101.46 | 100.00% | 14,769.66 | 100.00% |

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业销售费用分别为14,769.66万元、12,101.46万元和5,432.97万元，主要为人工费、折旧摊销费、水电费和广告费。

② 管理费用

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业的管理费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 工资 | 1,251.02 | 50.60% | 3,225.73 | 53.65% | 2,544.21 | 52.06% |
| 社保费 | 524.55 | 21.22% | 921.95 | 15.33% | 649.26 | 13.28% |
| 公积金 | 175.43 | 7.10% | 309.28 | 5.14% | 232.89 | 4.77% |
| 福利费 | 65.23 | 2.64% | 306.63 | 5.10% | 182.57 | 3.74% |
| 折旧费 | 58.59 | 2.37% | 137.6 | 2.29% | 148.92 | 3.05% |
| 广告费 | 74.32 | 3.01% | 230.91 | 3.84% | 13.83 | 0.28% |
| 水电费 | 58.12 | 2.35% | 42.57 | 0.71% | 134.42 | 2.75% |
| 中介咨询费 | 32.64 | 1.32% | 146.81 | 2.44% | 197.41 | 4.04% |
| 招待费 | 31.97 | 1.29% | 72.32 | 1.20% | 131.59 | 2.69% |
| 其他 | 200.32 | 8.10% | 618.29 | 10.30% | 652.4 | 13.34% |
| 合计 | 2,472.19 | 100.00% | 6,012.09 | 100.00% | 4,887.50 | 100.00% |

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业管理费用分别为4,887.50万元、6,012.09万元和2,472.19万元，主要为人工费、折旧摊销费、中介咨询费、水电费和广告费。

③ 财务费用

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-----------|---------------|---------------|----------------|
| 利息支出 | 28.51 | 3.15 | 4.35 |
| 减：利息收入 | 18.37 | 103.92 | 1,351.06 |
| 手续费 | 423.52 | 819.21 | 828.45 |
| 合计 | 433.66 | 718.43 | -518.26 |

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业的财务费用分别为-518.26万元、718.43万元和433.66万元，主要系银行刷卡产生的手续费。其中，2014年度秦皇岛茂业财务费用为-518.26万元，主要是由于受追溯重述调整影响，2014

年秦皇岛茂业利息收入较大。

(4) 营业外收支

① 营业外收入

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业营业外收入的明细情况如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 0.76 | 2.95 | 2.17 |
| 其中：固定资产处置利得 | 0.76 | 2.95 | 2.17 |
| 政府补助 | - | - | 50.00 |
| 罚款收入 | 11.43 | 17.51 | 56.60 |
| 其他 | 257.46 | 21.43 | 120.22 |
| 合计 | 269.65 | 41.89 | 229.00 |

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业的营业外收入分别为229.00万元、41.89万元和269.65万元，其中营业外收入的其他收入主要是税务局返还代征税款手续费、消磁一卡通收入以及违约金收入。2015年度营业外收入较低，主要是由于其他金额较少。

② 营业外支出

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业营业外支出的明细情况如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------|-------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 0.77 | 4.86 | 84.51 |
| 其中：固定资产处置损失 | 0.77 | 4.86 | 84.51 |
| 无形资产处置损失 | - | - | - |
| 对外捐赠 | - | 3.00 | - |
| 诉讼赔偿 | 0.24 | 10.38 | - |
| 其他 | 0.38 | 8.78 | 17.84 |
| 合计 | 1.39 | 27.02 | 102.35 |

2014年、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业营业外支出分别为102.35万元、27.02万元和1.39万元，其中2014年度营业外支出金额较大，主要是由

于 2014 年度固定资产处置损失金额较大。

(5) 非经常性损益

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业的非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置损益 | -0.00 | -1.91 | -82.33 |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | -0.24 | -10.38 | - |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 50.00 | 133.02 | 219.98 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | - | - | 0.33 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 268.50 | 27.17 | 208.98 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | - | - | - |
| 非经营性损益总额 | 318.26 | 147.90 | 346.95 |
| 所得税影响额 | -67.06 | -24.47 | -86.74 |
| 少数股东权益影响额（税后） | - | - | - |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | 251.19 | 123.42 | 260.21 |

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业的非经常性损益分别为 260.21 万元、123.42 万元和 251.19 万元，主要为营业外收支产生。

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业的非经常性损益净额及其分别占利润总额和归属于母公司所有者净利润的比例如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | 251.19 | 123.42 | 260.21 |
| 利润总额 | 6,360.80 | 12,775.04 | 16,197.81 |
| 占利润总额的比例 | 3.95% | 0.97% | 1.61% |
| 归属于母公司所有者净利润 | 4,731.36 | 8,931.20 | 11,278.48 |
| 占归属于母公司所有者净利润的比例 | 5.31% | 1.38% | 2.31% |

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，秦皇岛茂业归属于母公司所有者的非

经常性损益净额占利润总额的比例分别为 1.61%、0.97%和 3.95%，占归属于母公司所有者净利润的比例分别为 2.31%、1.38%和 5.31%，占比较小，非经常性损益对秦皇岛茂业的盈利能力影响较小。

6、现金流量分析

最近两年及一期，秦皇岛茂业的合并简要现金流量表如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 经营活动现金流入 | 130,255.27 | 222,189.75 | 197,097.73 |
| 经营活动现金流出 | 130,702.53 | 226,638.30 | 192,672.89 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -447.26 | -4,448.55 | 4,424.85 |
| 投资活动现金流入 | 50.00 | 13,502.24 | 50.00 |
| 投资活动现金流出 | 221.26 | 12,620.60 | 4,782.69 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -171.26 | 881.64 | -4,732.69 |
| 筹资活动现金流入 | 10,000.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出 | 5,374.35 | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 4,625.65 | - | - |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | 4,007.12 | -3,566.91 | -307.84 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 1,886.89 | 5,453.80 | 5,761.64 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 5,894.01 | 1,886.89 | 5,453.80 |

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2014年度、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业经营活动产生的现金流量净额分别为4,424.85万元、-4,448.55万元和-447.26万元，波动较大，主要是由于受往来款波动的影响。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2014年度、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业投资活动产生的现金流量净额分别为-4,732.69万元、881.64万元和-171.26万元，其中2014年度投资活动产生的现金流出较多，主要系2014年秦皇岛构建了金额较大的固定资产。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2014年度、2015年度，秦皇岛茂业未发生筹资。2016年1-6月，秦皇岛茂

业筹资活动产生的现金流量净额为 4,625.65 万元,系其通过银行借款获得的现金及通过分红付出的现金。

(七) 主要资产权属、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产权属

(1) 自有房产

截至 2016 年 9 月 30 日,秦皇岛茂业的自有房产情况如下:

| 序号 | 所有权人 | 房产权证号 | 房屋坐落 | 用途 | 面积（平方米） |
|----|-------------|-----------------------|--------------------------------|----------|-----------|
| 1 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119806号 | 河北省秦皇岛市海港区文化路138号 | 配套设施、商金信 | 10,723.0 |
| 2 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119556号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段152号 | 商金信 | 26,696.87 |
| 3 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119600号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号 | 商金信 | 1,124.84 |
| 4 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119606号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-40号 | 商金信 | 14.32 |
| 5 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119578号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层B-66〈2〉号 | 商金信 | 14.57 |
| 6 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119542号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-4〈2〉号 | 商金信 | 88.88 |
| 7 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119607号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-33号 | 商金信 | 38.18 |
| 8 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119548号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-122号 | 商金信 | 37.66 |
| 9 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119583号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-13号〈1〉 | 商金信 | 10.75 |
| 10 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119609号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-75〈1〉号 | 商金信 | 14.57 |
| 11 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119573号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-8号〈1〉 | 商金信 | 59.36 |
| 12 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119594号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-117号 | 商金信 | 41.62 |
| 13 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119585号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-76〈1〉号 | 商金信 | 14.57 |
| 14 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119547号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-35〈1〉号 | 商金信 | 14.57 |

| 序号 | 所有权人 | 房产权证号 | 房屋坐落 | 用途 | 面积（平方米） |
|----|-------------|-----------------------|------------------------------------|-----|---------|
| 15 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119568号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-75 (2) 号 | 商金信 | 14.57 |
| 16 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119597号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-63 (1) 号 | 商金信 | 22.37 |
| 17 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119587号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-116 号 | 商金信 | 41.62 |
| 18 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119574号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-120 号 | 商金信 | 41.62 |
| 19 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119582号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-76 (2) 号 | 商金信 | 9.71 |
| 20 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119543号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-62 (1) 号 | 商金信 | 10.64 |
| 21 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119590号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号二层 A-9 (1) 号 | 商金信 | 24.5 |
| 22 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119571号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-121 号 | 商金信 | 41.62 |
| 23 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119545号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-119 号 | 商金信 | 41.62 |
| 24 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119554号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-34 (2) 号 | 商金信 | 17.1 |
| 25 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119580号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-63 (2) 号 | 商金信 | 22.37 |
| 26 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119576号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号二层 C-34 号 | 商金信 | 17.82 |
| 27 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119541号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号五层 B-16 (1) 号 | 商金信 | 16.11 |
| 28 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119608号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150号二层 C-36 | 商金信 | 15.66 |

| 序号 | 所有权人 | 房产权证号 | 房屋坐落 | 用途 | 面积（平方米） |
|----|-------------|-----------------------|--------------------------------|-----|-----------|
| 29 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119544号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-124号 | 商金信 | 37.66 |
| 30 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119540号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-35(2)号 | 商金信 | 14.57 |
| 31 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119552号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-123号 | 商金信 | 37.66 |
| 32 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119569号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-39号 | 商金信 | 68.24 |
| 33 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119566号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-115号 | 商金信 | 41.62 |
| 34 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119579号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-42(2)号 | 商金信 | 17.1 |
| 35 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119592号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号二层C-38号 | 商金信 | 50.26 |
| 36 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119546号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-118号 | 商金信 | 41.62 |
| 37 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119550号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-34(1)号 | 商金信 | 14.57 |
| 38 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000119549号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号五层B-68(3)号 | 商金信 | 9.71 |
| 39 | 秦皇岛茂业超市有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000107919号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号 | 商金信 | 530.94 |
| 40 | 秦皇岛茂业超市有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000107947号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段150号 | 商金信 | 371.23 |
| 41 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第000113216号 | 河北省秦皇岛市文化路139号 | — | 46,609.86 |
| 42 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 无房产证 | 秦皇岛市海港区河北大街152号6层 | 办公 | 1,100 |

| 序号 | 所有权人 | 房产权证号 | 房屋坐落 | 用途 | 面积（平方米） |
|----|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|--------|-----------|
| 43 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 无房产证 | 秦皇岛市海港区文化路 138 号 | 简易办公楼 | 172 |
| 44 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 无房产证 | 秦皇岛市海港区文化路 138 号 | 简单仓库 | 61 |
| 45 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 无房产证 | 秦皇岛市海港区文化路 138 号 | 华联后院小楼 | 272.16 |
| 46 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 无房产证 | 秦皇岛市海港区文化路 138 号 | 人防设施 | 1950 |
| 47 | 秦皇岛茂业物业服务有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 000108398 号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号 | 商金信 | 333.83 |
| 48 | 秦皇岛茂业物业服务有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 000108399 号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号 | 商金信 | 447.45 |
| 49 | 秦皇岛茂业物业服务有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 000108400 号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号五层 B-106 〈1〉号 | 商金信 | 41.62 |
| 50 | 秦皇岛茂业物业服务有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 000108400 号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号五层 B-106 〈2〉号 | 商金信 | 41.62 |
| 51 | 秦皇岛茂业物业服务有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 000108397 号 | 河北省秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号 | 商金信 | 291.95 |
| 52 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦房字第 20005982 号 | 民族路 1 号二层 A-21 号 | - | 11.7 |
| 53 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦私房 20010746 号 | 民族路 1 号二层 A-88、89 号 | 商业 | 25.88 |
| 54 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 20010656 号 | 秦皇岛市海港区民族路 1 号 | 商业用房 | 10,115.74 |
| 55 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 20005617 号 | 秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号 | - | 17,586.00 |
| 56 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦皇岛市房权证秦房字第 20004933 号 | 秦皇岛市海港区中段 150 号 | - | 2,940.90 |

注 1：《秦皇岛市房权证秦房字第 20004933 号》附记部分确认：超市（商城东路 7 号）建筑面积 3,440.13 平方米；地下停车场（民族路 5 号）建筑面

积 14,269.33 平方米；设备间（民族路 5-1 号）建筑面积 4,328.76 平方米；

注 2：土地用途中的“商金信”指商业、金融和信息用房。

(2) 土地使用权

截至本预案出具日，秦皇岛茂业拥有的土地使用权情况如下：

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-------------|--------------------|-----------------------------|-------|-----------|---------------|
| 1 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 832号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-076 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 1.44 |
| 2 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 868号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-068 (3) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 1.44 |
| 3 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 858号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-115 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 4 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 874号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-116 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 5 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 864号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-118 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 6 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 896号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-119 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 7 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 872号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-121 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 8 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 862号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-117 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 9 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 857号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-120 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 6.19 |
| 10 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 895号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-122 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 5.6 |
| 11 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 894号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-123 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 5.6 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-------------|-------------------|------------------------|-------|-----------|---------------|
| 12 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商859号 | 河北大街中段150号五楼B5-124号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 5.6 |
| 13 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商875号 | 河北大街中段150号二楼C2-40号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.13 |
| 14 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商848号 | 河北大街中段150号二楼A2-09(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 3.64 |
| 15 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商865号 | 河北大街中段150号二楼C2-04(2)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 13.22 |
| 16 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商876号 | 河北大街中段150号二楼C2-08(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 8.83 |
| 17 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商834号 | 河北大街中段150号二楼C2-33号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 5.68 |
| 18 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商866号 | 河北大街中段150号二楼C2-34号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.65 |
| 19 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商867号 | 河北大街中段150号二楼C2-36号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.33 |
| 20 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商833号 | 河北大街中段150号二楼C2-38号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 7.47 |
| 21 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商897号 | 河北大街中段150号二楼C2-39号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 10.15 |
| 22 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商852号 | 河北大街中段150号五楼B5-013(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 1.6 |
| 23 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商849号 | 河北大街中段150号五楼B5-016(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.4 |
| 24 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商869号 | 河北大街中段150号五楼B5-034(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.14 |
| 25 | 秦皇岛茂业控股有限 | 秦籍国用(2015)第海商854 | 河北大街中段150号五楼B5-035(1)号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-------------|--------------------|-----------------------------|-------|-----------|---------------|
| | 公司 | 号 | | | | |
| 26 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 863号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-066 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |
| 27 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 847号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-035 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |
| 28 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 846号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-075 (1) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |
| 29 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 871号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-075 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |
| 30 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 850号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-076 (1) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.17 |
| 31 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 851号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-034 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.54 |
| 32 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 856号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-042 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 2.54 |
| 33 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 855号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-062 (1) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 1.58 |
| 34 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 853号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-063 (1) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 3.33 |
| 35 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 898号 | 河北大街中段 150 号五楼 B5-063 (2) 号 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 3.33 |
| 36 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 845号 | 河北大街中段 150 号六层 A-04(1)(2)号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.28 |
| 37 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 891号 | 河北大街中段 150 号六层 A-04(3)号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.21 |
| 38 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 860号 | 河北大街中段 150 号六层 A-05-1 号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.50 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-------------|-------------------|----------------------------|------|-----------|---------------|
| 39 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商900号 | 河北大街中段150号六层A-10-4号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 5.96 |
| 40 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商887号 | 河北大街中段150号六层A-11(5)、08(5)号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 7.52 |
| 41 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商892号 | 河北大街中段150号六层B-03(1)号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.79 |
| 42 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商901号 | 河北大街中段150号六层B-08-2(3)号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 2.48 |
| 43 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商861号 | 河北大街中段150号六层C-04<1>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.09 |
| 44 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商879号 | 河北大街中段150号六层C-04<2><3>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 8.92 |
| 45 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商881号 | 河北大街中段150号六层C-04<4>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.46 |
| 46 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商902号 | 河北大街中段150号六层C-05<1>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 3.98 |
| 47 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商844号 | 河北大街中段150号六层C-06<3><4>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 7.96 |
| 48 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商877号 | 河北大街中段150号六层C-06<5>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 3.98 |
| 49 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商873号 | 河北大街中段150号六层C-07<2>、<1>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 10.10 |
| 50 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商870号 | 河北大街中段150号六层C-07<3>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 5.05 |
| 51 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商893号 | 河北大街中段150号六层C-08号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 3.96 |
| 52 | 秦皇岛茂业控股有限 | 秦籍国用(2015)第海商885 | 河北大街中段150号六层C-09<1>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.98 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-------------|--------------------|--------------------------------|-------|-----------|---------------|
| | 公司 | 号 | | | | |
| 53 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 880号 | 河北大街中段 150 号六层 C-9<3><4>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.96 |
| 54 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 888号 | 河北大街中段 150 号六层 C-10<1>、C-9<2>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.96 |
| 55 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 882号 | 河北大街中段 150 号六层 C-10<2>、11<2>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.96 |
| 56 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 884号 | 河北大街中段 150 号六层 C-10<3><4>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.96 |
| 57 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 889号 | 河北大街中段 150 号六层 C-11<1><3>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 9.96 |
| 58 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 886号 | 河北大街中段 150 号六层 C-11<4>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.44 |
| 59 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 878号 | 河北大街中段 150 号六层 C-12<2><1>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.82 |
| 60 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 883号 | 河北大街中段 150 号六层 C-12<3><5>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.82 |
| 61 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 899号 | 河北大街中段 150 号六层 C-24<2>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 2.41 |
| 62 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 890号 | 河北大街中段 150 号六层 C-26<4><5>号 | 综合用地 | 2050.11.8 | 4.82 |
| 63 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 371号 | 海港区文化路 139 号(二层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 1,590.69 |
| 64 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 370号 | 海港区文化路 139 号(一层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 1,804.88 |
| 65 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商 367号 | 海港区文化路 139 号(五层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 1,705.62 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|-----------------|--------------------|----------------------------|----------|-----------|---------------|
| 66 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商366号 | 海港区文化路139号(四层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 1667.48 |
| 67 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商368号 | 海港区文化路139号(地下一、二层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 2,577.57 |
| 68 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商369号 | 海港区文化路139号(三层) | 批发零售等 | 2050.9.27 | 1,667.48 |
| 69 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商830号 | 海港区河北大街中段152号 | 商业用地 | 2037.5.20 | 3,797.57 |
| 70 | 秦皇岛茂业控股有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商831号 | 海港区文化路138号 | 商业用地 | 2037.5.20 | 3,834.18 |
| 71 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦籍国用2000字第211号 | 河北大街 | 商业、金融、办公 | 2050.11.8 | 32,684.9 |
| 72 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦籍国用2006第商254号 | 民族路1号二层A-21号 | 其它商服 | 2050.11.8 | 2.43 |
| 73 | 秦皇岛市金原房地产开发有限公司 | 秦籍国用(2009)第商022号 | 民族路1号二层A-88、89号 | 综合 | 2050.11.8 | 5.36 |
| 74 | 秦皇岛茂业超市有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商1944号 | 海港区河北大街中段150号五层13间 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 55.19 |
| 75 | 秦皇岛茂业超市有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商2202号 | 海港区河北大街中段150号五层21间 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 78.92 |
| 76 | 秦皇岛茂业物业服务服务有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商1945号 | 海港区河北大街中段150号五层22间 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 69.47 |
| 77 | 秦皇岛茂业物业服务服务有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商1946号 | 海港区河北大街中段150号五层8间 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 43.42 |
| 78 | 秦皇岛茂业物业服务服务有限公司 | 秦籍国用(2015)第海商1947号 | 海港区河北大街中段150号五B-106(1)(2)号 | 城镇住宅用地 | 2050.11.8 | 12.38 |
| 79 | 秦皇岛茂业物业服务 | 秦籍国用(2015)第海商2201 | 海港区河北大街中段150号五层7间 | 批发零售等 | 2050.11.8 | 49.65 |

| 序号 | 使用权人 | 土地证号 | 土地坐落 | 用途 | 到期日 | 证载面积 (平方米) |
|----|------|------|------|----|-----|---------------|
| | 有限公司 | 号 | | | | |

