

证券代码：600828

证券简称：茂业商业

公告编号：临 2018-039 号

茂业商业股份有限公司

关于上海证券交易所对公司 2017 年度报告事后审核

问询函的回复公告

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。

茂业商业股份有限公司（下称“公司”、“本公司”）于 2018 年 4 月 10 日收到上海证券交易所《关于对茂业商业股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2018】0286 号）（以下简称“问询函”）。公司收到《问询函》后，及时组织相关人员并会同评估机构对有关问题进行了认真分析，现回复如下：

问题一：年报披露，华南区和平茂业、华强北茂业、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业五家公司（以下简称标的公司）2017 年度承诺净利润不低于 77,922.22 万元。根据瑞华会计师事务所出具的《关于茂业商业股份有限公司盈利预测实现情况的专项审核报告》，标的公司盈利预测实际实现数为 76,221.24 万元，差额 1,700.98 万元，完成率 97.82%。请公司补充披露：（1）5 家标的公司 2017 年度各自主要财务数据的实际数及前期盈利预测数，主要财务数据包括营业收入、营业成本、期间费用、毛利率、净利润；（2）5 家标的公司银行借款等主要负债项目的期末余额及同比变动情况，报告期内财务费用金额及同比变动情况；（3）报告期内，上市公司和控股股东及关联方向 5 家标的公司拆借资金的情况，以及收取的利息费用；（4）报告期内，5 家标的公司支付的门店租金及上年同期金额，说明是否存在差异及原因。

回复：

1. 报告期内 5 家标的公司营业收入总额 466,016.13 万元、营业成本 327,877.52 万元、期间费用 30,861.80 万元、净利润为 76,221.24 万元，综合毛利率为 29.64%；前期预测营业收入总额 571,963.91 万元、营业成本 421,067.62 万元、期间费用 39,664.66 万元、净利润为 77,922.22 万元，综合毛利率为 26.38%。2017 年盈利预测净利润与本公司 2017 年实际实现的净利润之间存在差异金额为 1,700.98 万元，差异率为 2.18%。

(1) 深圳市茂业东方时代百货有限公司（以下简称“东方时代茂业”）与深圳市茂业百货华强北有限公司（以下简称“华强北茂业”）经营场所物理上相连接，为便于管理，两公司于 2016 年 6 月进行了业务合并。合并后，东方时代茂业并入华强北茂业。2017 年东方时代茂业和华强北茂业合并净利润为 34,210.78 万元，较预测数 37,770.06 万元相差 3,559.28 万元，完成率为 90.58%。

(2) 深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”，包含东门店、南山店、和平奥莱店）净利润完成 35,948.34 万元，较预测数 33,142.27 万元超额完成 2,806.07 万元，完成率为 108.47%。

(3) 深圳市茂业百货深南有限公司（以下简称“深南茂业”），净利润完成 1,326.51 万元，较预测数 1,572.26 万元相差 245.75 万元，完成率为 84.37%。

(4) 珠海市茂业百货有限公司（以下简称“珠海茂业”），净利润完成 4,735.61 万元，较预测数 5,437.63 万元，相差 702.02 万元，完成率为 87.09%。

金额：万元

注入资产	项目	营业收入	营业成本	毛利率	销售费用	管理费用	财务费用	净利润	完成率
茂业百货	实际数	223,045.29	159,854.09	28.33%	10,143.31	1,357.02	778.76	35,948.34	108.47%
	盈利预测数	264,730.00	199,325.70	24.71%	15,249.03	1,609.85	1,250.20	33,142.27	
	差异	-41,684.71	-39,471.61	3.63%	-5,105.72	-252.83	-471.44	2,806.07	
深南茂业	实际数	9,757.07	6,525.80	33.12%	1,103.45	155.02	26.55	1,326.51	84.37%
	盈利预测数	16,922.17	12,571.39	25.71%	1,705.63	195.86	96.89	1,572.26	
	差异	-7,165.10	-6,045.59	7.41%	-602.18	-40.84	-70.34	-245.75	
东方时代茂业	实际数	115.06	-101.4	188.13%	355.06	0.04	0.07	-139.21	90.58%
	盈利预测数	107,524.03	75,856.79	29.45%	4,794.91	355.67	494.74	18,776.38	
	差异	-107,408.97	-75,958.19	158.68%	-4,439.85	-355.63	-494.67	-18,915.59	

