

证券代码：600828

证券简称：茂业商业

编号：临 2018-055 号

## 茂业商业股份有限公司澄清公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

- 相关媒体提及茂业商业股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）经过高溢价收购背负了巨大财务费用及偿债压力；通过投资性房地产会计估计变更、未就其他应收款计提减值准备等措施进行会计处理；
- 公司在全面分析行业发展情况，厘清公司核心竞争力的基础上，提出了坚持外延式并购的发展路径，相应收购符合公司利益；
- 公司严格遵照会计准则的要求进行合理的会计处理，并严格按照信息披露要求，全面、准确、及时、真实披露。

### 一、报道简述

近日有媒体发布报道《茂业商业吞高溢价苦果》，提及公司经过高溢价收购背负了巨大财务费用及偿债压力；通过投资性房地产会计估计变更、未就其他应收款计提减值准备等措施进行会计处理。

### 二、澄清声明

针对上述媒体报道，公司说明如下：

#### （一）关于公司坚持外延式发展路径的情况说明

自 2012 年起，百货零售行业在经历了全行业盛世繁荣期后，进入行业下行周期。百货零售行业面临洗牌，部分企业寻求转型，部分企业寻求跨界合作。公司在全面分析自有竞争力、明确定位的基础上，坚持驻守于主营业务——百货零售，并在行业下行周期寻找适格标的，以通过并购实现快速扩大，提升市场占有率。

由此，公司于 2015 年启动外延式扩张，于 2016 年 2 月完成了对深圳茂业百货有限公司、深圳市茂业百货深南有限公司、深圳市茂业东方时代百货有限公司、珠海市茂业百货有限公司和深圳市茂业百货华强北有限公司（以下简称“华南区”）100%股权的收购；2016 年 2 月完成了对成都仁和春天百货有限公司、成都青羊区仁和春天百货有限公司（以下简称“仁和春天”）100%股权的收购；2016 年 5 月完成了对内蒙古维多利商业（集团）有限公司 70%股权的收购；2018 年启动对重庆茂业百货有限公司 100%股权的收购。2018 年 6 月参股深圳优依购电子商务股份有限公司。其中，前三次收购构成重大资产重组。同时，公司于 2018 年 1 月出售了秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司 100%的股权。

根据《上市公司重大重组管理办法》、《股票上市规则》等相关法律法规、规章、规则及公司章程的相关规定，公司聘请了具有证券从业资格的第三方评估机构、会计师事务所对相关标的出具了专项评估报告及财务审计报告；财务顾问、法律顾问均发表了专项意见；同时，涉及关联交易的，由独立董事发表独立意见，关联股东回避表决。需要的基础材料全面、详实；价值评估遵循市场客观情况；决策程序合法合规；信息披露全面、准确、及时、真实。

公司主要采用现金支付的方式进行收购。由此，在短期内会增加财务费用。但财务费用的增加与企业并购扩张步伐相一致。同时，公司在启动收购时，对资金支付压力进行了充分评估，对现实利益和战略利益进行了平衡；不存在超出能力范围内的收购而导致公司陷入困境的情形。

通过收购，公司聚焦主业，拥有了：高端品牌“仁和春天”、中高端品牌“茂业天地”和“维多利”、中端品牌“茂业百货”、商超平民品牌“人民商场”，实现了全品牌覆盖；公司旗下门店从 2015 年的 9 家扩张至目前的 36 家；市场区域从西南地区增加至西南地区、华南地区、内蒙古地区、东部地区。通过参股深圳优依购电子商务股份有限公司，以借鉴其线上运营及新零售的经验，进一步打通公司的线上线下渠道，运用沉淀的大数据技术构建公司的精准营销体系，提升公司盈利能力。

自启动外延式发展路径以来，公司收入增速、净利润增速、资产总额、净资产总额、净资产收益率、资产报酬率等财务指标持续向好，高于同行业平均数及中位数。

## （二）关于收购溢价的情况说明

公司收购华南区门店标的资产的交易作价 85.6 亿元，是根据具有第三方证券从业资格专业评估机构的评估结果确定。评估机构采用了资产基础法和收益法进行对比，最终选择更为合理的收益法作为评估结果。资产评估收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法；是基于标的公司长期经营的结果，并非三年的经营成果。