2、对外担保情况

截至 2016 年 9 月 30 日，秦皇岛茂业不存在正在履行的对外担保。

3、主要负债、或有负债情况

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，秦皇岛茂业的主要负债情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 短期借款 | 10,000.00 | 15.96% | - | - | - | - |
| 应付账款 | 22,343.07 | 35.67% | 17,170.33 | 40.70% | 17,229.24 | 35.37% |
| 预收款项 | 13,236.96 | 21.13% | 14,280.89 | 33.85% | 23,211.30 | 47.65% |
| 应付职工薪酬 | 791.61 | 1.26% | 1,268.63 | 3.01% | 1,231.33 | 2.53% |
| 应交税费 | 790.91 | 1.26% | 1,584.12 | 3.76% | 731.66 | 1.50% |
| 应付利息 | 10.63 | 0.02% | - | - | - | 0.00% |
| 其他应付款 | 15,145.05 | 24.18% | 7,626.66 | 18.08% | 6,289.62 | 12.91% |
| 流动负债合计 | 62,318.23 | 99.48% | 41,930.63 | 99.40% | 48,693.14 | 99.96% |
| 预计负债 | 328.33 | 0.52% | 254.01 | 0.60% | 17.44 | 0.04% |
| 非流动负债合计 | 328.33 | 0.52% | 254.01 | 0.60% | 17.44 | 0.04% |
| 负债总计 | 62,646.56 | 100.00% | 42,184.64 | 100.00% | 48,710.58 | 100.00% |

(八) 最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

最近三年，本次非公开发行拟收购资产秦皇岛茂业于 2015 年 7 月进行过评估。

2015 年 7 月，茂业通信转让其持有的秦皇岛茂业股权时（以产权交易所挂牌方式整体转让），国众联评估对秦皇岛茂业的股东全部权益的市场价值进行了评估。该次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，评估值为 219,668.08 万元。

秦皇岛茂业作为本次非公开发行标的公司的评估值为 184,344.67 万元，较前次评估值下降 35,323.41 万元，存在差异的主要原因为：秦皇岛茂业原房地产子公司安徽国润近年来经营情况不佳，连年亏损金额较高，故秦皇岛茂业 2016 年 7 月向中兆投资出售安徽国润全部股权，且交易价格显著低于安徽国润前次评估

值；本次评估报告中已假设安徽国润于评估基准日（2016年3月31日）即已进行出售。

（九）会计政策及相关会计处理

1、收入成本的确认原则和计量方法

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：**A.**收入的金额能够可靠地计量；**B.**相关的经济利益很可能流入企业；**C.**交易的完工程度能够可靠地确定；**D.**交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

秦皇岛茂业与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：**A.**合同总收入能够可靠地计量；

B.与合同相关的经济利益很可能流入企业；C.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D.合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）利息收入

按照他人使用秦皇岛茂业货币资金的时间和实际利率计算确定

2、财务报表编制基础

（1）编制基础

秦皇岛茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，秦皇岛茂业会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（2）持续经营

秦皇岛茂业已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力，秦皇岛茂业管理层相信秦皇岛茂业能自财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间

内持续经营。

(3) 合并范围的变化

①处置子公司

2015年5月22日,秦皇岛茂业与其全资子公司安徽国润达成股权转让协议,将其所持淮南茂业投资发展有限公司的股权以1,160万元转让,安徽国润同意受让。转让的股权包括该股权项下所有的附带权益及权利,且该股权未设定任何留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。股权转让生效后,秦皇岛茂业将不再对淮南茂业承担任何经营管理及债权债务的责任、义务。

②安徽国润未纳入合并范围说明

根据秦皇岛茂业与中兆投资于2016年7月签订的《股权转让协议》,中兆投资以现金525,042,332.05元收购秦皇岛茂业持有的安徽国润100%股权。在资产负债表日,秦皇岛茂业将对安徽国润的长期股权投资账面价值转入划分为持有待售的资产。

3、资产转移、剥离调整情况

2015年5月22日,秦皇岛茂业与其全资子公司安徽国润达成股权转让协议,将其所持淮南茂业投资发展有限公司的股权以1,160万元转让,安徽国润同意受让。转让的股权包括该股权项下所有的附带权益及权利,且该股权未设定任何留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。股权转让生效后,秦皇岛茂业将不再对淮南茂业承担任何经营管理及债权债务的责任、义务。

除此以外,报告期内,秦皇岛茂业不存在资产转移、剥离调整的情况。

4、拟购买资产的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在差异

秦皇岛茂业的主要会计政策和会计估计已与上市公司保持一致,不存在差异。

5、行业特殊的会计处理政策

秦皇岛茂业所处行业不存在特殊会计处理政策。

(十) 董事、监事、高级管理人员

截至本预案出具日,秦皇岛茂业董事、监事、高级管理人员如下:

| 姓名 | 职务 |
|-----|---------|
| 刘宏 | 董事长、总经理 |
| 卢小娟 | 董事 |
| 陈哲元 | 董事 |
| 姚淑莲 | 监事 |

（十一）出资及合法存续情况

秦皇岛茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，交易对方已经依法履行对秦皇岛茂业的出资义务，不存在违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响秦皇岛茂业合法存续的情况，其持有的秦皇岛茂业的股权均为实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在代他人持股或委托他人持股或者类似安排，不存在禁止转让、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。

截至 2016 年 9 月 30 日，秦皇岛茂业不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

二、收购重庆茂业百货有限公司 100%股权项目

（一）基本情况

| | |
|----------|---|
| 公司名称 | 重庆茂业百货有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 915001057659116749 |
| 公司住所 | 重庆市江北区建新北路 16 号 |
| 法定代表人 | 卢小娟 |
| 注册资本 | 3,000 万元人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（台港澳与境内合资） |
| 经营范围 | 零售预包装食品、散装食品（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；批发日用百货；苏亚雷斯（含代销、寄售）日用百货、文化体育用品、钟表、眼镜及照相器材、纺织品、服装和鞋帽、皮具箱包、家用电器、床上用品、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、计算机配件、办公设备、家具、玩具、日用杂品、金银首饰、工艺美术品、不锈钢厨具、建筑装饰材料商品零售（涉及国家行业管理的凭许可证经营）；组织国内产品出口；自营商品的进口；在商场内经营配套服务项目包括：理发美容、体育场馆（健身中心、保龄球室、壁球室、桌球室）照相及冲洗、（干、湿）洗衣店、修鞋配匙服务；出租部分设施及分租商场的场地予国内分租户从事合法经营；配套物业管理；商业信息咨询（不含证券、期货、金融类咨询）。** [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营动] |

| | |
|------|-------------|
| 成立日期 | 2004年8月27日 |
| 经营期限 | 至2034年8月26日 |

（二）历史沿革

2004年3月6日，中兆投资与茂业百货（中国）签署《合资经营重庆茂业百货有限公司合同》、《合资经营重庆茂业百货有限公司章程》，拟设立重庆茂业。

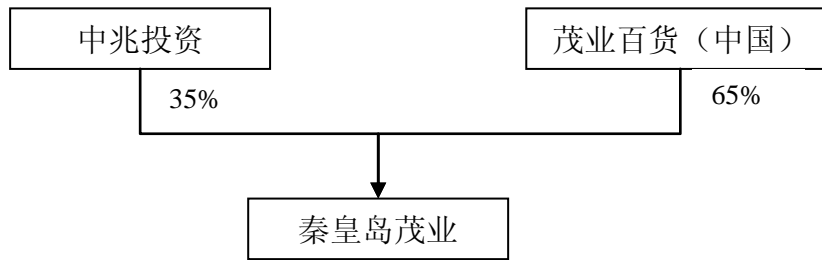
2004年8月22日，商务部出具《商务部关于同意设立重庆茂业百货有限公司的批复》（商资批[2004]1278号），同意中兆投资和茂业百货（中国）在重庆市合资设立重庆茂业。重庆茂业注册资本3,000万元。其中，中兆投资出资1,050万元，占注册资本35%，茂业百货（中国）出资1,950万元等值外汇，占注册资本65%。同日，商务部向重庆茂业核发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资资审A字[2004]0129号）。2004年8月27日，重庆市工商局向重庆茂业核发注册号为企合渝总字第008052号的《企业法人营业执照》。

2005年4月20日，重庆君恩会计师事务所有限公司出具“重君会所验[2005]第0072号”《验资报告》，对全体股东第一期出资实收情况进行审验。第一期双方实缴货币出资共460万元人民币，其中中兆投资实缴出资167.50万元，茂业百货（中国）实缴出资292.50万元。2006年6月7日，重庆宏岭会计师事务所有限公司出具“宏岭验发[2006]60615号”《验资报告》，对全体股东第二期出资实收情况进行审验。第二期双方实缴货币出资共2,540万元人民币，其中中兆投资实缴出资882.50万元，茂业百货（中国）实缴出资1,657.50万元。第二期出资后，双方已足额缴纳注册资本。

重庆茂业设立后未发生股权变动。截至本预案出具日，重庆茂业的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|----|----------|---------|---------|
| 1 | 中兆投资 | 1,050 | 35.00% |
| 2 | 茂业百货（中国） | 1,950 | 65.00% |
| 合计 | | 3,000 | 100.00% |

（三）股权结构及控制关系



(四) 重庆茂业子公司、分公司基本情况

1、子公司

重庆茂业下属 1 家子公司，为全资子公司重庆百福乐商贸有限公司。重庆百福乐主要从事重庆茂业江北店地下一层店面的运营与管理，其基本情况如下：

| | |
|----------|--|
| 公司名称 | 重庆百福乐商贸有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91500105678668426R |
| 公司住所 | 重庆市江北区建新北路 16 号东方时代广场 G 层 |
| 法定代表人 | 白璟 |
| 注册资本 | 10248.15 万元人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 零售（含代销）日用百货、粮油、肉类、水产品及其制品、预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉，按食品流通许可证核定的范围和期限从事经营）、鲜（干）果、蔬菜、文化体育用品、钟表、眼镜及照相器材、纺织品、五金交电、化工产品（不含危化物品）、计算机及配件、办公设备、家具、玩具、日用杂品、金银饰品（部含裸钻、毛钻）、工艺美术品、不锈钢厨具、建筑装饰材料（不含危化物品）等；组织国内产品的出口，自营商品进口、商场内经营配套服务项目的经营（含照相与冲洗、洗衣店、修鞋配匙、配套物业管理）；自营商场的分租及部分设施的出租；商业信息咨询。*[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动] |
| 成立日期 | 2008 年 9 月 16 日 |
| 经营期限 | 至 2048 年 9 月 15 日 |

2、分公司

重庆茂业无下属分公司。

(五) 主营业务发展情况

1、主要产品和服务的行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

发行人主营业务为商品零售业务，隶属于中国证监会颁布的《上市公司行业

分类指引》(2012年修订)中的“零售业”(分类代码:F52)。具体情况参见“第二节 募集资金投资项目基本情况\一、收购秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权项目\ (五) 主营业务发展情况”。

2、主要产品和服务的用途及报告期的变化情况

重庆茂业主要提供百货零售业务,报告期内重庆茂业的主要服务未发生改变。

3、业务流程介绍

重庆茂业仅拥有百货零售业态,其主要业务流程情况参见“第二节 募集资金投资项目基本情况/一、收购秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权项目/ (五) 主营业务发展情况/3、业务流程介绍”。

4、主要经营模式

重庆茂业仅拥有百货零售业态,其主要经营模式与秦皇岛茂业相同,参见“第二节 募集资金投资项目基本情况/一、收购秦皇岛茂业控股有限公司 100%股权项目/ (五) 主营业务发展情况/4、主要经营模式”。

5、主要产品的生产和销售情况

(1) 主营业务收入情况

① 主营业务业态分布情况

重庆茂业仅拥有百货业务,其主营业务情况如下:

单位:万元

| 业态 | 2016年1-6月 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|----|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 百货 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |
| 合计 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |

② 主营业务经营模式分布情况

单位:万元

| 经营方式 | 2016年1-6月 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 自营 | 21,396.23 | 91.96% | 1,438.51 | 3.04% | 522.64 | 1.07% |
| 联营 | 1,165.67 | 3.03% | 44,566.35 | 94.23% | 46,917.35 | 96.42% |
| 租赁 | 704.99 | 5.01% | 1,288.19 | 2.72% | 1,219.67 | 2.51% |

| | | | | | | |
|----|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 合计 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |
|----|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|

(2) 产品的主要消费群体

重庆茂业的主要消费群体主要为有一定消费实力、具有相当品牌追求及认知度的青年消费人群。

(3) 前五名客户的情况

报告期内，公司主要从事百货零售业务，客户绝大多数为个人消费者，极为分散，不存在单一客户依赖。

6、采购情况

最近两年及一期，重庆茂业向前五名供应商采购金额及其占当年主营业务成本的比例情况如下：

单位：万元

| 2016年1-6月 | | | |
|-----------|--------------------|----------|-----------|
| 序号 | 客户名称 | 采购金额 | 占主营业务成本比例 |
| 1 | 周大福珠宝金行（重庆）有限公司 | 1,129.95 | 5.90% |
| 2 | 瑞皇（重庆）钟表有限公司 | 896.03 | 4.68% |
| 3 | 周生生（中国）商业有限公司青岛分公司 | 773.86 | 4.04% |
| 4 | 重庆市赛玛特科技有限责任公司 | 702.02 | 3.66% |
| 5 | 厦门润淼商贸有限公司 | 275.80 | 1.44% |
| | 合计 | 3,777.67 | 19.71% |
| 2015年度 | | | |
| 序号 | 客户名称 | 采购金额 | 占主营业务成本比例 |
| 1 | 周大福珠宝金行(重庆)有限公司 | 2,717.41 | 6.91% |
| 2 | 周生生（中国）商业有限公司青岛分公司 | 1,431.09 | 3.64% |
| 3 | 瑞皇(重庆)钟表有限公司 | 1,386.10 | 3.53% |
| 4 | 重庆市赛玛特科技有限责任公司 | 1,099.79 | 2.8% |
| 5 | 路威酩轩香水化妆品(上海)有限公司 | 547.46 | 1.39% |
| | 合计 | 7,181.85 | 18.27% |
| 2014年度 | | | |
| 序号 | 客户名称 | 采购金额 | 占主营业务成本比例 |

| | | | |
|---|--------------------|-----------------|--------------|
| 1 | 周大福珠宝金行(重庆)有限公司 | 2,916.29 | 7.2% |
| 2 | 瑞皇(重庆)钟表有限公司 | 2,521.29 | 6.22% |
| 3 | 周生生(中国)商业有限公司青岛分公司 | 1,693.84 | 4.18% |
| 4 | 厦门润淼商贸有限公司 | 809.04 | 2% |
| 5 | 广东潮宏基实业股份有限公司 | 548.49 | 1.35% |
| | 合计 | 8,488.95 | 20.95 |

(六) 财务状况及盈利能力分析

1、资产主要构成及分析

单位：万元

| 项 目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产： | | | | | | |
| 货币资金 | 1,499.06 | 4.17% | 878.02 | 2.51% | 2,412.13 | 7.99% |
| 应收账款 | 23.43 | 0.07% | 63.04 | 0.18% | 44.19 | 0.15% |
| 预付款项 | 1,729.30 | 4.82% | 2,865.01 | 8.19% | 3,474.31 | 11.51% |
| 其他应收款 | 23,448.03 | 65.29% | 22,321.21 | 63.78% | 19,883.35 | 65.84% |
| 存货 | 932.91 | 2.60% | 557.74 | 1.59% | 128.07 | 0.42% |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,838.14 | 5.12% | 1,458.57 | 4.17% | 297.38 | 0.98% |
| 其他流动资产 | 177.64 | 0.49% | 216.36 | 0.62% | 227.45 | 0.75% |
| 流动资产合计 | 29,648.51 | 82.56% | 28,359.95 | 81.03% | 26,466.87 | 87.65% |
| 非流动资产： | | | | | | |
| 固定资产 | 277.93 | 0.77% | 291.47 | 0.83% | 309.09 | 1.02% |
| 在建工程 | 31.98 | 0.09% | 589.14 | 1.68% | 1,623.94 | 5.38% |
| 长期待摊费用 | 5,947.18 | 16.56% | 5,751.94 | 16.43% | 1,793.77 | 5.94% |
| 递延所得税资产 | 7.80 | 0.02% | 7.40 | 0.02% | 3.97 | 0.01% |
| 非流动资产合计 | 6,264.88 | 17.44% | 6,639.94 | 18.97% | 3,730.77 | 12.35% |
| 资产总计 | 35,913.39 | 100.00% | 34,999.89 | 100.00% | 30,197.64 | 100.00% |

(1) 其他应收款

2014年末、2015年末及2016年6月末其他应收款按类别情况如下：

单位：万元

| 类别 | 2016年6月30日 | | | | |
|------------------------|------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | 23,448.03 | 99.87% | - | - | 23,448.03 |
| 个别认定组合 | 23,448.03 | 99.87% | - | - | 23,448.03 |
| 组合小计 | 31.18 | 0.13% | - | - | |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 23,479.21 | 100.00% | 31.18 | 100.00% | 23,448.03 |
| 合计 | 23,448.03 | 99.87% | 31.18 | 100.00% | 23,448.03 |
| 类别 | 2015年12月31日 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | - | - | - | - | - |
| 个别认定组合 | 22,321.21 | 99.87% | - | - | 22,321.21 |
| 组合小计 | 22,321.21 | 99.87% | - | - | 22,321.21 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 29.58 | 0.13% | 29.58 | 100.00% | - |
| 合计 | 22,350.79 | 100.00% | 29.58 | 100.00% | 22,321.21 |
| 类别 | 2014年12月31日 | | | | |
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | 金额 |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | - | - | - | - | - |
| 个别认定组合 | 19,883.35 | 99.92% | - | - | - |
| 组合小计 | 19,883.35 | 99.92% | - | - | - |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 15.89 | 0.08% | 15.89 | 100.00% | - |
| 合计 | 19,899.24 | 100.00% | 15.89 | 100.00% | 19,883.35 |

截至2016年6月30日,重庆茂业其他应收款金额前五名的具体情况如下表:

单位:万元

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------|-------|-----------|------|---------------------|----------|
| 深圳茂业商厦有限公司 | 往来款 | 20,721.30 | 1-2年 | 88.25% | - |
| 中兆投资管理有限公司 | 往来款 | 500.00 | 1年以内 | 2.13% | - |
| 重庆尚享文化传媒有限 | 供应商费用 | 69.66 | 1年以内 | 0.30% | - |

| | | | | | |
|------------------|-------|--------------------|------|---------------|----------|
| 公司 | | | | | |
| 咖啡陪你（上海）投资管理有限公司 | 供应商费用 | 53.58 | 1年以内 | 0.23% | - |
| 上海富井餐饮管理有限公司 | 供应商费用 | 46.44 | 1年以内 | 0.20% | - |
| 合计 | | - 21,390.99 | | 91.11% | - |

重庆茂业对茂业商厦、中兆投资的其他应收款系关联方资金拆借。除此以外，其他应收款主要为供应商费用，即公司先行垫付，后向供应商收取的设施服务费、综合服务费、供应商用电用水等费用。重庆茂业其他应收款账龄相对较短，集中在1年以内，周转情况良好，与主营业务结构相匹配，基本不存在坏账风险。

（2）预付款项

2014年末、2015年末及2016年6月末重庆茂业预付款项的情况如下：

单位：万元

| 账龄 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 1年以内 | 1,729.30 | 100.00% | 2,865.01 | 100.00% | 3,474.31 | 100.00% |
| 1至2年 | - | - | - | - | - | - |
| 2至3年 | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 1,729.30 | 100.00% | 2,865.01 | 100.00% | 3,474.31 | 100.00% |

预付款项主要系预先支付的房屋租金。重庆茂业无自有房产，通过向重庆茂业地产有限公司租赁经营场所开展百货零售业务。

（3）长期待摊费用

2014年末、2015年末和2016年6月末重庆茂业的长期待摊费用的情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 装修费 | 5,947.18 | 100.00% | 5,751.94 | 100.00% | 1,793.77 | 100.00% |
| 合计 | 5,947.18 | 100.00% | 5,751.94 | 100.00% | 1,793.77 | 100.00% |

