

A 股上市地：上海证券交易所

证券代码：600306

证券简称：*ST 商城



沈阳商业城股份有限公司
重大资产出售及发行股份购买资产
暨关联交易报告书（草案）摘要

交易对方	名称
发行股份购买资产交易对方	茂业（中国）投资有限公司
重大资产出售交易对方	待定

独立财务顾问



签署日期：二〇二〇年八月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证重组报告书及摘要内容的真实、准确、完整，对重组报告书及摘要的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

重组报告书及摘要所述事项并不代表中国证监会、上海证券交易所对于本次重组相关事项的实质性判断、确认或批准。重组报告书及摘要所述本次重组相关事项的生效和完成尚待取得中国证监会的核准。

本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：如本次重大资产重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代为向上交所和登记结算公司申请锁定；如未在两个交易日内提交锁定申请的，同意授权上市公司董事会核实后直接向上交所和登记结算公司报送身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向上交所和登记结算公司报送身份信息和账户信息的，同意授权上交所和登记结算公司直接锁定相关股份；如调查结论发现存在违法违规情节，承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

投资者在评价本公司本次重组时，除重组报告书及摘要的其他内容和与重组报告书及摘要同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑重组报告书及摘要披露的各项风险因素。

本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

一、重大资产出售交易对方声明

公司拟通过在产权交易所公开挂牌的方式，转让公司所持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。本次重大资产出售最终交易对方的确认以产权交易所公开挂牌结果为准，故本次重大资产出售之交易对方尚不确定，待交易对方最终确认后，公司将按照相关规定要求其出具书面承诺和声明，并在重大资产重组报告书中予以补充披露。

二、拟购买资产交易对方声明

本次重组的拟购买资产交易对方已出具承诺函，将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，愿意承担个别和连带的法律责任，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

拟购买资产交易对方保证向上市公司和参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，将依法承担个别和连带的法律责任。

拟购买资产交易对方保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本次重大资产重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代为向上交所和登记结算公司申请锁定；如未在两个交易日内提交锁定申请的，同意授权上市公

司董事会核实后直接向上交所和登记结算公司报送身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向上交所和登记结算公司报送身份信息和账户信息的，同意授权上交所和登记结算公司直接锁定相关股份；如调查结论发现存在违法违规情节，承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

证券服务机构及人员声明

本次交易的独立财务顾问、律师、拟出售资产审计及备考审阅报告的会计师事务所及人员承诺：确认《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因援引相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重大资产重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

本次交易的拟购买资产评估机构、拟出售资产评估机构及人员承诺：确认《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因援引相关内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重大资产重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担相应的法律责任。

本次交易的拟购买资产审计机构及人员承诺：确认《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因完整准确地引用本所出具的审计报告（报告编号：安永华明（2020）审字第61601752_H01号）而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。提醒投资者认真阅读本报告书摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概况

（一）本次交易方案

本次交易方案包括：1、重大资产出售；2、发行股份购买资产。其中重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，任何一项因未获得所需全部批准或其他原因导致无法付诸实施，则上述两项交易均不予实施。

1、重大资产出售

上市公司拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。本次拟出售资产的交易对方将根据产权交易所公开挂牌结果确定，交易对方以现金方式支付本次拟出售资产的交易对价。

本次拟出售资产的定价将以符合《证券法》规定的资产评估机构开元评估出具的评估报告为基础，其中铁西百货 99.82% 股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定。本次交易拟出售资产的公开挂牌情况上市公司也将按照相关规定及时履行信息披露义务，提请投资者关注。

2、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟向茂业投资以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业 100% 股权。本次交易完成后，上市公司将持有崇德物业 100% 股权。

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。

本次购买资产发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第二十四次会议决议公告之日。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.77 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，最终发行价格尚须经中国

证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，将按照中国证监会和上交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

根据本次交易拟购买资产交易价格 79,500.00 万元及上述发行股份价格 3.77 元/股计算，本次交易中上市公司拟向茂业投资发行股份 210,875,331 股。本次发行股份购买资产最终发行股份数量尚需经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，发行股份数量将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

3、重大资产出售与发行股份购买资产实施顺序

本次重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，但为了保证上市公司主营业务不出现间断，在本次交易取得全部批准、核准或同意后，上市公司将先行完成发行股份购买的崇德物业 100% 股权的交割后，再完成重大资产出售涉及的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割。

4、铁西百货与商业城百货的摘牌条件、以及摘牌后上市公司需履行的决策程序

(1) 铁西百货和商业城百货的摘牌条件

本次交易将在上市公司股东大会审议批准后，至产权交易所公开挂牌出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。截至重组报告书签署日，本次拟出售资产协议尚未签署，待通过产权交易所征求到受让方后签署产权交易合同。本次交易拟出售资产将以评估结果为基础，其中铁西百货 99.82% 股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定，上市公司拟设置的主要摘牌条件如下：

①意向受让方同时受让铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权；

②意向受让方应在规定时间内以转账方式向产权交易所缴纳相当于挂牌价格 20% 的现金作为交易保证金，在被确认为最终受让方后，已向产权交易所缴纳的保证金将作为交易价款的一部分；

③意向受让方需代上市公司清偿与铁西百货、商业城百货之间截至 2020 年 5 月 31 日的往来款余额，该笔金额可直接与其应付上市公司的交易对价进行抵扣；其中在铁西百货交割前，意向受让方需向铁西百货清偿前述不少于 9,700 万元的往来款余额，用于偿还铁西百货对中信银行沈阳分行的银行贷款，以解除上市公司对铁西百货提供的连带责任担保；

④在意向受让方被确定为最终受让方时，需与上市公司签署附生效条件的产权交易合同，合同的生效条件为本次交易取得中国证监会等监管机构的全部批准、核准或同意；

⑤产权交易合同生效后，受让方需在铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权交割前按照产权交易合同的约定向产权交易所的结算账户一次性支付交易对价扣减代清偿往来款余额以及保证金后的剩余全部交易价款；

⑥上市公司先行完成崇德物业 100% 股权交割，再实施铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割。

（2）摘牌后上市公司需履行的决策程序

上市公司已召开董事会审议提请公司股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的相关议案，尚待股东大会审议批准相关议案。在股东大会审议批准后，将由董事会全权办理产权交易所公开挂牌出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权相关事宜。

因此，铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权挂牌前上市公司必要程序已经履行完毕，后续不需要再履行上市公司审议程序，如遇需要调整的事项，将由上市公司董事会在股东大会的授权下审议或办理。

（3）摘牌后不会导致上市公司无主营业务

如前所述，受让方摘牌时与上市公司签署的合同系附生效条件的产权交易合同，在未取得中国证监会核准本次交易前，合同并未生效，同时，在完成崇德物业 100% 股权注入上市公司前，无法实施铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割，商业零售业务将一直保留在上市公司。在满足产权交易合同全部的生效条件后，上市公司将在新增物业管理主营业务后，才剥离百货零售业务。

因此，摘牌不会导致上市公司无主营业务的情形。

（二）股份锁定期

1、发行股份购买资产股份锁定期

根据《发行股份购买资产协议》及交易对方茂业投资的承诺，本次交易中，发行股份购买资产的交易对方茂业投资获得股份的锁定期安排如下：

茂业投资通过本次重大资产重组所认购的上市公司股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制），之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。

本次重大资产重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，茂业投资通过本次重大资产重组获得的上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让茂业投资在上市公司拥有权益的股份。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，茂业投资同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。

茂业投资因本次重大资产重组获得的上市公司股份在解锁后减持时需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章的规定，以及《沈阳商业城股份有限公司章程》的相关规定。

2、公司控股股东锁定期安排

根据上市公司控股股东中兆投资出具的《关于股份锁定期的承诺函》，在本次交易中涉及中兆投资在本次交易前所持有的上市公司股份的锁定期安排如下：

中兆投资在本次重大资产重组完成后 18 个月内不转让在上市公司中拥有权益的股份（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制），之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。由于上市公司送红股、转

增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。

若中兆投资承诺的上述股份锁定期与中国证监会的监管意见不相符，中兆投资同意根据中国证监会的相关监管意见进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

（三）业绩承诺和补偿安排

根据上市公司与茂业投资签署的《盈利预测补偿协议》，茂业投资作为业绩承诺人承诺，如本次交易于 2020 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元。如本次交易未能于 2021 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元、7,220.00 万元。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期间每一会计年度完结后，由上市公司聘请经各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所就崇德物业承诺净利润实现情况出具专项审核报告，对崇德物业业绩承诺期间每年度实现的实际净利润进行审计确认。如依据专项审核报告确认，崇德物业在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润数低于截至该年度期末累计的承诺净利润数，则茂业投资应依据《盈利预测补偿协议》约定的方式以本次交易取得的上市公司作为支付对价的股份对上市公司进行补偿。如茂业投资需要对上市公司进行补偿的，由上市公司以 1 元的总对价回购应补偿的股份，并在回购后的 10 日内予以注销。业绩承诺期间内应回购茂业投资的股份数量不得超过本次交易茂业投资认购的上市公司向其发行的股份数量。在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

在业绩承诺期间届满时，由上市公司将聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对崇德物业进行减值测试并出具《减值测试报告》，如崇德物业的期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行价格，茂业投资应当对上市公司就崇德物业减值部分另行以股份进行补偿。在任何情况下，因崇德物

业减值而发生的补偿与因累计的实际净利润数不足累计的承诺净利润数而发生的补偿合计不超过崇德物业的交易价格。

具体补偿办法及补偿安排详见重组报告书“第八节 本次交易合同的主要内容/三、《盈利预测补偿协议》”。

（四）过渡期间损益归属安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，在交割完成日后，将由具有相应资质的会计师事务所进行专项审计，确认崇德物业在过渡期间的损益合计数额。如崇德物业过渡期间损益合计金额为盈利，则归本次发行完成后上市公司新老股东共享。如崇德物业在过渡期间损益合计金额出现亏损的，则由茂业投资在资产交割审计报告出具后的 30 天内以现金方式向上市公司补足。

（五）滚存未分配利润安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，截至交易基准日崇德物业的账面未分配利润由上市公司享有。本次发行完成后，本次发行前的上市公司滚存未分配利润由本次发行后上市公司的新老股东按照本次发行后的持股比例共享。

（六）公司治理及人员安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易崇德物业不涉及职工安置，与崇德物业相关的人员其人事劳动关系不发生变化。为最大限度地保证崇德物业原经营团队稳定性和经营策略持续性，崇德物业的日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责。本次交易完成后崇德物业的组织架构和人员将不作重大调整，由交易各方共同协商确定崇德物业的高级管理人员，原则上仍以崇德物业现有经营管理团队自主经营为主。交易各方尽量保持崇德物业现有的经营管理团队三年内不发生重大变化（重大变化指变动数量累计达三分之一以上）。

本次交易完成后，上市公司作为崇德物业的股东，将按照《公司法》和崇德物业的《公司章程》的规定行使股东权利，包括但不限于向崇德物业委派董事、监事等。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟出售资产为铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权，为上市公司核心经营性资产，占上市公司 2019 年未经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入的比例达到 50% 以上。

本次交易拟购买资产为崇德物业 100% 股权。根据《重组管理办法》的规定，崇德物业 2019 年未经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入占上市公司对应指标如下：

单位：万元

项目	资产总额 及交易金额孰高值	资产净额 及交易金额孰高值	营业收入
崇德物业	79,500.00	79,500.00	22,396.12
项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	141,818.83	-8,448.34	99,584.76
财务指标比例	56.06%	941.01%	22.49%

注：由于上市公司 2019 年末资产净额为负值，对应财务指标比例取计算后的绝对值。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组管理办法》规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易不构成重组上市

本次交易前，上市公司最近 36 个月实际控制人为黄茂如。本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变化，交易完成后上市公司实际控制人仍然为黄茂如。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

（三）本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业投资与上市公司实际控制人均为黄茂如，根据《股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

根据《股票上市规则》，上市公司董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

三、本次重组支付方式

（一）重大资产出售支付方式

本次拟出售资产的交易对方将根据产权交易所公开挂牌结果确定，交易对方以现金方式支付本次拟出售资产的交易对价。

（二）发行股份购买资产支付方式

本次拟购买资产的对价支付方式为上市公司非公开发行股份。

1、发行股份的种类和每股面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

2、发行对象及发行方式

本次发行股份购买资产采用向特定对象非公开发行股份的方式，发行对象为茂业投资。

3、发行股份的定价基准日及发行价格

根据《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。董事会决议公告日前若干个交易日的公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日的公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第七届董事会第二十四次会议决议公告之日，定价基准日前 20 个交易日、前 60 个交易日、前 120 个交易日公司股票交易均价情况如下：

单位：元/股

序号	交易均价类型	交易均价	交易均价 90%
1	定价基准日前 20 交易日均价	4.19	3.77
2	定价基准日前 60 交易日均价	4.83	4.35

3	定价基准日前 120 交易日均价	5.16	4.65
---	------------------	------	------

经交易各方友好协商，本次股份发行价格确定为 3.77 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，最终发行价格尚须经中国证监会核准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、配股、转增股本等除息、除权行为，本次发行股份购买资产的发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整，调整方式如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送红股或转增股本数为 N ，每股配股数为 K ，配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送红股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

本次交易的定价方案将严格按照法律法规的要求履行相关程序以保护上市公司及中小股东的利益。本次重组及交易定价已经公司董事会审议通过，独立董事发表了同意意见。上市公司将召开股东大会审议本次交易的相关事项，程序上充分反映中小股东的意愿，切实保障上市公司及中小股东的利益。

4、发行数量

经各方友好协商，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元，按照本次发行股票价格 3.77 元/股进行计算，本次拟向茂业投资发行股份数量为 210,875,331 股，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、配股、转增股本等除息、除权行为，本次发行股份购买资产的发行价格将根据中国证监会及上交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

5、发行股份的锁定期

根据《发行股份购买资产协议》及交易对方茂业投资的承诺，本次交易中，发行股份购买资产的交易对方茂业投资获得股份的锁定期安排如下：

茂业投资通过本次重大资产重组所认购的上市公司股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制），之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。

本次重大资产重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，茂业投资通过本次重大资产重组获得的上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让茂业投资在上市公司拥有权益的股份。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，茂业投资同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。

茂业投资因本次重大资产重组获得的上市公司股份在解锁后减持时需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章的规定，以及《沈阳商业城股份有限公司章程》的相关规定。

6、发行股份的上市地点

本次发行的股票拟在上交所上市。

四、本次交易的评估情况

（一）拟出售资产评估情况

本次交易拟出售资产为铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。开元评估采用收益法和资产基础法对拟出售资产铁西百货进行评估，并选用资产基础法评估结果作为最终结论；对拟出售资产商业城百货采用资产基础法进行评估。根据开元评估分别出具的开元评报字[2020]543 号评估报告、开元评报字[2020]542 号评估报告，截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，铁西百货和商业城百货经审计净资产账面价值分别为 34,478.86 万元、80,787.17 万元，全部股东权益评估价值分别为 51,100.59 万元、82,154.97 万元，较审计后账面净资产分别增

值 16,621.73 万元、1,367.80 万元，增值率分别为 48.21%、1.69%。

本次交易拟出售资产将以评估结果为基础，其中铁西百货 99.82% 股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定。本次交易拟购买资产最终交易价格以符合《证券法》规定的评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经产权交易所公开挂牌确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

（二）拟购买资产评估情况

本次交易拟购买资产为崇德物业 100% 股权。国众联评估采用收益法和资产基础法对拟购买资产进行评估，并选用收益法评估结果作为最终结论。根据国众联评估出具的国众联评报字（2020）第 3-0125 号评估报告，截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，拟购买资产合并口径经审计净资产账面价值为 4,704.88 万元，拟购买资产评估价值为 79,517.89 万元，较合并口径审计后账面净资产增值 74,813.01 万元，增值率为 1,590.12%；截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，拟购买资产母公司口径经审计净资产账面价值为 4,689.75 万元，拟购买资产评估价值为 79,517.89 万元，较审计后账面净资产增值 74,828.14 万元，增值率为 1,595.57%。

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易中拟购买资产作价 79,500.00 万元。本次交易拟购买资产最终交易价格以符合《证券法》规定的评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主营业务为百货商场、超市的商品零售业务。受当前市场环境影响，上市公司业务发展面临挑战，体现为主营业务盈利能力较弱，面临一定的经营风险，上市公司急需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。

通过本次交易，上市公司的主营业务将变更为物业管理服务，主要向住宅物业、商业物业、专业市场园区物业等业态的业主及使用人提供物业管理区域内的

保洁、绿化、秩序维护、房屋建筑及设备维修保养等综合性物业管理服务及其他相关服务。本次交易完成后，上市公司盈利能力和抗风险能力将得以提升，有利于增强上市公司的核心竞争力，进而提升上市公司价值，有利于从根本上保护公司及股东特别是中小股东利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前上市公司总股本 178,138,918 股。根据本次交易方案，上市公司本次将向交易对方茂业投资发行 210,875,331 股 A 股股票用于购买崇德物业 100% 股权。

本次交易前后上市公司股本具体结构如下表所示：

股东	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
中兆投资	43,141,624	24.22%	43,141,624	11.09%
茂业投资	-	-	210,875,331	54.21%
其他 A 股股东	134,997,294	75.78%	134,997,294	34.70%
合计	178,138,918	100.00%	389,014,249	100.00%

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据大华会计师事务所出具的大华审字[2020]007745 号《审计报告》、大华核字[2020]006780 号《备考财务报表审阅报告》和上市公司 2020 年 1-5 月/2020 年 5 月 31 日未经审计报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2020 年 5 月 31 日/2020 年 1-5 月		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	139,343.07	80,792.72	-42.02%
营业收入（万元）	19,773.42	8,946.94	-54.75%
利润总额（万元）	-4,757.01	3,037.51	163.85%
净利润（万元）	-4,920.53	2,097.04	142.62%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,921.41	2,097.05	142.61%
每股收益（元/股）	-0.28	0.10	136.00%
项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度		
	备考前	备考	变动率

资产总额（万元）	141,818.83	78,773.27	-44.46%
营业收入（万元）	99,584.76	22,438.40	-77.47%
利润总额（万元）	-9,572.01	6,125.31	163.99%
净利润（万元）	-10,608.54	4,127.37	138.91%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-10,613.86	4,127.44	138.89%
每股收益（元/股）	-0.60	0.20	132.85%

本次交易将显著提升上市公司的盈利能力。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因本次交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

本次交易实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次交易不得实施。本次重组已履行的和尚未履行的决策程序及批准情况列示如下：

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

本次交易已获得的批准或核准情况如下：

- 1、本次交易已经上市公司第七届董事会第二十四次会议、第七届董事会第二十六次会议审议通过；
- 2、上市公司将其持有的铁西百货 99.82% 股权通过产权交易所挂牌转让已经铁西百货股东会、董事会审议通过；
- 3、茂业投资将其持有的崇德物业 100% 股权转让给上市公司已经崇德物业董事会审议通过，并由崇德物业唯一股东茂业投资做出了同意的股东决定；
- 4、茂业投资董事决议通过将其持有的崇德物业 100% 股权转让给上市公司。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需获得的批准或核准，包括但不限于：

- 1、上市公司召开股东大会审议批准本次交易方案，以及茂业投资免于发出要约收购的议案；
- 2、茂业投资作为外国战略投资者认购上市公司股份事宜已经主管商务部门

审批/备案（如适用）；

3、中国证监会核准本次交易。

（三）本次交易存在审批风险

本次交易能否通过上市公司股东大会等审议以及能否取得相关主管部门的批准、核准或同意存在不确定性，本公司就上述事项取得相关批准、核准或同意的时间也存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

本次交易的实施以取得上述全部核准为前提，未取得前述核准前不得实施。

七、本次交易相关方做出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	承诺方
1	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本承诺人保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、本承诺人保证向参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，本承诺人将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>3、本承诺人保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次重大资产重组期间，本承诺人保证将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>	上市公司
2	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本承诺人将及时向上市公司提供本次重大资产重组有关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。</p>	上市公司董事、监事和高级管理人员

		<p>2、本承诺人保证向上市公司和参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，本承诺人将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>3、本承诺人保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次重大资产重组期间，本承诺人保证将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规定，及时向上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>5、如本次重大资产重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本承诺人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本承诺人向上交所和登记结算公司申请锁定；如本承诺人未在两个交易日内提交锁定申请的，本承诺人同意授权上市公司董事会核实后直接向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息的，本承诺人同意授权上交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>	
3	关于不存在内幕交易行为的承诺函	<p>本承诺人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本承诺人保证采取必要措施对本次重大资产重组事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给投资者造成损失的，本承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	上市公司
4	关于不存在内幕交易行为的承诺函	<p>本承诺人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本承诺人保证采取必要措施对本次重大资产重组事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者造成损失的，本承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	上市公司董事、监事和高级管理人员
5	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股	<p>截至本承诺出具日，本承诺人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产</p>	上市公司及其董事、监事和高级管理人员

	票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。	
6	关于股份减持计划的承诺函	<p>1、自上市公司本次重大资产重组复牌之日起至本次重大资产重组实施完毕期间，本承诺人将不减持（含间接减持）所持有的上市公司股份，亦无减持（含间接减持）上市公司股份的计划。</p> <p>2、在前述不减持上市公司股份期限届满后，如拟减持所持有上市公司股票的，将继续严格执行《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律法规关于股份减持的规定及要求。若中国证券监督管理委员会及上海证券交易所对减持事宜有新规定的，本承诺人也将严格遵守相关规定。</p> <p>3、若上市公司本次重大资产重组复牌之日起至实施完毕期间实施转增股份、送红股、配股等除权行为，则本承诺人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。</p> <p>4、如违反上述承诺，本承诺人减持股份的收益归上市公司所有，赔偿因此给上市公司造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。</p>	上市公司董事、监事和高级管理人员
7	关于主体资格、所持有标的公司股权清晰、不存在权利瑕疵的承诺函	<p>1、本承诺人是依法设立且合法有效存续的已上市的股份有限公司。本承诺人不存在根据法律、法规或根据章程的约定需要终止或解散的情形；本承诺人具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有相应权利、履行相应义务的合法主体资格。</p> <p>2、本承诺人已经依法履行对沈阳铁西百货大楼有限公司、沈阳商业城百货有限公司（以下统称“标的公司”）的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。本承诺人作为标的公司的股东，合法持有标的公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。</p> <p>3、本承诺人所持有的标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。</p> <p>4、本承诺人持有的标的公司的股权为本承诺人实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，除沈阳铁西百货大楼有限公司的 99.82%股权存在质押外，不存在其他禁止转让、限制转让的承诺或安排，亦不存在其他质押、冻结、查封、财产保全或其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重大资产重组的情形。</p> <p>5、本承诺人持有的标的公司股权为权属清晰的资产，除沈阳铁西百货大楼有限公司的 99.82%股权存在质押外，其余出售资产过户或者转移不存在法律障碍，本承诺人承诺将于沈阳铁西百货大楼有限公司的 99.82%股权挂牌</p>	上市公司

		<p>转让前获得质权人关于解除股权质押的书面同意函并且沈阳铁西百货大楼有限公司的 99.82% 股权质押将于交割前完成解除，后续办理过户或转移不存在法律障碍。</p> <p>6、自本承诺函出具后，本承诺人保证不就本承诺人所持标的公司的股权设置新的质押、其他担保等任何第三人权利，保证不存在任何正在进行或潜在的影响本承诺人转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保证本承诺人签署的所有协议或合同中不存在阻碍本承诺人转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本承诺人转让所持标的公司股权的限制性条款。</p> <p>本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>	
8	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺函	<p>1、本承诺人最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况等。</p> <p>2、本承诺人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，且不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。</p> <p>本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>	上市公司及其董事、监事和高级管理人员
9	关于摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	<p>1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益。</p> <p>2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>3、本人承诺不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、如果上市公司未来筹划实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司筹划的股权激励行权条件与填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、本承诺出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>	上市公司董事和高级管理人员

（二）上市公司实际控制人、控股股东及其关联方作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	承诺方
1	关于所提供信息真	1、本承诺人将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有	中兆投资

	<p>实性、准确性和完整性的承诺函</p>	<p>关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、本承诺人保证向上市公司和参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，本承诺人将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>3、本承诺人保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次重大资产重组期间，本承诺人保证将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规定，及时向上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>5、如本次重大资产重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本承诺人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本承诺人向上交所和登记结算公司申请锁定；如本承诺人未在两个交易日内提交锁定申请的，本承诺人同意授权上市公司董事会核实后直接向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息的，本承诺人同意授权上交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本承诺函为本承诺人真实意思表示，对本承诺人具有法律约束力。本承诺人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担个别和连带的法律责任。</p>	
2	<p>关于避免同业竞争的承诺函</p>	<p>1、截至本承诺函出具日，除秦皇岛茂业物业服务有限公司在秦皇岛市管理金原广场项目、呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司在呼和浩特市管理尚品名宅项目、帝豪名都项目与维多利摩尔城项目外，本承诺人控制的其他公司、企业或者其他经济组织未从事与崇德物业构成竞争的物业管理服务业务。本承诺人保证，本次重大资产重组完成后，秦皇岛茂业物业服务有限公司、呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司仅管理上述现有的物业项目，且在本次重大资产重组完成后 36 个月内，根</p>	<p>黄茂如、中兆投资</p>

		<p>据该等公司的经营情况以注入上市公司、转让给第三方、注销等方式解决同业竞争问题。</p> <p>2、本承诺人承诺并保证淮南茂业投资发展有限公司除自行管理淮南长江商贸新区市场外，不从事任何与崇德物业构成竞争关系的物业管理服务。</p> <p>3、本承诺人因违反上述承诺而导致上市公司遭受的损失、损害和开支，本承诺人将予以赔偿。</p> <p>本承诺人确认：除非法律另有规定，自本承诺函出具之日起，本承诺函及本承诺函项下之承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响本承诺人在本承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p>	
3	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>1、本承诺人在作为上市公司控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业，及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《沈阳商业城股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）及上市公司其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在上市公司股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序。</p> <p>2、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与上市公司及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与上市公司及其控制企业的关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用控股股东、实际控制人或其一致行动人地位及影响谋求上市公司及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与上市公司及其控制企业达成交易的优先权利。</p> <p>4、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。</p> <p>本承诺函自本承诺人签署/盖章之日起生效。除非本承诺人不再作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给上市公司或其控制的子公司造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。</p>	黄茂如、中兆投资
4	关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>一、关于上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书及其他高级管理人员专职在上市公司工作、不在本承诺人控制的除上市公司及其控制企业之外的其他企业（以下简称“其他企业”）担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬。</p>	黄茂如、中兆投资