华南区 2016 年实现净利润（以经审计的扣除经常性损益前后的孰低者为准）5.69 亿元，2017 年实现净利润 7.62 亿元，同比增速 34%，高于行业平均水平。虽然未达到业绩承诺标准，但也体现出较好的盈利能力，属于优质资产。同时，也有力证明了：优质标的的高盈利能力并非通过净资产 8.9 亿元这样的账面数据得以体现。

### （三）关于收购标的业绩达成的情况说明

#### 1、关于华南区业绩达成的情况说明

因华强北路段地铁封闭施工，对华强北门店 2016 年度业绩影响极大，致使净利润仅完成 5.69 亿元，未达预期。2017 年 1 月 14 日，华强北步行街才全面开街，公司知差距而奋进，齐心协力、开源节流、深耕强控；同时借此机会启动了对相应门店的改造，重新调整了品牌。经过 2017 年的奋力直追，最终实现了 2017 年扣非后净利润 76221.24 万元，完成 2017 年承诺业绩的 97%以上，同比增速 34%，体现了较强的盈利能力。

同时，公司与转让方签订了《盈利预测补偿协议》。因此，当 2016 年、2017 年承诺业绩未达标时，转让方根据协议约定，向中小投资者无偿转让股份 79,234,345 股；同时，根据协议约定，转让方赠送给上市公司的分红收益共计 32,965,721.80 元。充分保障了上市公司与中小投资者的利益。

华南区主要门店位于一线城市深圳的核心商圈，城市人口众多，有很好的资源优势、商圈资源，经过多年经营，具有良好的商业口碑，盈利能力强。因此，对华南区门店的收购符合上市公司利益。公司也相信，在消除外部环境不利因素的影响及门店调整升级以后，相应门店的经营质量将会得到更进一步的提升。

#### 2、关于仁和春天业绩达成的情况说明

“仁和春天”是植根于西南区域的高端品牌，在区域市场已是具有较大影响力。公司在收购“仁和春天”之前，并无高端零售品牌，在构建全品牌链上有缺失。从完善全品牌链，进入高端零售市场的战略出发，公司启动了对两家公司的

收购。

2015 年起，高端百货及奢侈品行业的增速放缓，成都地区高端商业市场的竞争压力进一步加大。同时，商圈东移致使盐市口商圈商业景气度下滑的程度超出公司在收购两家标的时所做出的判断；周边施工改造频繁则进一步影响了门店外部经营环境。而对两家公司的收购，过渡期耗时较长；过户完成前，公司未能介入实施管理；加之此次收购的交易对象系非关联第三方，无相关业绩承诺，致使整合工作耗时较长。最终，导致两家公司业绩未达预期。

虽然成都高端百货市场竞争激烈，收购标的的短期业绩未达预期，但公司依然坚持建立全品牌链的发展思路。一是基于行业发展带来的良好机遇，2017 年中国内地奢侈品市场的增速为 20%，增速较上年提升 16 个百分点，高端消费呈复苏态势；二是基于公司具有较强的资源整合力及强效运营能力。公司将持续开展对团队、品牌的整合工作。其中，针对部分重奢品牌的流失，公司计划引入更时尚、更年轻、更优设计感的轻奢品牌，如彩妆系列、珠宝、手表等品牌，加强淑女装与少女装的品牌布局，以此能够扩大目标客户的年龄段。公司相信在渡过并购磨合期后，最终会实现既定的战略目标。

#### （四）关于出售秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司的情况说明

公司坚持做强、做大主营业务——百货零售。同时，对现有资源进行了梳理及盘活。

秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司所持有的主要资产为一块尚未开发的土地，该土地具体批准用途为旅馆用地 B14(仅限于建设高档酒店)，为单一酒店项目。取得该地块的土地使用证地后，公司参考当地已运营可比酒店项目一年以上的运营数据进行仔细测算，发现该项目的后续开发建设及运营对资金有较高的要求，公司基于如下假设：1、酒店经营贡献的利润第 2 年增 60%、第 3 年增 15%、第 4-5 年增 10%，第 6-9 年增 5%，第 10 年起增 2.5%；2、假定 8 年翻新装修一次费用 1500 万，装修当年经营利润减少 40%；3、房屋及土地以实际可使用年限 35 年进行折旧摊销，土地价值取评估值以 2017 年 11 月底的评估报告为基础；4、装修费用 8 年摊销；5、前期开办费假定税法认可 3 年内摊销；6、资金成本 6.5%/年；计算出前期开发建设的资金投入量约为 4.3 亿元人民币，投资回收年限在 20 年以上。鉴于当地旅游业以滨海自然观光型旅游产品为主，其他产品仍然缺乏，旅游产品结构较为单一，季节性较强的特点并未在近几年得到有效改善，对