2014年末、2015年末及2016年6月末，重庆茂业的长期待摊费用分别为1,793.77万元、5,751.94万元、5,947.18万元，占资产总额的比例分别5.94%、

16.43%、16.56%。长期待摊费用主要包括商场外立面改造、室内装修、化妆品专柜装修等工程活动产生的费用。重庆茂业为更好招徕顾客、满足消费者不断丰富的需求，在2014年下半年至2015年度中，对其大楼外立面整体改造，并且对室内店面进行装修以引入更多中高端品牌，从而实现品牌、形象升级，故产生一定金额的房屋改造、专柜装修费用。

(4) 一年内到期的非流动资产

2014年末、2015年末和2016年6月末重庆茂业一年内到期的非流动资产的情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|--------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 一年内到期的长期待摊费用 | 1,838.14 | 100% | 1,458.57 | 100% | 297.38 | 100.00% |
| 合计 | 1,838.14 | 100% | 1,458.57 | 100% | 297.38 | 100.00% |

各期末，重庆茂业一年内到期的非流动资产分别为297.38万元、1,458.57万元、1,838.14万元，占资产总额的比例分别为0.98%、4.75%、5.12%。一年内到期的非流动资产主要包括外立面工程改造款、室内装修工程款以及新引入专柜的装修费用。

(5) 主要固定资产、无形资产及其权属情况

A. 固定资产

截至2016年6月30日，重庆茂业拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

| 项目 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面净值 | 成新率 |
|-----------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|
| 电子设备 | 2,331.12 | 2,202.69 | 128.43 | 5.51% |
| 运输设备 | 31.62 | 10.01 | 21.60 | 68.33% |
| 机器设备 | 77.72 | 62.76 | 14.96 | 19.25% |
| 其他设备 | 1,528.30 | 1,415.37 | 112.94 | 7.39% |
| 合计 | 3,968.76 | 3,690.83 | 277.93 | 7.00% |

注：成新率=账面净值/账面原值

截至 2016 年 6 月 30 日，重庆茂业主要固定资产为电脑、服务器、空调等电子设备以及电梯、收银台等商业配套设备。

a. 自有房产情况

截至本预案出具日，重庆茂业不存在拥有自有房产的情况。

b. 租赁房产情况

截至本预案出具日，重庆茂业的租赁房产情况如下：

| 序号 | 出租方 | 承租方 | 租赁期限 | 房屋坐落 | 租赁面积 (m ²) |
|----|------------|------|--------------------|----------------------------|------------------------|
| 1 | 重庆茂业地产有限公司 | 重庆茂业 | 2016.7.1-2031.6.30 | 重庆市江北区建新北路 16 号负一层、1 至 9 楼 | 61,728.63 |
| 2 | 重庆茂业地产有限公司 | 百福乐 | 2016.7.1-2031.6.30 | 重庆市江北区建新北路 16 号 G 层 | 6,532.11 |

B. 无形资产

截至 2016 年 6 月末，重庆茂业不存在拥有无形资产的情况。

2、负债主要构成及分析

单位：万元

| 项 目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 金额 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债： | | | | | | |
| 应付账款 | 10,730.88 | 46.44% | 11,635.65 | 48.43% | 10,061.67 | 82.09% |
| 预收款项 | 288.09 | 1.25% | 304.36 | 1.27% | 238.21 | 1.94% |
| 应付职工薪酬 | 70.22 | 0.30% | 99.95 | 0.42% | 86.55 | 0.71% |
| 应交税费 | 515.35 | 2.23% | 483.24 | 2.01% | 624.69 | 5.10% |
| 应付股利 | 163.91 | 0.71% | 163.91 | 0.68% | 163.91 | 1.34% |
| 其他应付款 | 11,337.05 | 49.07% | 11,337.15 | 47.19% | 1,081.36 | 8.82% |
| 流动负债合计 | 23,105.51 | 100.00% | 24,024.26 | 100.00% | 12,256.39 | 100.00% |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - |
| 负债合计 | 23,105.51 | 100.00% | 24,024.26 | 100.00% | 12,256.39 | 100.00% |

从上表可以看出，重庆茂业截至 2016 年 6 月末的负债总额为 23,107.53 万元，均为流动负债，流动负债主要由应付账款、其他应付款等构成。

(1) 应付账款

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，重庆茂业应付账款按款项性质的情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 应付供应商货款 | 9,397.87 | 87.58% | 10,170.33 | 87.41% | 9,991.09 | 99.30% |
| 应付工程款 | 1,333.01 | 12.42% | 1,463.27 | 12.58% | 45.10 | 0.45% |
| 其他应付账款 | - | - | 2.05 | 0.02% | 25.49 | 0.25% |
| 合计 | 10,730.88 | 100.00% | 11,635.65 | 100.00% | 10,061.67 | 100.00% |

应付账款绝对值较为稳定，与公司业务发展状况基本匹配，各期末重庆茂业应付账款余额分别为 10,061.67 万元、11,635.65 万元及 10,730.88 万元。其中，应付供应商货款是尚未与供应商结算的款项。联营模式下，重庆茂业通常在专柜合同中与供应商约定按月为周期的结算期，即在商品销售的次月将款项支付给供应商，故期末形成应付账款。自营模式下，重庆茂业在采购合同中与供应商约定付款期，已完成采购但尚未付款时会形成应付账款。

应付工程款系 2014-2015 年重庆茂业为实现整体形象升级而发生的尚未支付的外立面改造、室内购物环境装修升级等费用。

(2) 其他应付款

2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，重庆茂业其他应付款按款项性质的情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016.6.30 | | 2015.12.31 | | 2014.12.31 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 保证金及押金 | 718.43 | 6.34% | 741.29 | 6.54% | 710.48 | 65.70% |
| 预提费用 | 185.06 | 1.63% | 181.07 | 1.60% | 190.26 | 17.59% |
| 股权购买款 | 10,248.15 | 90.40% | 10,248.15 | 90.39% | - | 0.00% |
| 其他 | 185.40 | 1.64% | 166.63 | 1.47% | 180.62 | 16.70% |
| 合计 | 11,337.05 | 100.00% | 11,337.15 | 100.00% | 1,081.36 | 100.00% |

各期末，重庆茂业其他应付款余额分别为 1,081.36 万元、11,337.15 万元、11,337.05 万元，占负债总额的比例分别为 8.82%、47.19%、49.07%。其他应付

款主要由保证金、押金、预提费用、股权购买款等构成。股权购买款系 2015 年 10 月重庆茂业向茂业百货（中国）购买百福乐股权的购买款 10,248.15 万元，截至 2016 年 6 月末，该项股权购买款尚未支付。

3、偿债能力分析

最近两年一期，重庆茂业的偿债能力指标情况如下：

| 项目 | 2016.6.30 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|-------|-----------|------------|------------|
| 流动比率 | 1.28 | 1.18 | 2.16 |
| 速动比率 | 1.20 | 1.16 | 2.15 |
| 资产负债率 | 64.34% | 68.64% | 40.59% |

注 1：资产负债率=总负债/总资产

注 2：流动比率=流动资产/流动负债

注 3：速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

报告期内，重庆茂业流动比率分别为 2.16、1.18 和 1.28，速冻比率分别为 2.15、1.16 和 1.20，其短期偿债能力指标出现一定下滑，主要原因系 2015 年重庆茂业向其母公司茂业百货（中国）收购百福乐股权的款项尚未支付，导致流动负债中其他应付款金额大幅增加，从而引起短期偿债能力略有下降。

4、营运能力分析

最近两年一期，重庆茂业的营运能力指标情况如下：

| 项目 | 2016.6.30 | 2015.12.31 | 2014.12.31 |
|---------|-----------|------------|------------|
| 应收账款周转率 | 586.26 | 960.01 | 1,198.63 |
| 存货周转率 | 25.71 | 114.65 | 316.32 |
| 总资产周转率 | 0.71 | 1.58 | 1.75 |

注 1：应收账款周转率=营业收入/应收账款账面价值期初期末平均值

注 2：存货周转率=营业成本/存货账面价值期初期末平均值

注 3：总资产周转率=营业收入/总资产账面价值期初期末平均值

（1）应收账款周转率

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，重庆茂业应收账款周转率分别为 1,198.63、960.01 和 586.26。由于零售行业主要采取现金或刷卡结算模式，不存在大量的应收账款，因此公司应收账款周转率较高，符合零售行业特点。

（2）存货周转率

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，重庆茂业存货周转率分别为 316.32、114.65 和 25.71。报告期内，重庆茂业存货周转率较高，主要是由于重庆茂业主要采取联营模式，存货较少。

(3) 存货周转率

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，重庆茂业总资产周转率分别为 1.75、1.58 和 0.71。报告期内，重庆茂业总资产周转率略有下滑，主要是由于重庆茂业营业收入出现一定幅度下降造成。

5、盈利能力分析

最近两年一期，重庆茂业的合并利润表主要项目如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016 年 1-6 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 25,347.26 | 51,473.23 | 52,967.02 |
| 其中：营业收入 | 25,347.26 | 51,473.23 | 52,967.02 |
| 二、营业总成本 | 22,895.47 | 47,261.73 | 47,514.90 |
| 其中：营业成本 | 19,162.78 | 39,313.39 | 40,512.41 |
| 营业税金及附加 | 285.70 | 710.97 | 861.51 |
| 销售费用 | 3,185.39 | 6,676.69 | 5,540.47 |
| 管理费用 | 104.85 | 227.04 | 270.81 |
| 财务费用 | 163.22 | 319.96 | 313.81 |
| 资产减值损失 | 1.60 | 13.69 | 15.89 |
| 三、营业利润 | 2,443.72 | 4,211.50 | 5,452.12 |
| 加：营业外收入 | 2.42 | 8.54 | 85.09 |
| 其中：非流动资产处置利得 | - | 0.01 | 0.05 |
| 减：营业外支出 | 2.81 | 10.38 | 42.02 |
| 其中：非流动资产处置损失 | - | 0.21 | 4.59 |
| 四、利润总额 | 2,443.33 | 4,209.66 | 5,495.19 |
| 减：所得税费用 | 611.08 | 927.13 | 1,312.50 |
| 五、净利润 | 1,832.25 | 3,282.52 | 4,182.69 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 1,832.25 | 3,282.52 | 4,182.69 |
| 少数股东损益 | - | - | - |

(1) 营业收入分析

① 营业收入构成情况

报告期内，重庆茂业营业收入构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | | 2015年 | | 2014年 | |
|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 23,266.89 | 91.79% | 47,293.05 | 91.88% | 48,659.66 | 91.87% |
| 其他业务收入 | 2,080.36 | 8.21% | 4,180.19 | 8.12% | 4,307.36 | 8.13% |
| 营业收入合计 | 25,347.26 | 100.00% | 51,473.23 | 100.00% | 52,967.02 | 100.00% |

2014年、2015年和2016年1-6月，重庆茂业营业收入分别为52,967.02万元、51,473.23万元和25,347.26万元，其中主营业务收入占比均超过90%，为营业收入的主要组成部分。重庆茂业主营业务突出，其他业务收入主要系为各供应商或租户提供物业、保洁、营销等综合管理服务而收取的服务费，占营业收入比例较低。报告期内，受到百货零售行业景气度下降及江北店大规模装修升级期间间歇性关停部分楼层的影响，重庆茂业营业收入出现一定程度的下滑。

② 主营业务收入按业态划分情况

重庆茂业2014年、2015年度和2016年1-6月主营业务收入按业态划分的明细情况如下表所示：

单位：万元

| 业态 | 2016年1-6月 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 百货 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |
| 合计 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |

③ 主营业务收入中百货业务按经营模式划分情况

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业主营业务收入中百货业务按经营模式划分情况如下：

单位：万元

| 经营方式 | 2016年1-6月 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 联营 | 21,396.23 | 91.96% | 44,566.35 | 94.23% | 46,917.35 | 96.42% |
| 自营 | 1,165.67 | 5.01% | 1,438.51 | 3.04% | 522.64 | 1.07% |
| 租赁 | 704.99 | 3.03% | 1,288.19 | 2.72% | 1,219.67 | 2.51% |

| | | | | | | |
|----|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 合计 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |
|----|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|

报告期内，重庆茂业经营模式较为稳定，主要以联营模式为主，同时也采用自营模式及租赁模式，其中，联营模式下业务收入分别为 46,917.35 万元、44,566.35 万元、23,266.89 万元，占主营业务收入的比例分别为 96.42%、94.23%、91.96%。自营模式主要为化妆品经营产生，租赁模式主要为餐饮配套和娱乐配套，两者占比较小。

④ 主营业务收入中百货业务按地区划分情况

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，重庆茂业主营业务收入中百货业务按地区划分的构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | | 2015 年 | | 2014 年 | |
|----|--------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 重庆 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |
| 合计 | 23,266.89 | 100.00% | 47,293.05 | 100.00% | 48,659.66 | 100.00% |

重庆茂业仅有一家下属门店，位于重庆市江北区，因此主营业务收入中百货业务收入全部来自重庆地区。

⑤ 季节性对主营业务收入的影响

受国庆、元旦、春节等假期影响，重庆百货一季度和四季度是消费旺季，销售收入和利润通常较高，二季度和三季度是消费淡季，销售收入和利润通常比旺季低。

(2) 主营业务毛利及毛利率分析

最近两年及一期，重庆茂业的主营业务毛利及毛利率的情况如下：

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|------------|--------------|----------|----------|
| 主营业务毛利(万元) | 4,301.31 | 8,341.11 | 8,451.39 |
| 主营业务毛利率 | 18.49% | 17.64% | 17.37% |
| 综合毛利率 | 24.40% | 23.62% | 23.51% |

报告期内，重庆茂业的主营业务毛利分别为 8,451.39 万元、8,341.11 万元及 4,301.31 万元，基本保持不变，主要来自联营模式下的供应商分成、自营模式下的商品购销差价以及租赁模式下的租金。2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，

重庆茂业毛利率基本未发生波动，分别为 17.37%、17.64%、18.49%，重庆茂业主营业务毛利主要来自于联营模式下的供应商分成，报告期内，供应商与重庆茂业的分成比例相对稳定。

(3) 期间费用分析

最近两年及一期，重庆茂业期间费用及占营业收入的比例如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年 1-6 月 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 销售费用 | 3,185.39 | 12.57% | 6,676.69 | 12.97% | 5,540.47 | 10.46% |
| 管理费用 | 104.85 | 0.41% | 227.04 | 0.44% | 270.81 | 0.51% |
| 财务费用 | 163.22 | 0.64% | 319.96 | 0.62% | 313.81 | 0.59% |
| 合计 | 3,453.45 | 13.62% | 7,223.69 | 14.03% | 6,125.08 | 11.56% |

最近两年一期，重庆茂业各年的期间费用金额与公司业务规模基本匹配。

①销售费用

最近两年及一期，重庆茂业的销售费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016 年 1-6 月 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 工资 | 297.89 | 662.75 | 720.66 |
| 社保费 | 67.70 | 139.42 | 197.94 |
| 长期待摊费用摊销 | 914.61 | 1,302.51 | 278.71 |
| 水电费 | 191.72 | 995.19 | 636.96 |
| 房租费 | 1,422.21 | 2,846.16 | 2,850.50 |
| 广告费 | 58.32 | 228.83 | 186.88 |
| 环保清洁费 | 82.46 | 205.46 | 181.77 |
| 其他 | 150.48 | 296.37 | 487.06 |
| 合计 | 3,185.39 | 6,676.69 | 5,540.47 |

报告期内，重庆茂业的销售费用基本维持稳定，分别为 5,540.47 万元、6,676.69 万元及 3,185.39 万元，与其主营业务发展状况基本保持一致。重庆茂业销售费用主要由房租费、水电费、广告费、工资及社保费、长期待摊费用摊销等构成。其中，2015 年度较 2014 年度销售费用增加 1,136.22 万元，系 2014 年底

以来发生的大规模装修、改建形成的长期待摊费用在以后年度发生摊销导致。

②管理费用

最近两年及一期，重庆茂业的管理费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 工资 | 52.82 | 137.84 | 165.78 |
| 社保费 | 14.12 | 31.20 | 27.41 |
| 中介咨询费 | 10.07 | 26.04 | 19.03 |
| 差旅费 | 6.09 | 2.74 | 31.32 |
| 其他 | 21.74 | 29.22 | 27.26 |
| 合计 | 104.85 | 227.04 | 270.81 |

报告期内，重庆茂业的管理费用基本维持稳定，分别为 270.81 万元、227.04 万元及 104.85 万元，主要有工资、社保费、中介咨询费、差旅费等构成。重庆茂业管理费用 2015 年度较 2014 年度降低 43.77 万元，主要系管理员工资及差旅费用出现一定程度的减少。

③财务费用

最近两年及一期，重庆茂业的财务费用明细如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 利息支出 | - | - | - |
| 减：利息收入 | 2.14 | 5.55 | 6.22 |
| 手续费 | 165.36 | 325.51 | 320.03 |
| 合计 | 163.22 | 319.96 | 313.81 |

2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月，重庆茂业财务费用为 313.81 万元、319.96 万元、163.22 万元，其财务费用主要由银行刷卡手续费产生。

(4) 营业外收支

① 营业外收入

2014 年、2015 年度和 2016 年 1-6 月，重庆茂业营业外收入的明细情况如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 非流动资产处置利得合计 | - | 0.01 | 0.05 |
| 其中：固定资产处置利得 | - | 0.01 | 0.05 |
| 政府补助 | - | - | - |
| 其他 | 2.42 | 8.53 | 85.04 |
| 合计 | 2.42 | 8.54 | 85.09 |

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业的营业外收入分别为85.09万元、8.54万元和2.42万元，其中2014年度营业外收入较大，主要是由对供应商的罚款收入、收银长款等组成。

② 营业外支出

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业营业外支出的明细情况如下：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 非流动资产处置损失合计 | - | 0.21 | 4.59 |
| 其中：固定资产处置损失 | - | 0.21 | 4.59 |
| 无形资产处置损失 | - | - | - |
| 对外捐赠 | - | - | - |
| 其他 | 2.81 | 10.17 | 37.43 |
| 合计 | 2.81 | 10.38 | 42.02 |

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业营业外支出分别为42.02万元、10.38万元和2.81万元，总体来说，重庆茂业营业外支出较低。

(5) 非经常性损益

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业的非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

| 项 目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 非流动资产处置损益 | - | -0.21 | -4.54 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -0.39 | -1.64 | 47.61 |
| 非经营性损益总额 | -0.39 | -1.85 | 43.07 |
| 所得税影响额 | 0.10 | 0.46 | -10.77 |
| 少数股东权益影响额（税后） | - | - | - |

| | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | -0.29 | -1.38 | 32.30 |
|--------------------|-------|-------|-------|

2014年、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业的非经常性损益分别为32.30万元、-1.38万元和-0.29万元，主要为营业外收支产生。

报告期内，重庆茂业不存在投资收益、少数股东损益的情况，其非经常性损益对净利润的影响情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 |
|------------------|-----------|----------|----------|
| 非经常性损益 | -0.29 | -1.38 | 32.30 |
| 净利润 | 1,832.25 | 3,282.52 | 4,182.69 |
| 非经常性损益绝对值占净利润的比例 | 0.02% | 0.04% | 0.77% |

2014年度、2015年度及2016年1-6月，重庆茂业非经常性损益分别为32.30万元、-1.38万元、-0.29万元，其绝对值占净利润的比例分别为0.77%、0.04%、0.02%，占比较小，对各期内经营成果不具有重大影响。

6、现金流量分析

最近两年及一期，重庆茂业的合简要现金流量表如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年 | 2014年 |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 经营活动现金流入 | 27,382.67 | 59,826.94 | 82,823.52 |
| 经营活动现金流出 | 25,364.45 | 57,886.47 | 62,108.63 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,018.22 | 1,940.47 | 20,714.89 |
| 投资活动现金流入 | - | - | - |
| 投资活动现金流出 | 1,397.18 | 3,474.57 | 2,921.81 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,397.18 | -3,474.57 | -2,921.81 |
| 筹资活动现金流入 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出 | - | - | 18,213.01 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | - | -18,213.01 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - |
| 现金及现金等价物净增加额 | 621.04 | -1,534.11 | -419.92 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 878.02 | 2,412.13 | 2,832.05 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 1,499.06 | 878.02 | 2,412.13 |