华强北茂业	实际数	199,855.63	138,701.99	30.60%	11,623.62	741.78	803.42	34,349.99	
	盈利预测数	139,095.88	102,107.77	26.59%	8,086.29	449.56	802.13	18,993.68	
	差异	60,759.75	36,594.22	4.01%	3,537.33	292.22	1.29	15,356.31	
珠海茂业	实际数	33,243.08	22,897.04	31.12%	3,160.48	484.58	128.64	4,735.61	87.09%
	盈利预测数	43,691.83	31,205.97	28.58%	3,800.88	467.74	305.28	5,437.63	
	差异	-10,448.75	-8,308.93	2.55%	-640.4	16.84	-176.64	-702.02	
合计	实际数	466,016.13	327,877.52	29.64%	26,385.92	2,738.44	1,737.44	76,221.24	97.82%
	盈利预测数	571,963.91	421,067.62	26.38%	33,636.74	3,078.68	2,949.24	77,922.22	
	差异	-105,947.78	-93,190.10	3.26%	-7,250.82	-340.24	-1,211.80	-1,700.98	

2. 5 家标的公司银行借款等主要负债项目的期末余额及同比变动情况，报告期内财务费用金额及同比变动情况：

(1) 5 家标的公司银行借款期末余额及财务费用金额同比变动情况

5 家标的公司除茂业百货存在银行借款情况外，其他公司无银行借款。

单位：万元

项目	期末数	期初数	变动数	变动率
短期借款	7,000.00	-	7,000.00	不适用
一年内到期的非流动负债	16,500.00	9,000.00	7,500.00	83.33%
长期借款	167,000.00	166,500.00	500.00	0.30%
合计	190,500.00	175,500.00	15,000.00	8.55%

茂业百货银行借款合计增加 15,000.00 万元，主要原因是本报告期新增短期借款 7,000 万元，新增长期借款 17,000 万元以及偿还长期借款 9,000 万元。

单位：万元

项目	2017 年金额	2016 年金额	变动数	变动率
财务费用（扣非后）	1,737.44	1,905.15	-167.71	-8.80%

财务费用（扣除非经常性损益后）2017 年较 2016 年减少 167.71 万元的主要原因是银行手续费减少 330.37 万元及银行存款利息增加 162.66 万元。

(2) 预收账款期末余额同比变动情况

单位：万元

项目	期末数	期初数	变动数	变动率
预收款项	2,465.38	17,830.03	-15,364.65	-86.17%

5 家标的公司预收账款期末余额较期初减少 15,364.65 万元，主要原因是 5 家标的公司代售的储值卡已纳入茂业商业股份有限公司统一管理，为了满足

相关政策及核算的要求，5 家标的公司将前期销售的储值卡的余额转为其他往来进行核算。2017 年期初各标的公司储值卡余额 16,726.35 万元，导致预收账款减少。

(3) 应付股利期末余额同比变动情况

单位：万元

项目	期末数	期初数	变动数	变动率
应付股利	41,000.00	128,503.00	-87,503.00	-68.09%

应付股利减少 87,503.00 万元，主要原因是 5 家标的公司本报告期向茂业商业股份有限公司分配股利减少，减少情况详见下表：

金额：万元

应付股利	2017 年	2016 年	变动金额
茂业百货		38,149.00	-38,149.00
深南茂业	1,500.00	5,044.00	-3,544.00
华强北茂业	35,000.00	38,944.00	-3,944.00
东方时代茂业		33,679.00	-33,679.00
珠海茂业	4,500.00	12,687.00	-8,187.00
合计	41,000.00	128,503.00	-87,503.00