酒店项目的客源和经营构成持续性较大压力，因此该项目投资回报率水平和回报稳定性低于公司前期测算和预期水平，因此公司认为其所包含的商业价值不符合公司聚焦主业的发展战略，最终选择出售。并根据具第三方证券从业资格专业评估机构的评估结果确定交易价格，决策程序严格遵循相关规定。

#### （五）关于公司会计处理的情况说明

公司严格遵照会计准则的要求进行合理的会计处理，年度报告均经过具有证券从业资格的第三方会计机构严格审计；同时，公司严格按照信息披露要求，全面、准确、及时、真实披露。

##### 1、关于投资性房地产会计处理的情况说明

近十年来，国内房地产市场蓬勃发展，历史房地产价值与现阶段房地产价值出现较大差异，按照成本计量的投资性房地产已经不能真实的反应企业的资产负债情况。同时，公司拥有的投资性房地产位于成都、绵阳、南充、呼和浩特及包头等城市，有较为活跃的房地产交易市场，并且能从同类房地产市场中获取市场价格及其相关信息，可以对其公允价值作合理的估计，符合《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定。

由此，公司于2016年聘请了具有证券从业资格的第三方评估机构对投资性房地产进行评估，出具了专项评估报告；同时聘请了具有证券从业资格的第三方会计机构出具了会计政策变更的专项审计报告。评估遵循市场客观情况；程序合法合规；公告全面、准确、及时。

对投资性房地产采用公允价值计量模式，会定期对投资性房地产公允价值进行评估，其公允价值变动计入当期损益。而公允价值变动具有较大的不确定性，受房地产价格影响较大，会对当年度的净资产及净利润均有影响，即可能是有利影响，也可能是不利影响。公司在变更会计政策后，2016年年末根据专业评估机构评估结果计量投资性房地产的公允价值，影响2016年度净利润减少1,458.97万元。

投资性房地产由成本计量模式变更为公允价值计量模式，采用与市场价格相一致的计量更能真实反映资产价值，真实的反应企业的资产负债情况，加快与国际市场的接轨步伐，再加之信息使用者要求会计信息的相关性和及时性，公允价值计量模式更重视信息使用者的有用性，同时公司的相关会计处理也是严格按照国家相关会计制度及流程进行，因此不存在虚增资产的说法。

2017年，公司由固定资产转入投资性房地产核算资产约35.68亿元，由以下两个项目构成：摩尔城A座29.68亿元，包头市维多利商业管理有限公司6亿元。因上述两项物业使用用途于2017年发生改变，由自用转为租赁，公司根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》相关规定及上市公司统一的会计政策进行了相应的会计处理。

2、关于按信用风险特征组合计提坏账的其他应收款7.9亿元未计提减值准备的会计处理。

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第四十条的相关规定，当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

公司其他应收款主要为供应商费用、关联方往来款、保证金及押金等。款项回收不存在上述准则描述相关的困难及风险；故公司未计提减值准备。同时，按照年报公告格式，相关情况亦不属于详细说明范围。

#### (六) 关于公司经营情况的说明

截至本公告日，公司整体经营保持良好发展势头。

公司坚信随着行业集中度会愈来愈高，唯有具有核心竞争力的企业才能在行业洗牌中屹立不倒、做强、做大。未来，公司仍将坚持外延式扩张的发展路径，打通上下游产业链，持续做强、做大主业，实现从区域性品牌转变为全国性品牌。

公司亦会通过进一步拓宽融资渠道，优化整合内外部资源，深挖内潜、降本增效等方式提高企业经营质量，将现实与未来利益有机结合，确保公司持续、健康、稳定、有序发展。

### 三、重要提醒

公司郑重提醒广大投资者：上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）以及《上海证券报》为本公司指定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告

茂业商业股份有限公司

董事会

二〇一八年六月二十日