	<p>2、保证上市公司的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬。</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任上市公司董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预上市公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、关于上市公司财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对下属公司的财务管理制度。</p> <p>3、保证上市公司及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预上市公司的资金使用、调度。</p> <p>4、保证上市公司及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>三、关于上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《沈阳商业城股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）独立行使职权。</p> <p>3、保证上市公司及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形。</p> <p>4、保证上市公司及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>四、关于上市公司资产独立</p> <p>1、保证上市公司具有独立、完整的经营性资产。</p> <p>2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>3、保证不以上市公司的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>五、关于上市公司业务独立</p> <p>1、本次重大资产重组完成后，保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业。</p> <p>2、保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少上市公司与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与上市公司及其控制企业的关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、在本次交易完成后，保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与上市公司主营业务直接相竞争的业务。如上市公司认定本承诺人或本承诺人控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司及其控制企业存在</p>	
--	---	--

		<p>同业竞争，本承诺人保证采取包括但不限于注入上市公司或者对外转让股权给无关联第三方等方式最终解决上述同业竞争问题。</p> <p>本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使控股股东/实际控制人或其一致行动人权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证上市公司在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。</p> <p>除非本承诺人不再作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。</p>	
5	关于股份锁定期的承诺函	<p>1、本承诺人在本次重大资产重组完成后 18 个月内不转让在上市公司中拥有权益的股份（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制）。之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。</p> <p>2、若本承诺人承诺的上述股份锁定期与中国证券监督管理委员会的监管意见不相符，本承诺人同意根据中国证券监督管理委员会的相关监管意见进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。</p>	中兆投资
6	关于不存在内幕交易行为的承诺函	<p>本承诺人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本承诺人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者造成损失的，承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	黄茂如、中兆投资
7	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	<p>截至本承诺出具日，本承诺人及本承诺人控制的机构不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。</p>	黄茂如、中兆投资
8	关于沈阳商业城股份有限公司重大资产重组的原则性意见	<p>本公司/本人认为本次重大资产重组方案公平合理、切实可行，符合上市公司和全体股东的整体利益，有利于实现上市公司业务转型升级、增强上市公司的盈利能力、促进上市公司未来的业务发展，原则上同意实施本次重大资产重组。</p>	黄茂如、中兆投资
9	关于股份	<p>1、自上市公司本次重大资产重组复牌之日起至本次重大</p>	黄茂如、中

	减持计划的承诺函	资产重组实施完毕期间，本承诺人将不减持（含间接减持）所持有的上市公司股份，亦无减持（含间接减持）上市公司股份的计划。 2、在前述不减持上市公司股份期限届满后，如拟减持所持有上市公司股票的，将继续严格执行《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律法规关于股份减持的规定及要求。若中国证券监督管理委员会及上海证券交易所对减持事宜有新规定的，本承诺人也将严格遵守相关规定。 3、若上市公司本次重大资产重组复牌之日起至实施完毕期间实施转增股份、送红股、配股等除权行为，则本承诺人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。 4、如违反上述承诺，本承诺人减持股份的收益归上市公司所有，赔偿因此给上市公司造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。	兆投资
10	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺函	1、本承诺人最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况等。 2、本承诺人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，且不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。 本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。	黄茂如、中兆投资
11	关于摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	自本次重大资产重组后至作为上市公司股东/实际控制人期间，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。 本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本承诺人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。 本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保填补回报措施能够得到切实履行。	黄茂如、中兆投资
12	关于解除崇德物业担保的承诺函	1、在上市公司召开股东大会审议本次重组前，取得债权人中信银行股份有限公司深圳分行的同意，并完成解除崇德物业所提供的保证担保以及应收账款质押担保。 2、本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者或崇德物业造成损失的，本承诺人愿意承担相应的法律责任。	茂业集团

（三）交易对方作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	承诺方
1	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	1、本承诺人将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本承诺人愿意承担个别和连带的法律责任，给上市	茂业投资

		<p>公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>2、本承诺人保证向上市公司和参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，本承诺人将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>3、本承诺人保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次重大资产重组期间，本承诺人保证将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和上海证券交易所（以下简称“上交所”）的有关规定，及时上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>5、如本次重大资产重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本承诺人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本承诺人向上交所和登记结算公司申请锁定；如本承诺人未在两个交易日内提交锁定申请的，本承诺人同意授权上市公司董事会核实后直接向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息并申请锁定；如上市公司董事会未向上交所和登记结算公司报送本承诺人的身份信息和账户信息的，本承诺人同意授权上交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本承诺人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>本承诺函为本承诺人真实意思表示，对本承诺人具有法律约束力。本承诺人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担个别和连带的法律责任。</p>	
2	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、截至本承诺函出具日，除秦皇岛茂业物业服务有限公司在秦皇岛市管理金原广场项目、呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司在呼和浩特市管理尚品名宅项目、帝豪名都项目与维多利摩尔城项目外，本承诺人控制的其他公司、企业或者其他经济组织未从事与崇德物业构成竞争的物业管理服务业务。本承诺人保证，本次重大资产重组完成后，秦皇岛茂业物业服务有限公司、呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司仅管理上述现有的物业项目，且在本次重大资产重组完成后 36 个月内，根据该等公司的经营情况以注入上市公司、转让给第三方、注销等方式解决同业竞争问题。</p> <p>2、本承诺人承诺并保证淮南茂业投资发展有限公司除自行管理淮南长江商贸新区市场外，不从事任何与崇德物</p>	茂业投资

		<p>业构成竞争关系的物业管理服务。</p> <p>3、本承诺人因违反上述承诺而导致上市公司遭受的损失、损害和开支，本承诺人将予以赔偿。</p> <p>本承诺人确认：除非法律另有规定，自本承诺函出具之日起，本承诺函及本承诺函项下之承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响本承诺人在本承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p>	
3	关于减少和规范关联交易的承诺函	<p>1、本承诺人在作为上市公司控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业，及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《沈阳商业城股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）及上市公司其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在上市公司股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序。</p> <p>2、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与上市公司及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与上市公司及其控制企业的关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用控股股东、实际控制人或其一致行动人地位及影响谋求上市公司及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与上市公司及其控制企业达成交易的优先权利。</p> <p>4、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。</p> <p>本承诺函自本承诺人签署/盖章之日起生效。除非本承诺人不再作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给上市公司或其控制的子公司造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。</p>	茂业投资
4	关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>一、关于上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书及其他高级管理人员专职在上市公司工作、不在本承诺人控制的除上市公司及其控制企业之外的其他企业（以下简称“其他企业”）担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬。</p> <p>2、保证上市公司的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬。</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任上市公司董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预上市公司董事会</p>	茂业投资

	<p>和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、关于上市公司财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对下属公司的财务管理制度。</p> <p>3、保证上市公司及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预上市公司的资金使用、调度。</p> <p>4、保证上市公司及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>三、关于上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《沈阳商业城股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）独立行使职权。</p> <p>3、保证上市公司及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形。</p> <p>4、保证上市公司及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。</p> <p>四、关于上市公司资产独立</p> <p>1、保证上市公司具有独立、完整的经营性资产。</p> <p>2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源。</p> <p>3、保证不以上市公司的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>五、关于上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业。</p> <p>2、保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少上市公司与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与上市公司及其控制企业的关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>3、本次重大资产重组完成后，保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与上市公司主营业务直接相竞争的业务。如上市公司认定本承诺人或本承诺人控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司及其控制企业存在同业竞争，本承诺人保证采取包括但不限于注入上市公司或者对外转让股权给无关联第三方等方式最终解决上述同业竞争问题。</p> <p>本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使控股股东/实际控制人或其一致行动人权利以外的任何</p>	
--	--	--

		<p>方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证上市公司在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。</p> <p>除非本承诺人不再作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。</p>	
5	关于股份锁定期的承诺函	<p>1、本承诺人通过本次重大资产重组所认购的上市公司股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制）。之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。</p> <p>2、本次重大资产重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本承诺人通过本次重大资产重组获得的上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。</p> <p>3、如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本承诺人在上市公司拥有权益的股份。</p> <p>4、如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本承诺人同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。</p> <p>5、本承诺人因本次重大资产重组获得的上市公司股份在解锁后减持时需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规章的规定，以及《沈阳商业城股份有限公司章程》的相关规定。</p>	茂业投资
6	关于主体资格、所持有标的公司股权清晰、不存在权利瑕疵的承诺函	<p>1、本承诺人是依法设立且合法有效存续的有限责任公司。本承诺人不存在根据法律、法规或根据章程的约定需要终止或解散的情形；本承诺人具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有相应权利、履行相应义务的合法主体资格。</p> <p>2、本承诺人已经依法履行对标的公司的出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。本承诺人作为标的公司的股东，合法持有标的公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形。</p> <p>3、标的公司的股权不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。</p> <p>4、本承诺人持有的标的公司的股权为本承诺人实际合法拥有，不存在权属纠纷或潜在权属纠纷，不存在信托、委托持股或者类似安排，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</p>	茂业投资

		<p>其他权利限制，亦不存在诉讼、仲裁或其它形式的纠纷等影响本次重大资产重组的情形。同时，本承诺人保证持有的标的公司股权将维持该等状态直至变更登记到上市公司名下。</p> <p>5、本承诺人持有的标的公司股权为权属清晰的资产，并承诺在上市公司本次重大资产重组事宜获得中国证监会批准后，办理该等股权过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务纠纷的情况，同时承诺将在约定期限内办理完毕该等股权的权属转移手续。</p> <p>6、在将所持标的公司股权变更登记至上市公司名下前，本承诺人将保证标的公司保持正常、有序、合法经营状态，保证标的公司不进行与正常生产经营无关的资产处置、对外担保或增加重大债务之行为，保证标的公司不进行非法转移、隐匿资产及业务的行为。如确有需要与前述事项相关的行为，在不违反国家法律、法规及规范性文件的前提下，须经过上市公司书面同意后方可实施。</p> <p>7、本承诺人保证不就本承诺人所持标的公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利，保证不存在任何正在进行或潜在的影响本承诺人转让所持标的公司股权的诉讼、仲裁或纠纷，保证本承诺人签署的所有协议或合同中不存在阻碍本承诺人转让所持标的公司股权的限制性条款。标的公司章程、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中不存在阻碍本承诺人转让所持标的公司股权的限制性条款。</p> <p>本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>	
7	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺函	<p>1、本承诺人及本承诺人主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况等。</p> <p>2、本承诺人及本承诺人主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，且不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。</p> <p>本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。</p>	茂业投资
8	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>本承诺人及本承诺人之董事及高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本承诺人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者造成损失的，承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	茂业投资
9	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重	<p>截至本承诺出具日，本承诺人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案</p>	茂业投资

	组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。	
9	关于崇德物业经营情况的承诺函	<p>1、崇德物业系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有法定的营业资格，崇德物业及其附属企业、分公司均已取得其设立及经营业务所需的一切批准、同意、授权和许可，所有该等批准、同意、授权和许可均为有效，并不存在任何原因或有可能导致上述批准、同意、授权和许可失效的情形。</p> <p>2、崇德物业及其附属企业、分公司在最近两年一期的生产经营中不存在重大违法违规行为，亦不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程规定的应终止的情形。截至本承诺函出具日，崇德物业及其附属企业、分公司不存在尚未了结或可以预见的对其经营产生不利影响或标的金额在 100 万元以上的重大诉讼、仲裁及行政处罚。</p> <p>3、本次重组交割后，如业主/租户要求崇德物业或其附属企业、分公司返还利用业主共有区域进行经营获得的应归属于业主/租户的物业服务费收入、加价收取的电费收入的，本承诺人同意按照崇德物业及其附属企业、分公司实际返还的收入金额对崇德物业及其附属企业、分公司进行等额补偿。</p> <p>4、如本次重组交割后，崇德物业或其附属企业、分公司因本次重组交割前存在的不合规情形（如有）等事项而产生负债或者未披露负债或或有负债，包括但不限于应缴而未缴的税费，应付但未付的员工薪酬、社会保险及住房公积金费用，因违反与第三方的合同约定而产生的违约责任，因违反行政法规而产生的行政处罚等所产生的支出或赔偿，本承诺人同意全额予以赔偿。</p> <p>5、崇德物业不存在诉讼、仲裁、司法强制执行等其他妨碍其股权转移的情况，未发生违反法律、公司章程的对外担保。</p> <p>6、本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者或崇德物业造成损失的，承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	茂业投资
10	关于对价股份质押事宜的承诺函	<p>本承诺人作为业绩承诺方，保证通过本次重组获得的对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务。如未来质押通过本次重组获得的对价股份的，本承诺人将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者造成损失的，承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	茂业投资
11	关于摊薄即期回报采取填补措施的承	<p>自本次重大资产重组后至作为上市公司股东/实际控制人期间，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。</p> <p>本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的</p>	茂业投资

	诺函	<p>相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本承诺人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。</p> <p>本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保填补回报措施能够得到切实履行。</p>	
--	----	---	--

（四）拟购买资产作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	承诺方
1	关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函	<p>1、本承诺人将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件均真实、准确和完整；保证上述信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、本承诺人保证向上市公司和参与本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件；如违反上述承诺，本人将依法承担个别和连带的法律责任。</p> <p>3、本承诺人保证为本次重大资产重组出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、在参与本次重大资产重组期间，本承诺人保证将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定，及时向上市公司披露有关本次重大资产重组的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>本承诺函为本承诺人真实意思表示，对本承诺人具有法律约束力。本承诺人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，积极采取合法措施履行本承诺，并依法承担个别和连带相应责任。</p>	崇德物业
2	关于不存在内幕交易行为的承诺函	<p>本承诺人及本承诺人之董事、监事及高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本承诺人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本承诺人若违反上述承诺，给上市公司、投资者造成损失的，本承诺人愿意承担相应的法律责任。</p>	崇德物业
3	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺函	<p>1、本承诺人及本承诺人主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况等。</p> <p>2、本承诺人及本承诺人主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，且不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。</p> <p>本承诺人在本承诺函中所述情况均客观真实，不存在虚</p>	崇德物业

		虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担法律责任。	
4	关于不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的承诺函	截至本承诺出具日，本承诺人不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”	崇德物业

八、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，及控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见

截至重组报告书签署日，上市公司控股股东中兆投资及实际控制人黄茂如已出具《关于沈阳商业城股份有限公司重大资产重组的原则性意见》：

“本公司/本人认为本次重大资产重组方案公平合理、切实可行，符合上市公司和全体股东的整体利益，有利于实现上市公司业务转型升级、增强上市公司的盈利能力、促进上市公司未来的业务发展，原则上同意实施本次重大资产重组。”

（二）控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

就本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持事项，控股股东中兆投资及实际控制人黄茂如、上市公司董事、监事、高级管理人员已出具《关于股份减持计划的承诺函》：

“1、自上市公司本次重大资产重组复牌之日起至本次重大资产重组实施完毕期间，本承诺人将不减持（含间接减持）所持有的上市公司股份，亦无减持（含间接减持）上市公司股份的计划。”

2、在前述不减持上市公司股份期限届满后，如拟减持所持有上市公司股票的，将继续严格执行《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》及《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》等相关法律法规关于股份减持的规定及要求。若中国证券监督管理委员会及上海证券交易所对减持事宜有新规定的，本承诺人也将严格遵守相关规定。

3、若上市公司本次重大资产重组复牌之日起至实施完毕期间实施转增股份、送红股、配股等除权行为，则本承诺人因此获得的新增股份同样遵守上述不减持承诺。

4、如违反上述承诺，本承诺人减持股份的收益归上市公司所有，赔偿因此给上市公司造成的一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。”

九、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施。

（一）聘请符合《证券法》规定的中介机构

本次交易中，公司聘请了符合《证券法》规定的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）严格履行信息披露义务及相关法定程序

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。重组报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司本次重组的进展情况。

（三）关联方回避表决

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本次交易的议案已由公司非关联董事予以表决通过，并取得独

立董事对本次交易的事前认可意见及对本次交易的独立董事意见。本次交易相关文件在提交股东大会审议时，按照《公司章程》和《关联交易管理办法》，关联股东将回避表决。

（四）股东大会通知公告程序

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒股东参加审议本次交易方案的临时股东大会。

（五）网络投票安排

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、上交所《上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（六）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（七）股份锁定安排

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》和交易对方出具的股份锁定承诺函，本次交易中，交易对方对其通过本次交易取得的上市公司股份作出了相应的锁定安排。

前述股份锁定安排参见本报告书摘要“重大事项提示/三、本次重组支付方式/（二）发行股份购买资产支付方式/5、发行股份的锁定期”。

前述股份锁定期的约定与中国证监会或上交所等证券监管机构的最新监管意见不符的，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。

（八）业绩承诺及补偿安排

根据上市公司与茂业投资签署的《盈利预测补偿协议》，茂业投资作为业绩承诺人承诺，如本次交易于 2020 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元。如本次交易未能于 2021 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元、7,220.00 万元。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期间每一会计年度完结后，由上市公司聘请经各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所就崇德物业承诺净利润实现情况出具专项审核报告，对崇德物业业绩承诺期间每年度实现的实际净利润进行审计确认。如依据专项审核报告确认，崇德物业在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润数低于截至该年度期末累计的承诺净利润数，则茂业投资应依据《盈利预测补偿协议》约定的方式以本次交易取得的上市公司作为支付对价的股份对上市公司进行补偿。如茂业投资需要对上市公司进行补偿的，由上市公司以 1 元的总对价回购应补偿的股份，并在回购后的 10 日内予以注销。业绩承诺期间内应回购茂业投资的股份数量不得超过本次交易茂业投资认购的上市公司向其发行的股份数量。在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

在业绩承诺期间届满时，由上市公司将聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对崇德物业进行减值测试并出具《减值测试报告》，如崇德物业的期末减值额 $>$ 业绩承诺期间内已补偿股份总数 \times 本次发行价格，茂业投资应当对上市公司就崇德物业减值部分另行以股份进行补偿。在任何情况下，因崇德物业减值而发生的补偿与因累计的实际净利润数不足累计的承诺净利润数而发生的补偿合计不超过崇德物业的交易价格。

具体补偿办法及补偿安排详见重组报告书“第八节 本次交易合同的主要内容/三、《盈利预测补偿协议》”。

（九）其他保护投资者权益的措施

本次交易交易各方均已出具承诺，保证所提供的信息和文件真实、准确和完整；保证所提供的信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

本次交易完成后，上市公司将根据公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。在本次重组完成后，上市公司将继续保持独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五独立”原则，遵守中国证监会和上交所有关规定，规范运作。

十、拟购买资产最近36个月内参与上市公司重大资产重组的情况

本次交易的拟购买资产最近 36 个月内不存在向中国证监会报送首次公开发行上市申请文件受理后或参与上市公司重大资产重组未成功的情况。

十一、独立财务顾问的保荐机构资格

本公司聘请华泰联合证券担任本次交易的独立财务顾问，华泰联合证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

十二、上市公司银行同意函取得及担保解除情况

截至重组报告书签署日，上市公司、铁西百货已取得盛京银行正浩支行和中信银行沈阳分行的同意函，上市公司将在出售资产过户前提前偿清在盛京银行正浩支行的 8 亿元银行借款以解除铁西百货 99.82% 股权的质押及商业城百货土地使用权及其对应房屋所有权的抵押，同时上市公司及铁西百货提前偿还各自在中信银行沈阳分行的 6,000 万元、9,700 万元银行借款以解除铁西百货的土地使用权及其对应房屋所有权的抵押。

此外，按照拟出售资产挂牌条件，出售资产的受让方需要在出售资产过户前向公司支付交易对价，公司以获得的该交易对价偿还对盛京银行正浩支行、中信银行沈阳分行的贷款，同时，受让方需代上市公司清偿与铁西百货、商业城百货之间截至 2020 年 5 月 31 日的往来款余额，该笔金额可直接与其应付上市公司的交易对价进行抵扣；其中在铁西百货交割前，受让方需向铁西百货清偿前述不少于 9,700 万元的往来款余额，用于偿还铁西百货对中信银行沈阳分行的银行贷款，

以解除上市公司对铁西百货提供的连带责任担保。据此，本次出售资产交割前，上市公司为铁西百货提供的担保将得以解除，上市公司与商业城百货、铁西百货之间往来款项亦将得到清理。

十三、本次交易对每股收益摊薄的影响

（一）本次重大资产重组对公司当期每股收益摊薄的影响

本次重大资产重组完成后，上市公司总股本将有所增加。尽管公司聘请了符合《证券法》规定的评估机构对崇德物业未来业绩进行了客观谨慎的预测，但仍不能完全排除崇德物业未来盈利能力不及预期的可能。在上市公司总股本增加的情况下，如果上市公司业务未能获得相应幅度的增长，上市公司每股收益指标将出现下降的风险。

基于上述情况，根据中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的要求，上市公司测算了本次重大资产重组摊薄即期回报对主要财务指标的影响。测算假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司未来经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，上市公司不承担赔偿责任。具体假设如下：

1、假设上市公司于2020年11月30日完成本次重大资产重组（此假设仅用于分析本次重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表上市公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经全部核准程序后实际完成时间为准；

2、假设宏观经济环境、上市公司及崇德物业所处市场情况没有发生重大不利变化；

3、假设本次交易中，拟购买资产的作价为79,500.00万元，上市公司向交易对方发行股份的数量为210,875,331股；

4、假设本次交易中，拟出售资产铁西百货 99.82% 股权的最终作价为其挂牌成交价格 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的最终作价为其挂牌成交价格 82,000.00 万元

5、假设上市公司 2020 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润与 2019 年度金额一致；假设崇德物业 2020 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润为其收益法评估预测数；

6、假设自重组报告书签署日起至 2020 年末，上市公司不存在送股、配股、资本公积金转增股本等其他对股份数有影响的事项。

项目	2020 年度 (不考虑本次重大资产重组)	2020 年度 (考虑本次重大资产重组)
期末总股本 (股)	178,138,918	389,014,249
加权平均总股本 (股)	178,138,918	389,014,249
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	-10,613.86	36,539.96
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 (万元)	-9,720.07	-9,720.07
基本每股收益 (元/股)	-0.5958	0.9393
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元/股)	-0.5456	-0.2499

(二)公司防范本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

虽然根据测算，本次交易完成当年不会出现即期回报被摊薄的情况，但为维护公司和全体股东的合法权益，上市公司若出现即期回报被摊薄的情况，公司拟采取以下填补措施，增强公司持续盈利能力：

1、加强经营管理和内部控制

公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

2、完善利润分配政策

本次交易完成后，公司将按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》的

相关规定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，强化对投资者的回报，完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益。

3、完善公司治理结构

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理，确保股东能够充分行使权利，确保股东大会、董事会和监事会规范运作，确保上市公司决策科学、执行有力、监督到位、运转高效，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

（三）上市公司董事、高级管理人员关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，确保上市公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，上市公司全体董事、高级管理人员承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益。

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、如果上市公司未来筹划实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司筹划的股权激励行权条件与填补回报措施的执行情况相挂钩。

6、本承诺出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

（四）本次交易完成后上市公司控股股东及实际控制人关于本次重组

摊薄即期回报填补措施的承诺

为保障公司填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，维护中小投资者利益，本次交易完成后上市公司控股股东茂业投资及实际控制人黄茂如作出以下承诺：

“自本次重大资产重组后至作为上市公司股东/实际控制人期间，不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本承诺人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保填补回报措施能够得到切实履行。”

重大风险提示

特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本摘要的全部内容，并特别关注以下各项风险。

一、与本次交易相关的风险

（一）审批风险

本次交易已由上市公司第七届董事会第二十四次会议及第七届董事会第二十六次会议审议通过。本次交易尚需履行多项内外部审批程序，具体参见本报告书摘要“重大事项提示/六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序/（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序”。

本次交易未取得批准、核准或同意前不实施本次重大资产重组方案，本次交易能否取得上述批准、核准或同意以及最终取得批准、核准或同意的时间均存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

（二）交易可能被暂停、中止或者取消的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次重组的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但是仍不排除有关机构和个人利用本次重组内幕信息进行内幕交易行为的可能性。上市公司股票在停牌公告前涨跌幅未构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）规定的股票异动标准，但公司仍存在因可能涉嫌内幕交易造成股价异常波动或异常交易而暂停、终止或取消本次重组的风险。

此外，本次交易方案需要获得中国证监会等相关机构的核准，在交易推进过程中，市场情况可能会发生变化或出现不可预知的重大事件，则本次交易可能无法按期进行。如无法按期进行或需重新进行，则面临重新定价的风险。

在本次交易过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可

能，提请广大投资者注意相关风险。

（三）拟购买资产交易价格增值较大的风险

根据国众联评估出具的国众联评报字（2020）第 3-0125 号评估报告，其采用收益法和资产基础法两种方法对崇德物业资产进行评估，并选择收益法的评估结果作为评估值。截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，拟购买资产合并口径经审计净资产账面价值为 4,704.88 万元，拟购买资产评估价值为 79,517.89 万元，较合并口径审计后账面净资产增值 74,813.01 万元，增值率为 1,590.12%；截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，拟购买资产母公司口径经审计净资产账面价值为 4,689.75 万元，拟购买资产评估价值为 79,517.89 万元，较审计后账面净资产增值 74,828.14 万元，增值率为 1,595.57%。本次交易崇德物业的评估增值幅度较大，主要系基于崇德物业丰富的物业管理经验、良好的品牌形象、创新人性化的管理理念、标准化管理体系和扁平化组织架构、人才储备优势、独立灵活的决策机制、专业化的物业工程服务团队等核心竞争优势，预计未来盈利前景较好的判断。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但由于评估过程的各种假设存在不确定性，仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化、市场竞争环境改变等情况，使得崇德物业未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现崇德物业的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易拟购买资产交易价格增值较大的风险。