(4) 递延所得税负债期末余额同比变动情况

金额：万元

项目	期末数	期初数	变动数	变动率
递延所得税负债	523.10	2,266.87	-1,743.77	-76.92%

递延所得税负债减少 1,743.77 万元，主要原因是报告期内公司持有的股票茂业通信和银座股份（可供出售金融资产）公允价值变动损失 6,975.08 万元，按公司所得税税率 25% 计算转回前期递延所得税负债。

3. 报告期内，上市公司和控股股东及关联方向 5 家标的公司拆借资金的情况，以及收取的利息费用

(1) 2017 年 11 月 22 日，深圳茂业百货有限公司（以下简称茂业百货）和深圳市茂业百货华强北有限公司向关联股东深圳茂业商厦有限公司借入短期借款两笔共 35,000.00 万元，截止 2017 年 12 月 31 日，借款已还清，无期末余额，计入报告期的利息费用共 72.72 万元。

金额：万元

出借方	借款方	借款日期	还款日期	借款金额	期末借款余额	利率	利息费用
深圳茂业商厦有限公司	深圳茂业百货有限公司	2017. 11. 22	2017. 12. 27	20,000.00	0.00	2.20%	41.56
	深圳市茂业百货华强北有限公司	2017. 11. 22	2017. 12. 27	15,000.00	0.00	2.20%	31.17
	合计			35,000.00	0.00		72.72

(2) 报告期内茂业百货将向银行申请的借款加上自身日常经营的结余资金向上市公司范围内其他公司成商集团控股有限公司、秦皇岛茂业置业房地产开发有限公司、内蒙古维多利商业(集团)有限公司等公司拆出资金：2017年初拆出资金余额为297,069.01万元，2017年拆出资金166,062.96万元，2017年上市公司范围内其他公司归还茂业百货资金239,419.61万元，茂业百货2017年末拆出资金余额为223,712.36万元。同时，茂业百货向上市公司范围内其他公司拆出资金收取相应的利息并计缴相关税费。2017年拆出资金向上市公司范围内其他公司收取的计入当期损益的利息收入共计13,326.20万元。

(3) 2017年4月6日，各标的公司清理完毕了截至2017年2月28日关联股东深圳茂业商厦有限公司因储值卡产生的关联往来余额，并根据资金实际占用时间，按照标的资产银行最高借款利率6.90%，计算资金占用成本为746.29万元(含增值税金额)，计入当期利息收入的金额为704.05万元。

4. 报告期内5家标的公司支付门店的租金为12,225.80万元，2016年同期金额为12,375.15万元，总体减少149.35万元，主要差异说明如下：

(1) 根据与深圳市东方时代广场实业有限公司签订协议约定，华强北茂业自取得经营性停车场许可证年度起停止支付原协议约定费用，停车场作为营业场所的配套辅助设施供华强北无偿使用。故华强北茂业2017年较上年同期减少租赁费约100万元。

(2) 珠海茂业2016年5月营改增后，取得11%增值税发票可抵扣进项税，因此年减少租赁费65.36万元。

问题二：年报披露，公司 2017 年末共有会员约 103.3 万，2017 年会员销售额占公司总销售额的比例约为 53.67%；2016 年末公司共有会员约 265.08 万，2016 年会员销售额占公司总销售额的比例约为 39.1%。请公司补充披露：（1）公司期末会员数量大幅减少的原因及合理性，相关信息披露是否准确；（2）公司会员数量大幅减少的同时，会员销售占比显著提高的原因及合理性；（3）会员销售增长前 10 家门店及其近两年销售收入，说明会员销售增长的主要原因。

回复：

1、公司期末会员数量大幅减少是因为针对会员管理，2017 年公司统一了会员管理政策，在配备新的会员管理系统的基础上对老会员进行了全面梳理，以提高会员质量，确保会员管理更有效、精准。具体措施如下：