(1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，重庆茂业经营活动现金流入主要为销售商品收到的现金，收到的与其他经营活动有关的主要为往来款。经营活动现金流出主要为支付给供应商的货款、支付的职工薪酬、各项税费支出、往来款等。

2014年度、2015年度和2016年1-6月，秦皇岛茂业经营活动产生的现金流量净额分别为20,714.89万元、1,940.47万元和2,018.22万元，其中，2014年度投资活动产生的现金流量净额较大，主要是由于往来款的增加，导致收到其他与经营活动有关的现金较大。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2014年度、2015年度和2016年1-6月，重庆茂业投资活动产生的现金流量净额分别为-2,921.81万元、-3,474.57万元和-1,397.18万元，投资活动现金流程逐渐增加，主要系2014年底以来大规模装修、改建升级活动的发生，使得购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2014年度，重庆茂业筹资活动产生的现金流量净额为-18,213.01万元，系其该年度内向普通股股东发放股利形成。2015年度及2016年1-6月，重庆茂业均未发生筹资活动。

(七) 主要资产权属、对外担保情况及主要负债情况

1、主要资产权属

截至2016年9月30日，重庆茂业的主要资产为其他应收款、预付款项及长期待摊费用等，重庆茂业不存在拥有自有房产、土地使用权、商标、专利的情况。

2、对外担保情况

截至2016年9月30日，重庆茂业不存在正在履行的对外担保。

3、主要负债、或有负债情况

截至2016年9月30日，重庆茂业的负债主要由应付账款、其他应付款等构成，不存在或有负债的情况。

(八) 最近三年进行资产评估、交易、增资或改制的情况

最近三年，重庆茂业不存在交易的情况。

（九）会计政策及相关会计处理

1、收入成本的确认原则和计量方法

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A.收入的金额能够可靠地计量；B.相关的经济利益很可能流入企业；C.交易的完工程度能够可靠地确定；D.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

重庆茂业与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：A.合同总收入能够可靠地计量；B.与合同相关的经济利益很可能流入企业；C.实际发生的合同成本能够清楚地区

分和可靠地计量；D.合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）利息收入

按照他人使用重庆茂业货币资金的时间和实际利率计算确定

2、财务报表编制基础

（1）编制基础

重庆茂业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，重庆茂业会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（2）持续经营

重庆茂业已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，重庆茂业管理层相信重庆茂业能自财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

(3) 合并范围的变化

2015年10月，重庆茂业从茂业百货（中国）有限公司购买其全资子公司重庆百福乐商贸有限公司的100%股权，该笔交易构成同一控制下的企业合并。重庆茂业百货有限公司于2015年末将重庆百福乐商贸有限公司纳入合并范围，截止2016年6月30日合并范围未发生变化。

3、资产转移、剥离调整情况

报告期内，重庆茂业不存在资产转移、剥离调整的情况。

4、拟购买资产的重大会计政策或会计估计与上市公司存在较大差异

重庆茂业的主要会计政策和会计估计已与上市公司保持一致，不存在差异。

5、行业特殊的会计处理政策

重庆茂业所处行业不存在特殊会计处理政策。

(十) 董事、监事、高级管理人员

截至本预案出具日，重庆茂业董事、监事、高级管理人员如下：

| 姓名 | 职务 |
|-----|-----|
| 卢小娟 | 董事长 |
| 陈哲元 | 董事 |
| 王伟 | 董事 |
| 林佩佩 | 监事 |
| 李晓冬 | 总经理 |

(十一) 出资及合法存续情况

重庆茂业为依法设立并有效存续的有限责任公司，交易对方已经依法履行对重庆茂业的出资义务，不存在违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响重庆茂业合法存续的情况，其持有的重庆茂业的股权均为实际合法拥有，不存在权属纠纷，不存在代他人持股或委托他人持股或者类似安排，不存在禁止转让、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。

截至2016年9月30日，重庆茂业不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大

争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

三、偿还银行借款项目

(一) 项目基本情况

为优化公司财务结构，降低财务风险及财务费用，缓解目前公司资金需求较大的局面，公司拟将本次非公开发行募集资金不超过 2.8 亿元用于偿还银行借款。

(二) 偿还银行借款的必要性

1、优化资本结构，降低资产负债率水平

由于 2015 年来公司多次收购标的的资产负债率相对较高，因此随着公司上述收购的完成，公司的资产负债率逐步提高。截至 2016 年 3 月 31 日，公司资产总额 887,514.66 万元，负债总额 602,744.45 万元，资产负债率（合并口径）达到 67.91%。2016 年内，随着公司现金方式收购的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司达到并表条件，公司资产负债率将进一步显著上升，高于同行业可比公司的平均水平，公司偿债能力有所下降。

公司资产负债率水平较高，本次非公开发行股票募集资金到位后，公司资产负债率水平将得以降低，资本结构将得以优化，有利于公司提高抵御财务风险的能力。

2、减少财务费用支出，实现公司股东利益的最大化

公司负债水平较高，使得公司财务费用支出相对较多。公司拟将本次非公开发行募集资金中部分用于偿还银行借款，财务费用将得到降低，届时，公司盈利能力将因财务费用的减少而增加。公司通过本次非公开发行股票募集资金偿还银行借款，能够减少财务费用支出，增强公司资本实力，改善公司盈利能力，有利于公司未来以更加优良的业绩回报广大投资者，有利于维护公司中小股东的利益，实现公司股东利益的最大化。

第三节 交易标的的评估情况

一、拟收购资产评估的基本情况

根据国众联评估对秦皇岛茂业出具的《资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 3-029 号）及对重庆茂业出具的《资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 3-028 号），以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日，本次评估采用收益法和资产基础法对拟购买资产的价值进行评估，最终选用资产基础法结果作为秦皇岛茂业 100% 股权的评估值，选用收益法结果作为重庆茂业 100% 股权的评估值。其评估结果如下：

单位：万元

| 标的股权 | 评估方法 | 全部股东权益价值 | 股权比例 | 评估结果选取方法 | 评估结果 | 净资产 | 评估增值 | 增值率 |
|-------|-------|------------|------|----------|------------|------------|-----------|---------|
| 秦皇岛茂业 | 资产基础法 | 180,918.94 | 100% | 资产基础法 | 180,918.94 | 121,277.28 | 59,641.66 | 49.18% |
| | 收益法 | 146,041.19 | 100% | | | | | |
| 重庆茂业 | 资产基础法 | 13,345.19 | 100% | 收益法 | 51,288.52 | 121,277.28 | 39,145.87 | 322.38% |
| | 收益法 | 51,288.52 | 100% | | | | | |

二、评估方法的选择

（一）秦皇岛茂业

1、收益法评估情况

（1）假设条件

1) 一般性假设条件

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

②公司具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系。

③假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

④除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

⑤假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

⑥被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。

⑦资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

2) 收益预测的特殊假设

①本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

②国家宏观经济政策及关于行业的基本政策无重大变化。

③国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

④公司所在地区的社会经济环境无重大改变。

⑤公司会计政策与核算方法无重大变化。

⑥公司的现金流在每个预测期间的中期产生。

⑦公司成本、费用控制能按计划实现。

⑧假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致。

⑨假设其资产使用效率得到有效发挥。

⑩有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

⑪假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）。

⑫无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

⑬在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

⑭不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的业务结构、经营规模等状况的变化。公司在未来经营期内其主营业务结构、

收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的发展态势。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(2) 收益法评估过程

1) 营业收入的预测

① 主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内茂业控股的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，与茂业控股管理层沟通后得出的公司发展规划，结合秦皇岛市的未来经济发展趋势进行预测。预计未来年度主营业务收入增长率为：2016 年 4-12 月-9%、2017 年-6%、2018 年-3%、2019 年 3%、2020 年 2%、2021 年 2%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | |
|-----------|----------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 商业零售 | 百货 | 自营 | 5,170.43 | 6,788.00 | 6,584.36 | 6,781.89 | 6,917.53 | 7,055.88 |
| | | 联营 | 96,364.73 | 126,512.35 | 122,716.98 | 126,398.49 | 128,926.46 | 131,504.99 |
| | | 租赁 | 502.96 | 660.31 | 640.50 | 659.71 | 672.91 | 686.36 |
| | | 小计 | 102,038.12 | 133,960.66 | 129,941.84 | 133,840.09 | 136,516.90 | 139,247.23 |
| | 超市 | 自营 | 2,011.26 | 2,640.48 | 2,561.26 | 2,638.10 | 2,690.86 | 2,744.68 |
| | | 联营 | 2,001.24 | 2,627.33 | 2,548.51 | 2,624.96 | 2,677.46 | 2,731.01 |
| | | 租赁 | 0.76 | 0.99 | 0.96 | 0.99 | 1.01 | 1.03 |
| | | 小计 | 4,013.26 | 5,268.80 | 5,110.73 | 5,264.05 | 5,369.33 | 5,476.72 |
| | 合计 | | 106,051.38 | 139,229.46 | 135,052.57 | 139,104.14 | 141,886.23 | 144,723.95 |
| | 金原家居租金收入 | | - | - | - | - | - | - |
| 房屋租金收入 | | 97.99 | 128.65 | 124.79 | 128.53 | 131.10 | 133.72 | |
| 物业管理费 | | 471.92 | 619.56 | 600.97 | 619.00 | 631.38 | 644.01 | |
| 主营业务收入总计 | | 106,621.29 | 139,977.67 | 135,778.33 | 139,851.67 | 142,648.71 | 145,501.68 | |
| 同比增长率 (%) | | -9% | -6% | -3% | 3% | 2% | 2% | |

在评估基准日秦皇岛金原家居装饰城有限公司已经暂停营业，故其以后年度的租金收入不进行预测。

②其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、提货凭证服务收入、租金收入、促销服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入与主营业务相关，按以前年度与主营业务收入的比例进行预测。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 其他业务收入 | 3,414.55 | 4,482.78 | 4,348.30 | 4,478.75 | 4,568.32 | 4,659.69 |

③营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 主营业务收 | 106,621.29 | 139,977.6 | 135,778.3 | 139,851.6 | 142,648.7 | 145,501.6 |
| 其他业务收 | 3,414.55 | 4,482.78 | 4,348.30 | 4,478.75 | 4,568.32 | 4,659.69 |
| 营业收入合 | 110,035.83 | 144,460.44 | 140,126.63 | 144,330.43 | 147,217.04 | 150,161.38 |

2) 营业成本的预测

①主营业务成本的预测

主营业务成本中自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，按标的资产历史年度的成本率水平为依据，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本。主营业务成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | |
|----------|----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 商业零售 | 百货 | 自营 | 4,522.06 | 5,936.78 | 5,758.68 | 5,931.44 | 6,050.07 | 6,171.07 |
| | | 联营 | 77,079.44 | 101,193.67 | 98,157.86 | 101,102.60 | 103,124.65 | 105,187.14 |
| | | 物业服务 | 367.34 | 482.26 | 467.79 | 481.82 | 491.46 | 501.29 |
| | | 小计 | 81,968.84 | 107,612.71 | 104,384.33 | 107,515.86 | 109,666.18 | 111,859.50 |
| | 超市 | 自营 | 1,842.31 | 2,406.63 | 2,334.43 | 2,404.46 | 2,452.55 | 2,501.60 |
| | | 联营 | 1,776.50 | 2,332.28 | 2,262.31 | 2,330.18 | 2,376.78 | 2,424.32 |
| | | 物业服务 | 361.19 | 474.19 | 459.97 | 473.76 | 483.24 | 492.91 |
| | | 小计 | 3,980.00 | 5,213.10 | 5,056.71 | 5,208.40 | 5,312.57 | 5,418.83 |
| 合计 | | 85,948.84 | 112,825.81 | 109,441.04 | 112,724.26 | 114,978.75 | 117,278.33 | |
| 金原家居租金成本 | | - | - | - | - | - | - | |

| | | | | | | |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 租赁成本 | 50.96 | 66.90 | 64.89 | 66.84 | 68.17 | 69.54 |
| 物业管理费 | 448.32 | 588.58 | 570.92 | 588.05 | 599.81 | 611.81 |
| 主营业务成本总计 | 86,390.20 | 113,405.26 | 110,003.10 | 113,303.19 | 115,569.25 | 117,880.65 |
| 占主营业务收入比例（%） | 81.27% | 81.02% | 81.02% | 81.02% | 81.02% | 81.02% |

②其他业务成本的预测

茂业控股其他业务成本主要为广告费、水电费、银行卡手续费，按照历史年度占主营业务收入/其他业务收入的比例预测。其他业务成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 其他业务成本 | 1,118.52 | 1,470.77 | 1,428.91 | 1,474.10 | 1,505.95 | 1,538.49 |

③营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 主营业务成本 | 86,390.20 | 113,405.26 | 110,003.10 | 113,303.19 | 115,569.25 | 117,880.65 |
| 其他业务成本 | 1,118.52 | 1,470.77 | 1,428.91 | 1,474.10 | 1,505.95 | 1,538.49 |
| 营业成本 | 87,508.72 | 114,876.03 | 111,432.01 | 114,777.29 | 117,075.21 | 119,419.13 |

3) 营业税金及附加的预测

根据茂业控股提供的财务报表和税收法律法规的规定，茂业控股的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

2013 年-2016 年 1-3 月的营业税金及附加如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年1-3月 |
|-----------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业税 | 1,320.92 | 1,294.92 | 1,014.21 | 236.03 |
| 消费税 | 1,004.79 | 905.16 | 796.43 | 190.33 |
| 城市维护建设税 | 243.43 | 232.43 | 254.22 | 66.00 |
| 教育费附加 | 173.58 | 166.12 | 181.09 | 47.09 |
| 土地增值税 | - | 308.96 | 0.01 | - |
| 营业税金及附加合计 | 2,742.72 | 2,907.59 | 2,245.96 | 539.45 |
| 占营业收入比例 | 1.43% | 1.78% | 1.38% | 1.28% |

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2% 预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。从 2016 年 5 月 1 日起，缴纳营业税的项目改为缴纳增值税。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|---------|---------------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 营业税 | 62.92 | - | - | - | - | - |
| 消费税 | 542.23 | 711.87 | 690.51 | 711.23 | 725.45 | 739.96 |
| 城市维护建设税 | 117.27 | 152.94 | 148.35 | 152.80 | 155.86 | 158.98 |
| 教育费附加 | 83.76 | 109.24 | 105.97 | 109.15 | 111.33 | 113.56 |
| 营业税金及附加 | 806.19 | 974.05 | 944.83 | 973.18 | 992.64 | 1,012.49 |

4) 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、广告宣传费、租赁费、水电气费、修理费、其他税费、折旧、摊销等。

销售费用的预测分以下 3 个部分：折旧、摊销按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测；工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的占主营业务收入的比比例预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 工资 | 1,488.75 | 1,935.30 | 1,974.01 | 2,013.49 | 2,053.76 | 2,094.83 |
| 职工福利 | 76.47 | 77.41 | 78.96 | 80.54 | 82.15 | 83.79 |
| 社会保险费 | 398.94 | 580.59 | 592.20 | 604.05 | 616.13 | 628.45 |
| 住房公积金 | 148.87 | 193.53 | 197.40 | 201.35 | 205.38 | 209.48 |
| 工会经费 | 29.77 | 38.71 | 39.48 | 40.27 | 41.08 | 41.90 |

| | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 离退休支出 | 33.01 | 43.34 | 42.04 | 43.30 | 44.17 | 45.05 |
| 教育培训费 | 44.01 | 57.78 | 56.05 | 57.73 | 58.89 | 60.06 |
| 广告费 | 473.15 | 621.18 | 602.54 | 620.62 | 633.03 | 645.69 |
| 宣传费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 租赁费 | 187.06 | 1,745.58 | 2,268.22 | 2,315.36 | 2,361.77 | 2,408.77 |
| 装修费 | 1.10 | 1.44 | 1.40 | 1.44 | 1.47 | 1.50 |
| 水电气费 | 451.15 | 592.29 | 574.52 | 591.75 | 603.59 | 615.66 |
| 车辆费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 通讯费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 运费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 办公费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 经营用品 | 77.03 | 101.12 | 98.09 | 101.03 | 103.05 | 105.11 |
| 业务招待费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 差旅费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 环保清洁费 | 187.06 | 245.58 | 238.22 | 245.36 | 250.27 | 255.27 |
| 保险费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 会议费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 商品损耗 | 1.10 | 1.44 | 1.40 | 1.44 | 1.47 | 1.50 |
| 修理费 | 231.08 | 303.37 | 294.27 | 303.09 | 309.16 | 315.34 |
| 其他税费 | 495.16 | 650.07 | 630.57 | 649.49 | 662.48 | 675.73 |
| 专业服务费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 其他奖励 | 2.20 | 2.89 | 2.80 | 2.89 | 2.94 | 3.00 |
| 劳务派遣费 | 44.01 | 57.78 | 56.05 | 57.73 | 58.89 | 60.06 |
| 交通费 | 0.06 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.08 |
| 招聘费 | 31.99 | 41.99 | 40.73 | 41.96 | 42.79 | 43.65 |
| 金原商业管租金支出 | 2,164.97 | 2,886.62 | 2,886.62 | 3,030.96 | 3,030.96 | 3,030.96 |
| 变动费用合计 | 6,731.99 | 10,394.80 | 10,885.83 | 11,220.42 | 11,384.31 | 11,551.15 |
| 折旧费 | 1,258.89 | 1,687.79 | 1,687.79 | 1,687.79 | 1,687.79 | 1,687.79 |
| 无形资产摊销 | 213.65 | 284.87 | 284.87 | 284.87 | 284.87 | 284.87 |
| 长期待摊费用摊销 | 1,879.10 | 1,751.48 | 1,501.37 | 1,501.37 | 1,501.37 | 1,501.37 |
| 固定费用合计 | 3,351.64 | 3,724.14 | 3,474.03 | 3,474.03 | 3,474.03 | 3,474.03 |
| 合计 | 10,083.63 | 14,118.94 | 14,359.87 | 14,694.45 | 14,858.34 | 15,025.18 |

5) 管理费用的预测

管理费用要为职工薪酬、离退休支出、业务招待费、修理费、专业服务费等。

管理费用的预测分以下 2 个部分：工资按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和当地统计部门发布的近几年职工工资平均增长率确定；其他费用项目按照以前年度的占主营业务收入的比例预测，对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 工资 | 2,527.64 | 3,242.29 | 3,307.13 | 3,373.27 | 3,440.74 | 3,509.55 |
| 奖金 | 6.57 | 8.43 | 8.60 | 8.77 | 8.95 | 9.12 |
| 职工福利 | 127.83 | 129.69 | 132.29 | 134.93 | 137.63 | 140.38 |
| 社会保险费 | 627.72 | 875.42 | 892.93 | 910.78 | 929.00 | 947.58 |
| 住房公积金 | 228.75 | 293.43 | 299.30 | 305.28 | 311.39 | 317.61 |
| 工会经费 | 37.66 | 48.31 | 49.28 | 50.26 | 51.27 | 52.29 |
| 离退休支出 | 66.02 | 86.68 | 84.08 | 86.60 | 88.33 | 90.10 |
| 教育培训费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 广告费 | 88.03 | 115.57 | 112.10 | 115.46 | 117.77 | 120.13 |
| 租赁费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 装修费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 水电气费 | 33.01 | 43.34 | 42.04 | 43.30 | 44.17 | 45.05 |
| 车辆费 | 33.01 | 43.34 | 42.04 | 43.30 | 44.17 | 45.05 |
| 通讯费 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 运费 | 0.22 | 0.29 | 0.28 | 0.29 | 0.29 | 0.30 |
| 制卡费 | 2.20 | 2.89 | 2.80 | 2.89 | 2.94 | 3.00 |
| 办公费 | 44.01 | 57.78 | 56.05 | 57.73 | 58.89 | 60.06 |
| 经营用品 | 1.10 | 1.44 | 1.40 | 1.44 | 1.47 | 1.50 |
| 业务招待费 | 44.01 | 57.78 | 56.05 | 57.73 | 58.89 | 60.06 |
| 差旅费 | 33.01 | 43.34 | 42.04 | 43.30 | 44.17 | 45.05 |
| 环保清洁费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 保险费 | 2.20 | 2.89 | 2.80 | 2.89 | 2.94 | 3.00 |
| 会议费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 修理费 | 77.03 | 101.12 | 98.09 | 101.03 | 103.05 | 105.11 |
| 其他税费 | 44.01 | 57.78 | 56.05 | 57.73 | 58.89 | 60.06 |
| 专业服务费 | 94.04 | 129.46 | 125.13 | 144.33 | 136.83 | 150.16 |
| 董事酬金 | 22.01 | 28.89 | 28.03 | 28.87 | 29.44 | 30.03 |
| 交通费 | 0.11 | 0.14 | 0.14 | 0.14 | 0.15 | 0.15 |
| 劳务派遣费 | 0.22 | 0.29 | 0.28 | 0.29 | 0.29 | 0.30 |
| 交易服务费 | 11.00 | 14.45 | 14.01 | 14.43 | 14.72 | 15.02 |
| 变动费用合计 | 4,239.43 | 5,500.62 | 5,565.04 | 5,700.50 | 5,804.14 | 5,930.80 |
| 折旧 | 72.54 | 96.71 | 96.71 | 107.65 | 107.65 | 122.23 |
| 摊销 | 63.58 | 88.44 | 88.44 | 88.44 | 88.44 | 88.44 |
| 固定费用合计 | 136.12 | 185.15 | 185.15 | 196.09 | 196.09 | 210.67 |
| 合计 | 4,375.57 | 5,685.76 | 5,750.17 | 5,896.61 | 6,000.23 | 6,141.49 |