（四）拟出售资产尚未取得少数股东放弃优先购买权的风险

截至重组报告书签署日，沈阳中兴商业集团有限公司持有本次拟出售的铁西百货 0.18% 股权。铁西百货已于 2020 年 6 月 5 日召开股东会审议通过了上市公司通过产权交易所公开挂牌出售铁西百货 99.82% 股权事宜，但沈阳中兴商业集团有限公司尚未放弃其优先购买权。提请广大投资者关注拟出售资产尚未取得少数股东放弃优先购买权的风险。

（五）拟出售资产存在无法通过公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险

上市公司拟采取产权交易所公开挂牌的方式出售铁西百货 99.82% 股权和商

业城百货 100% 股权。本次拟出售资产产权交易所公开挂牌的结果目前尚不确定，最终的交易对方亦尚不确定，本次拟出售资产存在通过产权交易所公开挂牌无法征集到符合条件的交易对方的可能，进而可能对本次交易的实施或者进程造成影响。提请广大投资者关注本次拟出售资产无法通过产权交易所公开挂牌征集取得符合条件的交易对方的风险。

（六）拟出售资产受让方交易价款支付的风险

上市公司拟采取产权交易所公开挂牌的方式出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。本次挂牌转让的意向受让方应根据产权交易所的要求在规定时间内缴纳交易保证金。意向受让方在被确定为受让方后，保证金按相关约定自动转为交易价款，剩余部分由受让方根据与上市公司签署的交易合同约定支付。若受让方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次拟出售资产受让方交易价款存在不能按时支付的风险。

（七）上市公司暂停上市的风险

上市公司因 2018 年度和 2019 年度经审计的净利润为负值、2019 年度期末净资产为负值，根据《股票上市规则》的相关规定，上市公司股票在 2019 年年度报告披露后被实施了退市风险警示。根据《股票上市规则》的有关规定，若公司 2020 年度经审计的净利润继续为负值或期末净资产继续为负值，公司股票将被暂停上市。

本次交易的目的是通过资产出售实现撤销退市风险警示，并通过购买资产实现业务转型。如果本次交易未获得监管机构的批准或者无法在 2020 年内取得批准并完成拟出售资产和拟购买资产的交割，以及如通过本次交易无法实现上市公司 2020 年净利润扭亏为盈及 2020 年末净资产由负转正，上市公司可能面临暂停上市的风险。

（八）上市公司未弥补亏损风险

截至 2020 年 3 月 31 日，上市公司合并报表层面未分配利润为-50,800.16 万元，上市公司母公司层面未分配利润为-74,063.05 万元。根据《公司法》、上市公司的《公司章程》，上市公司实施现金分红时须同时满足下列条件：公司年度报

告期内盈利且累计未分配利润为正。

本次交易上市公司通过本次出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权能够实现 40,818.48 万元的投资收益，并通过注入盈利能力较好的崇德物业能够一定程度上减少上市公司的未弥补亏损，但仍可能无法改变上市上市公司及合并报表层面未分配利润为负的情形。此外，鉴于上市公司存在未弥补亏损，本次交易完成后崇德物业向上市公司进行的分红，上市公司将优先用于弥补以前年度亏损，直至其累计未分配利润为正。提请广大投资者关注上市公司存在一定期限内无法进行现金分红的风险。

（九）盈利承诺可实现性的风险

根据《盈利预测补偿协议》，茂业投资作为业绩承诺人承诺，如本次交易于 2020 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元。如本次交易未能于 2021 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元、7,220.00 万元。

上述业绩承诺是业绩补偿义务人综合考虑政策、市场环境和行业发展前景，针对崇德物业现有的主营业务以及未来业务发展规划等因素所做出的审慎判断。但若未来宏观经济、市场环境、监管政策等外部环境发生较大变化，或崇德物业在业绩承诺期内的经营未达预期，可能导致业绩承诺与崇德物业未来实际经营业绩存在差异。

如崇德物业在业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数，则业绩补偿义务人将按照《盈利预测补偿协议》的相关约定对上市公司进行补偿。尽管《盈利预测补偿协议》的利润补偿方案可在较大程度上保障上市公司及广大中小股东的利益，但如果未来崇德物业在交易完成后出现经营业绩未达预期的情况，则会影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注崇德物业可能存在承诺期内实际净利润达不到承诺净利润的风险。

（十）业绩补偿承诺实施的风险

根据《盈利预测补偿协议》，业绩承诺期间的截至某年度期末累计的实际净利润数低于同期累计的承诺净利润数，则业绩补偿义务人应当通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿，由上市公司以 1 元的总对价回购应补偿的股份，并在回购后的 10 日内予以注销。

当年应回购的股份数量 = (截至当期期末累计的承诺净利润 - 截至当期期末累计的实际净利润) ÷ 业绩承诺期间内各年的承诺净利润总和 × 本次向茂业投资非公开发行的股份数额 - 已补偿股份数。

业绩承诺期间内应回购茂业投资的股份数量不得超过本次交易茂业投资认购的上市公司向其发行的股份数量。在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

如上市公司在业绩承诺期间进行转增股本或送红股的，则应回购注销的补偿股份数量应相应调整，计算公式为：应回购注销的补偿股份数量 × (1 + 每股转增股本或送红股比例)。

若上市公司在业绩补偿期间内实施现金分配，茂业投资的现金分配的部分应随相应补偿股份返还给上市公司，计算公式为：返还金额 = 每股已分配现金股利 × 应回购注销的补偿股份数量。

在业绩承诺期间届满时，由上市公司将聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对崇德物业进行减值测试并出具《减值测试报告》，如崇德物业的期末减值额 > 业绩承诺期间内已补偿股份总数 × 本次发行价格，茂业投资应当对上市公司就崇德物业减值部分另行以股份进行补偿。

崇德物业减值部分补偿的股份数量 = 崇德物业期末减值额 ÷ 本次发行价格 - 业绩承诺期间内已补偿股份总数。

前述崇德物业期末减值额为标的资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除业绩承诺期间标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

尽管业绩补偿义务人的业绩承诺与其持有股份的锁定期具有匹配性，但仍不排除崇德物业未来发生盈利预测补偿或减值补偿，而补偿义务人以其持有的上市

公司股份或现金不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实
施的风险，提请投资者关注业绩补偿承诺实施的风险。

二、拟购买资产有关风险

（一）市场风险及政策风险

1、宏观经济波动风险

崇德物业主要为业主及使用人提供住宅、商业与专业市场园区物业服务。崇
德物业的发展离不开良好的宏观经济环境和市场环境。如果未来国内经济增长速
度持续放缓，我国预期的城镇化进程可能会减慢，对居民可支配收入及生活水
平的提升产生不利影响，将一定程度给崇德物业经营业绩带来负面影响。

2、行业竞争加剧风险

我国物业管理行业在管物业面积巨大，物业管理公司数量众多，市场竞争激
烈。目前，行业内物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散，尚未形成市
场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。随着行业市场竞争加剧及消费升
级需求，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化、高端化与精细
化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。若崇德物业
未能持续提升自身服务与管理能力、不断扩大品牌影响力，将可能在未来激烈
的市场竞争中处于不利地位。

3、房地产政策调控风险

我国房地产政策调控力度与经济发展密切相关。房地产市场作为物业管理行
业的上游行业和发展基础，对物业管理行业的发展有着最直接的影响。

我国房地产行业近年来增速虽有所放缓，但整体仍处于上升阶段。增量房屋
的持续竣工以及存量物业管理服务社区的不断深入覆盖，成为物业管理服务需
求的新来源。当前，国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，促使房
价合理调整，支持住房刚性需求，但上述调控政策也可能降低房地产市场成交
量，影响下游物业管理服务的增量需求，从而影响崇德物业经营业绩，增加崇
德物业经营风险。

（二）经营风险

1、人员成本上涨风险

崇德物业主营业务成本主要为人工成本。报告期内，崇德物业人工成本占主营业务成本的比例分别为 48.31%、50.73%和 51.89%。随着崇德物业业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，劳务外包成本也呈现上涨趋势。虽然公司不断推进服务标准化、信息化及智能化以应对人力成本上涨的压力，同时大力提升物业服务水平，开展多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但未来仍可能存在人工成本上升对公司业务发展及经营业绩造成的不利影响。

2、劳务外包风险

为适应客户需求、提高经营灵活性，同时合理控制成本，崇德物业将保洁业务（包括消杀服务、绿化养护、石材养护等）进行外包，委托给专业的第三方公司提供服务。崇德物业在与业务外包第三方公司签署合同时，对操作方法、质量标准、管理规范等相关条款进行严格的规定，在后续的业务实际执行中也会对第三方公司的服务进行日常检查与监管。但如果该等外包公司的经营出现异常，或出现其他不能按合同约定服务内容和质量标准为物业项目提供外包服务的情况，将会对崇德物业的服务质量和品牌声誉带来不利影响，进而影响公司经营业绩。

3、服务合同被终止或未能续期风险

崇德物业提供的物业管理服务基于签署的物业服务合同。根据崇德物业签署的前期物业服务合同，合同通常约定，自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效。但考虑到各物业项目在第一次业主大会或业主委员会成立后，将重新选聘物业服务企业，崇德物业届时可能面临无法续约的风险。虽然崇德物业有丰富的物业管理经验、良好的品牌形象等优势能较好地保障其被选聘的持续性，但仍可能存在服务合同被终止、合同期限存在不确定性或到期后未能续期的风险，从而对崇德物业的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

此外，截至重组报告书签署日，崇德物业大部分管理的项目尚未成立业主大会或业委会，崇德物业将积极配合业主大会或业委会成立，并积极争取获得业主大会或业委会的选聘，提高崇德物业业务市场化业务程度。在此过程中，可能存

在崇德物业无法与业主大会或业委会续约的风险。提请投资者关注相关的风险。

4、崇德物业管理项目主要来源于关联方的风险

崇德物业成立之初系茂业集团体系内物业服务平台，长期以来为茂业集团体系开发建设及收购的物业提供物业管理及相关服务，截至重组报告书签署日，崇德物业管理的项目均为茂业集团体系内开发建设或收购。未来，随着茂业集团体系开发或收购项目的增加，崇德物业也将新增承接茂业集团体系内物业的管理服务，不排除一定程度增加崇德物业关联交易金额。同时，本次交易完成后，崇德物业成为上市公司的全资子公司，崇德物业与茂业集团体系的日常关联交易将纳入上市公司合并范围内，不排除一定程度增加上市公司关联交易金额。但随着茂业集团体系自持物业的持续对外出售或出租，及未来崇德物业对独立第三方物业管理项目的积极拓展，崇德物业与茂业集团体系的关联交易产生的收入占比将逐步降低。

此外，虽然崇德物业未来拟向第三方拓展市场化项目，但可能较长期限内的管理项目仍将主要来源于关联方，且不排除崇德物业未来向第三方拓展市场化项目失败的风险。

5、业务拓展风险

由于崇德物业成立之初系茂业集团体系内物业服务平台，长期以来为茂业集团体系开发建设及收购的物业提供物业管理及相关服务，基于公司定位及业务发展，崇德物业主要承接了茂业集团体系开发或购买的住宅类、商业类及专业市场园区项目，与部分大型开发商下属的物业管理服务公司情况类似，符合行业的普遍特征。受前述定位影响，崇德物业目前管理项目均为关联方开发建设或收购。

未来随着茂业集团体系开发或收购项目的增加，崇德物业也将新增承接茂业集团体系内物业的管理服务。如未来茂业集团体系进行业务转型或因出现资金问题等原因使其房地产开发或收购遇阻，可能会相应减少崇德物业可承接的茂业集团体系开发或收购的物业项目，从而对崇德物业未来业绩增长造成一定影响。

未来崇德物业将积极拓展独立第三方物业管理项目，如未来市场竞争激烈程度进一步加剧、行业发生巨大变化，崇德物业存在无法取得优质项目拓展业务的风险。

6、意外事故风险

在物业管理服务中，对于电梯、消防设备、弱电设施、安防设备，业主或员工在使用该等设备的过程中可能因为使用不当或设备故障等原因发生意外事故，直接影响业主的财产和人身安全。若出现上述情况，崇德物业可能面临诉讼与赔偿风险，可能会损害崇德物业品牌形象，崇德物业的业务开展、经营业绩及财务状况也将受到不利影响。

7、商标未完成变更登记的风险

报告期内，崇德物业使用的三项与主营业务相关的商标由关联方崇德集团持有并授权使用。根据双方签订的《商标许可协议》，崇德集团授予崇德物业及其下属企业非排他地使用许可商标。商标的使用许可为无偿的普通使用许可，许可使用的期限为许可商标有效期内。

截至重组报告书签署日，崇德集团已与崇德物业签署《商标转让协议》，并已向国家工商行政管理总局商标局提交商标转让申请，但尚未完成商标变更登记。如未来崇德集团无法将上述商标转让给崇德物业，可能会对崇德物业主营业务发展产生一定影响。

8、住宅业态物业费价格难以上调的风险

我国物业管理行业受到严格的法律、法规及政策的监管。住宅业态下，在确定物业费收费价格方面，政府及行业协会通常制定有指导性文件，包括《物业服务收费管理办法》、《物业服务收费明码标价规定》、《住宅专项维修资金管理办法》等，有定价权限的人民政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布，具体收费标准由业主与物业管理企业根据规定的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

2014年12月国家发改委出台《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号），要求保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价；而放开非保障性住房物业服务收费，改为实行市场调节价。

上述政策虽已一定程度放开住宅物业费价格限制，但物业企业在实际经营过程中，住宅物业除非保障性住房外仍需实行政府指导价，且缺乏具体的价格调节机制，住宅物业费价格仍难以上调。如崇德物业未来不能及时调整收费价格或采取多元化经营模式来提高收入，则其经营业绩将受到不利影响。

9、运营管理能力风险

近年来，随着崇德物业经营规模的逐步扩大，对崇德物业内部运营管理能力的要求也更加严格。此外，随着未来崇德物业拟拓展的第三方物业管理项目增加，崇德物业对物业管理项目的服务难度亦将随之增加。如果崇德物业管理能力不能满足自身快速发展的需要，未能及时调整和完善管理制度与服务体系，可能给崇德物业经营带来不利影响。

10、业务整合风险

本次交易完成后，上市公司将持有崇德物业 100% 股权。崇德物业资产质量良好，业务发展成熟，运营管理有效，长期来看将提高上市公司资产质量、财务状况、盈利能力和综合竞争实力。但在短期内，崇德物业与上市公司在经营模式、运营体系及管理制度等方面所存在的差异将为交易完成后的整合带来一定难度。上市公司与崇德物业之间能否顺利实现整合及整合后是否能够达到预期效果，仍存在一定的不确定风险。

11、业务转型风险

本次交易完成后，上市公司的主营业务将变更为物业管理服务，主要向住宅物业、商业物业、专业市场园区物业等业态的业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护、房屋建筑及设备维修养护等综合性物业管理服务及其他相关服务。

由于崇德物业的主营业务与上市公司原有业务在客户群体、盈利模式等方面存在一定差异，上市公司的经营制度和管理模式也需要随之做出调整和完善，上市公司可能面临业务转型风险，从而影响上市公司的整体业绩水平。

12、疫情风险

新冠疫情期间，众多物业企业参与到疫情防控一线，社会认可度得到进一步

提高。但疫情期间，物业企业也耗费了高额人力、物力成本。受疫情影响，崇德物业面临防疫成本增加、租户提前退租、物业空置率上升、业主及租户物业管理费缴纳延迟等，对其经营业绩均造成一定影响。

目前，国内疫情已经得到有效控制，全国各地开始稳步复工，国内疫情形势对崇德物业的影响已得到有效缓解。但从整体局势来看，短期内新冠疫情的发展态势尚存在不确定性，预计仍将对崇德物业未来经营业绩产生一定不利影响，提请投资者关注相关投资风险。

（三）财务风险

1、应收账款不断增加的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 5 月 31 日，崇德物业的应收账款净额分别为 2,028.17 万元、2,924.89 万元和 3,595.60 万元，占总资产的比例分别为 3.53%、4.81%和 5.63%。其中账龄在一年以内的应收账款余额分别为 1,764.49 万元、1,824.62 万元和 1,561.23 万元，占比分别为 75.87%、55.96%和 39.49%。虽然崇德物业大部分应收账款账龄在 1 年以内，但随着其业务规模的不断扩大，未来应收账款余额预计将进一步增加，如未能及时收回，将相应加大应收账款坏账准备的计提比例，对崇德物业的现金流和财务状况产生不利影响。

2、物业费收取结算模式风险

公司在管的项目主要采用包干制的物业费收取结算模式。包干制模式下，客户向崇德物业支付固定金额的物业费，盈余或亏损均由崇德物业自行享有或承担。

若崇德物业所收取的物业费金额不足以弥补开支，则其无权向客户收取不足的差额部分。报告期内，崇德物业不断完善服务体系并提高服务效率，以实现有效的成本控制，并积极开展多种经营服务以提高盈利水平，但未来崇德物业所管理的物业项目仍然存在亏损风险，从而可能对其盈利能力、财务状况和经营业绩造成不利影响。

3、现金收款的管理风险

报告期内，崇德物业存在部分客户通过现金缴纳物业费等费用的情况，主要系各项目小业主。报告期各期，现金收入比例整体呈下降趋势。

尽管崇德物业制定了严格的物业收费管理制度来规范日常业务中的现金收款行为，要求客户向崇德物业支付的所有款项都需要通过银行转账、托收、现金支付、POS机刷卡及存现金到指定对公账户的方式，但由于部分客户支付习惯相对难以改变，仍将存在零星的现金收款现象。若崇德物业针对现金交易的管理措施执行不到位，未来仍将面临一定的资金管理风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受企业经营业绩和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照相关法律法规及公司内部制度的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

目 录

公司声明	1
交易对方声明	2
一、重大资产出售交易对方声明	2
二、拟购买资产交易对方声明	2
证券服务机构及人员声明	4
重大事项提示	5
一、本次交易方案概况	5
二、本次交易的性质	11
三、本次重组支付方式	12
四、本次交易的评估情况	14
五、本次交易对上市公司的影响	15
六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序	17
七、本次交易相关方做出的重要承诺	18
八、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，及控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划	34
九、本次重组对中小投资者权益保护的安排	35
十、拟购买资产最近 36 个月内参与上市公司重大资产重组的情况	38
十一、独立财务顾问的保荐机构资格	38
十二、上市公司银行同意函取得及担保解除情况	38
十三、本次交易对每股收益摊薄的影响	39
重大风险提示	43
一、与本次交易相关的风险	43
二、拟购买资产有关风险	48
三、其他风险	54
目 录	55

释 义	57
一、普通术语	57
二、专业术语	58
第一节 本次交易概况	59
一、本次交易的背景和目的	59
二、本次交易具体方案	61
三、本次交易的性质	67
四、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序	68
五、本次重组对上市公司的影响	69
五、拟购买资产最近三年的股权转让、增减资、资产评估情况	86
六、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况	86
七、崇德物业报告期主营业务	96
八、崇德物业报告期经审计的财务数据	113
九、重大会计政策及相关会计处理	114
十、拟购买资产为股权的说明	117
十一、拟购买资产涉及的职工安置	118
十二、拟购买资产涉及的债权和债务转移	118
十三、拟购买资产的重大未决诉讼、仲裁和行政处罚情况	118
十四、拟购买资产的业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况	133
第二节 备查文件及备查地点	138
一、备查文件	138
二、备查文件地点	138
三、查阅网址	139

释 义

本报告书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

上市公司、公司、商业城、*ST 商城	指	沈阳商业城股份有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上市公司拟通过产权交易所出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权，并拟向茂业投资非公开发行股份购买崇德物业 100% 股权
本次发行股份购买资产	指	上市公司拟向茂业投资非公开发行股份购买崇德物业 100% 股权
拟出售资产	指	铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权
商业城百货	指	沈阳商业城百货有限公司，曾用名：沈阳商业城名品折扣有限公司
铁西百货	指	沈阳铁西百货大楼有限公司
拟购买资产	指	崇德物业管理（深圳）有限公司 100% 股权
崇德物业	指	崇德物业管理（深圳）有限公司，曾用名：深圳茂业城物业管理有限公司、中兆物业管理（深圳）有限公司
茂业投资、拟购买资产交易对方	指	茂业（中国）投资有限公司，本次交易拟购买资产控股股东
中兆投资	指	中兆投资管理有限公司，上市公司控股股东
崇德集团	指	崇德（集团）股份有限公司
沈阳铁西	指	沈阳铁西商业大厦
沈阳商业	指	沈阳市商业国有资产经营有限责任公司，现更名为沈阳中兴商业集团有限公司
茂业集团体系	指	上市公司实际控制人黄茂如控制的企业统称
茂业集团	指	深圳茂业（集团）股份有限公司
深圳兴华实业	指	深圳兴华实业股份有限公司
盛京银行正浩支行	指	盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行
中信银行沈阳分行	指	中信银行股份有限公司沈阳分行
重组报告书	指	《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
本报告书摘要	指	《沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

产权交易所/北交所	指	北京产权交易所
华泰联合证券、独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
中伦律师、法律顾问	指	北京市中伦律师事务所
安永会计师、拟购买资产审计机构	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
大华会计师、拟出售资产审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
国众联评估、拟购买资产评估机构	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
开元评估、拟出售资产评估机构	指	开元资产评估有限公司
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2020年修订）》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法（2020修订）》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组（2018 年修订）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法（2018 修正）》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 修正）》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证券监督管理委员会公告[2016]17 号）
《发行股份购买资产协议》	指	上市公司与茂业投资于 2020 年 6 月 5 日签署的《发行股份购买资产协议》
购买资产发行股份定价基准日	指	上市公司第七届董事会第二十四次会议决议公告之日
交割完成日	指	崇德物业 100% 股权变更登记至商业城名下的工商变更登记完成日
过渡期	指	交易基准日（含当日）至交割完成日（含当日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、专业术语

专业市场园区	指	指细分专业市场，如农贸市场、汽车交易市场、建材市场等
--------	---	----------------------------

除另有说明，本报告书摘要中任何表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、上市公司盈利能力偏弱，积极寻求业务转型

本次交易前，上市公司主要业务为百货商场、超市的商品零售业务。受当前市场环境影响，上市公司业务发展面临挑战，体现为主营业务盈利能力较弱，企业面临一定的经营风险，上市公司急需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。

为保护上市公司股东利益，实现上市公司的长远可持续发展，上市公司一方面将通过产权交易所进行资产出售撤销公司被实施的退市风险警示，另一方面将通过注入盈利能力和业务成长性较好的崇德物业实现业务转型。

2、物业管理行业市场前景广阔

近年来，我国城镇化进程不断加快，推动了住宅、商业、专业市场园区等各种现代化物业项目数量和面积的快速增长，为物业管理行业提供广阔市场空间，规范化物业管理的需求不断扩大。

同时，随着居民人均可支配收入的持续上涨，驱动了消费需求进一步高端化，居民消费和企业消费将更加注重品质和服务体验。在此背景下，高质量的物业管理服务受到越来越多客户的青睐，促进了物业管理行业的快速发展。

此外，国家房地产行业的发展直接带动了物业管理行业的发展。房地产市场是物业管理行业的前端行业和发展基础，我国房地产行业近年来增速虽有所放缓，但整体仍处于上升阶段。增量房屋的持续竣工以及存量物业管理服务社区的不断深入覆盖，成为物业管理服务需求的新来源。全国物业在管面积持续增加，物业管理企业主营业务收入稳步增长，物业管理行业未来成长可期。

3、国家政策大力支持上市公司实施并购重组

2013 年以来，国务院及相关部门不断推出重组利好政策，鼓励上市公司进行市场化重组。2014 年 3 月 24 日，国务院发布《关于进一步优化企业兼并重组

市场环境的意见》，提出发挥市场机制作用，取消和下放一大批行政审批事项，推进并购重组市场化改革。2014年5月9日，国务院发布《进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，提出将充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用，强化资本市场的产权定价和交易功能，拓宽并购融资渠道，丰富并购支付方式，尊重企业自主决策，鼓励各类资本公平参与并购。2015年8月31日，中国证监会等四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，旨在建立健全投资者回报机制，提升上市公司投资价值，促进结构调整和资本市场稳定健康发展。2018年11月，证监会修订并发布《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组（2018年修订）》，进一步鼓励支持上市公司并购重组，提高上市公司质量，服务实体经济。2020年3月，中国证监会修订并发布《重组管理办法》，持续推进并购重组市场化改革，提高上市公司质量，服务实体经济发展，加强并购重组监管，保护中小投资者合法权益。

上述文件鼓励上市公司通过资产注入方式做优做强，为股东创造更大价值。

（二）本次交易的目的

1、上市公司通过出售资产，撤销退市风险警示

上市公司因2018年度和2019年度经审计的净利润为负值、2019年度期末净资产为负值，根据《股票上市规则》的相关规定，公司股票在披露2019年年度报告后被实施了退市风险警示。同时，若公司2020年度经审计的净利润继续为负值或期末净资产继续为负值，公司股票将被暂停上市。

上市公司通过本次出售资产，将有助于公司撤销退市风险警示，保障公司及股东尤其是中小股东的利益。

2、收购优质资产，实现业务转型，提高整体盈利能力

消费升级有效推升了物业管理服务的需求升级，高品质、重体验、精细化管理的物业管理服务对于物业资产保值增值具有重要作用，物业管理行业市场未来成长空间广阔。

崇德物业已在物业管理领域耕耘多年，在行业中具备较强的综合竞争力。通过本次交易，上市公司可实现业务转型，主营业务由百货商场、超市的商品零售

转型为物业综合管理，将直接提升上市公司整体盈利能力和可持续发展能力，进而提升上市公司价值，有助于保障上市公司及中小股东的利益。

3、拟购买资产借助 A 股市场加强企业竞争力

崇德物业是国内优秀的物业管理服务提供商。通过本次交易，崇德物业旨在优化公司治理结构，搭建资本平台，进一步借助上市公司的管理经验和资本运作经验，实现快速发展。

本次交易完成后，崇德物业将实现同 A 股资本市场的对接。借助资本市场平台，崇德物业可拓宽融资渠道、增强抗风险能力，并迎来良好的转型升级机会。未来，崇德物业将进一步拓展新的物业管理项目，同时加大技术研发与创新投入，提升物业服务品质和运营效能，并提升物业价值。在行业集中度不断提升的情况下，本次交易将全面提升崇德物业在物业管理领域的品牌影响力、综合竞争力和行业地位。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案