（1）精准会员统计方式，将部分区域以门店为单位进行会员统计的方式调整为以申请人为单位进行会员统计，并进一步对同一会员在多个门店、渠道分别开卡、积分而存在的多个会员账户进行了合并、注销；由此，注销重复会员账户约 145 万；

（2）精准管理有效会员、注销未消费的虚假账户，公司使用新会员关系管理系统对老会员消费使用数据进行了，注销了长期未消费的流失会员账户约 34 万；通过上述梳理手段，公司明确并保留了有效会员账户约 96.08 万；同时公司于 2017 年新增会员 17.22 万；由此，会员数量由 2016 年末的 265.08 万调整为 2017 年末的 103.3 万元。

2、公司一方面通过全面梳理，保留了高质量的有效会员；另一方面通过多种手段积极吸纳新会员，拓展会员数量，同时配备相应营销手段，刺激会员消费；具体措施如下：

（1）简化会员入会操作程序，提升入会便捷度，以吸纳新会员；同时拓展线上入会渠道，增加会员吸纳途径；

（2）便捷会员积分消费流程，引导会员偏向使用会员卡消费；

（3）加强会员专享活动的开展力度，有效促进非会员向会员转化；

（4）细分客群、精准营销，公司利用新系统细分会员，针对不同客群进行精准营销，营销信息有效触达精准会员客群，致使会员参与率及消费频次、质量的

提高。

通过上述手段，公司在减少会员数量的基础上确保了会员质量的提升，致使销售占比显著提高。会员销售增长前 10 家门店及其近两年销售收入明细详见下表。

单位：元

区域	门店	会员 pos 销售额		pos 销售额	
		2016 年	2017 年	2016 年	2017 年
华南区	深圳东门店	411,000,704.98	601,638,554.09	1,273,164,191.39	1,298,585,081.56
	深圳南山店	588,864,871.86	723,003,433.07	1,092,535,705.79	1,118,502,132.73
	深圳奥莱店	174,009,692.75	234,946,380.67	406,450,991.61	435,832,526.10
	深圳华强店	919,437,601.51	1,352,606,068.07	1,910,945,491.24	2,331,722,103.34
维多利	维多利商厦店	207,346,121.62	465,441,151.74	1,150,586,832.25	1,151,034,859.72
	维多利购物中心店	151,753,758.21	308,182,916.15	976,028,373.96	773,505,691.95
	维多利国际广场店	282,241,060.24	609,115,301.91	930,123,517.35	1,001,570,912.65
西南区	绵阳兴达店	136,810,917.41	178,153,596.95	311,940,470.32	322,827,115.72
	成都盐市口店	196,467,684.67	266,414,462.17	805,453,183.45	708,159,716.24
	仁和春天光华店	415,153,532.97	499,413,885.55	1,131,952,427.18	1,124,365,180.61
总计		3,483,085,946.22	5,238,915,750.37	9,989,181,184.54	10,266,105,320.62

问题三：年报披露，人东百货、光华百货 2017 年度的净利润实现情况分别为 3,929.36 万元、10,238.53 万元。相较资产评估报告预测金额的差额分别为 4,528.47 万元和 6,809.45 万元，完成资产评估报告预测金额的比例约为 46.46%和 60.06%。请公司补充披露：（1）上述两家门店 2016 年度评估报告预测营业收入和利润金额以及实际实现的营业收入和利润金额，并结合两家门店经营业绩出现下滑的具体时点，说明前期评估预测的审慎性和合理性；（2）从行业及市场环境看，高端百货及奢侈品行业增速放缓、成都区域竞争压力进一

步加大在 2015 年已有所表现，请具体说明该市场情况在前期评估预测中是否已有所体现；（3）商圈东移等相关市政规划的具体公布与启动时间，并说明该项因素在前期评估预测中是否已有所体现，相关方是否理应知晓；（4）周边施工以及团队、品牌整合进度，并说明对上述两家门店 2018 年度经营是否存在重大影响。