6) 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、金融机构手续费、银行卡手续费等，

以近几年各项财务费用占营业收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|-------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 利息收入 | -92.49 | -103.57 | -103.57 | -103.57 | -103.57 | -103.57 |
| 银行手续 | 511.78 | 671.89 | 651.74 | 671.29 | 684.71 | 698.41 |
| 合计 | 419.29 | 568.32 | 548.17 | 567.72 | 581.14 | 594.84 |

7) 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

8) 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳税额。

9) 固定资产折旧、摊销的预测

①被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：元

| 序号 | 项目 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|--------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 房屋建筑物 | 755,800,231.85 | 494,377,935.49 |
| 2 | 机器设备 | 8,209,605.91 | 2,844,293.23 |
| 3 | 运输设备 | 2,790,043.33 | 1,610,560.31 |
| 4 | 电子办公设备 | 13,787,869.97 | 3,314,154.58 |
| 合计 | | 780,587,751.06 | 502,146,943.61 |

经营性房屋建筑物以评估基准日的账面净值（扣除净残值）除以剩余使用年限得到未来年度的折旧额，机器设备、运输设备、电子办公设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率（按照经济耐用年限计算）得到未来年度的固定资产折旧额；对于部分预测期内已计提完折旧仍可使用的固定资产，预测期外按照评估原值和经济耐用年限估算折旧额。固定资产折旧预测如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 房屋建筑物 | 1,183.87 | 1,578.49 | 1,578.49 | 1,578.49 | 1,578.49 | 1,578.49 |
| 机器设备 | 58.54 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 运输设备 | 24.77 | 33.68 | 33.68 | 33.68 | 33.68 | 33.68 |
| 电子办公设备 | 64.24 | 92.33 | 92.33 | 103.26 | 103.26 | 117.84 |

| | | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 固定资产折旧合计 | 1,331.42 | 1,784.51 | 1,784.51 | 1,795.44 | 1,795.44 | 1,810.02 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|

②无形资产的摊销

被评估单位评估基准日的无形资产为国有土地使用权和办公软件，土地使用权按照评估基准日的账面值和剩余使用年限确定年摊销额，办公软件按照现在执行的会计政策进行摊销。无形资产摊销预测如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 土地使用权 | 213.65 | 284.87 | 284.87 | 284.87 | 284.87 | 284.87 |
| 财务软件 | 66.70 | 88.93 | 88.93 | 88.93 | 88.93 | 88.93 |
| 无形资产摊销 | 280.35 | 373.80 | 373.80 | 373.80 | 373.80 | 373.80 |

③长期待摊费用的摊销

被评估单位评估基准日的长期待摊费用为房屋建筑物的改造费和装修费，本次评估按照现在执行的会计政策进行摊销。长期待摊费用摊销预测如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 长期待摊费用摊销 | 1,875.98 | 1,750.99 | 1,500.88 | 1,500.88 | 1,500.88 | 1,500.88 |

10) 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑茂业控股扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物以年折旧额金额作为资本性支出；机器设备、车辆、电子办公设备经济使用年限较短，以年折旧额作为资本性支出；房屋建筑物的评估值中包含了土地使用权价值，因此不单独估算土地使用权的资本性支出。

资本性支出预测见下表：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 房屋建筑物 | 687.41 | 687.41 | 687.41 | 687.41 | 687.41 | 687.41 |
| 机器设备 | 58.54 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 运输设备 | 24.77 | 33.68 | 33.68 | 33.68 | 33.68 | 33.68 |
| 电子办公设备 | 64.24 | 92.33 | 92.33 | 103.26 | 103.26 | 117.84 |
| 无形资产摊销 | 280.35 | 373.80 | 373.80 | 373.80 | 373.80 | 373.80 |
| 长期待摊费用 | 1,406.01 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 |
| 合计 | 2,240.97 | 2,768.10 | 2,768.10 | 2,779.04 | 2,779.04 | 2,793.61 |

11) 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金—上一年度需要的营运资金

营运资金预测如下表：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 营运资金 | -26,396.87 | -24,305.11 | -23,561.89 | -24,199.43 | -24,641.93 | -25,091.57 |
| 营运资金追加额 | 2,509.69 | 2,091.76 | 743.23 | -637.54 | -442.50 | -449.64 |

12) 折现率的选取

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括市场风险、行业风险、经营风险、财务风险以及技术风险。市场风险是对所有企业产生影响的因素引起的风险。行业风险主要指项目所属行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给项目预期收益带来的不确定性。企业的特定风险分为经营风险和财务风险两类。经营风险指由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争给未来预期收益带来的不确定影响，经营风险主要来自市场销售、生产成本、生产技术等方面。财务风险是筹资决策带来的风险，也叫筹资风险，指经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性对未来预期收益的影响。

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益自由现金流量，则折现率采用权益资本成本。

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定被评估单位普通权益资本成本 R_e ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_e 为公司普通权益资本成本

R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数模型中有关参数的选取过程

①无风险利率 R_f 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是收购资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。经查询 Wind 资讯，因此本次评估取已发行的到期日距评估基准日 10 年期以上的长期国债到期收益率的平均值作为无风险利率，即 $R_f=3.97\%$ 。

②权益系统风险系数 β 的确定

所谓风险系数（Beta： β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本次在计算 β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月，相对指数为沪深 300。

通过 Wind 资讯，查询百货行业 5 家可比上市公司的算术平均无财务杠杆 β 系数为 0.8544。

选取可比上市公司的标准为：1.可比上市公司需要与拟注入资产主营业务相同或相近，或受同样的经济因素影响；2.可比上市公司股票单一发行 A 股股票，并且至少有 2 年（24 个月）的上市历史，并且股票交易活跃；3.近年经营业绩相似。

茂业控股的主营业务为百货零售业务，最近几年持续盈利。本次评估选取的可比上市公司为中兴商业、徐家汇、东百集团、南宁百货、茂业商业，这 5 家上市公司的主营业务为百货零售业，单一发行 A 股股票，上市时间在 5 年以上，

股票交易活跃；近几年均持续盈利。基本情况如下表：

| 序号 | 上市公司股票简称 | 百货零售收入占营业收入的比重（按 15 年年报） | 上市日期 | 净利润（万元，合并口径） | | |
|----|----------|--------------------------|------------|--------------|-----------|-----------|
| | | | | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度 |
| 1 | 中兴商业 | 96.25% | 1997-05-08 | 10,664.49 | 8,369.06 | 6,986.90 |
| 2 | 徐家汇 | 90.17% | 2011-03-3 | 25,477.10 | 26,853.93 | 26,354.33 |
| 3 | 东百集团 | 85.93% | 1993-11-22 | 4,745.05 | 13,200.50 | 4,124.13 |
| 4 | 南宁百货 | 90.4% | 1994-2-24 | 1,696.56 | 1,625.82 | 2,767.85 |
| 5 | 茂业商业 | 90.4% | 1994-02-24 | 20,408.38 | 19,349.90 | 7,644.66 |

通过以下公式，将无财务杠杆 β 系数转换成有财务杠杆的 β 系数，有财务杠杆的 β 与无财务杠杆的 β 的转换可由下面公式得出：

$$\beta_1/\beta_u=1+D/E \times (1-T)$$

式中： β_1 —有财务杠杆的 β ；

β_u --无财务杠杆的 β ；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

经计算对比无财务杠杆的调整后 β 值为 0.8544 (β_u)。企业无长、短期借款，则被评估单位的目标资产结构 $D/E=0\%$ 。在假设企业未来税率保持不变的前提下，企业所得税率按未来预计的税率取 25%。则，

$$\begin{aligned} \text{被评估企业的风险报酬系数 } \beta &= \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] \\ &= 0.8544 \times [1 + 0\% \times (1 - 25\%)] \\ &= 0.8544 \end{aligned}$$

③市场超额收益率 ERP 的确定

市场风险溢价（MRP），也称股权风险溢价（ERP），是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险收益率的回报率。由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价有一定的局限性。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数

据得到。国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定（以美国金融学家 Aswath Damodaran 为代表的观点），公式如下：

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma \text{ 股票} / \sigma \text{ 国债}) \end{aligned}$$

式中：成熟股票市场的风险溢价，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到成熟股票市场的长期平均风险溢价 6.00%；

国家违约补偿额：根据国家债务评级机构 Moody's Investors Service 对中国的债务评级为 Aa3，转换为国家违约补偿额为 0.67%；

σ 股票/ σ 国债：新兴市场国家股票的波动平均是债券市场的 1.34 倍；

则：中国的市场风险溢价（MRP）=6.00%+0.67%×1.34=6.90%。

因此本次评估根据上述测算思路和公式计算确定市场风险溢价（MRP）为 6.90%。

④公司特有风险超额回报率的确定

公司特有风险超额回报率通常需考虑下列因素：

- A. 企业所处经营阶段；
- B. 历史经营状况；
- C. 企业的财务风险；
- D. 主要产品所处发展阶段；
- E. 企业经营业务、产品和地区的分布；
- F. 公司内部管理及控制机制；
- G. 管理人员的经验和资历；
- H. 对主要客户及供应商的依赖性。

经过综合分析和考虑，被评估企业特定风险调整系数 Rc 为 2.50%，具体情况如下表：

| 序号 | 项目 | 说明 | 取值 (%) |
|----|-----------------|------------------|--------|
| 1 | 企业所处经营阶段 | 企业处在经营稳定阶段 | 0.1 |
| 2 | 历史经营情况 | 企业成立时间较长，近几年经营良好 | 0.1 |
| 3 | 企业的财务风险 | 企业借款较多、资产负债率高 | 0.3 |
| 4 | 企业业务市场的连续性 | 业务市场的连续性较好 | 0.1 |
| 5 | 企业经营业务、服务和地区的分布 | 经营业务在内蒙古自治区 | 0.1 |
| 6 | 企业内部管理及控制机制 | 企业的内部管理和控制机制比较完善 | 0.1 |
| 7 | 管理人员的经验和资历 | 企业管理人员的经验丰富 | 0.1 |
| 8 | 对主要客户及供应商的依赖 | 对主要供应商的依赖度一般 | 0.1 |
| 合计 | | 1.00 | |

⑤权益资本成本的确定

$$\begin{aligned} Re &= 3.97\% + 0.8544 \times 6.90\% + 1 \\ &= 10.87\% \end{aligned}$$

⑥WACC 的确定

被评估单位目标资本结构中有息负债为零。

$$\begin{aligned} WACC &= (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd) \\ &= 10.87\% \end{aligned}$$

折现率取 10.87%。

13) 溢余负债、非经营性资产、非经营性负债的评估值

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，应付账款评估值 15,020.36 万元，预付账款评估值 801.72 万元，其他应收款评估值 46,558.05 万元，存货中的开发产品评估值 1,576.65 万元，划分为持有待售的资产评估值为 52,504.23 万元，长期股权投资评估值 -55.78 万元，可供出售金融资产评估值 2,103.66 万元，预收账款 821.47 万元，应交税金-土地增值税评估值为 308.76 万元，其他应付款评估值 4,519.73 万元，预计负债评估值为 10.38 万元。

综上，溢余负债评估值为 15,020.36 万元。非经营性资产评估值合计 103,488.54 万元，非经营性负债评估值合计 5,660.34 万元，非经营性资产负债净额为 97,828.19 万元。

14) 收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 预测年度 | | | | | | | |
|---------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 稳定年度 | |
| 营业收入 | 110,035.83 | 144,460.44 | 140,126.63 | 144,330.43 | 147,217.04 | 150,161.38 | 150,161.38 | |
| 营业成本 | 87,508.72 | 114,876.03 | 111,432.01 | 114,777.29 | 117,075.21 | 119,419.13 | 119,419.13 | |
| 营业税金及附加 | 806.19 | 974.05 | 944.83 | 973.18 | 992.64 | 1,012.49 | 1,012.49 | |
| 销售费用 | 10,083.63 | 14,118.94 | 14,359.87 | 14,694.45 | 14,858.34 | 15,025.18 | 15,025.18 | |
| 管理费用 | 4,375.57 | 5,685.76 | 5,750.17 | 5,896.61 | 6,000.23 | 6,141.49 | 6,141.49 | |
| 财务费用 | 419.29 | 568.32 | 548.17 | 567.72 | 581.14 | 594.84 | 594.84 | |
| 营业利润 | 6,842.42 | 8,237.33 | 7,091.59 | 7,421.18 | 7,709.47 | 7,968.24 | 7,968.24 | |
| 利润总额 | 6,842.42 | 8,237.33 | 7,091.59 | 7,421.18 | 7,709.47 | 7,968.24 | 7,968.24 | |
| 所得税费用 | 1,717.21 | 2,068.00 | 1,781.30 | 1,863.95 | 1,936.20 | 2,001.07 | 2,001.07 | |
| 净利润 | 5,125.21 | 6,169.33 | 5,310.28 | 5,557.22 | 5,773.27 | 5,967.17 | 5,967.17 | |
| 加回：折旧 | 1,331.42 | 1,784.51 | 1,784.51 | 1,795.44 | 1,795.44 | 1,810.02 | 1,810.02 | |
| 摊销 | 2,156.33 | 2,124.79 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 | 1,874.68 | |
| 扣减：资本性支出 | 2,240.97 | 2,768.10 | 2,768.10 | 2,779.04 | 2,779.04 | 2,793.61 | 2,793.61 | |
| 营运资金追加额 | 2,509.69 | 2,091.76 | 743.23 | -637.54 | -442.50 | -449.64 | - | |
| 企业自由现金流量 | 3,862.31 | 5,218.77 | 5,458.14 | 7,085.85 | 7,106.86 | 7,307.90 | 6,858.26 | |
| 折现率（WACC） | 10.87% | 10.87% | 10.87% | 10.87% | 10.87% | 10.87% | 10.87% | |
| 折现年限 | 0.38 | 1.25 | 2.25 | 3.25 | 4.25 | 5.25 | - | |
| 折现系数 | 0.9620 | 0.8790 | 0.7928 | 0.7151 | 0.6450 | 0.5817 | 5.3514 | |
| 企业自由现金流量 | 3,715.54 | 4,587.30 | 4,327.21 | 5,067.09 | 4,583.92 | 4,251.01 | 36,701.29 | |
| 企业自由现金流现值和 | | | | | | | | 63,233.36 |
| 减：溢余负债 | | | | | | | | 15,020.36 |
| 加：非经营性资产净额 | | | | | | | | 97,828.19 |
| 减：付息负债 | | | | | | | | - |
| 企业全部股权价值 | | | | | | | | 146,041.19 |
| 评估基准日净资产账面价值 | | | | | | | | 121,277.28 |
| 收益法评估增值额 | | | | | | | | 24,763.91 |
| 收益法评估增值率 | | | | | | | | 20.42 |

综上所述，采用收益法对茂业控股的股东全部权益价值的评估值为 146,041.19 万元，评估值较账面净资产增值 24,763.91 万元，增值率 20.42%。

2、资产基础法评估情况

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，资产总额账面值 183,035.48 万元，评估值 242,677.14 万元，评估增值 59,641.66 万元，增值率 32.58%；

负债总额账面值 61,758.20 万元，评估值 61,758.20 万元，评估值与账面值无差异；股东全部权益账面值 121,277.28 万元，评估值 180,918.94 万元，评估增值 59,641.66 万元，增值率 49.18%。

其资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

被评估单位：秦皇岛茂业控股有限公司

单位：万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------------|------------|------------|-----------|------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 1 | 流动资产 | 116,720.54 | 120,045.85 | 3,325.31 | 2.85 |
| 2 | 非流动资产 | 66,314.94 | 122,631.29 | 56,316.35 | 84.92 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | 500.00 | 2,103.66 | 1,603.66 | 320.73 |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 7 | 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 8 | 固定资产 | 50,214.69 | 118,624.72 | 68,410.02 | 136.24 |
| 9 | 在建工程 | 303.93 | 22.92 | -281.01 | -92.46 |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | 9,843.44 | 774.11 | -9,069.33 | -92.14 |
| 15 | 开发支出 | | | | |
| 16 | 商誉 | | | | |
| 17 | 长期待摊费用 | 5,140.36 | 793.36 | -4,346.99 | -84.57 |
| 18 | 递延所得税资产 | 302.72 | 302.72 | - | - |
| 19 | 其他非流动资产 | 9.80 | 9.80 | - | - |
| 20 | 资产合计 | 183,035.48 | 242,677.14 | 59,641.66 | 32.58 |
| 21 | 流动负债 | 61,504.19 | 61,504.19 | 0.00 | 0.00 |
| 22 | 非流动负债 | 254.01 | 254.01 | - | - |
| 23 | 负债合计 | 61,758.20 | 61,758.20 | 0.00 | 0.00 |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 121,277.28 | 180,918.94 | 59,641.66 | 49.18 |

3、评估结论及其分析

收益法与资产基础法评估结论差异额为 34,877.75 万元，差异率为 19.28%，差异的主要原因：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。茂业控股的经营性资产主要为自有的商业房地产，由于市场竞争激烈和受电商的冲击，茂业控股经营收益较差，各项资产未充分发挥其效用。因此收益法的评估结论低于资产基础法的评估结论。

纳入本次评估范围的实物资产占比较大，企业主要产生收益的商业房地产采用市场法和收益法在资产基础法中的单项资产价值中体现更为恰当。

一个具有较高获利能力的企业在发生整体产权变动时采用收益法评估结果更合理，但当企业的获利能力一般，资产未充分发挥其效用时，采用资产基础法结果更能体现其价值。

综上所述，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果。在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，资产总额账面值 183,035.48 万元，评估值 242,677.14 万元，评估增值 59,641.66 万元，增值率 32.58%。

(二) 重庆茂业

1、收益法评估情况

(1) 基本假设

1) 一般性假设条件

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

②公司具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例

关系；

③假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

④除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

⑤假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

⑦资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

2) 收益预测的特殊假设

①本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

②国家宏观经济政策及关于行业的基本政策无重大变化；

③国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

④公司所在地区的社会经济环境无重大改变；

⑤公司会计政策与核算方法无重大变化；

⑥公司的现金流在每个预测期间的中期产生；

⑦公司成本、费用控制能按计划实现；

⑧假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与现时状况保持一致；

⑨假设其资产使用效率得到有效发挥；

⑩有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

⑪假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题（即坏账情况）；

⑫无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

⑬在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变

化而同步变动；

⑭不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的业务结构、经营规模等状况的变化。公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的发展态势。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

对重庆茂业的未来财务数据预测是以其 2013 年至 2015 年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与重庆茂业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

重庆茂业于 2015 年收购了重庆百福乐商贸有限公司 100% 的股权，下面的数据均为合并报表数据，为便于比较，2013 年、2014 年数据包含了重庆百福乐商贸有限公司的数据。

（2）收益法基本评估模型

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（重庆茂业无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

①评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

②计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将股权资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