本次交易方案包括：1、重大资产出售；2、发行股份购买资产。其中重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，任何一项因未获得所需全部批准或其他原因导致无法付诸实施，则上述两项交易均不予实施。

1、重大资产出售

上市公司拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。本次拟出售资产的交易对方将根据产权交易所公开挂牌结果确定，交易对方以现金方式支付本次拟出售资产的交易对价。

本次拟出售资产的定价将以符合《证券法》规定的资产评估机构开元评估出具的评估报告为基础，其中铁西百货 99.82% 股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定。本次交易拟出售资产的公开挂牌情况及最终交易作价上市公司也将按照相关规定及时履行信息披露义务，提请投资者关注。

2、发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟向茂业投资以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业 100% 股权。本次交易完成后，上市公司将持有崇德物业 100% 股权。

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。

本次购买资产发行股份的定价基准日为上市公司第七届董事会第二十四次会议决议公告之日。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.77 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，最终发行价格尚须经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，将按照中国证监会和上交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

根据本次交易拟购买资产交易价格 79,500.00 万元及上述发行股份价格 3.77 元/股计算，本次交易中上市公司拟向茂业投资发行股份 210,875,331 股。本次发行股份购买资产最终发行股份数量尚需经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，发行股份数量将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

3、重大资产出售与发行股份购买资产实施顺序

本次重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，但为了保证上市公司主营业务不出现间断，在本次交易取得全部批准、核准或同意后，上市公司将先行完成发行股份购买的崇德物业 100% 股权的交割后，再完成重大资产出售涉及的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割。

4、铁西百货与商业城百货的摘牌条件、以及摘牌后上市公司需履行的决策程序

(1) 铁西百货和商业城百货的摘牌条件

本次交易将在上市公司股东大会审议批准后，至产权交易所公开挂牌出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。截至重组报告书签署日，本次拟出售资产协议尚未签署，待通过产权交易所征求到受让方后签署产权交易合同。本次交易拟出售资产将以评估结果为基础，其中铁西百货 99.82% 股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100% 股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交

易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定，上市公司拟设置的主要挂牌条件如下：

1) 意向受让方同时受让铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权；

2) 意向受让方应在规定时间内以转账方式向产权交易所缴纳相当于挂牌价格 20% 的现金作为交易保证金，在被确认为最终受让方后，已向产权交易所缴纳的保证金将作为交易价款的一部分；

3) 意向受让方需代上市公司清偿与铁西百货、商业城百货之间截至 2020 年 5 月 31 日的往来款余额，该笔金额可直接与其应付上市公司的交易对价进行抵扣；其中在铁西百货交割前，意向受让方需向铁西百货清偿前述不少于 9,700 万元的往来款余额，用于偿还铁西百货对中信银行沈阳分行的银行贷款，以解除上市公司对铁西百货提供的连带责任担保；

4) 在意向受让方被确定为最终受让方时，需与上市公司签署附生效条件的产权交易合同，合同的生效条件为本次交易取得中国证监会等监管机构的全部批准、核准或同意；

5) 产权交易合同生效后，受让方需在铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权交割前按照产权交易合同的约定向产权交易所的结算账户一次性支付交易对价扣减代清偿往来款余额以及保证金后的剩余全部交易价款；

6) 上市公司先行完成崇德物业 100% 股权交割，再实施铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割。

(2) 摘牌后上市公司需履行的决策程序

上市公司已召开董事会审议提请公司股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的相关议案，尚待股东大会审议批准相关议案。在股东大会审议批准后，将由董事会全权办理产权交易公开挂牌出售铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权相关事宜。

因此，铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权挂牌前上市公司必要程序已经履行完毕，后续不需要再履行上市公司审议程序，如遇需要调整的事项，将由上市公司董事会在股东大会的授权下审议或办理。

（3）摘牌后不会导致上市公司无主营业务

如前所述，受让方摘牌时与上市公司签署的合同系附生效条件的产权交易合同，在未取得中国证监会核准本次交易前，合同并未生效，同时，在完成崇德物业 100% 股权注入上市公司前，无法实施铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权的交割，商业零售业务将一直保留在上市公司。在满足产权交易合同全部的生效条件后，上市公司将在新增物业管理主营业务后，才剥离百货零售业务。

因此，摘牌不会导致上市公司无主营业务的情形。

（二）股份锁定期

1、发行股份购买资产股份锁定期

根据《发行股份购买资产协议》及交易对方茂业投资的承诺，本次交易中，发行股份购买资产的交易对方茂业投资获得股份的锁定期安排如下：

茂业投资通过本次重大资产重组所认购的上市公司股份，锁定期为自认购股份上市之日起的 36 个月（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制）。之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。

本次重大资产重组完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，茂业投资通过本次重大资产重组获得的上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

如本次重组因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让茂业投资在上市公司拥有权益的股份。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，茂业投资同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。

茂业投资因本次重大资产重组获得的上市公司股份在解锁后减持时需遵守《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规

章的规定，以及《沈阳商业城股份有限公司章程》的相关规定。

2、公司控股股东锁定期安排

根据上市公司控股股东中兆投资出具的《关于股份锁定期的承诺函》，在本次交易中涉及中兆投资在本次交易前所持有的上市公司股份的锁定期安排如下：

中兆投资在本次重大资产重组完成后 18 个月内不转让在上市公司中拥有权益的股份（在同一实际控制人控制之下不同主体之间进行转让不受该股份锁定期限制）。之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；由于上市公司送红股、转增股本等原因而孳息的股份，亦遵照前述锁定期进行锁定。

若中兆投资承诺的上述股份锁定期与中国证监会的监管意见不相符，中兆投资同意根据中国证监会的相关监管意见进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

（三）业绩承诺和补偿安排

根据上市公司与茂业投资签署的《盈利预测补偿协议》，茂业投资作为业绩承诺人承诺，如本次交易于 2020 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元。如本次交易未能于 2021 年 12 月 31 日前（含当日）实施完毕，崇德物业 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度对应的合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润应分别不低于 6,195.00 万元、6,582.00 万元、6,976.00 万元、7,220.00 万元。

本次交易实施完成后，在业绩承诺期间每一会计年度完结后，由上市公司聘请经各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所就崇德物业承诺净利润实现情况出具专项审核报告，对崇德物业业绩承诺期间每年度实现的实际净利润进行审计确认。如依据专项审核报告确认，崇德物业在业绩承诺期间的截至任一年度期末累计的实际净利润数低于截至该年度期末累计的承诺净利润数，则茂业投资应依据《盈利预测补偿协议》约定的方式以本次交易取得的上市公司作为支付对价的股份对上市公司进行补偿。如茂业投资需要对上市公司进行补偿的，由上市公司以 1 元的总对价回购应补偿的股份，并在回购后的 10 日内予以注销。业绩

承诺期间内应回购茂业投资的股份数量不得超过本次交易茂业投资认购的上市公司向其发行的股份数量。在各年计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

在业绩承诺期间届满时，由上市公司将聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对崇德物业进行减值测试并出具《减值测试报告》，如崇德物业的期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行价格，茂业投资应当对上市公司就崇德物业减值部分另行以股份进行补偿。在任何情况下，因崇德物业减值而发生的补偿与因累计的实际净利润数不足累计的承诺净利润数而发生的补偿合计不超过崇德物业的交易价格。

具体补偿办法及补偿安排详见重组报告书“第八节 本次交易合同的主要内容/三、《盈利预测补偿协议》”。

（四）过渡期间损益归属安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，在交割完成日后，将由具有相应资质的会计师事务所进行专项审计，确认崇德物业在过渡期间的损益合计数额。如崇德物业过渡期间损益合计金额为盈利，则归本次发行完成后上市公司新老股东共享。如崇德物业在过渡期间损益合计金额出现亏损的，则由茂业投资在资产交割审计报告出具后的 30 天内以现金方式向上市公司补足。

（五）滚存未分配利润安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，截至交易基准日崇德物业的账面未分配利润由上市公司享有。本次发行完成后，本次发行前的上市公司滚存未分配利润由本次发行后上市公司的新老股东按照本次发行后的持股比例共享。

（六）公司治理及人员安排

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易崇德物业不涉及职工安置，与崇德物业相关的人员其人事劳动关系不发生变化。为最大限度地保证崇德物业原经营团队稳定性和经营策略持续性，崇德物业的日常经营管理活动仍然由原团队成员继续负责。本次交易完成后崇德物业的组织架构和人员将不作重大调整，由交易各方共同协商确定崇德物业的高级管理人员，原则上仍以崇德物

业现有经营管理团队自主经营为主。交易各方尽量保持崇德物业现有的经营管理团队三年内不发生重大变化（重大变化指变动数量累计达三分之一以上）。

本次交易完成后，上市公司作为崇德物业的股东，将按照《公司法》和崇德物业的《公司章程》的规定行使股东权利，包括但不限于向崇德物业委派董事、监事等。

三、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟出售资产为铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权，为上市公司核心经营性资产，占上市公司 2019 年未经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入的比例达到 50% 以上。

本次交易拟购买资产为崇德物业 100% 股权。根据《重组管理办法》的规定，崇德物业 2019 年未经审计的资产总额、资产净额及 2019 年度营业收入占上市公司对应指标如下：

单位：万元

项目	资产总额 及交易金额孰高值	资产净额 及交易金额孰高值	营业收入
崇德物业	79,500.00	79,500.00	22,396.12
项目	资产总额	资产净额	营业收入
上市公司	141,818.83	-8,448.34	99,584.76
财务指标比例	56.06%	941.01%	22.49%

注：由于上市公司 2019 年末资产净额为负值，对应财务指标比例取计算后的绝对值。

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组管理办法》规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易不构成重组上市

本次交易前，上市公司最近 36 个月实际控制人为黄茂如。本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变化，交易完成后上市公司实际控制人仍然为黄茂如。根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易不构成《重组管理办法》第十

三条规定的重组上市。

（三）本次交易构成关联交易

本次交易对方茂业投资与上市公司实际控制人均为黄茂如，根据《股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

根据《股票上市规则》，上市公司董事会审议本次交易相关议案时，关联董事已回避表决；召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

四、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

本次交易实施前尚需取得有关批准，取得批准前本次交易不得实施。本次重组已履行的和尚未履行的决策程序及批准情况列示如下：

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

本次交易已获得的批准或核准情况如下：

1、本次交易已经上市公司第七届董事会第二十四次会议、第七届董事会第二十六次会议审议通过；

2、上市公司将其持有的铁西百货 99.82% 股权通过产权交易所挂牌转让已经铁西百货股东会、董事会审议通过；

3、茂业投资将其持有的崇德物业 100% 股权转让给上市公司已经崇德物业董事会审议通过，并由崇德物业唯一股东茂业投资做出了同意的股东决定；

4、茂业投资董事决议通过将其持有的崇德物业 100% 股权转让给上市公司。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

本次交易尚需获得的批准或核准，包括但不限于：

1、上市公司召开股东大会审议批准本次交易方案，以及茂业投资免于发出要约收购的议案；

2、茂业投资作为外国战略投资者认购上市公司股份事宜已经主管商务部门审批/备案（如适用）；

3、中国证监会核准本次交易。

（三）本次交易存在审批风险

本次交易能否通过上市公司股东大会等审议以及能否取得相关主管部门的批准、核准或同意存在不确定性，本公司就上述事项取得相关批准、核准或同意的时间也存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

本次交易的实施以取得上述全部核准为前提，未取得前述核准前不得实施。

五、本次重组对上市公司的影响

（一）本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主要业务为百货商场、超市的商品零售业务。受当前市场环境影响，上市公司业务发展面临挑战，体现为主营业务盈利能力较弱，面临一定的经营风险，上市公司急需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。

通过本次交易，上市公司的主营业务将变更为物业管理服务，主要向住宅物业、商业物业、专业市场园区物业等业态的业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护、房屋建筑及设备维修保养等综合性物业管理服务及其他相关服务。本次交易完成后，上市公司盈利能力和抗风险能力将得以提升，有利于增强上市公司的核心竞争力，进而提升上市公司价值，有利于从根本上保护公司及股东特别是中小股东利益。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易前上市公司总股本 178,138,918 股。根据本次交易方案，上市公司本次将向交易对方茂业投资发行 210,875,331 股 A 股股票用于购买崇德物业 100% 股权。

本次交易前后上市公司股本具体结构如下表所示：

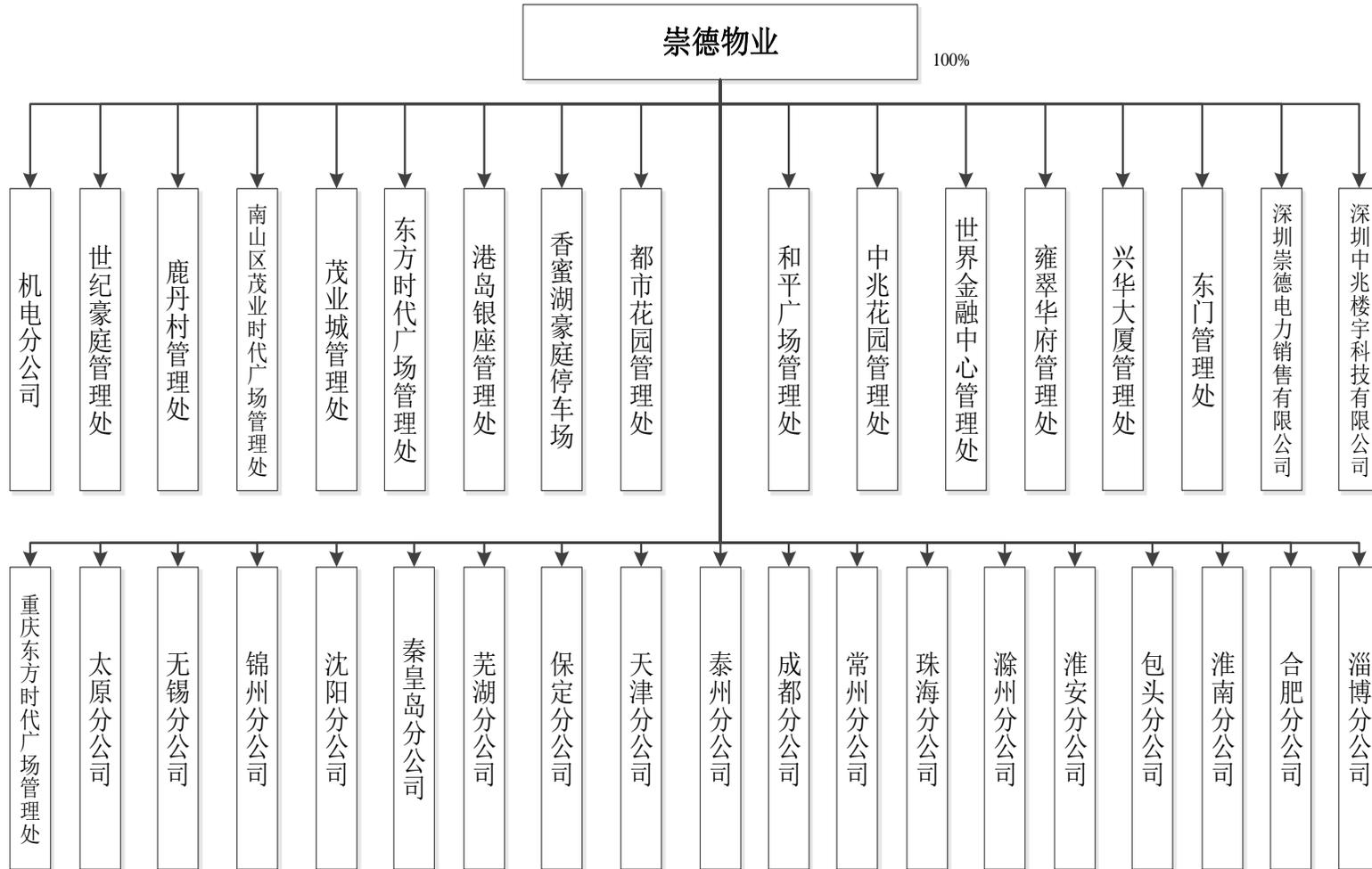
股东	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
中兆投资	43,141,624	24.22%	43,141,624	11.09%
茂业投资	-	-	210,875,331	54.21%
其他 A 股股东	134,997,294	75.78%	134,997,294	34.70%
合计	178,138,918	100.00%	389,014,249	100.00%

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据大华会计师事务所出具的大华审字[2020]007745号《审计报告》、大华核字[2020]006780号《备考财务报表审阅报告》和上市公司2020年1-5月/2020年5月31日未经审计报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2020年5月31日/2020年1-5月		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	139,343.07	80,792.72	-42.02%
营业收入（万元）	19,773.42	8,946.94	-54.75%
利润总额（万元）	-4,757.01	3,037.51	163.85%
净利润（万元）	-4,920.53	2,097.04	142.62%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-4,921.41	2,097.05	142.61%
每股收益（元/股）	-0.28	0.10	136.00%
项目	2019年12月31日/2019年度		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	141,818.83	78,773.27	-44.46%
营业收入（万元）	99,584.76	22,438.40	-77.47%
利润总额（万元）	-9,572.01	6,125.31	163.99%
净利润（万元）	-10,608.54	4,127.37	138.91%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-10,613.86	4,127.44	138.89%
每股收益（元/股）	-0.60	0.20	132.85%

本次交易将显著提升上市公司的盈利能力。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。



截至重组报告书签署日，崇德物业拥有 2 家全资子公司和 34 家分支机构。崇德物业 2 家子公司均未实际经营业务，资产总额、营业收入、净资产额或净利润占崇德物业比重极小，崇德物业主要通过各地分支机构开展业务。

（二）崇德物业子公司情况

1、深圳崇德电力销售有限公司

公司名称	深圳崇德电力销售有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	深圳市罗湖区南湖街道深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼
主要办公地点	深圳市罗湖区南湖街道深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼
法定代表人	姚淑莲
注册资本	2,000 万元人民币
统一社会信用代码	91440300MA5DMEEW7U
成立日期	2016 年 10 月 11 日
经营期限	长期
经营范围	售电服务；合同能源管理；新能源技术开发；新能源投资开发；新能源设备销售；电力能源技术研究服务；节能技术咨询开发推广服务；可再生能源技术开发；能源管理服务；用户能效管理技术。

2、深圳中兆楼宇科技有限公司

报告期末至重组报告书签署日，崇德物业受让深圳中兆楼宇科技有限公司 100% 股权，受让公司基本情况如下：

公司名称	深圳中兆楼宇科技有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	深圳市罗湖区南湖街道和平社区深南东路 4003 号世界金融中心 A37
主要办公地点	深圳市罗湖区南湖街道和平社区深南东路 4003 号世界金融中心 A37
法定代表人	姚淑莲
注册资本	300 万元人民币
统一社会信用代码	91440300MA5FPFFA4H
成立日期	2019 年 7 月 11 日
经营期限	长期
经营范围	一般经营项目是：楼宇智能系统的技术开发、技术咨询；机电设备安装及上门维修；机械设备、五金产品、电子产品、农业机械、汽车配件、摩托车及零配件、电力照明设备、电动机的技术开发与销售。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件

	后方可经营), 许可经营项目是: 特种设备安装、维修; 电梯安装维修。
--	-------------------------------------

崇德物业与茂业集团于 2020 年 6 月 11 日签署了《股权转让协议书》、《补充协议》，鉴于深圳中兆楼宇科技有限公司注册资本尚未实缴，茂业集团将其持有的深圳中兆楼宇科技有限公司 100% 股权以 0 万元价格转让给崇德物业，由崇德物业依据深圳中兆楼宇科技有限公司章程的约定履行出资义务。

（三）崇德物业出售子公司情况

1、深圳崇尚科技服务有限公司

报告期末至重组报告书签署日，崇德物业出售深圳崇尚科技服务有限公司 100% 股权，出售公司基本情况如下：

公司名称	深圳崇尚科技服务有限公司
企业类型	有限责任公司
注册地	深圳市罗湖区南湖街道和平社区深南东路 4003 号世界金融中心 A38
主要办公地点	深圳市罗湖区南湖街道和平社区深南东路 4003 号世界金融中心 A38
法定代表人	姚淑莲
注册资本	10 万元人民币
统一社会信用代码	91440300MA5G6WFR77
成立日期	2020 年 5 月 20 日
经营期限	长期
经营范围	一般经营项目是：电子商务平台技术开发；数据库服务；数据库管理；经营电子商务；会议服务；票务代理；商务信息咨询。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：经营性互联网信息服务；旅游信息咨询。

崇德物业与茂业集团于 2020 年 7 月 2 日签署了《股权转让协议书》、《补充协议》，鉴于深圳崇尚科技服务有限公司注册资本尚未实缴，崇德物业将其持有的深圳崇尚科技服务有限公司 100% 股权以 0 万元价格转让给茂业集团，由茂业集团依据深圳崇尚科技服务有限公司章程的约定履行出资义务。

（四）崇德物业下属分支机构

截至本报告签署日，崇德物业共设立 34 家分支机构，具体情况如下：

1、东门管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司东门管理处
统一社会信用代码	91440300MA5G8Y2R0M
住所	深圳市罗湖区东门街道东门社区解放路 1000(东门中路 2013 号)九龙城九层
负责人	李伟东
经营范围	物业管理；自有物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2020-06-24
经营截止日期	2044-12-09

2、兴华大厦管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司兴华大厦管理处
统一社会信用代码	91440300MA5G907M49
住所	深圳市福田区华强北街道福强社区深南中路 2018 号兴华大厦 A 座 12 层
负责人	黄海田
经营范围	物业管理及配套生活设施服务；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）停车场机动车辆停放服务
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2020-06-28
经营截止日期	2044-12-09

3、雍翠华府管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司雍翠华府管理处
统一社会信用代码	91440300760474807T
住所	深圳市罗湖区太白路雍翠华府 3 号大门旁夹层
负责人	吴奕平
经营范围	从事罗湖区“雍翠华府”的物业管理及配套生活设施服务；雍翠华府地下停车场机动车辆停放服务；自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2004-03-21
经营截止日期	2044-12-09

4、世界金融中心管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司世界金融中心管理处
统一社会信用代码	91440300746632012P

住所	深圳市罗湖区深南东路世界金融中心 A 栋首层 B 区
负责人	杨启富
经营范围	从事世界金融中心的物业管理；自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2003-03-04
经营截止日期	2044-12-09

5、中兆花园管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司中兆花园管理处
统一社会信用代码	91440300708583539B
住所	深圳市龙岗区南湾街道(布吉段)2582 号中兆花园逸庭轩三座 D 房
负责人	乐建亮
经营范围	从事布吉镇“中兆花园”物业管理及配套生活设施服务；经营中兆花园停车场机动车停放服务；自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2000-01-19
经营截止日期	2044-12-09

6、和平广场管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处
统一社会信用代码	9144030074662045X0
住所	深圳市罗湖区和平路和平广场负 1-负 3 层
负责人	徐纯州
经营范围	从事“和平广场”的物业管理及配套生活设施服务；从事罗湖区和平路 3009 号和平广场地下停车场机动车停放服务,自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2003-02-11
经营截止日期	2044-12-09

7、都市花园管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司都市花园管理处
统一社会信用代码	91440300708539378M
住所	深圳市福田区新洲路西都市花园雅庭轩 8 座一楼 B
负责人	伍思敏
经营范围	从事新洲路“都市花园”的物业管理及配套生活设施服务；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的

	项目须取得许可后方可经营)。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	1998-12-10
经营截止日期	2044-12-10

8、香蜜湖豪庭停车场

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司香蜜湖豪庭停车场
统一社会信用代码	91440300746632047A
住所	深圳市福田区莲花西路香蜜湖豪庭
负责人	伍思敏
经营范围	从事福田区莲花西路香蜜湖豪庭停车场机动车停放服务。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2003-02-11
经营截止日期	2044-12-09

9、港岛银座管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司港岛银座管理处
统一社会信用代码	9144030007251158XK
住所	深圳市罗湖区桂园街道解放路北布吉河东南港岛银座大厦一楼
负责人	徐纯州
经营范围	从事“港岛银座”的物业管理及配套生活设施服务；从事港岛银座地下停车场机动车停放服务,自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2013-06-25
经营截止日期	2044-12-10

10、东方时代广场管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司东方时代广场管理处
统一社会信用代码	914403007634746779
住所	深圳市福田区华强北路 2006 号东方时代广场 1109 室
负责人	黄武彪
经营范围	从事“东方时代广场”的物业管理；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2004-06-11

经营截止日期	2044-12-09
--------	------------

11、茂业城管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司茂业城管理处
统一社会信用代码	9144030070853936XM
住所	深圳市龙岗区布吉镇大芬村茂业城怡德楼底层
负责人	董勇
经营范围	从事深圳布吉“茂业城”物业管理及配套生活设施服务；龙岗区深惠路茂业城住宅小区停车场机动车辆停放服务；自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	1998-12-08
经营截止日期	2044-12-09

12、南山区茂业时代广场管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司南山区茂业时代广场管理处
统一社会信用代码	91440300555415189G
住所	深圳市南山区商业文化中心区文心二路西侧、海德二道以北的茂业时代广场十楼
负责人	彭琴
经营范围	从事南山区茂业时代广场的物业管理；自有物业租赁。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2010-05-17
经营截止日期	2044-12-09

13、鹿丹村管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司鹿丹村管理处
统一社会信用代码	914403007230325320
住所	深圳市罗湖区滨河路鹿丹村
负责人	李伟东
经营范围	从事鹿丹村物业及配套设施管理、停车场机动车停放服务。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2000-07-25
经营截止日期	2044-12-09

14、世纪豪庭管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司世纪豪庭管理处
----	-----------------------

统一社会信用代码	91440300729850675X
住所	深圳市福田区深南大道车公庙旁世纪豪庭
负责人	伍思敏
经营范围	一般经营项目是：从事“世纪豪庭”的物业管理及配套生活设施服务；自有物业租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：从事世纪豪庭停车场机动车停放服务。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2001-06-11
经营截止日期	2044-12-09