回复：

（一） 人东百货和光华百货 2016 年、2017 年营业收入、净利润情况如下：

公司名称	营业收入		增幅	净利润		增幅
	2016 年	2017 年		2016 年	2017 年	
人东百货	5,963,686.26	71,291,130.33	1.14%	6,423,035.90	39,293,593.17	-15.36%
光华百货	4,058,290.56	1,063,377,325.97	20.28%	7,481,107.03	02,385,321.43	32.14%

因人东百货和光华百货于 2016 年底完成收购，2016 年 3 月纳入公司合并范围。若包含其 2016 年 1-2 月数据，人东百货营业收入、净利润和光华百货营业收入均有所下降，仅光华百货净利润较 2016 年增长 3.41%。

本次股权收购评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。人东百货及光华百货 2010 年至 2015 年 6 月的营业收入和净利润显示，两家门店的营业收入下降，但净利润的下滑并不明显，评估机构预测的 2015 年、2016 年的营业收入、净利润均低于 2014 年。

其次，评估机构根据人东百货、光华百货提供的 2015 年 9 月 30 日的会计报表进行测算，人东百货、光华百货可实现预测的 2015 年营业收入。

同时，评估机构参考了成都市高端百货及奢侈品行业增速放缓的外部环境。

综上考虑，从预测的数据来看，人东百货、光华百货预测的 2015 年、2016 年的营业收入、净利润均低于 2014 年。可预见的市场情况均在评估预测中已体现；前期评估预测是审慎和合理的（详细回复详见《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于〈上海证券交易所关于对茂业商业股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函〉上证公函[2018]0286 号之回复》）。

（二）从行业及市场环境看，高端百货及奢侈品行业增速放缓、成都区域竞争压力进一步加大在 2015 年已有所表现，请具体说明该市场情况在前期评估

预测中是否已有所体现。

从预测的数据来看，评估机构对 2013 年、2014 年成都人东百货、光华百货预测的 2015 年、2016 年的营业收入、净利润均低于 2014 年，可预见的市场情况均在评估预测中已体现。

（三）商圈东移等相关市政规划的具体公布与启动时间，并说明该项因素在前期评估预测中是否已有所体现，相关方是否理应知晓。

大慈寺商圈于 2014 年陆续开放，并在过程中持续引入商户。而商圈的发展、壮大、成熟需要时间孵化；最终商圈能否发展壮大、成熟无法通过规划具体明确，也无法在商圈发展初期做出预估和评判。

同时，天府广场附近的百货公司关闭也是在收购公司完成之后陆续发生（2016 年 2 月 29 日，成都天府广场摩尔百货歇业。2016 年 10 月 31 日，成都盐市口北京华联正式闭店。2017 年 12 月 23 日成都远东百货天府店停止营业）；对于其他百货公司的经营管理情况及发展战略，公司无法全面知悉；由此，无法进一步预估天府广场商圈凋敝带来的客流量加重东移。

综上，相关因素在前期无法知晓，评估预测亦无法实现。

（四）周边施工以及团队、品牌整合进度，并说明对上述两家门店 2018 年度经营是否存在重大影响。

因城市整体规划，人东百货周边的省、市级配套设施陆续进行施工，截至 2017 年底，仅有四川大剧院仍在施工中（预计 2018 年 9 月竣工），其他配套设施已竣工。人东百货对外部出行通道进行的重新打造，封闭施工工程也于 2018 年初完成；现在已实现了通道开放。并购后的团队、品牌整合工作仍在持续开展中。其中，针对重奢品牌的流失，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，以此能够拉低客户的年龄段。

2018 年一季度，两家门店的营业收入、利润及净利润情况较 2017 年均有提升。

鉴于以上诸多因素，致使 2017 年度人东百货和光华百货业绩未达到评估机构于 2015 年做出的盈利预测，董事会及管理层向投资者表示歉意。担任本次重大资产重组的评估机构国众联资产评估土地房地产股份有限公司和财务顾问申

万宏源证券承销保荐有限责任公司出具致歉声明，向广大投资者公开致歉。

特此公告。

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇一八年四月二十四日