其中：P 为股东全部权益价值

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率

i 为预测期

A_n 为永续年期的收益

N 为非经营性资产负债净额及溢余资产评估值

D 为付息债务

③收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自 2016 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段为 2022 年及以后年度，在此阶段假设被评估企业将保持稳定的盈利水平并永续经营。

④预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{所得税率}) - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加}$$

⑤折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re。计算公式：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_e 为公司普通权益资本成本

R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

⑥溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对该类资产单独评估。

(3) 收益法评估过程

对重庆茂业的未来财务数据预测是以其 2013 年至 2015 年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与重庆茂业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

重庆茂业于 2015 年收购了重庆百福乐商贸有限公司 100% 的股权，下面的数据均为合并报表数据，为便于比较，2013 年、2014 年数据包含了重庆百福乐商贸有限公司的数据。

1) 营业收入的预测

①营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、租赁收入，其他业务收入主要包括设施服务收入、管理服务收入、促销服务收入、供应商用收入、银行卡手续费收入、促销用品收入、品牌推广服务收入、店庆/节庆促销服务收入等。

重庆茂业主营业务属于商业零售业，经营业态为百货，经营模式为自营模式、联营模式和租赁模式。

近几年主营业务收入情况如下：

单位：万元

| 项目/年度 | | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 1-3 月 |
|----------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 百货 | 自营 | 781.41 | 522.64 | 1,438.51 | 619.61 |
| | 联营 | 55,693.39 | 46,917.35 | 44,566.35 | 12,181.80 |
| | 租赁 | 849.48 | 1,219.67 | 1,288.19 | 371.91 |
| | 合计 | 57,324.28 | 48,659.66 | 47,293.05 | 13,173.33 |
| 同比增长率（%） | | | -15.12% | -2.81% | |

2014 年主营业务收入下降较大的原因为重庆茂业于 2014 年-2015 年一季度进行外立面改造、内部装修、调整商品品类造成的。

②区域经济发展与市场环境

A. 重庆市 2015 年经济发展情况

重庆位于中国内陆西南部、长江上游地区，1997 年成为我国第四个直辖市，幅员面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（自治县），户籍人口 3375.2 万人，常住人口 2991.4 万人，常住人口城镇化率 59.6%，其中主城建成区面积 650 平方公里，常住人口 818.98 万人。有“山城”之称，属亚热带季风性湿润气候，长江横贯全境，流程 679 公里。有长江三峡、世界文化遗产大足石刻、世界自然遗产武隆喀斯特和南川金佛山等壮丽景观。

从经济总量来看，2015 年全年实现地区生产总值 15719.72 亿元，比上年增长 11.0%。按产业分，第一产业增加值 1150.15 亿元，增长 4.7%；第二产业增加值 7071.82 亿元，增长 11.3%；第三产业增加值 7497.75 亿元，增长 11.5%。三次产业结构比为 7.3：45.0：47.7。

按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 52330 元（8402 美元），比上年增长 10.1%。年末全市常住人口 3016.55 万人，比上年增加 25.15 万人。

城镇化率 60.94%，比上年提高 1.34 个百分点。年末户籍总人口 3371.84 万人。其中，城镇人口 1391.02 万人，乡村人口 1980.82 万人。

全年批发和零售业实现增加值 1345.38 亿元，比上年增长 9.2%，占全市地区生产总值的 8.6%；住宿和餐饮业实现增加值 355.76 亿元，增长 9.1%，占全市地区生产总值的 2.3%。全年实现社会消费品零售总额 6424.02 亿元，比上年增长 12.5%，扣除价格因素，实际增长 12.3%。按经营地统计，城镇消费品零售额 6105.58 亿元，增长 12.5%；乡村消费品零售额 318.44 亿元，增长 12.6%；按行业统计，批发和零售业零售额 5506.53 亿元，增长 12.3%；住宿和餐饮业零售额 917.49 亿元，增长 13.8%。

全市常住居民人均可支配收入 20110 元，比上年增长 9.6%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 27239 元，增长 8.3%；农村常住居民人均可支配收入 10505 元，增长 10.7%。全市常住居民人均消费性支出 15140 元，增长 9.6%。按常住地分，城镇常住居民人均消费支出 19742 元，增长 8.0%；农村常住居民人均生活消费支出 8938 元，增长 12.0%。

重庆市近几年 GDP 及社会消费品零售总额情况表

| 年度 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|----------------------|------|------|------|------|------|
| GDP 同比增速（%） | 16.4 | 13.6 | 12.3 | 10.9 | 11.0 |
| 城镇常住居民人均可支配收入同比增速（%） | 15.5 | 13.4 | 9.8 | 9.1 | 8.3 |
| 城镇常住居民人均消费性支出同比增速（%） | 12.3 | 10.7 | 7.5 | 6.7 | 8.0 |
| 社会消费品零售总额同比增速（%） | 18.7 | 16.0 | 14.0 | 13.0 | 12.5 |

数据来源：重庆市统计局

B. 市场竞争情况

重庆百货位于重庆市江北区建新北路 16 号，属于观音桥商圈，观音桥商圈是传统的商贸繁华区域，是重庆市人民政府确定的五大商圈之一，是江北区政治、经济、文化中心和交通枢纽。观音桥商圈以观音桥转盘为中心，建新东、南、西、北路为辐射方向，半径 1000 米内区域。该商圈作为北部城区商业发源地，凭借邻解放碑及新区优势，曾为上世纪 90 年代中期的第二大商圈，但随着交通改善，商业结构、布局不合理而出现“商业空心”现象，限制了一些大型、综合性商业物业在此发展。随着观音桥商圈的重新规划并开始实施，龙湖·北城天街、协信·黄金海岸投入使用，该商圈正在进

行重新定位，希望吸引本区及以北消费人群。同商圈同业竞争对手主要包括远东百货、新世界百货、重庆百货。

③营业收入的预测

A. 主营业务收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据结合预测期内重庆茂业的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，与重庆茂业管理层沟通后得出的公司发展规划，结合重庆市的未来经济发展趋势进行预测。

重庆茂业 2015 年装修改造后，店内购物环境改善，引进了国际一线化妆品及国际轻奢品牌，2016 年 1-3 月重庆茂业本部主营业务收入同比增长 2.5%。

重庆茂业管理层拟通过下列措施增加收益：寻求跨境电商合作和引进中国电信，增加租金收入；积极洽谈外立面广告位，增加广告位租金收入；增加西大门侧面墙体 LED 广告位以提高广告收入（需要政府审批）；控制促销扣率，提高促销毛利；充分挖掘供应商货源，利用空场促销位做季节性服饰促销，提高促销收益。

通过上述经营措施的实施，预计未来年度主营业务收入增长率为：2016 年 1.8%、2017 年 4%、2018 年 4%、2019 年 5%、2020 年 3%、2021 年 3%。主营业务收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | |
|-------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 百货 | 自营 | 1,606.81 | 2,315.48 | 2,408.10 | 2,528.50 | 2,604.36 | 2,682.49 |
| | 联营 | 32,165.25 | 46,120.53 | 47,965.35 | 50,363.62 | 51,874.53 | 53,430.77 |
| | 租赁 | 1,197.09 | 1,606.76 | 1,671.03 | 1,754.58 | 1,807.21 | 1,861.43 |
| | 合计 | 34,969.14 | 50,042.77 | 52,044.48 | 54,646.70 | 56,286.10 | 57,974.68 |

B. 其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括设施服务收入、管理服务收入、促销服务收入、供应商用电收入、银行卡手续费收入、促销用品收入、品牌推广服务收入、店庆/节庆促销服务收入等。通过分析历史年度其他业务收入占主营业务收入

的比例可以看出，该比例在 8.7%-8.9%之间，差异很少，说明其他业务收入与主营业务收入相关性较高，因此按历史年度与主营业务收入的平均比例进行预测其他业务收入。

其他业务收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 其他业务收 | 3,108.76 | 4,448.80 | 4,626.75 | 4,858.09 | 5,003.83 | 5,153.95 |

C. 营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 34,969.14 | 50,042.77 | 52,044.48 | 54,646.70 | 56,286.10 | 57,974.68 |
| 其他业务收入 | 3,108.76 | 4,448.80 | 4,626.75 | 4,858.09 | 5,003.83 | 5,153.95 |
| 营业收入合计 | 38,077.90 | 54,491.57 | 56,671.23 | 59,504.79 | 61,289.94 | 63,128.63 |

2) 营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

① 主营业务成本的预测

主营业务成本用于核算企业因销售商品、提供劳务或让渡资产使用权等日常活动而发生的实际成本，自营为商品销售成本，联营为支付给联营商家的约定比例款项。2013 年-2016 年 3 月的主营业务成本如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 1-3 月 |
|-------------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 百货 | 自营 | 713.15 | 496.40 | 1,373.80 | 563.94 |
| | 联营 | 46,799.81 | 39,711.87 | 37,578.14 | 10,310.16 |
| | 合计 | 47,512.97 | 40,208.27 | 38,951.94 | 10,874.10 |
| 占主营业务收入（扣除租赁收入）比例 | | 84.13% | 84.76% | 84.67% | 84.94% |

从历史财务数据来看，主营业务成本率较稳定。本次评估以 2013 年-2015 年的平均成本率水平为依据，以预测的主营业务收入为基础，计算出相应的主营业务成本。由于重庆百福乐商贸有限公司 2016 年后只经营皮具、皮鞋业务，因此除皮具、皮鞋外取重庆茂业本部主营业务成本占主营业务收入的平均比例。主营业务成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | | 2016 年 4-12 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-------------------|----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 百货 | 自营 | 1,499.63 | 2,161.03 | 2,247.48 | 2,359.85 | 2,430.65 | 2,503.56 |
| | 联营 | 27,145.77 | 38,927.91 | 40,485.02 | 42,509.27 | 43,784.55 | 45,098.09 |
| | 合计 | 28,645.41 | 41,088.94 | 42,732.50 | 44,869.12 | 46,215.20 | 47,601.65 |
| 占主营业务收入（扣除租赁收入）比例 | | 84.82% | 84.83% | 84.83% | 84.83% | 84.83% | 84.83% |

②其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例进行预测，其他业务成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 其他业务成本 | 260.59 | 372.92 | 387.84 | 407.23 | 419.44 | 432.03 |

③营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务成本 | 28,645.41 | 41,088.94 | 42,732.50 | 44,869.12 | 46,215.20 | 47,601.65 |
| 其他业务成本 | 260.59 | 372.92 | 387.84 | 407.23 | 419.44 | 432.03 |
| 营业成本合计 | 28,906.00 | 41,461.86 | 43,120.33 | 45,276.35 | 46,634.64 | 48,033.68 |

3) 营业税金及附加的预测

根据重庆茂业提供的财务报表和税收法律法规的规定，重庆茂业的营业税金及附加主要包括营业税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。各税种税率如下：营业税 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

2013 年-2016 年 3 月的营业税金及附加如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2013 年 | 2014 年 | 2015 年 | 2016 年 1-3 月 |
|---------|--------|--------|--------|--------------|
| 营业税 | 257.36 | 246.14 | 235.08 | 67.55 |
| 消费税 | 554.77 | 391.40 | 327.01 | 73.04 |
| 城市维护建设税 | 142.01 | 130.65 | 86.84 | 24.71 |
| 教育费附加 | 60.86 | 55.99 | 37.22 | 10.59 |

| | | | | |
|-----------|----------|--------|--------|--------|
| 地方教育费附加 | 40.57 | 37.33 | 24.81 | 7.06 |
| 营业税金及附加合计 | 1,055.57 | 861.51 | 710.97 | 182.94 |
| 占营业收入比例 | 1.69% | 1.63% | 1.38% | 1.28% |

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估先预测应缴纳的增值税、营业税、消费税，再按增值税、营业税、消费税的 7%、3%、2% 预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。从 2016 年 5 月 1 日起，缴纳营业税的项目改为缴纳增值税。

营业税金及附加预测如下：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|---------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 营业税 | 13.54 | | | | | |
| 消费税 | 217.51 | 313.43 | 325.97 | 342.27 | 352.54 | 363.11 |
| 城市维护建设税 | 87.31 | 124.00 | 129.39 | 136.41 | 140.83 | 145.38 |
| 教育费附加 | 37.42 | 53.14 | 55.45 | 58.46 | 60.36 | 62.31 |
| 地方教育费附加 | 24.95 | 35.43 | 36.97 | 38.97 | 40.24 | 41.54 |
| 营业税金及附加 | 380.72 | 526.00 | 547.79 | 576.12 | 593.96 | 612.34 |
| 占营业收入比例 | 1.00% | 0.97% | 0.97% | 0.97% | 0.97% | 0.97% |

4) 销售费用的预测

销售费用主要为职工薪酬、广告费、房租费、水电费、环保清费等。

销售费用的预测分以下 3 个部分：职工薪酬按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和一定的增长率确定；其他费用项目按照以前年度占营业收入的平均值预测；固定资产折旧、长期待摊费用摊销、按照后面所述的第 9 项折旧、摊销的预测方法预测。对于偶然发生的支出不予考虑。按照上述方法预测销售费用如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 工资 | 464.78 | 637.90 | 669.79 | 703.28 | 738.45 | 775.37 |
| 福利费 | 3.25 | 4.47 | 4.69 | 4.92 | 5.17 | 5.43 |
| 社保费 | 104.99 | 144.10 | 151.31 | 158.87 | 166.82 | 175.16 |
| 工会经费 | 5.44 | 7.46 | 7.84 | 8.23 | 8.64 | 9.07 |
| 住房公积金 | 23.24 | 31.89 | 33.49 | 35.16 | 36.92 | 38.77 |
| 水电费 | 529.28 | 757.43 | 787.73 | 827.12 | 851.93 | 877.49 |
| 房租费 | 2,247.63 | 3,120.49 | 3,120.49 | 3,120.49 | 3,120.49 | 3,120.49 |
| 广告费 | 148.50 | 212.52 | 221.02 | 232.07 | 239.03 | 246.20 |
| 环保清洁费 | 140.89 | 201.62 | 209.68 | 220.17 | 226.77 | 233.58 |
| 中介咨询费 | 3.81 | 5.45 | 5.67 | 5.95 | 6.13 | 6.31 |
| 其他税费 | 7.62 | 10.90 | 11.33 | 11.90 | 12.26 | 12.63 |
| 维修费 | 57.12 | 81.74 | 85.01 | 89.26 | 91.93 | 94.69 |
| 通讯费 | 19.04 | 27.25 | 28.34 | 29.75 | 30.64 | 31.56 |
| 办公费 | 11.42 | 16.35 | 17.00 | 17.85 | 18.39 | 18.94 |
| 招待费 | 7.62 | 10.90 | 11.33 | 11.90 | 12.26 | 12.63 |
| 差旅费 | 26.65 | 38.14 | 39.67 | 41.65 | 42.90 | 44.19 |
| 保险费 | 3.81 | 5.45 | 5.67 | 5.95 | 6.13 | 6.31 |
| 车辆费用 | 7.62 | 10.90 | 11.33 | 11.90 | 12.26 | 12.63 |
| 其他 | 7.62 | 10.90 | 11.33 | 11.90 | 12.26 | 12.63 |
| 折旧 | 218.17 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 |
| 长期待摊费用 摊销 | 1,332.56 | 1,702.34 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 |
| 销售费用合计 | 5,371.05 | 7,329.09 | 7,425.75 | 7,541.37 | 7,632.41 | 7,727.10 |

5) 管理费用的预测

管理费用主要为固定资产折旧、职工薪酬、中介咨询费、办公费等。

管理费用的预测分以下 2 个部分：职工薪酬按照经营状况预计需要的人员数乘以年平均工资，年平均工资参照以前年度的工资水平和一定的增长率确定；其他费用项目按照以前年度的平均值预测；管理费用中的折旧金额很少，为简化计算，固定资产折旧全部计入销售费用；对于偶然、不经常发生的支出不予考虑。按照上述方法预测管理费用如下表：

单位：万元

| 项目/年度 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|-------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 工资 | 125.68 | 169.50 | 177.98 | 186.88 | 196.22 | 206.03 |
| 社保费 | 28.39 | 38.29 | 40.21 | 42.22 | 44.33 | 46.54 |
| 公积金 | 6.28 | 8.48 | 8.90 | 9.34 | 9.81 | 10.30 |
| 福利费 | 0.88 | 1.19 | 1.25 | 1.31 | 1.37 | 1.44 |
| 工会经费 | 1.47 | 1.98 | 2.08 | 2.19 | 2.30 | 2.41 |
| 中介咨询费 | 15.23 | 21.80 | 22.67 | 23.80 | 24.52 | 25.25 |
| 办公费 | 1.90 | 2.72 | 2.83 | 2.98 | 3.06 | 3.16 |
| 招待费 | 3.81 | 5.45 | 5.67 | 5.95 | 6.13 | 6.31 |
| 差旅费 | 3.81 | 5.45 | 5.67 | 5.95 | 6.13 | 6.31 |
| 职工教育经费 | 1.12 | 1.53 | 1.61 | 1.69 | 1.78 | 1.86 |
| 管理费用合计 | 188.58 | 256.39 | 268.86 | 282.30 | 295.64 | 309.63 |

6) 财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息收入、银行卡手续费等，以近几年各项财务费用占收入的比例进行预测。财务费用预测结果如下表：

单位：万元

| 项目/年份 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 利息收入 | 244.78 | 350.30 | 364.31 | 382.53 | 394.00 | 405.82 |
| 银行卡手续费 | -3.81 | -5.45 | -5.67 | -5.95 | -6.13 | -6.31 |
| 财务费用合计 | 240.98 | 344.85 | 358.64 | 376.58 | 387.87 | 399.51 |

7) 营业外收支的预测

营业外收支均是偶发性的收入和支出，本次评估预测不考虑其影响。

8) 企业所得税的预测

根据 2008 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税的税率为 25%，以应纳税所得额乘以 25% 为应纳所得税额。

9) 固定资产折旧、摊销的预测

①被评估单位固定资产采用直线法计提折旧，折旧年限为 5-20 年，净残值率为 5%。评估基准日被评估单位固定资产的账面原值、账面净值如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|------|-------|-------|
| 1 | 机器设备 | 77.72 | 16.81 |

| | | | |
|----|------|-----------------|---------------|
| 2 | 车辆 | 31.62 | 22.54 |
| 3 | 电子设备 | 2,330.49 | 129.36 |
| 4 | 其他设备 | 1,528.30 | 116.08 |
| 合计 | | 3,968.13 | 284.79 |

机器设备、车辆、电子设备、其他设备以评估基准日的账面原值乘以各类资产的综合年折旧率得到未来年度的固定资产折旧额，固定资产折旧预测如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 机器设备 | 5.54 | 7.38 | 7.38 | 7.38 | 7.38 | 7.38 |
| 车辆 | 1.50 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 电子设备 | 138.54 | 184.72 | 184.72 | 184.72 | 184.72 | 184.72 |
| 其他设备 | 72.59 | 96.79 | 96.79 | 96.79 | 96.79 | 96.79 |
| 固定资产折旧合计 | 218.17 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 |

②长期待摊费用的摊销

被评估单位评估基准日的长期待摊费用为房屋建筑物的改造费、装修费和专柜装修费，房屋建筑物的装修改造费摊销年限为 10 年，专柜的装修费摊销年限为 1-3 年，本次评估按照现有的摊销年限进行摊销。长期待摊费用摊销预测如下：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|----------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 长期待摊费用摊销 | 1,332.56 | 1,702.34 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 |

10) 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑重庆茂业扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。机器设备、车辆、电子设备、其他设备以年折旧额作为资本性支出；长期待摊费用以年摊销额作为资本性支出。

资本性支出预测见下表：

单位：万元

| 项目 | 2016年4-12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|-----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 机器设备 | 5.54 | 7.38 | 7.38 | 7.38 | 7.38 | 7.38 |
| 车辆 | 1.50 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 电子设备 | 138.54 | 184.72 | 184.72 | 184.72 | 184.72 | 184.72 |
| 其他设备 | 72.59 | 96.79 | 96.79 | 96.79 | 96.79 | 96.79 |
| 长期待摊费用 | 1,276.60 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 |
| 合计 | 1,494.77 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 |