15、重庆东方时代广场管理处

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司重庆东方时代广场管理处
统一社会信用代码	91500105765907923M
住所	重庆市江北区建新北路 16 号
负责人	唐波
经营范围	一般项目:物业管理及配套居民服务,机动车停放服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)
登记机关	重庆市江北区市场监督管理局
成立日期	2004-05-24
经营截止日期	2044-12-09

16、机电分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司机电分公司
统一社会信用代码	91440300MA5D8PNA86
住所	深圳市罗湖区南湖街道深南东 4003 世界金融中心 A 座 17 楼
负责人	余志勇
经营范围	物业管理；节能、环保工程施工；机电设备、五金器材、家具及室内装饰材料的批发零售；工程管理服务；节能技术的技术开发，转让自行开发的技术成果，并提供相关的技术信息咨询。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）。许可经营项目是：从事载货电梯、自动人行道、乘客电梯、自动扶梯、杂物电梯的安装与维修（凭特种设备安装改造维修许可证经营）。金属制品、机械设备、计算机及其辅助设备维修；电气安装。
登记机关	深圳市市场监督管理局
成立日期	2016-03-18
经营截止日期	2036-03-17

17、太原分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司
统一社会信用代码	911401005885478900
住所	太原市亲贤北街 79 号
负责人	谢曼莉
经营范围	在总公司经营范围内从事经营活动。（法律、法规禁止经营的不得经营，需获审批的未获批准前不得经营，许可项目按许可证在有效期内经营）***
登记机关	太原市市场监督管理局
成立日期	2011-12-26
经营截止日期	2038-06-30

18、无锡分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司
统一社会信用代码	913202006649262794
住所	无锡市清扬路 138-A 一楼
负责人	高德华
经营范围	物业管理。（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）
登记机关	无锡市市场监督管理局
成立日期	2007-07-09
经营截止日期	长期

19、锦州分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司
统一社会信用代码	91210700MA0QCW011M
住所	辽宁省锦州市凌河区中央大街三段 3-157 号
负责人	张京
经营范围	物业管理；机动车停车服务。（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。）
登记机关	锦州市市场监督管理局
成立日期	2015-12-29
经营截止日期	2044-12-08

20、沈阳分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司
统一社会信用代码	9121010055996808XN

住所	沈阳市沈河区青年大街 185 号
负责人	高德华
经营范围	物业管理、停车场管理。（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。）
登记机关	沈阳市市场监督管理局
成立日期	2010-08-18
经营截止日期	2044-12-09

21、秦皇岛分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司
统一社会信用代码	91130302MA08YLP496
住所	河北省秦皇岛市海港区河北大街 146 号 6 层 C03 号
负责人	李静民
经营范围	承接所属公司所承揽的:物业管理及配套生活设施服务; 停车场机动车辆停放服务; 从事房屋中介业务; 节能、环保工程施工; 机电设备、五金器材、家具及室内装饰材料的批发、零售; 工程管理服务; 节能技术的技术开发,转让自行开发的技术成果,并提供相关的技术信息咨询(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)。
登记机关	秦皇岛市海港区市场监督管理局
成立日期	2017-08-23
经营截止日期	长期

22、芜湖分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司芜湖分公司
统一社会信用代码	91340200MA2N10330N
住所	安徽省芜湖市鸠江区长江市场园 B1#楼 201
负责人	林贞雄
经营范围	为崇德物业管理(深圳)有限公司在芜湖开展业务提供接洽服务(上述经营范围涉及国家限制类、禁止类项目除外,涉及前置许可的项目除外,涉及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)。
登记机关	芜湖市市场监督管理局
成立日期	2016-09-30
经营截止日期	2044-12-09

23、保定分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司
----	---------------------

统一社会信用代码	91130600561992070K
住所	河北省保定市竞秀区时代路 56 号国贸大厦第 12 层 1210 室
负责人	林贞雄
经营范围	从事隶属企业承包区域内相关物业管理及配套生活设施服务、停车场机动车辆停放服务。（以上项目不涉及国家规定实施准入特别管理措施，涉及限制项目及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）（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）***
登记机关	保定市市场监督管理局
成立日期	2010-09-16
经营截止日期	2044-12-09

24、天津分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司天津分公司
统一社会信用代码	91120105064008925K
住所	天津市河北区光复道街海河东路 78 号(茂业大厦)38 层-03 单元
负责人	李志刚
经营范围	物业管理（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营,国家有专项专营规定的按规定办理）***
登记机关	天津市市场监督管理委员会
成立日期	2013-02-28
经营截止日期	2044-12-09

25、泰州分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司泰州分公司
统一社会信用代码	91321200053527631T
住所	泰州市海陵区南通路 386 号房屋 8 楼
负责人	陆永祥
经营范围	物业管理，停车场服务。（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）
登记机关	泰州市市场监督管理局
成立日期	2012-09-13
经营截止日期	长期

26、成都分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司
统一社会信用代码	915101005696522651

住所	四川省成都市锦江区总府街 12 号 9F
负责人	赵宇光
经营范围	物业管理及配套生活设施服务，停车场机动车辆停放服务；自有物业租赁；从事载货电梯、自动人行道、乘客电梯、自动扶梯、杂物电梯的安装与维修、金属制品、机械设备、计算机及其辅助设备维修；电气安装。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）。
登记机关	成都市市场监督管理局赵宇光
成立日期	2011-03-22
经营截止日期	2044-12-09

27、常州分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司
统一社会信用代码	91320412678345651A
住所	武进区湖塘镇湾里唐家村 5 号
负责人	高德华
经营范围	物业管理。（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）。
登记机关	常州市武进区市场监督管理局
成立日期	2008-07-18
经营截止日期	长期

28、珠海分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司珠海分公司
统一社会信用代码	91440400733094163K
住所	珠海市香洲区紫荆路 301 号茂业百货一楼后侧
负责人	盛乐
经营范围	从事珠海商业城（至尊堡）的物业管理及配套设施服务。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：（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）。
登记机关	珠海市市场监督管理局
成立日期	2001-09-29
经营截止日期	2044-09-28

29、滁州分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司
统一社会信用代码	91341100MA2MQY400Q

住所	安徽省滁州市丰乐南路 281 号(长江商贸城)1 幢 3 楼
负责人	林贞雄
经营范围	受公司委托在公司资质范围内从事物业管理；从事房屋中介业务；停车场机动车辆停放服务。（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）。
登记机关	滁州市市场监督管理局
成立日期	2015-11-24
经营截止日期	2044-12-09

30、淮安分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司淮安分公司
统一社会信用代码	91320800MA1T64W619
住所	江苏省淮安市清江浦区长西街道办事处漕运西路 88 号 1 幢 101 室
负责人	陆永祥
经营范围	物业管理，停车场机动车辆停放服务。（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）。
登记机关	淮安市市场监督管理局
成立日期	2017-10-25
经营截止日期	长期

31、包头分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司
统一社会信用代码	91150200098919743J
住所	内蒙古自治区包头市昆都仑区钢铁大街 31 号茂业天地五楼办公区
负责人	姚劲
经营范围	物业管理、房屋中介服务。（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）。
登记机关	包头市工商行政管理局
成立日期	2014-04-14
经营截止日期	长期

32、淮南分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司
统一社会信用代码	91340400MA2MR8122U
住所	淮南市谢家集区长江商贸新区精品装饰广场 B 区 3 层
负责人	林贞雄

经营范围	物业管理，房屋中介服务。
登记机关	淮南市市场监督管理局
成立日期	2015-12-08
经营截止日期	长期

33、合肥分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司合肥分公司
统一社会信用代码	91340100MA2MREW93B
住所	安徽省合肥市瑶海区龙岗开发区欣苑小区东河丽景 9 幢 102 室
负责人	林贞雄
经营范围	在总公司授权范围内经营。（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）。
登记机关	合肥市市场监督管理局
成立日期	2015-12-18
经营截止日期	长期

34、淄博分公司

名称	崇德物业管理（深圳）有限公司淄博分公司
统一社会信用代码	91370303MA3M8HG201
住所	山东省淄博市高新区铭波路十一中学南侧二十米
负责人	丁秋娥
经营范围	物业管理。（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）**
登记机关	淄博市市场监督管理局
成立日期	2018-08-02
经营截止日期	2044-12-08

五、拟购买资产最近三年的股权转让、增减资、资产评估情况

截至重组报告书签署日，崇德物业最近三年不存在股权转让、增减资及资产评估的情况。

六、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产的权属状况

1、资产概况

根据安永会计师出具的安永华明（2020）审字第 61601752_H01 号标准无保留意见的《审计报告》，截至 2020 年 5 月 31 日，崇德物业合并报表的资产构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
货币资金	1,124.40	1.76%
应收账款	3,595.60	5.64%
预付款项	122.41	0.19%
其他应收款	58,546.82	91.83%
其他流动资产	4.51	0.01%
流动资产合计	63,393.74	99.43%
固定资产	114.98	0.18%
无形资产	89.58	0.14%
递延所得税资产	156.55	0.25%
非流动资产合计	361.12	0.57%
资产总计	63,754.86	100.00%

2、固定资产情况

崇德物业及其子公司主要固定资产为机器设备、运输设备及电子设备。截至 2020 年 5 月 31 日，崇德物业固定资产账面价值为 114.98 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
电子设备	157.58	139.19	-	18.39
机器设备	11.64	9.01	-	2.63
运输工具	140.21	48.74	-	91.48
其他设备	40.19	37.70	-	2.48
总计	349.62	234.63	-	114.98

崇德物业生产经营所使用的主要生产设备为上述固定资产，其中运输设备为小型轿车，电子设备主要为各部门、分子公司办公用计算机、空调、打印机、点钞机等，机器设备主要为空调、凭证装订机等设备。

3、无形资产情况

截至 2020 年 5 月 31 日，崇德物业无形资产为计算机软件，具体情况如下：

单位：万元

无形资产名称	类别	开始分摊日期	账面原值	账面净值
ERP 项目-SAP	计算机软件	2014/6/30	170.00	69.43
OA 服务器	计算机软件	2016/6/30	10.00	6.08
税控服务器安装实施费	计算机软件	2018/4/23	10.00	7.89
拜特系统	计算机软件	2016/8/5	10.00	6.18
合计			200.00	89.58

此外，崇德物业从崇德集团受让了 3 项商标，截至重组报告书签署日，该 3 项商标的转让对价已完成支付，尚在办理变更登记手续，详见本节“六、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况/（二）许可他人使用资产及被许可使用他人资产情况”。

4、房屋租赁情况

崇德物业及其子（分）公司租赁的房屋全部用于员工宿舍、办公及停车场经营。截至重组报告书签署日，崇德物业及其子（分）公司租赁房产 27 处，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁期限	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	用途	房产权属证号
1	崇德物业管理（深圳）有限公司世界金融中心管理处	深圳市粤华企业有限公司	2018.8.1-2022.7.31	粤华小区 9-501	70.31	宿舍	深房地字第 2000004908 号
2	崇德物业管理（深圳）有限公司世界金融中心管理处	李迎春	2020.4.1-2021.3.31	桂园路桂花大厦 AB 栋 2-16c	100.06	宿舍	深房地字第 2000394658 号
3	崇德物业管理（深圳）有限公司南山区茂业时代广场管理处	陈楚君	2019.12.1-2020.11.30	山东大厦 C 座 1801 室	132.04	宿舍	深房地字第 000280151 号
4	崇德物业管理（深圳）有限公司世纪豪庭管理处管理处	周秀凤	2020.1.1-2020.12.31	竹园小区 32 栋 3 单元 209	75.12	宿舍	深房地字第 3000791261 号
5	崇德物业	深圳兴华实业	2020.1.1-2020.12.31	上步工业区 303 栋 222、239	55.06	宿舍	深房地字第 3000705545 号
6	崇德物业管理（深圳）有限公司天津分公司	盛云生	2019.12.1-2020.11.30	天津市河北区迎安里 1-1-701-704	86.79	宿舍	房权证河北字第 050148568 号
7	崇德物业管理（深圳）有限公司机电分公司	深圳兴华实业	2020.4.1-2021.3.31	深圳市福田区八卦岭八卦三路兴华公寓 2 栋 317、703 房	57.22	宿舍	深房地字 5225197 号
8	崇德物业	深圳兴华实业	2020.6.1-2022.5.31	八卦岭兴华公寓 2-416	28.61	宿舍	深房地字第 5225197 号
9	崇德物业	深圳兴华实业	2020.6.1-2022.5.31	八卦岭兴华公寓 2-711	28.61	宿舍	深房地字第 5225197 号
10	崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	沈阳茂业置业有限公司	2018.1.1-2022.12.31	沈阳市沈河区青年大街 185-1 金廊一号公寓 1116 室	132	宿舍	2017001773（商品房房屋首次登记证明）
11	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	山西茂业置地房地产开发有限公司	2018.1.1-2022.12.31	太原市亲贤街体育西路 288 号茂业天地 5 号楼	152.41	宿舍	已完成竣工验收，房产证正在办理

序号	承租方	出租方	租赁期限	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	用途	房产权属证号
		司、太原茂业百货有限公司		A02			中，已提供建设批文
12	崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	保定茂业百货有限公司	2018.1.1-业主委员会依法成立并聘请新物业进场之日	保定市竞秀区国贸商务中心 12 层 05 单元	52.51	办公	冀（2018）保定市不动产权第 0035551 号
13	崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	保定茂业房地产开发有限公司	2019.11.1-业主委员会依法成立并聘请新物业进场之日	保定市竞秀区茂业中心 2 层	96	办公	冀（2017）保定市不动产权第 0015944 号
14	崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	沈阳茂业时代置业有限公司	2019.11.1-2022.12.31	沈阳东方时代广场 5 楼	30	办公	沈房权证中心字第 NO060751100
15	崇德物业管理（深圳）有限公司天津分公司	天津茂业置业有限公司	2018.1.1-2022.12.31	天津市河北区海河东路 78 号天津茂业大厦 1 座 22 层 07/08 单元指定部分	100	办公	津（2016）河北区不动产权第 1020317 号
16	崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司	锦州茂业置业有限公司	2018.1.1-2021.12.31	锦州市凌河区中央大街三段 3 号锦州茂业中心 21 层 156 室	15.12	办公	辽（2020）锦州市不动产权第 0004529 号
17	崇德物业管理（深圳）有限公司重庆东方时代广场管理处	重庆茂业地产有限公司	2018.1.1-2022.12.31	重庆市江北区建新北路 16 号 8 楼	60	办公	103 房地证 2005 字第 09460 号
18	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司	常州泰富房地产有限公司	2018.1.1-2023.12.31	常州泰富城 5 楼	182	办公	常房权证武字第 01078977 号
19	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司	成商集团控股公司	2018.1.1-2022.12.31	成都市锦江区东御街 19 号成都茂业天地 1 栋 1 单元 46 层	40	办公	成房权证监证字第 4640559 号
20	崇德物业管理（深圳）有限公司合肥分公司	安徽国润投资发展有限公司	2018.1.1-2022.12.31	合肥长江批发市场河西房产 12 号	14	办公	房地权肥东字第 029297 号
21	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司	滁州茂业投资发展有限公司	2020.5.16-本项目业主大会授权的业委会与物业服务企业签订	滁州长江商贸城板材区 21 栋 35 号	108.74	办公	皖（2018）滁州市不动产权第 1024455 号

序号	承租方	出租方	租赁期限	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	用途	房产权属证号
			的物业服务合同生效之日				
22	崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	2020.7.1-2020.12.31	秦皇岛市海港区文昌路46号A座38楼	18	办公	已完成竣工验收，房产证正在办理中，已提供建设批文
23	崇德物业	茂业集团	2019.9.1-2022.12.31	世界金融中心A座37楼A、38楼G	120	办公	深房地字第2000231699号、深房地字第2000231686号
24	崇德物业	茂业集团	2019.9.1-2022.12.31	世界金融中心A座38G	10	办公	深房地字第2000231686号
25	崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司	锦州茂业置业有限公司	2019.4.1-业委会成立之日	锦州市凌河区中央大街三段三号锦州茂业中心	10,171.23	停车场	辽(2020)锦州市不动产权第0004529号
26	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司	成商集团控股有限公司茂业百货高新分公司、成都崇德投资有限公司	2019.1.1-2021.12.31	成都市高新区天府大道北段28号成都茂业中心	36492.51	停车场	成房权证监证字第4640441号、成房权证监证字第3509540号
27	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司	成商集团控股有限公司	2020.7.1-2023.6.30	成都市锦江区东御街19号成都茂业天地	11,499.54	停车场	停车场未办证，已提供建设批文

崇德物业太原分公司、秦皇岛分公司分别向山西茂业置地房地产开发有限公司、太原茂业百货有限公司、秦皇岛茂业房地产开发有限公司租赁的办公场所虽尚未取得产权证，但目前正在办理中，且已提供相关建设批文证明不属于违章建筑且不存在权属纠纷。崇德物业成都分公司向成商集团控股有限公司租赁的停车场虽尚未取得产权证，但已提供相关建设批文证明不属于违章建筑且不存在权属纠纷。基于上述，以上租赁房产未办理产权证对崇德物业的生产经营不会造成实质性影响。

（二）许可他人使用资产及被许可使用他人资产情况

2015年3月30日，崇德集团与崇德物业签署《商标许可协议》，约定崇德集团免费授予崇德物业及其下属企业在许可使用区域范围内在许可商标核定的相关服务类别上或在与该等服务有关的方面（包括在与该等服务的宣传等有关的方面）非排他地使用许可商标，期限为许可商标有效期内，使用范围为许可商标登记注册的类别。上述注册商标具体情况如下：

序号	商标内容	注册号	核定使用商品类别	商品/服务	有效期
1		3480079	第 36 类	办公室（不动产）出租；住所（公寓）；保险经纪；保险；公寓出租；不动产管理；不动产出租；公寓管理；不动产中介；不动产代理。	2015/02/07-2025/02/06
2		3480077	第 35 类	广告代理；室外广告；商业橱窗布置；饭店商业管理；商业管理咨询；组织商业广告性的贸易交易会；推销（替他人）；进出口代理；工商管理辅助；广告宣传。	2015/03/07-2025/03/06
3		3479476	第 37 类	清洁建筑物；清洗建筑物；建筑施工监督；建筑信息；建筑；商业摊位及商店的建筑；室内装潢；电器设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；家具制造（修理）。	2015/02/07-2025/02/06

2020年7月22日，崇德物业与崇德集团签署了《商标转让协议》，协议约定崇德物业从崇德集团受让上述3项商标，转让价格为7,200元。截至重组报告书签署日，该3项商标的转让对价已完成支付，尚在办理变更登记手续。

（三）抵押、质押情况

截至重组报告书签署日，崇德物业不存在抵押、质押的情形。

（四）对外担保情况

报告期内，崇德物业存在以下对外担保：

1、2018年1月29日，崇德物业与交通银行股份有限公司深圳八卦岭支行签署《保证合同》（保 44301620180129），崇德物业为深圳兴华实业在交通银行股份有限公司深圳八卦岭支行的《固定资产贷款合同》（借 44301620180129）项下的 6,000 万贷款提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。截至 2020 年 5 月 31 日，深圳兴华实业的前述贷款余额为 4,875 万元。

2、2016年10月31日，崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签署《保证合同》（2016 深银旗舰保字第 0036 号），崇德物业为茂业集团在中信银行股份有限公司深圳分行的《固定资产贷款合同》（2016 深银旗舰贷字第 0073 号）项下 15 亿元贷款提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。截至 2020 年 5 月 31 日，茂业集团的前述贷款余额为 13.2 亿元。

3、2016年10月27日，崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签署《应收账款质押合同》（2016 深银旗舰应质字第 0019 号），崇德物业将其管理的世界金融中心 A 座共 45 套物业取得的物业管理费质押给中信银行股份有限公司深圳分行为茂业集团在中信银行股份有限公司深圳分行的《固定资产贷款合同》（2016 深银旗舰贷字第 0073 号）项下 15 亿元贷款提供质押担保。截至 2020 年 5 月 31 日，茂业集团的前述贷款余额为 13.2 亿元。

截至重组报告书签署日，前述第 1 项对外担保已经解除，就前述 2、3 项担保事宜，茂业集团已出具承诺函，承诺在商业城召开股东大会审议本次交易相关事项前，完成解除崇德物业的保证担保以及应收账款质押担保。

（五）关联方往来情况

崇德物业 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 5 月 31 日与其关联方之间经审计的经营性往来及非经营性往来余额情况如下：

单位：万元

关联方	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------	------------------

关联方	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
经营性资金往来			
应收账款	2,112.36	1,808.77	875.71
应付账款	599.56	376.30	59.47
非经营性资金往来			
其他应收款	57,680.56	55,033.97	52,757.85
其他应付款	40,157.11	14,005.90	15,019.97

崇德物业为茂业集团体系内的物业管理服务业务板块，在报告期内遵守茂业集团体系的内控制度。为加强资金管理，提高整体现金周转效率，茂业集团体系制定了资金管理制度，实行“定时归集，按申请调拨”的收支两条线资金结算集中管理模式。茂业集团体系内分子公司的银行存款每日归集至茂业集团体系总部银行账户并接受统筹调配，当有资金需求时在资金系统内提交资金调拨申请，经总部资金管理中心审批后调拨，从而实现茂业集团体系的资金统一管理。崇德物业参考前述茂业集团体系内部资金管理要求，制定了自身资金管理制度，要求崇德物业及下属公司每日通过资金管理系统直接将资金归集至茂业集团体系中心的总账户进行统收统支，从而导致存在被关联方非经营性资金占用的情形。

截至重组报告书签署日，关联方对崇德物业的非经营性资金占用已经完成清理。

崇德物业及茂业集团已于2020年7月30日发出《关于停止各分子公司资金归集至茂业集团的通知》，明确要求崇德物业各分子公司需于2020年8月1日起停止与茂业集团体系关联方的资金调拨，停止与茂业集团体系关联方的非经营性往来。此外，截至重组报告书签署日，崇德物业已关闭全部银行资金自动归集功能。

截至重组报告书签署日，崇德物业已制定新的资金管理制度，并在制度中明确了以下方面：（1）在与上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方发生经营性业务和资金往来时，严格监控资金流向，防止资金被占用；（2）不得为上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方垫付工资、福利、保险、广告等期间费用，也不得互相代为承担成本和其他支出；（3）未履行程序不得以下列方式将资金直接或间接地提供给上市公司控股股东、实际控制人

及其附属企业、其他关联方使用：1）有偿或无偿地拆借公司的资金给上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方使用；2）通过银行或非银行金融机构向上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方提供委托贷款；3）委托上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方进行投资活动；4）为上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；5）代上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方偿还债务；6）中国证监会认定的其他方式；（4）每月检查一次与上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方非经营性资金往来情况，并向财务总监、总经理及董事长汇报，杜绝上市公司控股股东、实际控制人及其附属企业、其他关联方的非经营性资金占用情况的发生。

此外，上市公司实际控制人黄茂如、控股股东中兆投资和交易对方茂业投资已分别出具《关于保证上市公司独立性的承诺函》，保证其自身及其所控制的其他企业不违规占用上市公司的资金、资产及其他资源，不干预上市公司的资金使用、调度。

综上所述，本次交易完成后，上市公司与茂业集团体系将在财务、资产等方面保持独立，不会出现被控股股东及其关联方非经营性占用资金的情形。

（六）主要负债情况

根据安永会计师出具的安永华明（2020）审字第 61601752_H01 号标准无保留意见的《审计报告》，截至 2020 年 5 月 31 日，崇德物业合并报表的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
应付账款	1,793.78	3.04%
合同负债	1,183.28	2.00%
应付职工薪酬	1,049.35	1.78%
应交税费	943.73	1.60%
其他应付款	54,018.62	91.48%
其他流动负债	61.22	0.10%
流动负债合计	59,049.98	100.00%

非流动负债合计	-	-
负债总计	59,049.98	100.00%

七、崇德物业报告期主营业务

（一）业务概况和主要服务介绍

崇德物业创立于 1994 年，自创立以来一直从事物业管理服务，具有国家一级物业管理资质，服务业态主要包括住宅、商业和专业市场园区。报告期内，崇德物业提供的主要服务包括物业基础服务及停车场机动车停放服务，具体情况如下：

1、物业基础服务

物业基础服务主要是崇德物业根据与业主及使用人签订的物业服务合同，向业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护，为其在管物业项目提供机电设施设备的维修保养以及技术支撑服务、为业主及物业使用人提供门禁系统、监控系统、空调系统等物业工程服务，为各类重大设施设备的专业维保提供方案，规范、指导物业项目设施设备日常运行管理，从而获取物业服务费收入。崇德物业的基础物业服务项目主要分为住宅物业、商业物业、专业市场园区物业三个业态。

报告期内，崇德物业主要管理项目情况如下：

报告期	2020年5月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
管理面积（万平方米）	381.53	380.30	359.30
其中：住宅（万平方米）	196.83	196.83	178.08
商业（万平方米）	123.03	116.36	111.09
专业市场园区（万平方米）	61.67	67.11	67.11
进驻城市数量（个）	18	18	17
项目数量（个）	36	36	33

注：截至 2020 年 5 月 31 日，崇德物业在管 36 个项目中 10 个项目同时包含住宅和商业业态。

2、停车场机动车辆停放服务

崇德物业停车场机动车停放服务主要是为业主及使用人提供停车场机动车辆停放服务，包括崇德物业通过向停车场的产权人租赁承包或双方合作经营停车

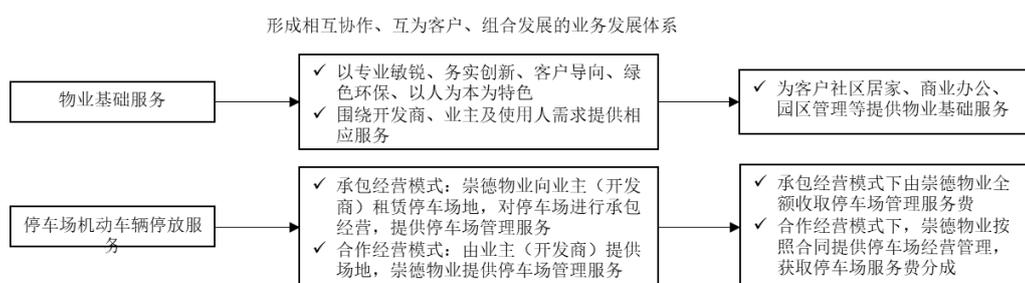
场两种模式：（1）承包经营模式下，由崇德物业向停车场的产权人支付固定的租赁费用对停车场进行承包经营，提供停车场机动车辆停放服务，收入全部计为崇德物业收入；（2）合作经营模式下，由停车场的产权人提供停车场场地，由崇德物业提供停车场机动车辆停放服务，从中按比例进行分成。

