

关于对茂业物流股份有限公司的重组问询函

非许可类重组问询函【2015】第 8 号

茂业物流股份有限公司董事会：

7 月 22 日，你公司直通披露了《茂业物流股份有限公司重大资产出售预案》（以下简称“重组预案”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1、预案披露你公司拟通过公开挂牌的方式出售标的资产（本问询函使用的各类名词简称及含义请参见你公司重组预案释义部分），由于交易对手方尚未确定，你公司本次出售是否构成关联交易尚不确定。鉴于本次交易的标的资产主营业务为百货零售业务，与你公司实际控制人、间接控股股东旗下部分业务存在潜在同业竞争，而本次交易亦是为履行你公司控股股东的业务整合承诺，请明确披露你公司实际控制人及其控制的主体是否参与本次挂牌转让，如是，则请相关主体承诺不存在利用其股东地位妨碍公平交易的情形并且严格履行关联交易审议程序的回避义务。

另外，预案披露“本次挂牌转让如未能征集到符合条件的意向受让方或未能成交，则公司将召开董事会重新确定标的资产挂牌价格”，请补充提示本次挂牌转让交易可能不能成交，你需要重新定价的风险。

2、根据预案披露的标的资产经审计的 2014 年模拟合并财务报表，

本次交易的标的资产营业收入占你公司经审计的 2014 年营业收入的比重为 97.65%、归属于母公司股东的净利润占你公司经审计的 2014 年归属于母公司股东的净利润的比重为 92.63%，标的资产为你公司主要的收入和利润来源。虽然你公司相继收购了创世漫道和长实通信，开始实现业务转型，但该等新业务尚须你公司进一步整合，未来盈利存在一定的不确定性。鉴于本次资产出售可能导致你公司的收入和盈利出现波动，请补充披露你公司可能存在的未来收入下降和盈利能力不足的风险。

同时，请具体分析标的资产所处行业的竞争格局和行业利润水平的变动趋势、影响行业发展的不利因素，以进一步论证预案所述的“原有传统主业可能面临的停滞及盈利下滑风险”以及你公司出售标的资产的原因。

3、鉴于本次交易采用公开挂牌出售的形式，交易方案设置了相应的受让方条件及交易条件，请本次交易的独立财务顾问（以下简称“财务顾问”）及律师核查交易方案设置的受让方条件及交易条件是否存在具有明确指向性或违反公平竞争的内容。

另外，预案披露本次挂牌转让的信息发布期限为十个工作日，根据《北京产权交易所非国有产权交易规则》的相关规定，“在信息发布期限内未征集到符合条件的意向受让方，且不变更信息发布内容的，转让方可以申请延长信息发布期限，每次延长期限不少于 5 个工作日；在规定的信息发布期限内未征集到符合条件的意向受让方，并且转让方未明确延长信息发布期限的，本次信息发布活动自行终结，北交所

将书面告知转让方”。请补充披露本次挂牌转让的信息发布期限是否存在申请延长信息发布期限的安排。

4、预案显示本次交易评估基准日（2014年12月31日）后，你对合并财务报表范围内所属分公司、子公司的架构进行了调整，以截至2014年12月31日除创世漫道100%股权、茂业控股100%股权外的其他主要资产与负债对茂业控股进行增资，同时部分子公司在评估基准日后完成少数股权的收购和整合。请补充说明本次交易拟出售资产的范围和评估范围是否存在差异，如有，请说明原因及评估范围确定的合理性。另外，请补充披露部分子公司评估基准日后少数股权的变化情况。

5、本次交易评估基准日（2014年12月31日）后，你对合并财务报表范围内所属分公司、子公司的架构进行了调整，因而产生债务需要转移的情形，预案显示部分债务转移尚未完成，请说明未取得同意函的债务的解决措施、说明交易完成后你公司是否存在偿债风险和其他或有风险，请财务顾问核查并发表意见。

6、鉴于茂业控股于2015年3月完成架构整合，本次交易拟出售的资产为茂业控股100%股权，你公司据此编制了标的资产最近两年模拟合并财务报表，请结合架构整合情况补充说明模拟报表的编制过程，同时就报表主要科目、财务指标（如资产、负债、营业收入、毛利率、净利润和经营性现金流量等）的变动情况进行说明。

7、关于评估：

（1）本次拟出售资产包含茂业控股整合前的金都店经营性商业

物业，你公司 2012 年发行股份购买茂业商厦（即茂业控股前身）100% 股权时，标的资产的主要资产即为金都店经营性商业物业，另外你公司均对 2012 年、2013 年、2014 年期末茂业控股资产价值进行了评估。请结合前述评估情况（包括不限于评估方法的选择、参数的选取、可比案例的选取等）及本次评估情况对比说明本次交易中金都店经营性商业物业的评估结果是否与前述评估存在差异，如有，则请结合最近三年秦皇岛地区可比经营性商业物业市场价格变动情况，说明本次评估与前述评估存在差异的原因并据此分析相关资产估值的合理性。

（2）预案显示本次评估对标的资产的房屋建筑物采用了三种不同的估值方法，请明确披露标的资产房屋建筑物评估方法的具体选择情况并分析相关评估方法选择的合理性。

（3）预案评估情况部分以金都店经营性商业物业为例，分析说明了其评估过程和评估结果，其中市场法评估的可比案例选取了住宅底商、写字楼底商和商业步行街三种建筑类型，与标的资产本身的建筑类型存在差异，请结合可比案例的经营模式补充说明市场法下可比案例的选取原则、相关可比案例的选取是否合理、是否具有可比性。同时，请复核可比案例权重值，进一步说明可比案例的权重参数设置的合理性，并结合权重参数的设置对估值结果的影响进行敏感性分析。此外，鉴于上述评估对象为“设定首层临街标准商铺”，预案披露评估过程中对金都店经营性商业物业一层商业不同微观位置的商铺的评估单价进行了折算，请结合可比案例补充披露该等折算取值的原因及其合理性。

8、请具体分析本次交易完成后你公司的资产、负债的主要构成，并结合你公司现金流量状况等，分析说明你公司的财务安全性。

9、鉴于标的资产中部分土地及房产未获得土地使用权及房产所有权证，请进一步明确未来基于土地和房产的产权瑕疵问题导致的潜在纠纷拟采取的应对措施，以及后续相应产权的过户和相关税费承担的具体安排，请财务顾问核查并发表意见。

10、鉴于本次出售资产将导致你公司合并报表范围发生变更，请补充说明你公司是否存在对拟出售子公司存在财务资助、委托该等子公司理财以及该等子公司占用你公司资金等方面的情形，如存在，则要求披露涉及的金额、对你公司的影响及解决措施，请财务顾问核查并发表意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在8月3日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2015年7月28日