11) 营运资金的预测

营运资金的追加需考虑对企业经营有影响的货币资金、应收账款、预付款项、存货、其他应收款、其他流动资产、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等因素的影响（剔除非经营性资产、负债的金额）。根据各种因素历史周转率测算未来各因素的需求金额，并按照以下公式计算追加营运资金：

年度需要追加的营运资金=当年度需要的营运资金—上一年度需要的营运资金

①历史年度营运资金数据

单位：万元

| 项目 | 2013年12月31日/2013年度 | 2014年12月31日/2014年度 | 2015年12月31日/2015年度 | 2016年3月31日/2016年1-3月 | 周转率取值 |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-------|
| 货币资金 | 2,832.05 | 2,412.13 | 878.02 | 947.22 | |
| 应收账款 | 105.32 | 44.19 | 63.04 | 51.49 | |
| 预付款项 | 2,504.00 | 3,474.31 | 2,865.01 | 2,297.04 | |
| 其他应收款 | 38,912.10 | 19,883.35 | 22,321.21 | 23,131.12 | |
| 存货 | 139.69 | 128.07 | 557.74 | 854.18 | |
| 一年内到期的非流动资产 | | 297.38 | 1,458.57 | 1,692.21 | |
| 其他流动资产 | | 227.45 | 216.36 | 319.59 | |
| 流动资产科目期末合计数 | 44,493.16 | 26,466.87 | 28,359.95 | 29,292.85 | |
| 扣减未纳入营运流动资产的项目 | 36,315.15 | 18,229.94 | 22,001.88 | 22,917.80 | |
| 1、其他应收款 | 36,315.15 | 17,932.56 | 20,543.31 | 21,225.59 | |
| 2、一年内到期的非流动资产 | | 297.38 | 1,458.57 | 1,692.21 | |
| 纳入营运流动资产范围合 | 8,178.01 | 8,236.93 | 6,358.07 | 6,375.04 | |

| | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 计数 | | | | | |
| 应付账款 | 12,081.72 | 10,061.67 | 11,635.65 | 11,116.06 | |
| 预收款项 | 252.76 | 238.21 | 304.36 | 291.12 | |
| 应付职工薪酬 | 92.50 | 86.55 | 99.95 | 70.22 | |
| 应交税费 | 1,256.91 | 624.69 | 483.24 | 597.46 | |
| 应付股利 | | 163.91 | 163.91 | 163.91 | |
| 其他应付款 | 768.14 | 1,081.36 | 11,337.15 | 11,269.86 | |
| 流动负债科目期末数合计 | 14,452.04 | 12,256.39 | 24,024.26 | 23,508.64 | |
| 扣减未纳入营运流动负债的项目 | 0.82 | 166.67 | 10,415.43 | 10,415.63 | |
| 1、应付股利 | 0.00 | 163.91 | 163.91 | 163.91 | |
| 2、其他应付款 | 0.82 | 2.76 | 10,251.52 | 10,251.72 | |
| 纳入营运流动负债范围合计 | 14,451.22 | 12,089.72 | 13,608.83 | 13,093.02 | |
| 营运资金 | -6,273.21 | -3,852.79 | -7,250.76 | -6,717.98 | |
| 营运资金追加额 | 0.00 | 2,420.42 | -3,397.97 | 532.78 | |
| 营运资金/年度营业收入 | -10.07% | -7.27% | -14.09% | -11.71% | |
| 货币资金周转次数 | 22.00 | 20.20 | 31.29 | | 25.75 |
| 应收帐款周转次数 | 544.26 | 650.90 | 882.05 | | 766.48 |
| 预付款项周转次数 | 18.97 | 13.45 | 12.29 | | 12.87 |
| 存货周转次数 | 5.11 | 3.71 | 4.01 | | 3.86 |
| 其他应收款周转次数 | 24.00 | 23.29 | 27.61 | | 25.45 |
| 其他流动资产周转次数 | | 232.88 | 231.96 | | 232.42 |
| 应付帐款周转次数 | 3.93 | 3.63 | 3.59 | | 3.61 |
| 预收款项周转次数 | 226.79 | 198.22 | 174.33 | | 186.28 |
| 应交税费周转次数 | 49.58 | 56.30 | 92.92 | | 74.61 |
| 其他应付款周转次数 | 61.92 | 43.56 | 36.00 | | 39.78 |

注：一年内到期的非流动资产为在 1 年内摊销的长期待摊费用，因此未纳入营运资金计算范围。

②未来年度营运资金预测如下：

单位：人民币万元

| 项目 | 2016 年 4-12 月 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 货币资金 | 2,035.94 | 2,116.18 | 2,200.82 | 2,310.87 | 2,380.19 | 2,451.60 |
| 应收账款 | 62.81 | 65.29 | 67.90 | 71.30 | 73.43 | 75.64 |
| 预付款项 | 3,070.67 | 3,192.61 | 3,320.32 | 3,486.33 | 3,590.92 | 3,698.65 |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 2,059.94 | 2,141.12 | 2,226.77 | 2,338.11 | 2,408.25 | 2,480.50 |
| 存货 | 534.60 | 559.85 | 582.25 | 611.36 | 629.70 | 648.59 |
| 其他流动资产 | 225.56 | 234.45 | 243.83 | 256.02 | 263.70 | 271.61 |
| 纳入营运流动资产范围合计数 | 7,989.52 | 8,309.51 | 8,641.89 | 9,073.98 | 9,346.20 | 9,626.59 |
| 应付账款 | 10,947.23 | 11,381.98 | 11,837.26 | 12,429.12 | 12,801.99 | 13,186.05 |
| 预收款项 | 258.44 | 268.64 | 279.39 | 293.36 | 302.16 | 311.22 |
| 应付职工薪酬 | 85.06 | 87.23 | 91.59 | 96.17 | 100.98 | 106.03 |
| 应交税费 | 702.66 | 730.35 | 759.57 | 797.54 | 821.47 | 846.11 |
| 其他应付款 | 993.45 | 1,032.90 | 1,074.22 | 1,127.93 | 1,161.77 | 1,196.62 |
| 纳入营运流动负债范围合计数 | 12,986.84 | 13,501.11 | 14,042.03 | 14,744.13 | 15,188.38 | 15,646.05 |
| 营运资金 | -4,997.32 | -5,191.60 | -5,400.14 | -5,670.14 | -5,842.17 | -6,019.46 |
| 营运资金追加额 | 1,720.65 | -194.28 | -208.54 | -270.01 | -172.03 | -177.28 |
| 营运资金/年度营业收入 | -9.53% | -9.53% | -9.53% | -9.53% | -9.53% | -9.54% |

12) 折现率的选取

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括市场风险、行业风险、经营风险、财务风险以及技术风险。市场风险是对所有企业产生影响的因素引起的风险。行业风险主要指项目所属行业的行业性市场特点、投资开发特点以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给项目预期收益带来的不确定性。企业的特定风险分为经营风险和财务风险两类。经营风险指由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争给未来预期收益带来的不确定影响，经营风险主要来自市场销售、生产成本、生产技术等方面。财务风险是筹资决策带来的风险，也叫筹资风险，指经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性对未来预期收益的影响。

折现率是现金流量风险的函数，风险越大则折现率越大，因此折现率要与现金流量匹配。确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率采用加权平均资本成本。

计算公式：

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中：Rf 为现行无风险报酬率；

β 为企业风险系数；

Rm 为市场期望报酬率历史平均值；

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价；

Rc 为企业特定风险调整系数。

模型中有关参数的选取过程

①无风险利率 Rf 的确定

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。它们共同构成无风险利率。经查询 Wind 资讯，因此本次评估取已发行的到期日距评估基准日 10 年期以上的长期国债到期收益率的平均值作为无风险利率，即 $R_f = 3.97\%$

②权益系统风险系数 β 的确定

所谓风险系数（Beta: β ）指用以衡量一种证券或一个投资证券组合相对总体市场的波动性的一种证券系统性风险的评估工具，通常用 β 系数反映了个股对市场变化的敏感性。在计算 β 系数时通常涉及统计期间、统计周期和相对指数三个指标，本次在计算 β 系数时采用评估基准日前 60 个月作为统计期间，统计间隔周期为月，相对指数为沪深 300。

通过 Wind 资讯，查询百货行业 5 家可比上市公司的算术平均无财务杠

杆 β 系数为 0.8319。

选取可比上市公司的标准为：1.可比上市公司需要与拟注入资产主营业务相同或相近，或受同样的经济因素影响；2.可比上市公司股票单一发行 A 股股票，并且至少有 2 年（24 个月）的上市历史，并且股票交易活跃；3.近年经营业绩相似；4.企业规模相当。

被评估单位近几年均盈利。本次评估选取的可比上市公司为东百集团、津劝业、茂业商业、南宁百货、徐家汇，这 5 家上市公司的主营业务为百货零售业，单一发行 A 股股票，上市时间在 2 年以上，股票交易活跃；近几年均持续盈利。基本情况如下表：

| 序号 | 上市公司股票简称 | 百货零售收入占营业收入的比重 (按 15 年年报) | 上市日期 | 净利润（万元） | | |
|----|----------|------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | 2013 年度 | 2014 年度 | 2015 年度 |
| 1 | 东百集团 | 85.93% | 1993/11/22 | 4,745.05 | 13,200.50 | 4,124.13 |
| 2 | 津劝业 | 90.98% | 1994/1/28 | 1,444.15 | 1,057.22 | 509.50 |
| 3 | 茂业商业 | 90.40% | 1994/2/24 | 20,408.38 | 19,349.90 | 7,644.66 |
| 4 | 南宁百货 | 95.68% | 1996/6/26 | 1,696.56 | 1,625.82 | 2,767.85 |
| 5 | 徐家汇 | 90.17% | 2011/3/3 | 25,477.10 | 26,853.93 | 26,354.33 |

数据来源：wind 资讯

通过以下公式，将无财务杠杆 β 系数转换成有财务杠杆的 β 系数，有财务杠杆的 β 与无财务杠杆的 β 的转换可由下面公式得出：

$$\beta_1/\beta_u = 1 + D/E \times (1 - T)$$

式中： β_1 —有财务杠杆的 β ；

β_u —无财务杠杆的 β ；

D—有息负债现时市场价值；

E—所有者权益现时市场价值；

T—所得税率。

被评估单位资金充足，无有息负债，目标资本结构为有息负债占比为零，因此有财务杠杆的 β 为 0.8319。

③市场风险溢价的确定

市场风险溢价 (MRP), 也称股权风险溢价 (ERP), 是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险收益率的回报率。由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场, 历史数据较短、市场波动幅度很大, 存在较多非理性因素, 并且存在大量非流通股, 再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制, 因此, 直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价有一定的局限性。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场, 由于有较长的历史数据, 且市场有效性较强, 市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定(以美国金融学家 Aswath Damodaran 为代表的观点), 公式如下:

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的长期平均风险溢价} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma \text{ 股票} / \sigma \text{ 国债}) \end{aligned}$$

式中: 成熟股票市场的风险溢价, Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据, 计算得到成熟股票市场的长期平均风险溢价 6.00%;

国家违约补偿额: 根据国家债务评级机构 Moody's Investors Service 对中国的债务评级为 Aa3, 转换为国家违约补偿额为 0.67%;

σ 股票/ σ 国债: 新兴市场国家股票的波动平均是债券市场的 1.34 倍;

则: 中国的市场风险溢价 (MRP) = 6.00% + 0.67% × 1.34 = 6.90%。

因此本次评估根据上述测算思路和公式计算确定市场风险溢价 (MRP) 为 6.90%。

④公司特有风险超额回报率的确定

公司特有风险超额回报率通常需考虑下列因素:

- A. 企业所处经营阶段;
- B. 历史经营状况;
- C. 企业的财务风险;

- D. 主要产品所处发展阶段；
- E. 企业经营业务、产品和地区的分布；
- F. 公司内部管理及控制机制；
- G. 管理人员的经验和资历；
- H. 对主要客户及供应商的依赖性。

经过综合分析和考虑，被评估企业特定风险调整系数 R_c 为 1.00%，具体情况如下表：

| 序号 | 项目 | 说明 | 取值（%） |
|----|-----------------|------------------|-------|
| 1 | 企业所处经营阶段 | 企业处在经营稳定阶段 | 0.1 |
| 2 | 历史经营情况 | 企业成立时间较长，近几年经营良好 | 0.1 |
| 3 | 企业的财务风险 | 企业无对外借款，资产负债率较低 | 0.1 |
| 4 | 企业业务市场的连续性 | 业务市场的连续性较好 | 0.1 |
| 5 | 企业经营业务、服务和地区的分布 | 经营业务在重庆市 | 0.2 |
| 6 | 企业内部管理及控制机制 | 企业的内部管理和控制机制比较完善 | 0.1 |
| 7 | 管理人员的经验和资历 | 企业管理人员的经验丰富 | 0.1 |
| 8 | 对主要客户及供应商的依赖 | 对主要供应商的依赖度一般 | 0.2 |
| 合计 | | 1.00 | |

⑤权益资本成本的确定

$$\begin{aligned}
 R_e &= 3.97\% + 0.8319 \times 6.90\% + 1.00\% \\
 &= 10.71\%
 \end{aligned}$$

⑥WACC 的确定

被评估单位目标资本结构中有息负债为零。

$$\begin{aligned}
 WACC &= (R_e \times W_e) + (R_d \times (1 - T) \times W_d) \\
 &= 10.71\%
 \end{aligned}$$

折现率取 10.71%。

13) 非经营性资产、负债的评估值

根据企业提供的财务报表以及评估人员清查结果判断，企业非经营性资

产与负债如下：

①评估基准日被评估单位存在如下非经营性资产

A. 其他应收款中的应收关联公司往来款项，账面值合计 212,255,910.59 元。

B. 递延所得税资产，账面值 73,949.82 元。

②评估基准日被评估单位存在如下非经营性负债

A. 应付股利，账面值 1,639,079.38 元。

B. 其他应付款中的应付关联公司往来款项，账面值合计 102,517,189.81 元。

按照资产基础法中所述的各项资产、负债的评估方法，各项非经营性资产、负债评估值如下：

其他应收款评估值 21,225.59 万元，递延所得税资产评估值 7.39 万元，非经营性资产评估值合计 21,232.99 万元。

应付股利评估值 163.91 万元，其他应付款评估值 10,251.72 万元，非经营性负债评估值合计 10,415.63 万元。

非经营性资产负债评估净值为 10,817.36 万元。

14) 付息债务

根据重庆茂业经审计后的财务报表和重庆茂业提供的资料，重庆茂业评估基准日无付息债务。

15) 收益法评估值的计算

收益法评估计算及结果见下表：

单位：万元

| 项目 | 预测年期 | | | | | | |
|------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2016 年 4-12 月 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 以后年度 |
| 营业收入 | 38,077.90 | 54,491.57 | 56,671.23 | 59,504.79 | 61,289.94 | 63,128.63 | 63,128.63 |
| 营业成本 | 28,906.00 | 41,461.86 | 43,120.33 | 45,276.35 | 46,634.64 | 48,033.68 | 48,033.68 |

| | | | | | | | |
|---------------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 营业税金及附加 | 380.72 | 526.00 | 547.79 | 576.12 | 593.96 | 612.34 | 612.34 |
| 销售费用 | 5,371.05 | 7,329.09 | 7,425.75 | 7,541.37 | 7,632.41 | 7,727.10 | 7,727.10 |
| 管理费用 | 188.58 | 256.39 | 268.86 | 282.30 | 295.64 | 309.63 | 309.63 |
| 财务费用 | 240.98 | 344.85 | 358.64 | 376.58 | 387.87 | 399.51 | 399.51 |
| 投资收益 | | | | | | | |
| 营业利润 | 2,990.57 | 4,573.38 | 4,949.85 | 5,452.08 | 5,745.41 | 6,046.38 | 6,046.38 |
| 营业外收支净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 利润总额 | 2,990.57 | 4,573.38 | 4,949.85 | 5,452.08 | 5,745.41 | 6,046.38 | 6,046.38 |
| 所得税费用 | 748.79 | 1,144.98 | 1,239.16 | 1,364.81 | 1,438.19 | 1,513.49 | 1,513.49 |
| 净利润 | 2,241.79 | 3,428.40 | 3,710.69 | 4,087.28 | 4,307.22 | 4,532.89 | 4,532.89 |
| 加回：折旧 | 218.17 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 | 290.90 |
| 摊销 | 1,332.56 | 1,702.34 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 | 1,702.13 |
| 利息费用（扣除税务影响） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 扣减：资本性支出 | 1,494.77 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 | 1,993.03 |
| 营运资金追加额 | 1,720.65 | -194.28 | -208.54 | -270.01 | -172.03 | -177.28 | |
| 企业自由现金流量 | 577.09 | 3,622.88 | 3,919.22 | 4,357.28 | 4,479.24 | 4,710.17 | 4,532.89 |
| 折现率（WACC） | 10.71% | 10.71% | 10.71% | 10.71% | 10.71% | 10.71% | 10.71% |
| 折现年限 | 0.38 | 1.25 | 2.25 | 3.25 | 4.25 | 5.25 | |
| 折现系数 | 0.9621 | 0.8806 | 0.7954 | 0.7184 | 0.6489 | 0.5862 | 5.4734 |
| 企业自由现金流现值 | 555.22 | 3,190.31 | 3,117.35 | 3,130.27 | 2,906.58 | 2,761.10 | 24,810.32 |
| 企业自由现金流现值和 | 40,471.16 | | | | | | |
| 加：非经营资产负债净值 | 10,871.36 | | | | | | |
| 减：付息债务 | 0.00 | | | | | | |
| 企业全部股权价值： | 51,288.52 | | | | | | |
| 评估基准日净资产账面价值 | 12,142.65 | | | | | | |
| 收益法评估增值额 | 39,145.87 | | | | | | |
| 收益法评估增值率 | 322.38 | | | | | | |

综上所述，采用收益法对被评估单位股东全部权益于评估基准日进行评估的结果为人民币 51,288.52 万元。

2、资产基础法评估情况

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日资产总额账面值 35,651.29 万元，评估值 36,853.83 万元，评估增值 1,202.54 万元，增值率 3.37%；负债总额账面值 23,508.64 万元，评估值 23,508.64 万元，评估值与账面值无差异；净资产账面值 12,142.65 万元，评估值 13,345.19 万元，评估增值 1,202.54 万元，增值率 9.90%。

其资产评估结果汇总表如：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

被评估单位：重庆茂业百货有限公司

金额单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------|-----------|-----------|----------|------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 1 | 流动资产 | 29,292.85 | 29,292.85 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 非流动资产 | 6,358.45 | 7,560.99 | 1,202.54 | 18.91 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 4 | 持有至到期投资 | | | | |
| 5 | 长期应收款 | | | | |
| 6 | 长期股权投资 | | | | |
| 7 | 投资性房地产 | | | | |
| 8 | 固定资产 | 284.79 | 1,487.33 | 1,202.54 | 422.25 |
| 9 | 在建工程 | 113.85 | 113.85 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 工程物资 | | | | |
| 11 | 固定资产清理 | | | | |
| 12 | 生产性生物资产 | | | | |
| 13 | 油气资产 | | | | |
| 14 | 无形资产 | | | | |
| 15 | 开发支出 | | | | |
| 16 | 商誉 | | | | |
| 17 | 长期待摊费用 | 5,952.41 | 5,952.41 | 0.00 | 0.00 |
| 18 | 递延所得税资产 | 7.39 | 7.39 | 0.00 | 0.00 |
| 19 | 其他非流动资产 | | | | |
| 20 | 资产合计 | 35,651.29 | 36,853.83 | 1,202.54 | 3.37 |
| 21 | 流动负债 | 23,508.64 | 23,508.64 | 0.00 | 0.00 |
| 22 | 非流动负债 | | | | |
| 23 | 负债合计 | 23,508.64 | 23,508.64 | 0.00 | 0.00 |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 12,142.65 | 13,345.19 | 1,202.54 | 9.90 |

3、评估结论及其分析

收益法与资产基础法评估结论差异额为 37,943.33 万元，差异率为 284.32%，差异的主要原因：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可产生的收益，进一步估算拟购买资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作

为被评估单位股权的评估价值。收益法不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响。也考虑了企业未在账面上体现的无形资产价值，如品牌价值、客户关系、公司的管理能力、人力资源、要素协同作用等对股东全部权益价值的影响，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而资产基础法以资产负债表为基础，通过资产重置的角度间接地评估资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