（二）主要经营模式

1、经营模式

崇德物业积极践行物业基础服务和停车场管理协同发展的商业模式，即以专业敏锐、务实创新、客户导向、绿色环保、以人为本为特色，打造卓越的物业管理基础服务能力，形成相关专业业务协同发展的良好基础；以此为依托，围绕开发商、业主及使用人需求，培育和发展相关物业管理专业服务，形成相互协作、互为客户、组合发展的业务发展体系，为客户社区居家、商业办公、园区管理等提供物业基础服务。

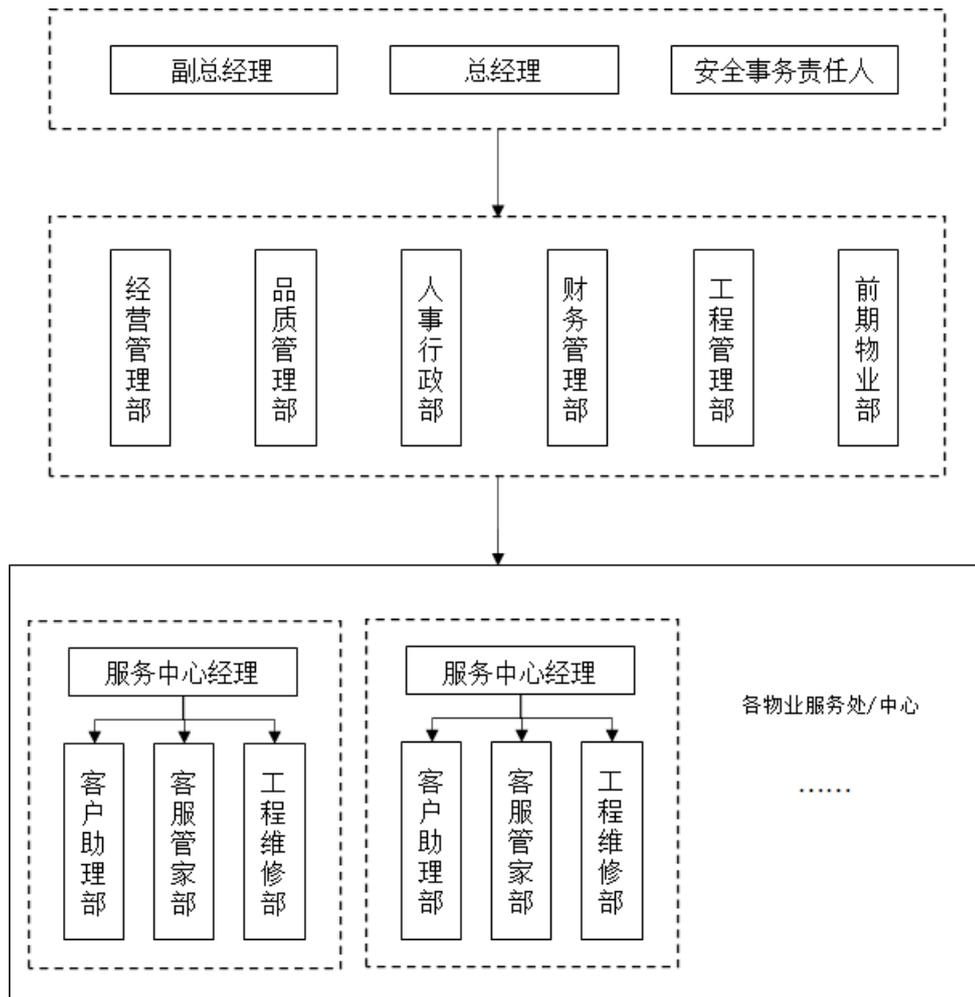
在停车场管理服务方面，一类为崇德物业承包经营停车场，每年支付固定金额的租金，自负盈亏，享有停车场全部经营收入，包括成都茂业中心、成都茂业天地和锦州茂业中心三个项目配套的停车场；另一类为崇德物业与开发商/产权方按照停车场经营管理收入总额进行收入分成。



2、管理体系

崇德物业以标准化管理体系作为公司运营管理工具，制定了标准化质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系，实施专业化、标准化管理，确保服务质量的一致性，从而实现公司管理和服务的规范化、流程化、标准化、可持续性和可复制性。

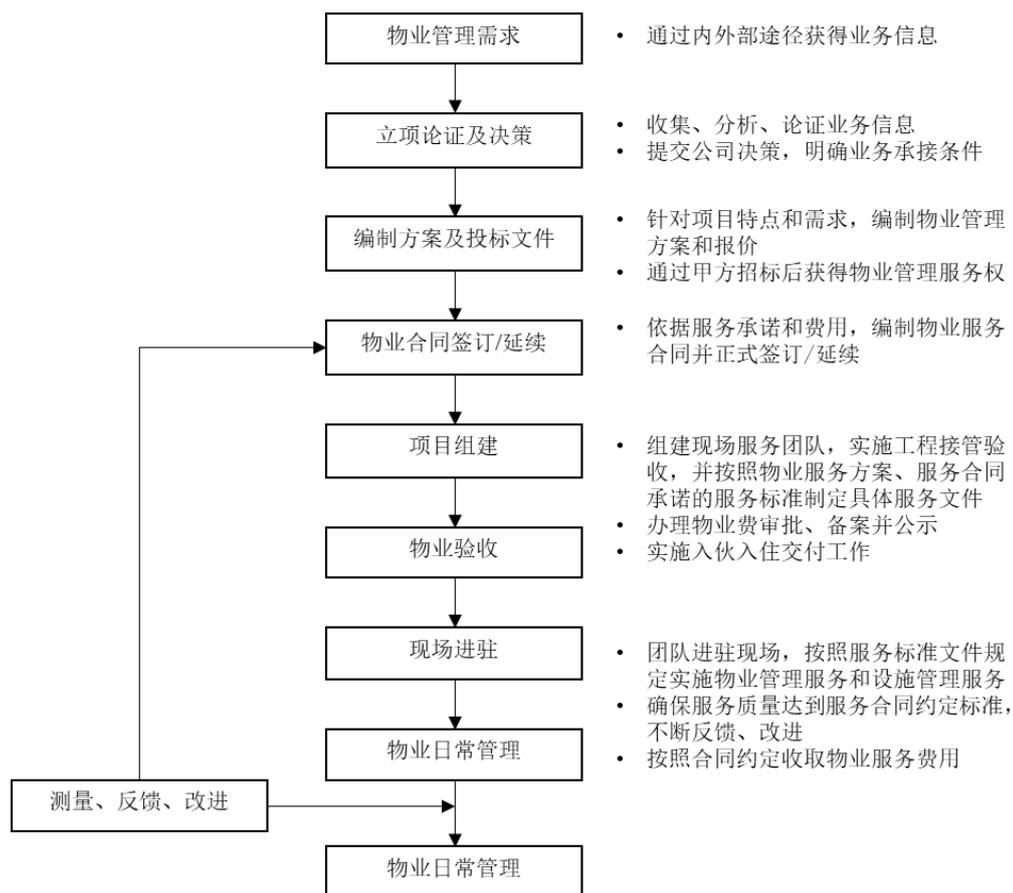
崇德物业将公司的业务职能部门按区域进行划分，构建了扁平化的组织管理架构，确保了公司管理决策的执行效率，公司具体组织结构如下：



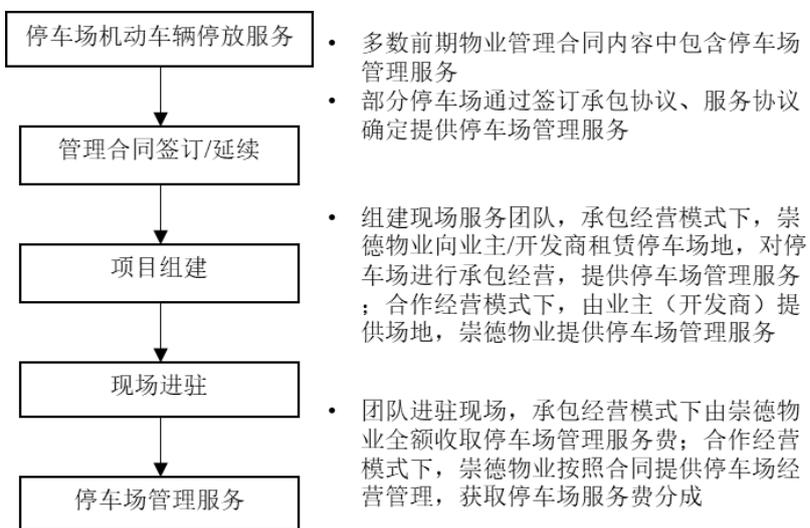
3、主要业务流程及业务模式

(1) 崇德物业的整体业务流程情况如下：

1) 物业基础服务业务流程

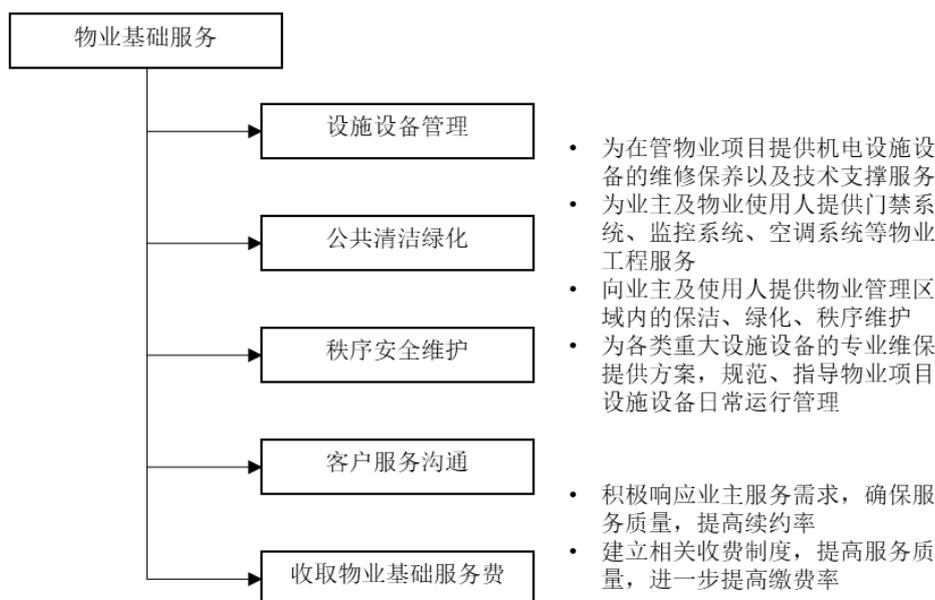


2) 停车场机动车辆停放服务业务流程

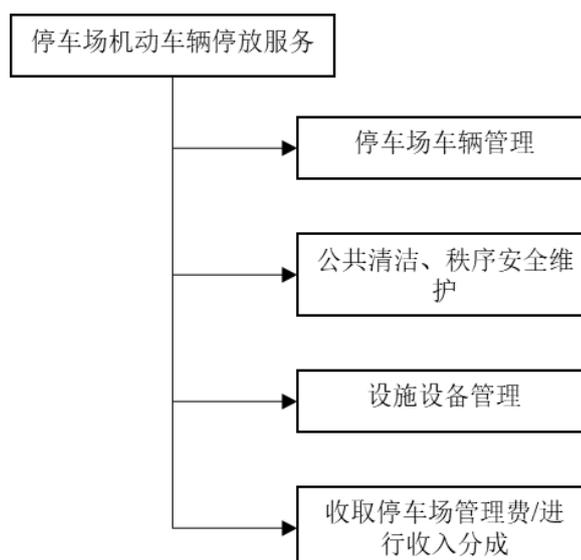


(2) 日常管理阶段具体情况如下：

1) 物业基础服务日常管理



2) 停车场机动车辆停放服务日常管理



4、盈利模式与结算模式

(1) 物业基础服务

崇德物业依据与业主签署的物业服务合同确定收费标准，并定期进行收缴。收费模式主要为先收费后服务的模式，主要包括新入伙阶段预收物业费及合同中约定的业主预缴物业费等。

盈利模式上，崇德物业依据与客户确定固定物业服务费用并定期收取，同时承担物业管理项目成本的方式，其中的盈余或者亏损均崇德物业享有或承担。

(2) 停车场机动车辆停放服务

停车场收费根据各地政府收费标准进行收费，收费模式有先收费后服务和先服务后收费。

盈利模式上，主要包括承包经营模式和合作经营模式。承包经营模式下由崇德物业全额收取停车场管理服务费用，并按照合同约定承担经营管理所需成本；合作经营模式下，崇德物业按照合同提供停车场经营管理，按照合同约定的内容承担部分成本，获取停车场管理服务费用分成。

（三）竞争优势与竞争劣势

1、竞争优势

（1）丰富的物业管理经验

崇德物业自 1994 年成立以来一直从事物业管理服务行业，是深圳市较早成立的专业物业管理公司之一，拥有国家一级物业管理资质，曾作为深圳市物业管理协会常务理事单位、中国物业管理协会理事，目前管理包括深圳世界金融中心、天津茂业大厦、太原茂业天地、沈阳东方时代广场、重庆东方时代广场、成都茂业豪园、淮南长江商贸新区等多个物业，辐射华南、华东、华北、东北、西南等区域，业态涉及住宅物业、商业物业、专业市场园区物业，具备丰富的物业管理经验。

（2）良好的品牌形象

崇德物业用“真诚服务每一天，用服务美好生活”的理念，在熟练掌握物业管理模式的基础上，采用创新服务形式，持续提升工作效率和服务质量。崇德物业致力于管理技术创新、不断拓展服务领域、营造积极的文化氛围，为业主及物业使用人创造安全宜居的生活环境，曾荣获 2008 年、2010 年深圳市物业服务企业综合实力三十强，并通过国际 ISO2008 认证。

自成立以来，崇德物业一直树立“提升物业的使用和人文价值，锻造物业管理品牌”的企业使命感和社会责任感。从管理、环境、空间等各个层次，营造相互信任、相互尊敬，又有明确行为规则约束的和谐、有序、舒适的社区环境，实现崇德物业与业主及物业使用人真诚的沟通，建立了良好的品牌形象及信誉。

（3）创新人性化的管理理念

崇德物业强调以“创新人性化”为原则，在提升管理水平和服务质量上精益求精，并根据实际情况，突破传统物业管理模式，在物业管理中不断推行创新服务和停车场机动车停放服务，以业主及物业使用人需求为延伸，打造形成多元化的综合服务体系，可快速响应业主及物业使用人差异化的服务需求，从多个切入点进行市场拓展，使物业不断升值，将“业主满意”作为公司孜孜不倦的追求和物业管理的第一原则。

（4）标准化管理体系和扁平化组织架构

崇德物业制定了标准化质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系，实施专业化、标准化管理，确保服务质量的一致性。崇德物业将公司的业务职能部门按区域进行划分，构建了扁平化的组织管理架构，确保了公司管理决策的执行效率。凭借标准化管理体系和扁平化的组织架构，崇德物业持续为业主及物业使用人提供优质的物业管理服务。

（5）人才储备优势

伴随着物业管理市场的逐渐成熟与规范，以及业主及物业使用人需求的不断提高与扩展，具备较强综合能力和经验的物业管理人才成为行业的核心竞争力。崇德物业拥有完整的梯队化管理团队，高级管理人员主要集中在 60-70 后年龄段，项目与行业经验较为丰富，中级管理人员主要集中在 80 后，具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。崇德物业中高层管理团队具有丰富的经验知识、多年的物业管理经验，力求打造高端物业管理服务平台。

此外，崇德物业十分重视人才培养，形成了共赢共进的人才机制，制订了各项员工关怀制度来增强员工的归属感。同时，崇德物业本着“知才善用、人尽其才、德才兼备、以德为先”的思路，吸引和聚集了一大批物业管理的优秀人才，同时实施员工全程培训，强化考核制度，建立起一支朝气蓬勃、精干团结的高素质员工队伍。

（6）独立灵活的决策机制

崇德物业是一家运行机制灵活的民营企业，自创立以来即坚持独立的市场化运作，独立决策，提升对客户需求的关注度和迅速响应能力。崇德物业的机制优势使其保持极强的市场敏感度，能迅速抓住市场需求，竞争能力较强，相比同行

业竞争对手能提供更高性价比的服务。

（7）专业化的物业工程服务团队

崇德物业拥有一支专业化的物业工程服务团队，形成了安全护卫、工程维修、客户服务等专业化体系，为业主及物业使用人提供从一般机电到特种设备（电梯和智能化系统）的一站式专业化物业工程服务。从热情周到的上门服务到“外视型”业户关系管理系统，全部做到标准化、制度化、程序化，为业主及物业使用人提供最优质的服务，确保业主及物业使用人资产的保值。

2、竞争劣势

（1）随着物业管理行业和崇德物业的不断发展，内外部环境对崇德物业经营管理、资本运营方面的要求将不断提高，相比竞争对手，崇德物业目前在管物业规模小、且目前全部物业来自控股股东，需要进一步加强独立面向市场的能力，快速拓展独立第三方物业管理项目，以适应快速发展的需要，提高抗风险能力；

（2）崇德物业现有的人才数量和结构难以完全满足管理要求，虽然崇德物业已在积极培养和引进人才，但数量和质量与同行业大型物业管理公司相比较弱，还无法满足以后快速发展的需要，崇德物业需进一步拓宽人才的招聘、培养渠道和提升待遇水平以缓解人才的劣势；

（3）崇德物业未来发展计划的实施需要大量的资金投入作为保障，与同行业已上市物业管理公司可通过直接融资渠道解决资金需求问题相比，当前崇德物业的融资渠道主要为银行借款等间接融资方式，单一的融资渠道限制了崇德物业的快速发展，崇德物业需要尽快拓展直接融资渠道，增强公司的资金实力，优化财务结构；

（4）随着业务规模的发展，崇德物业在机制建立、战略规划、组织设计、运营管理、资金管理和内部控制等方面的管理水平将面临较大的挑战，与同行业较为成熟的物业管理公司相比具有一定竞争劣势。

（四）公司业务发展状况

1、崇德物业管理项目情况

序号	项目名称	业态	管理面积 (万平方米)	开发商/ 收购方	业主方	签约时间	服务期限及续约条款
1	深圳世界金融中心	住宅	3.6	深圳茂业(集团)股份有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2005年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止,合同长期有效; 2、截至重组报告书签署日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	8.4				
2	成都茂业中心	商业	22.8	成都崇德投资有限公司、成商集团控股有限公司	开发商、已售产权业主	2016年	合同截止2020年12月31日,合同约定的服务期限届满后根据双方协商确认是否续约
			6.2		成商集团控股有限公司、茂业百货高新分公司	2019年	2019年1月1日至2024年12月31日
3	太原茂业天地	住宅	18.4	山西茂业置地房地产开发有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2012年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止,合同长期有效; 2、截至重组报告书签署日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	10.1				
4	沈阳茂业中心	住宅	7.0	沈阳茂业时代置业有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2013年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止,合同长期有效; 2、截至重组报告书签署日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	9.8				
5	无锡世金中心	商业	8.06	无锡茂业置业有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2018年	1、合同截止2028年1月31日,合同期内,经业主大会选出的合法业委会代表业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效止,合同期满前6月,业主大会尚未成立,签约双方应就延长本合同期限达成协议,未达成协议,业主方应在合同期满选聘新的物业管理企业; 2、截至重组报告书签署日,业主大会或业委会暂未成立
6	天津茂业大	商业	10.1	天津茂业置	开发商、已售	2015年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会

序号	项目名称	业态	管理面积 (万平米)	开发商/ 收购方	业主方	签约时间	服务期限及续约条款
	厦			业有限公司	产权业主、租户		与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效； 2、截至重组报告书签署日，业主大会或业委会暂未成立
7	深圳南山茂业时代广场	商业	2.5	深圳茂业百货有限公司、深圳茂业投资控股有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2020年	1、首份合同约定了截止2020年5月1日，为期5年的服务期； 2、续约合同约定自2020年5月1日签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效； 3、截至重组报告书签署日，业主大会或业委会暂未成立
8	深圳茂业城	商业	2.2	茂业（深圳）房地产开发有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2005年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效； 2、截至重组报告书签署日，业主大会或业委会暂未成立
		住宅	23.5				
9	成都茂业天地	商业	6.4	成商集团控股有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2017年	第一期：2017年5月至2020年5月； 第二期：2020年7月至2023年6月
10	滁州长江商贸城	商业	6.7	滁州茂业投资发展有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2017年	1、合同自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效； 2、截至重组报告书签署日，业主大会或业委会暂未成立
		专业市场园区	23.1				

注：1、主要项目系2019年度收入前十项目；2、以上管理面积以截至2020年5月31日崇德物业实际在管面积为口径披露；3、专业市场园区为收购类项目，故披露收购方公司名称。

根据《物业管理条例》及相关法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。在业主大会或业主委员会成立后，由业主大会或业主委员会选聘物业服务企业并签订物业服务合同。

崇德物业提供的物业管理服务基于签署的物业服务合同。根据崇德物业签署的前期物业服务合同，合同通常约定，自签约之日起至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止，合同长期有效。但考虑到各物业项目在第一次业主大会或业主委员会成立后，将重新选聘物业服务企业，崇德物业届时可能面临无法续约的风险。虽然崇德物业有丰富的物业管理经验、良好的品牌形象等优势能较好地保障其被选聘的持续性，但仍可能存在服务合同被终止、合同期限存在不确定性或到期后未能续期的风险，从而对崇德物业的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

2、各业态的收费标准、收入及占比、关联交易金额及占比

（1）各业态的收费标准

崇德物业管理项目主要分为住宅物业、商业物业、专业市场园区物业三种业态，崇德物业区别不同物业业态的性质和特点，按照合理、公开、费用与服务水平相适应的原则进行定价。

1) 住宅物业

崇德物业依据相关法规采用公开招投标的方式获取物业项目。在确定收费价格方面，政府及行业协会对物业管理行业的收费定价通常制定有指导性文件，包括《物业服务收费管理办法》、《物业服务收费明码标价规定》、《住宅专项维修资金管理办法》等，以各地政府指导价为基础制定收费标准，并在前期物业管理合同中约定。具体方式由房地产行政主管部门根据物业服务的实际情况和管理要求测算出各个住宅物业的等级标准及对应的基准价格和浮动标准，一般根据服务内容、服务要求和设施设备配置等情况进行等级划分，基准价格约定了对应等级的价格，浮动标准则由各地区主管部门根据当地实际情况为各等级对应的定价所制

定的具体上涨或下降幅度。

崇德物业参照上述规定，各地区住宅物业项目均遵循当地政府指导价，与业主根据规定的基准价格和浮动标准，结合具体项目服务等级标准和调整因素，制定收费标准，在前期物业服务合同中进行约定。

2) 商业物业、专业市场园区物业

对于商业物业、专业市场园区物业主要采用协议委托的方式，执行市场化定价原则，有严格的管控制度及流程，物业管理行业服务价格较为公开透明，协议委托前需要与市场比价。同时崇德物业在报价时会严格编制项目预算，通过评估所在地的市场及经济环境、项目实际情况、成本测算及预期利润空间等，经过科学评审及议价，保证定价公允。商业物业、专业市场园区项目经过签约双方友好协商，定价机制高度市场化。

(2) 各业态的收入及占比、关联交易金额及占比

报告期内，崇德物业不同业态的收入及占比、关联交易金额及占比如下：

单位：万元

业态类型	2020年1-5月			
	物业管理服务收入	占比	关联交易金额	关联交易占同类业态收入比例
住宅	2,299.36	28.35%	104.13	4.53%
商业	5,366.09	66.17%	288.59	5.38%
专业市场园区	443.76	5.47%	1.70	0.38%
合计	8,109.20	100.00%	394.43	4.86%
业态类型	2019年			
	物业管理服务收入	占比	关联交易金额	关联交易占同类业态收入比例
住宅	5,630.65	28.45%	277.94	4.94%
商业	13,103.39	66.22%	784.69	5.99%
专业市场园区	1,055.05	5.33%	4.36	0.41%
合计	19,789.10	100.00%	1,066.99	5.39%
业态类型	2018年			
	物业管理服务收入	占比	关联交易金额	关联交易占同类业态收入比

				例
住宅	5,385.69	30.20%	235.24	4.37%
商业	11,404.71	63.95%	575.68	5.05%
专业市场园区	1,042.67	5.85%	4.36	0.42%
合计	17,833.06	100.00%	815.28	4.57%

如上表所述，崇德物业管理项目主要分为住宅物业、商业物业、专业市场园区物业三种业态，并以住宅业态和商业业态为主。其中：

住宅业态下，在对外销售前，先由关联开发商与崇德物业签署前期物业服务合同，确定相关住宅物业服务整体交由崇德物业管理，合同期限一般为长期，至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止。针对住宅物业，后续关联开发商主要采取对外出售的方式。在住宅销售至业主后，由业主与崇德物业签署物业管理合同，并由业主向崇德物业交纳物业服务费。由于业主一般为自然人且与崇德物业不存在关联关系，该部分不体现为关联交易。而对于完成竣工验收并交付后仍未出售的住宅，则由关联开发商向崇德物业支付相应的物业管理费，该部分构成住宅业态下的主要关联交易。由于未出售的住宅物业较少，因此住宅业态下的关联交易占比较低。

商业业态下，在对外销售前，先由关联开发商与崇德物业签署前期物业服务合同，确定相关商业物业服务整体交由崇德物业管理，合同期限一般为长期，至第一次业主大会或业委会与物业公司签订物业服务合同生效时止。针对商业物业，后续关联开发商主要采取对外出售、对外出租或者自用的方式。其中对于对外出售的商业物业，由业主与崇德物业签署物业管理合同，业主一般与崇德物业不存在关联交易；对于对外出租的商业物业，在租户与关联方开发商签署租赁合同的同时一般会约定物业管理服务价格和服务提供方崇德物业，并由租户向崇德物业缴纳物业管理费，对外出租的租户一般与崇德物业不存在关联交易；对于自用的商业物业，包括开发商自用以及少数关联方主要因办公需求租赁使用，并因此构成商业物业业态下的主要关联交易，但因该部分面积较少，相应商业业态下的关联交易占比较低。

3、报告期内销售情况

2018年、2019年及2020年1-5月崇德物业的前五大客户销售金额及占营业

收入比例如下：

单位：万元

年度	序号	客户名称	收入金额	占主营业务收入的比例
2020年1-5月	1	茂业集团体系	372.13	4.16%
	2	中国平安保险（集团）股份有限公司及其下属公司	172.99	1.94%
	3	成都微企科技有限责任公司及其关联方	156.28	1.75%
	4	太平人寿保险有限公司及其下属公司	136.54	1.53%
	5	淮安市淮创商务有限公司	95.43	1.07%
	合计		933.38	10.44%
2019年	1	茂业集团体系	963.10	4.30%
	2	中国平安保险（集团）股份有限公司及其下属公司	420.30	1.88%
	3	太平人寿保险有限公司及其下属公司	327.71	1.46%
	4	成都微企科技有限责任公司及其关联方	244.94	1.09%
	5	淮安市淮创商务有限公司	218.85	0.98%
	合计		2,174.90	9.71%
2018年	1	茂业集团体系	761.03	3.92%
	2	中国平安保险（集团）股份有限公司及其下属公司	415.64	2.14%
	3	太平人寿保险有限公司及其下属公司	327.71	1.69%
	4	中国移动通信集团广东有限公司深圳分公司	157.93	0.81%
	5	招商银行股份有限公司及其下属公司	149.63	0.77%
	合计		1,811.93	9.32%

注：以上金额仅列示物业管理服务收入。

茂业集团体系为崇德物业关联方，除此之外，报告期内，崇德物业董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有崇德物业5%以上股份的股东在前五大客户中并未占有权益。

4、报告期内采购情况

2018年、2019年和2020年1-5月崇德物业的前五大供应商采购金额及占采购总额比例如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额
----	----	-------	------	-------

				比例
2020年 1-5月	1	深圳供电局有限公司	1,228.89	26.66%
	2	国家电网有限公司	648.91	14.08%
	3	秦皇岛华润燃气有限公司	585.69	12.70%
	4	深圳市水务（集团）有限公司	290.21	6.29%
	5	深圳市裕德诚环境工程有限公司	102.46	2.22%
	合计		2,856.16	61.95%
2019年	1	深圳供电局有限公司	4,570.68	29.52%
	2	国家电网有限公司	1,882.67	12.16%
	3	深圳市水务（集团）有限公司	867.95	5.61%
	4	太原天然气有限公司	511.59	3.30%
	5	上海三菱电梯有限公司及下属公司	339.45	2.19%
	合计		8,172.34	52.78%
2018年	1	深圳供电局有限公司	4,245.20	33.75%
	2	国家电网有限公司	2,077.23	16.51%
	3	深圳市水务（集团）有限公司	847.51	6.74%
	4	江苏君乐物业管理有限公司	249.16	1.98%
	5	深圳市金鑫园林环境工程有限公司	158.36	1.26%
	合计		7,577.46	60.24%

注：以上水、电、气的采购金额包含为业主代收代付的水电气费。

报告期内，崇德物业董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方或持有崇德物业5%以上股份的股东在前五大供应商中并未占有权益。

5、崇德物业持续运营能力不存在重大不确定性

（1）崇德物业客户多数为非关联方，受关联交易影响不大

我国物业管理服务公司主要分为两大类：一类为独立的市场化运营的物业管理服务公司，该类公司主要依靠自身专业化、优质的服务水平、口碑及良好的信誉度，较少依靠关联方获取业务资源；另一类为开发商背景的物业管理服务公司，该类公司最初作为房地产开发企业的附属而设立，随着物业服务规模的扩大，后续不乏独立。物业管理服务公司虽通过多种渠道提升服务能力，加大市场拓展力度，但行业内仍存在众多企业业务来源依赖于具有开发商背景的关联企业。由于

崇德物业成立之初系茂业集团体系内物业服务平台，长期以来为茂业集团体系开发建设及收购的物业提供物业管理及相关服务，基于公司定位及业务发展，崇德物业主要承接了茂业集团体系开发或购买的住宅类、商业类及专业市场园区项目，与部分大型开发商下属的物业管理服务公司情况类似，符合行业的普遍特征。受前述定位影响，崇德物业目前管理项目均为关联方开发建设或收购。

虽然崇德物业目前管理项目均为关联方开发建设或收购，但是崇德物业管理项目主要分为住宅物业、商业物业、专业市场园区物业三种业态，上述三种业态下，茂业集团体系开发或收购的大部分物业均已实现对外出售（尤其住宅项目）或对外出租，业主及租户与崇德物业之间不存在关联关系。报告期内，崇德物业关联交易收入占主营业务收入的比例均不足 5%，关联交易收入对崇德物业不构成重大影响。

此外，未来随着茂业集团体系开发或收购项目的增加，崇德物业也将新增承接茂业集团体系内物业的管理服务，可能一定期限内会新增关联交易占比，但随着相关物业对外出售或出租，上述关联交易比例将不断降低。同时，随着崇德物业未来不断市场化获取项目，关联交易占比亦将进一步下降。

（2）崇德物业拥有多项核心竞争力，为其独立面向市场开展业务提供支撑

崇德物业自 1994 年成立以来一直从事物业管理服务行业，是深圳市较早成立的专业物业管理公司之一，拥有国家一级物业管理资质，曾是深圳市物业管理协会常务理事单位、中国物业管理协会理事，曾荣获 2008 年、2010 年深圳市物业服务企业综合实力三十强，并曾通过国际 ISO2008 认证，建立了良好的品牌形象。随着物业管理市场的逐渐成熟与规范，以及客户需求的不断提高与扩展，具备较强综合能力和经验的物业管理人才成为行业的核心竞争力。崇德物业十分重视人才培养，并以良好的人文环境、体系化的员工培训机制培养了一大批物业管理人才。同时，崇德物业总结并制定了标准化质量管理体系、环境管理体系和职业健康安全管理体系，实施专业化、标准化管理，并保证服务质量的一致性和可复制性。因此，物业管理行业的丰富经验、良好的品牌形象、物业管理人才的储备和可复制的管理体系为崇德物业独立面向市场开展业务提供了支撑。

（3）本次交易有助于崇德物业增强市场化获取项目的能力

本次交易完成后，崇德物业将实现同 A 股资本市场的对接。借助资本市场平台，崇德物业可拓宽融资渠道、增强抗风险能力，并迎来良好的发展机会。未来，崇德物业可借助 A 股资本市场的优势，搭建更为专业的拓展团队，不断增强市场化获取项目的的能力，同时采取对外收购无关联第三方物业公司的方式，进一步拓展新的市场化物业管理项目。

此外，未来崇德物业还将借助 A 股资本市场，加大技术研发与创新投入，提升物业管理服务品质和运营效能，并提升物业价值。在行业集中度不断提升的情况下，崇德物业与 A 股资本市场的对接将全面提升崇德物业在物业管理领域的品牌影响力、综合竞争力和行业地位。

(4) 茂业集团体系拟委托崇德物业管理的项目为其持续运营能力提供保障

由于崇德物业成立之初系茂业集团体系内物业服务平台，长期以来为茂业集团体系开发建设及收购的物业提供物业管理及相关服务。未来，茂业集团体系内开发或收购的住宅物业、商业物业和专业市场园区亦将主要委托崇德物业进行管理。截至重组报告书签署日，茂业集团体系拟委托崇德物业管理的项目情况如下：

项目名称	项目类别	项目位置	预计管理面积 (万平方米)	预计开始产生 收入时间
沈阳茂业中心	住宅	辽宁省沈阳市沈河区	4.98	2020 年
秦皇岛茂业中心	住宅	河北省秦皇岛市海港区	4.40	2020 年
	商业		6.44	2020 年
泰州茂业时代广场	住宅	山东省泰州市海陵区	5.61	2020 年
	商业		4.97	2020 年
淄博茂业中心	住宅	山东省淄博市高新区	12.42	2021 年
	商业		33.94	2022 年
深圳德弘天下	住宅	广东省深圳市罗湖区	17.58	2021 年
	商业		0.68	2021 年
滁州长江商贸城	商业	安徽省滁州市经济技术开发区	1.74	2020 年
九龙城旺角	商业	广东省深圳市罗湖区	2.64	2020 年
兴华大厦	商业	广东省深圳市福田区	1.55	2020 年
合计			96.96	2020-2022 年

上述项目后续均计划交由崇德物业提供物业管理服务，预计新增管理面积合计 96.96 万平方米。茂业集团体系拟委托崇德物业管理的项目可为崇德物业持续

运营能力提供保障。

（五）标的公司质量控制情况

崇德物业根据 GB/T19001-2016 idt ISO9001:2015《质量管理体系-要求》、GB/T24001-2016 idt ISO14001:2015《环境管理体系-要求及使用指南》和 GB/T28001-2011 idt OHSAS18001:2007《职业健康安全管理体系-要求》的标准要求编制了三标一体质量管理手册，作为公司质量管理、环境管理和职业健康安全管理活动的规章制度，并于 2016 年 4 月 25 日分别获得由上海赛瑞质量认证有限公司评审，认证范围为资质许可范围内物业管理服务的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书和职业健康安全管理体系认证证书。

崇德物业采取了一系列有效的质量控制措施，管理层授权品牌管理部负责制定、监督管理目标，并在质量目标、环境目标和安全目标上均制定了可量化的管理指标，由各职能部门按目标统计频率、统计方法等进行具体完成情况统计，并要求职能部门对未达成管理目标的指标进行原因分析，同时采取适当有效的纠正和预防措施。

崇德物业具有较完善的质量管理体系，对每一过程均严格按技术标准实施，各种产品与服务均符合国家和行业颁布的有关产品技术标准，报告期内未出现因违反有关产品及服务质量和技术监督方面的法律、法规而被处罚的情况，也未出现过重大质量纠纷。

八、崇德物业报告期经审计的财务数据

根据安永会计师事务所出具的安永华明（2020）审字第 61601752_H01 号标准无保留意见的《审计报告》，崇德物业报告期内主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020.5.31	2019.12.31	2018.12.31
资产总计	63,754.86	60,636.81	57,442.98
负债合计	59,049.98	31,518.13	33,852.34
所有者权益合计	4,704.88	29,118.68	23,590.64
归属于母公司所有者	4,704.88	29,118.68	23,590.64

项目	2020.5.31	2019.12.31	2018.12.31
合计			

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
营业收入	8,936.43	22,396.12	19,431.95
营业成本	5,079.94	13,917.66	12,140.27
营业利润	3,678.53	7,571.91	6,324.81
利润总额	3,676.67	7,596.66	6,268.06
净利润	2,736.20	5,598.72	4,641.66
归属于母公司所有者的净利润	2,736.20	5,598.72	4,641.66
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润	2,737.60	5,580.16	4,684.23

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	1,702.14	5,817.48	7,843.91
投资活动产生的现金流量净额	-1,995.89	-1,040.65	-10,378.39
筹资活动产生的现金流量净额	-	-3,865.24	-505.36
现金及现金等价物净增加额	-293.75	911.58	-3,039.83

（四）非经常性损益

单位：万元

项目	2020年1-5月	2019年度	2018年度
营业外收入和支出	-1.86	24.75	-56.75
所得税影响数	0.47	-6.19	14.19
合计	-1.40	18.56	-42.57

九、重大会计政策及相关会计处理

（一）收入确认原则与确认方法

1、收入确认原则

收入在经济利益很可能流入崇德物业、且金额能够可靠计量，并同时满足下

列条件时予以确认。

（1）销售商品收入

崇德物业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

（2）提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入崇德物业，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。崇德物业以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠地估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

崇德物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）利息收入

按照他人使用崇德物业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（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）租赁收入

物业出租的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

2、收入确认的具体方法

崇德物业主要提供物业管理等服务，在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（二）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异

报告期内，崇德物业的会计政策和会计估计与同行业之间不存在重大差异。

（三）财务报表编制基础，确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况

1、财务报表编制基础

崇德物业财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定编制。

崇德物业财务报表以持续经营为基础列报。

编制崇德物业财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。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、确定合并报表时的重大判断和假设

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括崇德物业及全部子公司的财务报表。子公司，是指被崇德物业控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及崇德物业所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与崇德物业一致的会计年度和会计政策。崇德物业内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现

现金流量于合并时全额抵销。

3、报告期内崇德物业合并财务报表范围

报告期内崇德物业合并财务报表范围如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 (元)	持股比例 (%)	取得方式
深圳崇德电力销售有限公司	深圳市	深圳市	售电服务	20,000,000.00	100.00	投资设立
深圳崇尚科技服务有限公司	深圳市	深圳市	电子商务	100,000.00	100.00	投资设立

4、报告期内崇德物业合并范围变动情况

深圳崇尚科技服务有限公司于 2020 年 5 月 20 日在深圳市成立，注册资本为人民币 10 万元，崇德物业持有 100% 权益。截至 2020 年 5 月 31 日，深圳崇尚科技服务有限公司未开展业务活动。

（四）资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况，及对购买资产利润产生的影响

报告期内，崇德物业不涉及资产转移剥离情况。

（五）重大会计政策或会计估计与上市公司的差异及影响

报告期内，崇德物业与商业城经营不同的业务，重大会计政策或会计估计不具有可比性。崇德物业重大会计政策和会计估计与 A 股同行业上市公司之间不存在重大差异。

（六）行业特殊的会计处理政策

报告期内，崇德物业不存在行业特殊的会计处理政策。

十、拟购买资产为股权的说明

（一）崇德物业不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至重组报告书签署日，崇德物业不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（二）拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买资产为崇德物业 100% 的股权，为控股权。本次交易完成后，崇德物业将成为本公司的控股子公司，符合《重组若干规定》等相关规定要求。

（三）拟购买资产转让前置条件

截至重组报告书签署日，交易对方合法拥有崇德物业 100% 的股权，标的公司股权权属清晰，不存在抵押、质押等他项权利，亦不存在被执法部门查封、司法冻结等使其权利受到限制的任何约束，资产过户或者转移不存在法律障碍。

十一、拟购买资产涉及的职工安置

本次拟购买资产为崇德物业 100% 股权，交易完成后，崇德物业将成为上市公司全资子公司，但仍作为独立法人主体开展经营活动。因此，拟购买资产不涉及职工安置事项。

十二、拟购买资产涉及的债权和债务转移

本次拟购买资产为崇德物业 100% 股份，交易完成后，崇德物业作为债权人或债务人的主体资格在交易前后不发生变化，因此本次交易不涉及债权、债务的转移。

十三、拟购买资产的重大未决诉讼、仲裁和行政处罚情况

（一）崇德物业的重大未决的诉讼、仲裁情况

截至重组报告书签署日，崇德物业合并范围内的子公司不存在尚未了结或可预见的标的金额在 100 万元以上的未决诉讼、仲裁案件。

（二）崇德物业的行政处罚情况

报告期内，崇德物业及其下属分、子公司因消防、物价、质监、税务、卫生等所受到的行政处罚共计 20 项，该等处罚行为未对崇德物业及其子、分公司的生产经营造成重大不利影响，亦未导致严重环境污染、重大人员伤亡、社会影响恶劣。具体情况如下：

1、崇德物业受到行政处罚的情况

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
1	崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处	深圳市罗湖区卫生和计划生育局（现已更名为深圳市罗湖区卫生健康局）	2018.8.9	《行政处罚决定书》（深罗卫公罚[2018]30号）	崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处未依法取得公共场所卫生许可证擅自营业。该行为违反了《公共场所卫生管理条例》第八条，《公共场所卫生管理条例实施细则》第二十二条第二款的规定。	警告、800元罚款	警告、罚款系《公共场所卫生管理条例》第十四条 ¹ 规定的两种最轻类型的处罚类型；罚款金额系《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十五条 ² 较低档次的罚款金额。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	--
2	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	无锡市质量技术监督局（已并入无锡市市场监督管理局）	2018.7.11	《行政处罚决定书》（锡质监罚字[2018]25-C号）	深圳茂业和平商厦无锡有限公司发生了一起电梯事故，崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司对救援现场安全监督和管理不到位，对公司制定的电梯事故应急救援预案未能有效监督执行是导致事故发生的间接原因，对事故负次要责任。公司行为违反了《特种设备安全法》第九十条第（一）项的规定。	10万元罚款	依据《行政处罚决定书》中的认定，该等事故为一般事故且违法行为系为对救援现场安全监督和管理不到位、对公司制定的电梯事故应急救援预案未能有效监督执行，负的是次要责任；罚款数额系《特种设备安全法》第九十条 ³ 规定的最低档次的罚款金额；无锡市质量技术监督局在《行政处罚决定书》中写明该等行政处罚为从轻处罚。因此，本项处罚不属于重大行政	无锡市市场监督管理局出具《市场主体守法经营状况证明》认定该违法行为不属于重大违法行为。

¹ 《公共场所卫生管理条例》第十四条：“凡有下列行为之一的单位或者个人，卫生防疫机构可以根据情节轻重，给予警告、罚款、停业整顿、吊销“卫生许可证”的行政处罚：（一）卫生质量不符合国家卫生标准和要求，而继续营业的；（二）未获得“健康合格证”，而从事直接为顾客服务的；（三）拒绝卫生监督的；（四）未取得“卫生许可证”，擅自营业的。”

² 《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十五条：“第三十五条对未依法取得公共场所卫生许可证擅自营业的，由县级以上地方人民政府卫生计生行政部门责令限期改正，给予警告，并处以五百元以上五千元以下罚款；有下列情形之一的，处以五千元以上三万元以下罚款：（一）擅自营业曾受过卫生计生行政部门处罚的；（二）擅自营业时间在三个月以上的；（三）以涂改、转让、倒卖、伪造的卫生许可证擅自营业的。对涂改、转让、倒卖有效卫生许可证的，由原发证卫生计生行政部门予以注销。”

³ 《特种设备安全法》第九十条：“发生事故，对负有责任的单位除要求其依法承担相应的赔偿等责任外，依照下列规定处以罚款：（一）发生一般事故，处十万元以上二十万元以下罚款；（二）发生较大事故，处二十万元以上五十万元以下罚款；（三）发生重大事故，处五十万元以上二百万元以下罚款。”

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
							处罚。	
3	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	无锡市新吴区经济发展局（物价管理职能部分已并入无锡市新吴区市场监督管理局）	2018.6.10	《行政处罚决定书》（锡新价检[2017]44号）	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司未按要求设立物业服务收费公示牌、未定期公布共用场地、共用设施设备产生的供水、供电、供气、供热的用量、单价、金额，也未按照实际费用和物业服务合同约定的方式由全体业主分摊，并未能每半年将物业服务费用和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况如实公示。公司的上述行为违反了《江苏省物业管理条例》第五十一条的规定。	1万元罚款	1万元属于《江苏省物业管理条例》第八十五条 ⁴ 规定的罚款区间的最低档次的罚款金额，无锡市市场监督管理局认定崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司报告期内不存在市场监管的重大违法行为。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	无锡市市场监督管理局出具《市场主体守法经营状况证明》认定该违法行为不属于重大违法行为。
4	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	无锡市梁溪区市场监督管理局	2018.6.15	《行政处罚决定书》（锡梁市监案字[2018]第041号）	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司不能够提供22台固定式压力容器（属于特种设备）的有效检验报告，其使用未经检验的特种设备的行为涉嫌违反《特种设备安全法》第四十条第	3.5万元罚款	3.5万元属于《特种设备安全法》第八十四条 ⁵ 规定的罚款区间内低档次的罚款金额，无锡市市场监督管理局认定崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司报告期内不存在市场监管的重大违法行为。因此，本项处罚不属于	无锡市市场监督管理局出具《市场主体守法经营状况证明》认定该违法行为不属于重

⁴ 《江苏省物业管理条例》第八十五条：“违反本条例第五十一条第一款、第二款规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、物业服务费用和经营设施收益收支情况、公共水电费分摊情况或者公示失实信息的，由县（市、区）价格行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处一万元以上五万元以下罚款。”

⁵ 《特种设备安全法》第八十四条：“违反本法规定，特种设备使用单位有下列行为之一的，责令停止使用有关特种设备，处三万元以上三十万元以下罚款：（一）使用未取得许可生产，未经检验或者检验不合格的特种设备，或者国家明令淘汰、已经报废的特种设备的……”

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
					三款的规定。		重大行政处罚。	大违法行为。
5	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	无锡市公安消防支队新区大队	2019.12.23	《行政处罚决定书》（锡新（消）行罚决字[2019]0266号）	无锡市公安消防支队新区大队检查发现崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司管理的江苏永辉超市有限公司无锡长江路分公司的消防控制室内只有1名值班人员且未持证上岗，其行为违反了《江苏省消防条例》第十七条第二款的规定。	2千元罚款	2千元属于《江苏省消防条例》第五十五条 ⁶ 规定的较低档次罚款金额，且不属于该条升格档次的罚款金额情形。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	--
6	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	无锡市公安消防支队新区大队	2020.1.6	《行政处罚决定书》（锡新（消）行罚决字[2019]0271号）	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司管理的深圳茂业和平商厦（无锡）有限公司北侧安全出口被封锁，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条	1万元罚款	1万元属于《消防法》第六十条 ⁷ 规定的罚款区间内低档次的罚款金额，且根据《江苏省消防行政处罚自由裁量基准》第十六条 ⁸ 的规定，该罚款金额不属于加重档次罚款金额的情形。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	--
7	崇德物业管理（深圳）有限公司	成都市公安消防局	2018.1.9	《行政处罚决定书》（成	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司位于东御街19号的	3.5万元罚款	根据四川省公安厅印发的《消防行政执法裁量标准》 ⁹ 的明细中，3.5万元罚	成都市消防救援支队出具《证

⁶ 《江苏省消防条例》第五十五条：“机关、团体、企业、事业等单位未按规定对建筑消防设施进行检测、维修、保养，保持完好有效的，责令限期改正，处五千元以上五万元以下罚款。设置消防控制室的单位未按规定落实消防控制室管理制度的，责令改正，可以处一千元以上五千元以下罚款。”

⁷ 《消防法》第六十条：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的……（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的……”

⁸ 《江苏省消防行政处罚自由裁量基准》第十六条：“根据《消防法》第六十条第一款第一至六项规定，消防设施、器材、消防安全标志配置、设置不符合标准或者未保持完好有效，损坏、挪用或者擅自停用、拆除消防设施、器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，占用、堵塞、封闭消防车通道，门窗设置影响逃生、灭火救援的障碍物实施处罚的，按照以下情形和阶次处罚款：（一）除人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所以外的其他单位存在一般火灾隐患的，处五千元以上一万元以下罚款；（二）除人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品场所以外的其他单位存在重大火灾隐患，或者人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所存在一般火灾隐患的，处一万元以上三万元以下罚款；（三）人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所存在重大火灾隐患的，处三万以上五万以下罚款。……”

⁹ 《消防行政执法裁量标准》第五条：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）的规模、使用性质，将罚款处罚标准划分为较轻、一般、较重三个处罚阶次；同时，将法定罚款幅度按照0-30%、30%-70%、70%-100%划分为三个区间，分别对应较轻、一般、较重三个处罚阶次。”

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
	司成都分公司			公（消）行罚决字[2017]0047号	茂业天地项目的消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。		款金额属于一般和较重处罚阶次的界限，成都市消防救援支队（即成都市公安消防局）出具《证明》，认定该项处罚为一般行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	明》，认定该项处罚为一般行政处罚。
8	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司	滁州经济技术开发区公安消防大队	2018.6.8	《行政处罚决定书》（经公（消）行罚决字[2018]0018号）	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司的消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，涉嫌违反《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项的规定。	2万元罚款	2万元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额；违法行为是消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，未造成人员伤亡或重大财产损失，违法情节轻微，且涉及的消防安全隐患在法定的时限内整改完毕。因此，该行为不属于重大违法行为。	--
9	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司	滁州经济技术开发区公安消防大队	2019.09.21	《行政处罚决定书》（经（消）行罚决字[2019]0020号）	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司消防设施、器材未保持完好有效，涉嫌违反《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项的规定。	5千元罚款	5千元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内最低的罚款金；违法行为是消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，未造成人员伤亡或重大财产损失，违法情节轻微，且涉及的消防安全隐患在法定的时限内整改完毕。因此，该行为不属于重大违法行为。	--
10	崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司	淮南市谢家集区消防救援大队	2019.12.18	《行政处罚决定书》（淮谢（消）行罚决字[2019]0036号）	崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司防火门均未进行灌浆、均未设置自动喷水灭火系统和火灾自动报警系统、南1楼西侧楼梯间未形成封闭楼梯间、部分灭火器失效、部分室内消火栓组件损坏、喷淋泵不能正常使用、排烟系统不能正常启动，涉嫌违反了《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第二项的规定。	10万元罚款	根据应急管理部消防救援局《部分消防行政处罚裁量指导意见》的规定，对于三项违法事项合并处罚的罚款区间为1.5万至15万元，该项行政处罚的合并罚款金额为10万元，属于《部分消防行政处罚裁量指导意见》规定的30%-70%的一般情形量罚阶次，且金额占崇德物业淮南分公司物业管理（深圳）有限公司当年度的营业收入、	--