重庆茂业无自有房地产，经营场所采取租赁方式，账面资产主要为流动资产，企业经营管理水平较高，盈利状况较好，收益法的评估结果较好地反映了股东全部权益价值。

综上所述，本次评估结论采用收益法评估结果。重庆茂业股东全部权益价值为 51,288.52 万元。

三、董事会对本次资产交易评估、估值的合理性以及定价的公允性的分析

（一）董事会对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性的意见

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性等意见的议案》，公司董事会认为：

“公司拟收购资产已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，评估机构选聘程序合法合规。选聘的资产评估机构具有独立性。资产评估范围与委托评估的资产范围一致。评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估价值公允，评估结论合理。本次公司拟收购资产均以评估值为基础确定交易价格，符合相关法律法规的规定，不会损害公司及广大中小股东利益。”

（二）评估依据的合理性

（1）秦皇岛茂业评估依据合理性

本次评估采用资产基础法和收益法对秦皇岛茂业全部股东权益进行了评估，

并最终选取资产基础法的评估结果作为评估结论。

秦皇岛茂业的主要资产为下属各百货门店的土地使用权及房屋所有权，上述房屋及土地均处于秦皇岛市内的传统核心商圈，交通便利，客流量大。这些门店定位于不同层次的消费群体，门店功能较为齐备，能够较好地满足了客户的购物需求及购物体验。

在评估过程中，企业持有该类物业的收益包括经营收益与升值收益，为充分反映考虑秦皇岛茂业大量优质商业物业的客观市场价值，避免企业价值低估，最终选择资产基础法评估结果作为其评估价值的确定。

（2）重庆茂业评估依据合理性

本次评估采用资产基础法和收益法对重庆茂业全部股东权益进行了评估，重庆茂业无自有物业，为充分体现其经营价值，故最终选择收益法评估结果作为其评估价值的确定，其采用收益法的评估依据合理性如下：

①重庆区域经济增速高，消费潜力较大

尽管我国经济增速下行，但近年来重庆市作为四大直辖市之一，西南区域核心城市，经济增速相对较高，处于全国领先地位，2016年上半年GDP同比增速以10.6%居于全国各省、直辖市之首。未来几年，重庆市有望保持目前的较高速增长态势。重庆市较高的经济增长率将有效推动人均收入的增长，重庆区域未来有望出现显著的消费升级趋势。

重庆市近年GDP增速及社会消费品零售总额同比增速显著高于全国平均水平，具体如下：

| 年度 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016H1 |
|--------------------|------|------|------|------|--------|
| 国内 GDP 同比增速（%） | 7.9 | 7.8 | 7.3 | 6.9 | 6.7 |
| 重庆市 GDP 同步增速（%） | 13.6 | 12.3 | 10.9 | 11.0 | 10.6 |
| 社会消费品零售总额同比增速（%） | 14.3 | 13.1 | 12.0 | 10.7 | 10.3 |
| 重庆社会消费品零售总额同比增速（%） | 16.0 | 14.0 | 13.0 | 12.5 | 12.9 |

数据来源：国家统计局、重庆市统计局

重庆区域经济增速高，消费潜力较大，系重庆茂业未来实现收入持续增长的重要背景。

②重庆茂业主营业务收入的增长率符合百货零售企业装修改建前后的一般规律

根据百货零售行业的通常规律，在进行类似茂业江北店改造调整后，门店的经营和发展趋势一般分为：（1）业绩恢复期：消费者开始适应门店新布局、新品牌，消费习惯逐渐培养，门店业绩缓慢上升；（2）业绩增长期：客户群体逐步壮大，购物环境、业态及品牌布局较竞争对手的优势得以体现，门店业绩迎来较快增长；（3）业绩成熟期：门店业绩增速放缓，与商圈内现有百货门店增速持平。

根据评估报告及过去业绩，重庆茂业的主营业务收入及预测情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 2013A | 2014A | 2015A | 2016E | 2017E | 2018E | 2019E | 2020E | 2021E |
|--------|-------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 主营业务收入 | 5.73 | 4.87 | 4.73 | 4.81 | 5.00 | 5.20 | 5.46 | 5.63 | 5.80 |
| 较上年增速 | - | -15.01% | -2.87% | 1.69% | 3.95% | 4.00% | 5.00% | 3.11% | 3.02% |

2016 年及 2017 年，重庆茂业处于业绩恢复期，因此预计收入增速相对缓慢，且考虑到实体零售的整体景气低位，因此将收入增速谨慎下调至 1.69% 和 3.95%；2018 年及 2019 年，重庆茂业进入业绩增长期，收入增速相对较快，但考虑到实体零售的整体景气低位，因此将收入增速谨慎下调至 4% 和 5%；在度过业绩增长高峰期后，2020 年、2021 年收入增速谨慎下调至 3.11% 和 3.02%。因此，根据百货零售行业的经营规律，项目组认为收益法中的收入预测具有合理性。

③重庆茂业具有突出的区位优势及规模优势

重庆茂业江北店位于重庆市观音桥商圈，地处黄金地段。该商圈是重庆市最繁华的传统商圈之一，商圈内购物、餐饮、娱乐等商业配套设施较为完善，且临近地铁 3 号线、6 号线交汇处，交通便利。观音桥商圈内，不仅人流量较大，而且其相对高端的定位，也使得具有更强购买力及购买意愿的中高端消费群体聚集，为百货零售业务的开展带来天然优势。

茂业江北店整体经营场所面积超过 70,000 平方米，与商圈内其他百货公司相比具备相当竞争力。较大规模的经营场所使得茂业江北店能够为潜在消费者提供更多品牌选择以及更综合、多样化的购物体验。

（三）后续经营变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估的影响

在未来经营过程中，不排除国家政策、宏观经济环境、商品零售行业监管、

市场竞争、经营许可等方面出现不利变化，但商品零售行业持续发展态势将不变，国家主管部门出台的一系列政策鼓励连锁经营向多行业、多业态延伸，提高流通规模化、组织化程度，优化供应链管理，降低流通成本。

本次交易完成后，公司将继续坚持以百货零售业务为核心，在巩固现有市场地位并维护现有品牌价值的基础上，依托标的公司相对稳定庞大的客户基础、优质的客户服务、良好的市场口碑，将公司发展成为国内领先的商品零售企业。

综上，商品零售行业未来仍将保持持续发展态势，上市公司未来发展计划适应行业未来发展方向，拟采取的措施可以减少可能出现的经营变化带来的不利影响。

（四）评估结果对关键指标的敏感性分析

影响评估价值的主要指标的敏感性分析情况如下：

1、毛利率对评估价值的影响

假设毛利率每提高一定水平（相对变动幅度）的估值变化情况如下：

| 毛利率提高 | | 5% | 10% |
|-------|--------|-------|--------|
| 秦皇岛茂业 | 估值提高比例 | 6.60% | 13.23% |
| 重庆茂业 | | 5.57% | 11.16% |
| 毛利率降低 | | 5% | 10% |
| 秦皇岛茂业 | 估值降低比例 | 6.65% | 13.27% |
| 重庆茂业 | | 5.57% | 11.16% |

2、折现率对评估价值的影响

假设折现率每提高一定水平（相对变动幅度）的估值变化情况如下：

| 折现率每提高比例 | | 5% | 10% |
|----------|--------|-------|-------|
| 秦皇岛茂业 | 估值降低比例 | 1.69% | 3.25% |
| 重庆茂业 | | 3.94% | 7.45% |
| 折现率每降低比例 | | 5% | 10% |
| 秦皇岛茂业 | 估值提高比例 | 1.87% | 3.89% |
| 重庆茂业 | | 4.35% | 9.10% |

（五）拟注入资产与上市公司现有业务之间不存在可量化的协同效应

本次交易标的公司和上市公司主营业务均为百货零售业务，通过本次交易，

标的公司与上市公司将在持续经营能力、营运资金等方面将产生积极的协同效应。

本次交易标的重庆茂业地处城市黄金地段，区位优势、商业价值显著，经店面装修、品牌升级后，重庆茂业聚焦中高端消费群体，将与上市公司在西南地区现有门店形成联动效应及良性互补。秦皇岛茂业在当地已形成良好的品牌形象及口碑，在秦皇岛市内具有较大市场影响力。上市公司将进一步获得盈利能力较强的百货资产，整体市场竞争力得到一定提升。标的公司经营状况良好，每年产生大量的经营活动现金流。充裕的现金流为茂业商业通过资本途径实现扩张提供了强大的保障。

上述协同效应体现在未来上市公司的运营中，不可量化。本次评估和交易定价的确定未考虑上述协同效应。

（六）交易定价公允性分析

1、可比上市公司分析

按照申万行业分类，秦皇岛茂业、重庆茂业均属于零售百货行业，纳入申万百货综合指数（852031.SI）范畴。可比上市公司对应的市盈率、市净率、市销率及拟注入资产估值的情况如下：

| 序号 | 证券代码 | 证券简称 | 静态市盈率 (P/E) | 市净率 (P/B) | 市销率 (P/S) |
|----|-----------|------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | 603123.SH | 翠微股份 | 29.22 | 1.66 | 0.84 |
| 2 | 600891.SH | 秋林集团 | 24.57 | 2.02 | 1.11 |
| 3 | 600861.SH | 北京城乡 | 40.42 | 1.87 | 1.61 |
| 4 | 600859.SH | 王府井 | 15.33 | 1.36 | 0.58 |
| 5 | 600814.SH | 杭州解百 | 31.01 | 3.39 | 1.31 |
| 6 | 600723.SH | 首商股份 | 16.45 | 1.69 | 0.52 |
| 7 | 600693.SH | 东百集团 | 131.72 | 3.54 | 4.00 |
| 8 | 600682.SH | 南京新百 | 62.22 | 10.63 | 1.44 |
| 9 | 600628.SH | 新世界 | 133.34 | 2.82 | 2.24 |
| 10 | 600280.SH | 中央商场 | 73.38 | 4.90 | 1.25 |
| 11 | 002561.SZ | 徐家汇 | 21.48 | 2.67 | 2.72 |
| 12 | 002277.SZ | 友阿股份 | 19.99 | 1.84 | 0.99 |
| 13 | 002187.SZ | 广百股份 | 18.81 | 1.83 | 0.64 |

| | | | | | |
|-------|-----------|------|--------------|-------------|-------------|
| 14 | 000715.SZ | 中兴商业 | 57.98 | 3.50 | 1.46 |
| 15 | 000516.SZ | 国际医学 | 55.81 | 3.98 | 3.45 |
| 平均值 | | | 48.78 | 3.18 | 1.61 |
| 中位值 | | | 31.01 | 2.67 | 1.31 |
| 秦皇岛茂业 | | | 11.47 | 0.84 | 0.61 |
| 重庆茂业 | | | 13.34 | 3.61 | 0.85 |

数据来源：Wind 资讯

注 1：静态市盈率 P/E=该公司 2016 年 3 月 31 日总市值/该公司 2015 年度归属于母公司股东的净利润；

注 2：市净率 P/B=该公司 2016 年 3 月 31 日总市值/该公司 2016 年 3 月 31 日归属于母公司股东的所有者权益；

注 3：市销率 P/S=该公司 2016 年 3 月 31 日总市值/该公司 2015 年度营业收入；

注 4：已剔除市盈率为负值或 150 倍以上的同行业可比上市公司。

根据同类上市公司情况，截至 2016 年 3 月 31 日，百货行业上市公司的静态市盈率均值和中值分别为 48.78 倍和 31.01 倍，市净率均值和中值分别为 3.18 倍和 2.67 倍，市销率的均值和中值分别为 1.61 倍和 1.31 倍。

本次交易中，秦皇岛茂业、重庆茂业的静态市盈率、市销率均低于同行业上市公司相应指标的均值与中值。秦皇岛茂业的市净率低于百货行业市净率的均值与中值。重庆茂业的市净率略高于百货行业市净率的均值与中值，主要原因系重庆茂业以轻资产运营，其主要经营场所通过租赁取得，不存在拥有自有土地、房产等重资产项目的情况。

因此，结合同行业上市公司估值水平分析，本次交易的定价具备合理性。

2、可比交易分析

本次交易属于百货零售行业内的并购案例，选取近两年来百货零售行业内的收购案例，根据相应公告、报告的交易金额、净利润、预测净利润等数据计算交易标的的静态市盈率和动态市盈率的情况如下所示：

| 序号 | 证券代码 | 证券简称 | 交易标的 | 交易金额 (万元) | 基准日前 一年净利润 (万元) | 基准日当年 预测净利润 (万元) | 静态市 盈率 | 动态市 盈率 | 市净率 |
|----|-----------|------|--------------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 002251.SZ | 步步高 | 南城百货 100%股权 | 157,578.00 | 10,526.05 | 11,164.92 | 14.97 | 14.11 | 2.97 |
| 2 | 603123.SH | 翠微股份 | 当代商城 100%股权 | 141,904.45 | 3,409.55 | 4,482.40 | 41.62 | 31.66 | 2.74 |
| | | | 甘家口大厦 100%股权 | 104,927.11 | 2,465.07 | 3,143.60 | 42.57 | 33.38 | 3.13 |

| | | | | | | | | | |
|-------|-----------|-------|---|------------|-----------|-----------|--------------|--------------|-------------|
| 3 | 600858.SH | 银座股份 | 银座商城总部与零售业相关的部分经营性资产、银座商城 18 家子公司股权以及山东世贸中心相关土地、房产及物业设备 | 318,392.42 | 23,378.30 | 19,397.33 | 13.62 | 16.41 | 1.70 |
| 4 | 000564.SZ | 西安民生 | 兴正元购物中心 67.59% 股权和骡马市步行街房产 | 150,909.90 | 2,689.48 | 2,804.79 | 56.11 | 53.80 | 2.18 |
| 5 | 600814.SH | 杭州解百 | 商旅投资 100% 股权 | 231,456.22 | 21,585.94 | 18,311.41 | 10.72 | 12.64 | 2.78 |
| 平均 | | | | | | | 29.94 | 27.00 | 2.58 |
| 中值 | | | | | | | 28.30 | 24.04 | 2.76 |
| 拟收购资产 | | 秦皇岛茂业 | | 102,414.71 | 8,931.20 | 7,831.62 | 11.47 | 13.08 | 0.84 |
| | | 重庆茂业 | | 43,788.52 | 3,282.52 | 3,414.17 | 13.34 | 12.83 | 3.61 |

注 1：若评估基准日为 12 月 31 日，则“基准日前一年”指基准日当年，“基准日当年”指基准日次年。

注 2：银座股份案例中，未考虑山东世贸中心相关土地、房产及物业设备的影响；西安民生案例中，交易作价指正元购物中心 100% 股权作价。

注 3：根据国众联评估对重庆茂业基于收益法的相关预测数据，假设重庆茂业 2016 年实现净利润 3,414.17 万元；根据国众联评估对秦皇岛茂业基于收益法的相关预测数据，假设秦皇岛茂业 2016 年实现净利润 7,831.62 万元；

注 4：本次对秦皇岛茂业的评估中，假设安徽国润于评估基准日（2016 年 3 月 31 日）即已进行出售，故本次评估值及交易作价中包含安徽国润股权出售获得对价形成的溢余资产。在计算相应市盈率时，从交易作价中扣除该部分溢余资产的结果更能真实体现本次交易作价的公允性。

近两年百货零售行业内收购案例中的标的资产静态市盈率均值、中值分别为 29.94 倍、28.30 倍，动态市盈率的均值、中位数为 27.00 倍、24.04 倍。本次交易中，秦皇岛茂业、重庆茂业作价对应的静态市盈率分别为 11.47 倍、13.34 倍，动态市盈率分别为 13.08 倍、12.83 倍，均远低于近两年百货零售行业内收购案例中标的资产相应指标。

近两年百货零售行业内收购案例中的标的资产市净率均值、中值分别为 2.58 倍、2.76 倍。秦皇岛茂业作价对应的市净率低于上述指标，而重庆茂业市净率则略高。重庆茂业以轻资产运营，其主要经营场所通过租赁取得，不存在拥有自有土地、房产等重资产项目的情况。因此，通过市净率指标来衡量轻资产运营模式的百货公司的估值情况，具有一定局限性。

因此，结合同行业可比交易的估值水平分析，本次交易的定价具备合理性。

（七）评估基准日至本预案披露日拟注入资产发生的重要变化事项及其对交易作价的影响

2016 年 7 月 29 日，秦皇岛茂业与中兆投资签订《股权转让协议》，将安徽国润及其下属的分公司、子公司的 100% 股权转让给中兆投资。此事项在本次评估报告中已假设在评估基准日之前即已完成，不影响评估结果和交易作价。

重庆茂业拟将未分配利润中的 7,500 万元按实缴比例分配至中兆投资、茂业百货（中国）。根据交易双方签订的《附条件生效的股权转让协议》，标的资产的交易价款已扣除该等期后分红金额 7,500 万元。

（八）交易定价与评估结果差异分析

根据国众联评估出具的《资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 3-029 号），以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日，秦皇岛茂业 100% 股权价值为 180,918.94 万元。为充分保障茂业商业中小股东利益，交易双方经协商决定本次交易作价在评估值基础上进行相应折让。综合考虑秦皇岛茂业原股东中兆投资管理有限公司取得秦皇岛茂业股权时的成本以及其持有秦皇岛茂业股权期间的资金成本后，秦皇岛茂业本次交易作价经协商确定为 154,918.94 万元，即在评估价值基础上下调 26,000 万元。

根据国众联评估出具的《资产评估报告》（国众联评报字（2016）第 3-028 号），以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日，重庆茂业 100% 股权价值为 51,288.52 万元。根据交易双方签订的《附条件生效的股权转让协议》，鉴于该估值包含了属于转让方享有的 7,500 万元账面未分配利润，经各方协商一致，同意标的资产的交易价款在前述评估价值的基础上，扣除期后分红金额后确定为 43,788.52 万元。

四、独立董事对评估机构独立性、评估假设前提合理性、交易定价公允性的独立意见

公司的独立董事对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

1、关于评估机构选聘程序的合规性

本次非公开发行暨关联交易事项选聘了国众联资产评估土地房地产估价有限公司进行资产评估，该选聘结果是经交易双方协商认可的，其选聘程序符合相关规定。

2、关于评估机构的独立性与胜任能力

国众联具有证券期货相关业务评估资格及有关部门颁发的评估资格证书，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。除业务关系外，国众联及其签字评估师与公司、本次交易标的公司、交易对方无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

3、关于评估假设前提的合理性

国众联出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

4、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估以持续经营和公开市场为前提，根据评估目的、评估对象的实际情况和评估方法适用的前提条件，综合考虑各种影响因素，国众联确定采用资产基础法和收益法对秦皇岛茂业、重庆茂业的股东全部权益价值进行评估，并根据交易目的选择资产基础法作为秦皇岛茂业股东全部权益价值最终评估结果，选择收益法作为重庆茂业股东全部权益价值最终评估结果。上述评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，与评估目的具有相关性。

5、关于评估定价的公允性

公司拟收购资产由具有证券期货相关业务评估资格的评估机构进行了评估。评估机构在评估过程中，充分考虑了本次交易的目的和本次拟收购资产的业务特点和实际经营情况，采用的评估方法适当、评估假设前提合理；评估结果能够客观反映标的资产的实际价值，定价公允。

第四节 本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

一、对公司经营管理的影响

本次非公开发行完成后，公司资本实力和抗风险能力将得到进一步增强。本次收购完成后，有利于公司进一步扩大业务规模，促进公司主营业务发展，提高盈利能力，强化公司竞争优势，提升公司市场地位，有利于增强公司核心竞争力。

二、对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资本结构将得到优化，资产负债率将得以降低。本次募集资金部分用于偿还银行借款，有利于公司减少财务费用支出，改善公司盈利能力。本次募集资金收购标的公司完成后，公司的资产和业务规模将进一步扩大，有利于提高公司的持续经营能力和核心竞争力，有利于公司的可持续发展，符合公司及全体股东利益。

(本页无正文, 为《茂业商业股份有限公司 2016 年度非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告(二次修订稿)》之签署页)

茂业商业股份有限公司

董事会

二〇一六年十二月十九日