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
					防法》第十六条第一款第二项之规定：疏散走道内停放大量电瓶车堵塞、遮挡消火栓，涉嫌违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条之规定。		净资产的比例均小于1%，对崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司的经营构成未构成实质性不利影响；且该等该项违法行为未造成消防事故、重大财产损失、重大人员伤亡或社会影响恶劣、严重环境污染。因此，该行为不属于重大行政处罚。	
11	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司	国家税务总局常州市武进区税务局第一分局	2019.4.28	《税务行政处罚决定书》（武税一简罚[2019]216663号）	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司在2019.01.01-2019.02.28期间的印花税（借款合同和财产保险合同）未按期进行时申报。国家税务总局常州市武进区税务局第一税务分局依据《税收征收管理法》第六十二条对公司罚款510元。	510元罚款	510元《税收征收管理法》第六十二条 ¹⁰ 规定的较低档次罚款，且不属于情节严重的罚款档次。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	--
12	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司	常州市武进区消防救援大队	2019.11.4	《行政处罚决定书》（常武（消）行罚决字[2019]号）	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司管理的茂业天地消防控制室主机损坏、部分地下室防火卷帘门系统瘫痪、部分排烟风机故障，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。	5万元罚款	被处罚的行为并未导致消防事故、人员伤亡、社会影响恶劣，违法行为显著轻微；常州市武进区消防救援大队已出具《答复函》，确认该公司无发生火灾或重大消防事故记录，未因被列为重大火灾隐患单位而被处罚的情形；处罚金额5万元，占购买资产最近一期经审计的营业收入的比例小于1%，对公司的生产经营未构成实质性不利影响。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	常州市武进区消防救援大队已出具《答复函》，确认该公司无发生火灾或重大消防事故记录，未因被列为重大火灾隐患单位而被处罚的情形。

¹⁰ 《税收征收管理法》第六十二条：“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
13	崇德物业管理（深圳）常州分公司	常州市武进区消防救援大队	2020.1.11	《行政处罚决定书》（常武（消）行罚决字[2020]0014号）	崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司管理的茂业天地消防控制室火灾报警主机损坏的火灾隐患未整改，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第五项的规定。	5万元罚款	被处罚的行为并未导致消防事故、人员伤亡、社会影响恶劣，违法行为显著轻微；常州市武进区消防救援大队已出具《答复函》，确认该公司无发生火灾或重大消防事故记录，未因被列为重大火灾隐患单位而被处罚的情形；处罚金额5万元，占购买资产最近一期经审计的营业收入的比例小于1%，对公司的生产经营未构成实质性不利影响。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	常州市武进区消防救援大队已出具《答复函》，确认该公司无发生火灾或重大消防事故记录，未因被列为重大火灾隐患单位而被处罚的情形。
14	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	太原市小店区市场监督管理局	2019.8.30	《行政处罚决定书》（并店市监罚字[2019]160号）	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司管理的茂业天地小区的电梯服务费收取标准超过政府指导价0.1元，且未按楼层不同制定系数，施行的是无差别收费。公司将物业费、电梯费合并收取，相加记录总额后统一记为主营业务收入科目，并未分别记账，且因公司人事变更频繁，部分资料无法提供，导致违法多收的电梯费数额无法单独计算。违反了《价格违法行为行政处罚规定》第九条的规定。	没收违法所得、6万元罚款	6万元属于《价格违法行为行政处罚规定》第九条 ¹¹ 规定的罚款区间内低档次的罚款金额，且不属于该条规定的情节较重或者情节严重的行为；太原市市场监督管理局接受访谈，认定该行为不属于重大违法行为。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	对太原市市场监督管理局信用监督管理科进行访谈，认定该行为不属于重大违法行为。
15	崇德物业管理（深圳）有限公司	太原市消防救援支队	2019.5.20	《行政处罚决定书》（小	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司的位于太原市亲贤	5千元罚款	5千元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内最低档次的罚款金额，太	太原市小店区消防救援大队

¹¹ 《价格违法行为行政处罚规定》第九条：“经营者不执行政府指导价、政府定价，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得5倍以下的罚款；没有违法所得的，处5万元以上50万元以下的罚款，情节严重的处50万元以上200万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿：（一）超出政府指导价浮动幅度制定价格的……”

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
	司太原分公司	队小店区大队		店（消）行罚决字[2019]0218号	北街79号场所的场所消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。		原市小店区消防救援大队出具《情况说明》认定该项处罚不属于重大行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。
16	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	太原市消防救援支队小店区大队	2019.9.24	《行政处罚决定书》（小店（消）行罚决字[2019]0357号）	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司的太原市亲贤北街79号的茂业天地的消防设施未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。	1万元罚款	1万元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额；太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》认定该项处罚不属于重大行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。
17	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	太原市消防救援支队小店区大队	2019.9.24	《行政处罚决定书》（小店（消）行罚决字[2019]0361号）	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司的太原市亲贤北街79号的茂业天地的消防安全标志未保持完好有效，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。	1万元罚款	1万元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额；太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》认定该项处罚不属于重大行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。
18	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	太原市消防救援支队小店区大队	2019.12.12	《行政处罚决定书》（小店（消）行罚决字[2019]0405号）	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司管理的茂业小区负一层物业办公室消防设施配置不符合标准，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定。	6千元罚款	6千元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额；太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》认定该项处罚不属于重大行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。
19	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	太原市消防救援支队	2019.7.22	《行政处罚决定书》（并（消）行罚决字[2019]0005号）	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司管理的位于太原市亲贤北街79号的山西茂业置地房地产开发有限公司负二层车库多个安全疏散出口锁闭，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条的规定。	2万元罚款	2万元属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额；太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》认定该项处罚不属于重大行政处罚。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。
20	崇德物业管理	太原市消	2019.8.27	《行政处罚	崇德物业管理（深圳）有限公司	4万元罚款	被处罚的行为并未导致消防事故、人	太原市小店区

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚文书	违法行为	处罚结果	不属于重大行政处罚的分析	主管部门的确认意见
	（深圳）有限公司太原分公司	消防救援支队		决定书》（并（消）行罚决字[2019]0007号）	太原分公司管理的位于太原市小店区体育西路 288 号的茂业天地小区 5 号楼地下一层砌墙堵塞疏散通道，6 号楼地下一层堵塞疏散楼梯，违反了《中华人民共和国消防法》第二十八条的规定。		员伤亡、社会影响恶劣，违法行为显著轻微；太原市小店区消防救援大队出具《情况说明》 ¹² ，说明该等行政处罚不属于重大行政处罚；处罚金额 4 万元；处罚金额占购买资产最近一期经审计的营业收入的比例小于 1%，对公司的生产经营未构成实质性不利影响。因此，本项处罚不属于重大行政处罚。	消防救援大队出具《情况说明》，认定该项处罚不属于重大行政处罚。

¹² 依据对太原市消防救援支队访谈确认的情况，从 2019 年 10 月开始，崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司的主管机构从太原市消防救援支队变更为太原市小店区消防救援大队，太原市小店区消防救援大队对原由太原市消防救援支队作出的行政处罚认定不属于重大行政处罚的，不需要再由其确认。

2、上述行政处罚不属于重大违法违规情况的分析

（1）上述表格中第 2-4 项、第 7 项、第 12-20 项合计 13 项行政处罚均已获得相应主管部门确认不属于重大行政处罚/相关违法行为不属于重大违法行为。

（2）崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处、崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司、崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司、崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司、崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司合计 7 项行政处罚未能取得主管部门的书面确认或访谈确认。但基于以下理由，该等行政处罚均不属于重大行政处罚：

1) 对表格第 1 项违规事项的说明

根据深圳市罗湖区卫生和计划生育局（现更名为深圳市罗湖区卫生健康局）出具的《行政处罚决定书》（深罗卫公罚[2018]30 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处未依法取得公共场所卫生许可证擅自营业，该行为违反了《公共场所卫生管理条例》第八条、《公共场所卫生管理条例实施细则》第二十二条第二款的规定，依据《公共场所卫生管理条例》第十四条第一款第四项、《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十五条第一款的规定，对其处以警告并罚款 800 元。

《公共场所卫生管理条例》第八条：“除公园、体育场（馆）、公共交通工具外的公共场所，经营单位应当及时向卫生行政部门申请办理‘卫生许可证’。‘卫生许可证’两年复核一次。”第十四条：“凡有下列行为之一的单位或者个人，卫生防疫机构可以根据情节轻重，给予警告、罚款、停业整顿、吊销‘卫生许可证’的行政处罚：……（四）未取得‘卫生许可证’，擅自营业的。……”

《公共场所卫生管理条例实施细则》第二十二第二款：“公共场所经营者取得工商行政管理部门颁发的营业执照后，还应当按照规定向县级以上地方人民政府卫生计生行政部门申请卫生许可证，方可营业。”第三十五条：“对未依法取得公共场所卫生许可证擅自营业的，由县级以上地方人民政府卫生计生行政部门责令限期改正，给予警告，并处以五百元以上五千元以下罚款；有下列情形之一的，处以五千元以上三万元以下罚款：（一）擅自营业曾受过卫生计生行政部门处罚的；（二）擅自营业时间在三个月以上的；（三）以涂改、转让、倒卖、伪造的卫

生许可证擅自营业的。对涂改、转让、倒卖有效卫生许可证的，由原发证的卫生计生行政部门予以注销。”

“警告、罚款”为《公共场所卫生管理条例》第十四条规定的行政处罚种类中最轻微的两类类型；该项违规事项罚款金额为 800 元，不属于《公共场所卫生管理条例实施细则》第三十五条规定的“给予警告，并处以五百元以上五千元以下罚款”的最轻处罚情形。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

2) 对表格第 5 项违规事项的说明

根据无锡市公安消防支队新区大队出具的《行政处罚决定书》（锡新（消）行罚决字[2019]0266 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司管理的江苏永辉超市有限公司无锡长江路分公司的消防控制室内只有 1 名值班人员且未持证上岗，其行为违反了《江苏省消防条例》第十七条第二款的规定，依据《江苏省消防条例》第五十五条的规定，对其处以罚款 2 千元。

《江苏省消防条例》第五十五条：“机关、团体、企业、事业等单位未按规定对建筑消防设施进行检测、维修、保养，保持完好有效的，责令限期改正，处五千元以上五万元以下罚款。设置消防控制室的单位未按规定落实消防控制室管理制度的，责令改正，可以处一千元以上五千元以下罚款。”

该项违规事项罚款金额为 2 千元，属于《江苏省消防条例》第五十五条规定的较低档次罚款金额。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

3) 对表格第 6 项违规事项的说明

根据无锡市公安消防支队新区大队出具的《行政处罚决定书》（锡新（消）行罚决字[2019]0271 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司管理的深圳茂业和平商厦（无锡）有限公司北侧安全出口被封锁，违反了《消防法》第二十八条，依据《消防法》第六十条第一款第三项的规定，对其处以罚款 1 万元。

《消防法》第六十条：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，

处五千元以上五万元以下罚款：……（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；……”

《江苏省消防行政处罚自由裁量基准》第十六条：“根据《消防法》第六十条第一款第一至六项规定，消防设施、器材、消防安全标志配置、设置不符合标准或者未保持完好有效，损坏、挪用或者擅自停用、拆除消防设施、器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为，埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，占用、堵塞、封闭消防车通道，门窗设置影响逃生、灭火救援的障碍物实施处罚的，按照以下情形和阶次处罚款：（一）除人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所以外的其他单位存在一般火灾隐患的，处五千元以上一万元以下罚款；（二）除人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品场所以外的其他单位存在重大火灾隐患，或者人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所存在一般火灾隐患的，处一万元以上三万元以下罚款；（三）人员密集场所或者生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所存在重大火灾隐患的，处三万以上五万以下罚款。……”

该项违规事项罚款金额为 1 万元，属于《消防法》第六十条规定的罚款区间 5 千至 5 万元内低档次的罚款金额，并且根据《江苏省消防行政处罚自由裁量基准》第十六条的规定，该罚款金额属于较轻档次罚款金额的情形。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

4) 对表格第 8 项违规事项的说明

根据滁州经济技术开发区公安消防大队出具的《行政处罚决定书》（经公（消）行罚决字[2018]0018 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司的消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，违反了《消防法》第六十条第一款第一项的规定，依据《消防法》第六十条第一款第一项的规定，对其处以罚款 2 万元。

《消防法》第六十条：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；……”

应急管理部消防救援局《关于对部分消防安全违法行为实施行政处罚的裁量

指导意见》（以下简称《部分消防行政处罚裁量指导意见》）“第二部分：裁量基准”：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）使用性质，可以将违法行为划分为严重、一般、较轻三种情形，分别对应罚款幅度的 70%-100%、30%-70%、0-30% 三个量罚阶次。……”

该项违法事项为消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，未造成人员伤亡或重大财产损失，违法情节轻微。罚款金额为 2 万元，属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内低档次的罚款金额，且属于应急管理部消防救援局《关于对部分消防安全违法行为实施行政处罚的裁量指导意见》中一般情形的量罚阶次。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

5) 对表格第 9 项违规事项的说明

根据滁州经济技术开发区公安消防大队出具的《行政处罚决定书》（经（消）行罚决字[2019]0020 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司消防设施、器材未保持完好有效，涉嫌违反《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项的规定，依据《消防法》第六十条第一款第一项的规定，对其处以罚款 5 千元。

《消防法》第六十条：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的……”

应急管理部消防救援局《关于对部分消防安全违法行为实施行政处罚的裁量指导意见》“第二部分：裁量基准”：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）使用性质，可以将违法行为划分为严重、一般、较轻三种情形，分别对应罚款幅度的 70%-100%、30%-70%、0-30% 三个量罚阶次……”

经核查，该项违法事项为消防设施、器材配备、设置不符合标准，消防设施、器材未保持完好有效，未造成人员伤亡或重大财产损失，违法情节轻微，且涉及的消防安全隐患已整改完毕。罚款金额为 5 千元，属于《消防法》第六十条规定的罚款区间内最低的罚款金额，且属于应急管理部消防救援局《关于对部分消防

安全违法行为实施行政处罚的裁量指导意见》中较轻情形的量罚阶次。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

6) 对表格第 10 项违规事项的说明

根据淮南市谢家集区消防救援大队出具的《行政处罚决定书》（淮谢（消）行罚决字[2019]0036 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司防火门均未进行灌浆、均未设置自动喷水灭火系统和火灾自动报警系统、南 1 楼西侧楼梯间未形成封闭楼梯间、部分灭火器失效、部分室内消火栓组件损坏、喷淋泵不能正常使用、排烟系统不能正常启动，涉嫌违反了《消防法》第十六条第一款第二项的规定：疏散走道内停放大量电瓶车堵塞、遮挡消火栓，违反了《消防法》第二十八条的规定，依据《消防法》第六十条第一款第一、三、四项的规定，对其处以罚款 10 万元。

《消防法》第十六条第一款第二项：“机关、团体、企业、事业等单位应当履行下列消防安全职责：……（二）按照国家标准、行业标准配置消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；……”

《消防法》第二十八条：“任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。人员密集场所的门窗不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。”

《消防法》第六十条第一款第一、三、四项：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；……（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；……”

应急管理部消防救援局《部分消防行政处罚裁量指导意见》“第一部分 一般适用规则”第四条：“有两个以上应当给予行政处罚的违法行为的，应当适用相应的法律条款，分别决定、合并执行。对违法行为人的同一违法行为，不得给予两次以上罚款的行政处罚。”第五条：“同一时期、同一地区，对同一类违法主体实施的性质相同、情节相近或者相似、危害后果基本相当的消防安全违法行为，

在处罚裁量时，适用的处罚种类应当基本一致，处罚幅度应当基本相当。”

《部分消防行政处罚裁量指导意见》“第二部分：裁量基准”：“根据消防安全违法行为的事实、性质、情节、危害后果及单位（场所）使用性质，可以将违法行为划分为严重、一般、较轻三种情形，分别对应罚款幅度的 70%-100%、30%-70%、0-30%三个量罚阶次。……”

该项行政处罚属于对违反《消防法》第六十条第一款第一、三、四项三项违法事项的合并处罚，合并罚款金额为 10 万元。根据应急管理部消防救援局《部分消防行政处罚裁量指导意见》的规定，对于三项违法事项合并处罚的罚款区间为 1.5 万至 15 万元，该项行政处罚的合并罚款金额为 10 万元，属于《部分消防行政处罚裁量指导意见》规定的一般情形量罚阶次，且金额占崇德物业管理（深圳）有限公司当年度的营业收入、净资产的比例均小于 1%，对崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司的经营未构成实质性不利影响；并且该项违法行为未造成消防事故、重大财产损失、重大人员伤亡或社会影响恶劣、严重环境污染。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

7) 对表格第 11 项违规事项的说明

根据国家税务总局常州市武进区税务局第一分局出具的《税务行政处罚决定书》（武税一简罚[2019]216663 号），认定崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司在 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日期间的印花税（借款合同和财产保险合同）未按期进行时申报，违法了《税收征收管理法》第六十二条的规定，依据《税收征收管理法》第六十二条的规定，对其处以罚款 510 元。

《税收征收管理法》第六十二条：“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送代扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款。”

该项违法事项的罚款金额为 510 元，属于《税收征收管理法》第六十二条规定的较低档次罚款，且该罚款金额不属于情节严重的情形。

因此，该项行政处罚不属于重大行政处罚。

综上所述，崇德物业及其子（分）公司报告期内受到的行政处罚均已经执行完毕且不属于重大行政处罚，未对崇德物业及其子（分）公司的生产经营产生重大不利影响，不构成本次重组的实质性法律障碍。

十四、拟购买资产的业务资质及涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

（一）主要业务资质与许可

1、崇德物业主要业务资质与许可情况

截至重组报告书签署日，崇德物业及其子公司取得的主要业务资质与许可具体情况如下：

（1）物业服务企业资质证书¹³

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	颁发时间	颁发单位	备注
1	物业服务企业资质证书	崇德物业	(建)110059	2016.6.15-	住房和城乡建设部	壹级资质

（2）电梯安装及修理资质

序号	经营许可/资质	被许可主体	许可项目	编号	颁发时间/有效期	颁发单位
1	特种设备生产许可证	深圳中兆楼宇科技有限公司	电梯安装（含修理）	TS3344Y32-2024	2020.8.21-2024.8.20	广东省市场监督管理局

（3）泳池经营许可资质

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	颁发时间/有效期	颁发单位
1	卫生许可证	崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处	粤卫公证字[2018]第 0303L00204 号	2018.10.8-2022.10.7	深圳市罗湖区卫生和计划生育局
2	卫生许可证	崇德物业管理（深圳）有限公司都市花园管理处	粤卫公证字[2018]第 0304L00120 号	2018.7.11-2022.7.10	深圳市福田区卫生和计划生育局
3	高危险性体育项目经营许可证	崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处	(罗) 2019020	2019.9.2-2024.9.1	深圳市罗湖区文化广电旅游体育局

¹³ 住建部于 2018 年 3 月 8 日发布《关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》（住建部第 39 号令），规定物业企业只要营业执照上的经营范围包括物业服务就可以正常营业，无需再申请资质。

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	颁发时间/有效期	颁发单位
4	高危险性体育项目经营许可证	崇德物业管理（深圳）有限公司茂业城管理处	44030720120069	2016.6.7-2020.8.31	深圳市龙岗区文体旅游局
5	高危险性体育项目经营许可证	崇德物业管理（深圳）有限公司都市花园管理处	44030420180278	2018.9.5-2020.9.30	深圳市福田区文化体育局

（4）自行招用保安员单位备案证明

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	发证日期	有效期至	颁发单位	备注
1	保安从业单位备案书	崇德物业	深公保（备）字第 0211001 号	2020.7.20	/	深圳市公安局	--
2	山西省自行招用保安员单位备案证明 ¹⁴	崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司	晋公（小）第 0001112 号	2016.11.23	2021.11.22	太原市公安局	--
3	包头市自行招用保安员单位备案登记证	崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司	BAZ1502035030	2020.7.8	/	包头市公安局	--
4	重庆市自行招用保安员单位备案证	崇德物业管理（深圳）有限公司重庆东方时代广场管理处	渝江公自保备字 [2010]0207 号	2010.3.30	/	重庆市公安局江北区分局	--
5	河北省秦皇岛市自行招用保安员单位备案证	崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	秦公自保备字 [2020]0201 号	2020.3.1	/	秦皇岛市公安局保安管理支队	--
6	自行招用保安员单位备案登记表	崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司	--	2020.7.10		锦州市公安局凌河分局	--
7	自行招用保安员单位备案登记证	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	锡公梁治（补）2020002 号	2012.10.13	/	无锡市公安局梁溪区分局治安警察大队	--
8	自行招用保安员单位备案登记证	崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司	20180150	2018.8.6	2019.8.5	滁州市公安局保安监管科	经电话咨询滁州市经济开发区公安分局，当地尚未开展统一换证工作，统一更换之前备案资质可继续使用

¹⁴ 因该证件丢失，太原市公安局小店分局王村派出所于 2020 年 7 月 3 日出具了《证明》，证明崇德物业管理（深圳）有限公司太原分公司已于 2016 年经太原市公安局办理了《山西省自行招用保安员单位备案证明》[证号：晋公（小）第 0001112 号，有效期自 2016 年 11 月 23 日至 2021 年 11 月 22 日止。

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	发证日期	有效期至	颁发单位	备注
9	自行招用保安员单位备案表	崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	--	2020.7	/	沈阳市公安局	--
10	《自行招用保安员单位备案登记证明》	崇德物业管理（深圳）有限公司天津分公司	1201050237	2020.7.14	/	天津市公安局河北分局	--
11	自行招用保安员单位备案登记证明	崇德物业管理（深圳）有限公司天津分公司	1201050238	2020.7.14	/	天津市公安局河北分局	--
12	《泰州市自行招用保安员单位备案证》	崇德物业管理（深圳）有限公司泰州分公司	泰海公自保备字0727号	2020.07.27	/	泰州市公安局海陵分局城东派出所	--
13	《河北省自行招用保安员单位备案证》	崇德物业管理（深圳）有限公司保定分公司	冀公保服备（自）1306025001号	2020.07.22	/	保定市公安局	--

此外，崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司于2020年7月17日取得常州市公安局武进分局湖塘派出所出具的《关于崇德物业管理（深圳）有限公司常州分公司保安从业单位备案的说明》，证明公司开展自招保安业务已在当地公安系统进行备案登记。崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司于2020年7月29日取得淮南市公安局谢家集分局保安管理大队出具的《备案证明》，证明公司开展自招保安业务已在当地公安系统进行备案登记。

（5）停车场经营许可

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	颁发时间	有效期至	颁发单位
1	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字A00896号	2020.1	2022.12	深圳市公安局交通警察局
2	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B02004号	2019.9	2021.9	深圳市公安局交通警察局
3	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B00800号	2019.12	2021.11	深圳市公安局交通警察局
4	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B01157号	2020.01	2021.12	深圳市公安局交通警察局
5	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B00517号	2019.7	2021.7	深圳市公安局交通警察局

序号	经营许可/资质	被许可主体	编号	颁发时间	有效期至	颁发单位
6	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B00314号	2019.9	2021.9	深圳市公安局交通警察局
7	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B01608号	2019.9	2021.9	深圳市公安局交通警察局
8	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B00758号	2019.9	2021.9	深圳市公安局交通警察局
9	深圳市经营性停车场许可证	崇德物业	深公交停管许字B00562号	2019.9	2021.9	深圳市公安局交通警察局
10	停车场审验合格证	崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	20200078	2020.4.1	2022.3.31	沈阳市机动车停车管理办公室
11	锦州市经营性停车场审批表	崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司	--	2020.7.13	2021.7.14	锦州市公安局交通警察支队静态车辆管理大队
12	机动车停车场备案证书	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司	10469	2020.7.13	/	成都市锦江区建设和交通局
13	机动车停车场备案证书	崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司	60296	2020.7.28	/	成都高新技术产业开发区公园城市建设局
14	停车场设立备案通知书	崇德物业管理（深圳）有限公司无锡分公司	00938	2020.7.27	2021.7.31	无锡市公安局交通警察支队

崇德物业泰州分公司对住宅小区泰州市茂业观园、茂业豪园和茂业锦园停车场进行经营管理。根据《泰州市市区机动车停车场管理暂行办法》第十六条¹⁵的规定，崇德物业泰州分公司应当将其管理的停车场的处所位置、停车容量等相关情况，及时报城市管理部门备案，并接受其指导、监督和检查。在具体管理过程中以上主管部门对于住宅小区的专用停车场均未进行相关备案管理，崇德物业泰州分公司经营的住宅小区泰州市茂业观园、茂业豪园和茂业锦园停车场不需要办

¹⁵ 《泰州市市区机动车停车场管理暂行办法》第十六条：“城市管理部门应当加强停车场资源信息管理，建立健全有关数据资料库，制定完善信息管理制度，落实监督检查措施，并根据各类停车场需要具备的设施条件和运营管理制度制定具体规范。各类停车场的所有人或管理人应当将停车场的处所位置、停车容量等相关情况，及时报城市管理部门备案，并接受其指导、监督和检查。”

理相关备案手续。

（二）涉及的立项、环保、行业准入、用地等相关报批情况

截至重组报告书签署日，拟购买资产不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

第二节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、上市公司第七届董事会第二十四次和第二十六次会议决议、独立董事意见、第七届监事会第十二次和第十三次会议决议；
- 2、交易各方签署的《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产之补充协议》、《盈利预测补偿协议》；
- 3、交易各方出具的相关承诺函和声明函；
- 4、独立财务顾问报告；
- 5、法律意见书；
- 6、崇德物业 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-5 月财务报表及审计报告；
- 7、上市公司 2018 年、2019 年财务报表及审计报告，2020 年一季度报告；
- 8、铁西百货 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-5 月审计报告；
- 9、商业城百货 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-5 月审计报告；
- 10、根据本次重大资产重组完成后的架构编制的上市公司 2019 年和 2020 年 1-5 月备考财务报表审阅报告；
- 11、截至 2020 年 5 月 31 日崇德物业的评估报告及评估说明；
- 12、截至 2020 年 5 月 31 日铁西百货的的评估报告及评估说明；
- 13、截至 2020 年 5 月 31 日商业城百货的评估报告及评估说明。

二、备查文件地点

- 1、沈阳商业城股份有限公司

办公地址：沈阳市沈河区青年大街 185 号茂业中心写字间 23 楼 CD 单元

电话：024-24865832

传真：024-24865832

联系人：孙震

2、华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话：010-56839300

传真：010-56839400

联系人：崔力、薛婷

三、查阅网址

指定信息披露网址：

上海证券交易所 www.sse.com.cn

（本页无正文，为《沈阳商业城股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要》之盖章页）

沈阳商业城股份有限公司

2020年8月24日