

茂业商业股份有限公司
关于购买控股子公司剩余部分股权
暨关联交易的公告

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

重要内容提示：

- 经茂业商业股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）第九届董事会第十四次会议审议，公司全资子公司深圳茂业百货有限公司（以下简称“深圳茂业百货”）同意维多利投资控股有限公司（以下简称“维多利投资”）将其持有的内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利集团”）15%的股权（对应注册资本为2550万元，以下简称“质押股权”）（价值57,750万元）转让给本公司，用以偿还借款本息及抵消维多利投资欠维多利集团的往来款。
- 本次交易不会导致公司合并报表范围发生变化，会进一步增加本公司对维多利集团的持股比例（由70%提升至85%）。本次交易完成后，邹招斌先生及维多利投资将不再构成本公司的关联方，有利于减少关联交易。本次关联交易事项不会对公司的财务状况、经营成果及独立性构成重大影响。
- 交易风险简述：本次交易尚需提交公司股东大会审议批准，相关关联股东需回避表决。
- 至本次关联交易为止，过去12个月内，本公司与同一关联人发生的关联交易金额约为11,230万元（不含本次及本次董事会审议的《关于全资子公司签署〈借款合同之补充协议（二）〉及〈费用结算协议〉暨关联交易的议案》项下的交易金额），包括如下：
 - （1）2019年3月15日，本公司因租赁关联方房产，预计与同一关联人在2019年发生的日常关联交易金额不超过130万元，该事项已经本公司董事长决

定同意；

(2) 2019年8月22日，因原合同期限届满，经公司董事会审议通过了《关于控股子公司签署〈租赁合同〉与〈委托经营合同〉暨关联交易的议案》，同意续租房产及继续受托经营管理商铺，预计租金与受托经营管理回报费用总金额不超过7,000万元；

(3) 2019年9月26日，经公司董事会审议通过了《关于控股子公司签署〈预付卡合作协议〉暨关联交易的议案》，同意由维多利集团单方或与关联方各自向消费者发行预付卡，预付卡客户可以选择在维多利集团或关联方门店消费产品(或服务)，双方定期结算预付卡客户通过POS机刷卡结算购买的交易款项。预计合计交易总金额不超过4100万元人民币。

一、关联交易概述

鉴于：

2017年12月12日、2017年12月28日，本公司分别召开了第八届董事会第二十九次会议和2017年第九次临时股东大会，会议审议通过了《关于全资子公司对外提供借款暨关联交易的议案》，同意全资子公司深圳茂业百货向本公司持股70%之控股子公司维多利集团的少数股东邹招斌先生提供人民币4亿元的借款额度，借款期限为12个月，到期前15天通知可展期一年，借款年利率为10.5%。

上述会议审议通过后，深圳茂业百货与邹招斌先生分别于2017年12月29日、2018年12月28日先后签署了《借款合同》与《借款合同补充协议》（以下统称为“借款合同”），根据借款合同的约定，深圳茂业百货于2018年1月2日，向邹招斌先生提供了合计¥399,933,400元（人民币大写：叁亿玖仟玖佰玖拾叁万叁仟肆佰圆整）的贷款。

为担保邹招斌先生完全履行借款合同项下的所有义务、债务和责任，维多利投资自愿将质押股权质押给深圳茂业百货，双方已于2017年12月29日，就前述股权质押相关事宜在深圳签署了《股权质押合同》，并已于2018年4月3日完成质押登记。

因受宏观经济及外部环境不确定性因素影响，邹招斌先生目前资金周转存在一定困难，未能按期偿还上述借款本金及利息。

基于上述情况，考虑到维多利投资以其持有的维多利集团15%股权提供了质押担保，且维多利集团经营情况良好，本公司看重维多利集团在内蒙古市场的领导

地位，为收回前述借款本息，维护公司债权人权益，经本公司及深圳茂业百货积极与邹招斌先生、维多利投资协商，拟以质押股权折价方式来进行借款本息（共计¥49,174.28万元）及维多利投资对维多利集团所欠往来款的抵偿，即深圳茂业百货同意维多利投资将质押股权转让给本公司，然后，由维多利投资委托本公司将股权转让款支付给深圳茂业百货和维多利集团，用以抵偿前述借款本息与往来款。

（有关质押股权转让款抵偿借款本息、往来款的具体金额、方式等详见本公司同日披露的《茂业商业关于全资子公司签署〈借款合同之补充协议（二）〉及〈费用结算协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：临2020-015号）。

2020年3月16日，公司以现场结合通讯方式召开公司第九届董事会第十四次会议，会议审议通过了《关于购买内蒙古维多利商业（集团）有限公司15%股权暨关联交易的议案》。

1、同意公司受让关联方维多利投资持有的维多利集团15%的股权，此次受让股权在聘请第三方专业机构进行评估的基础上（经评估，维多利集团100%的股权价值为390,002.74万元，根据该估值计算，对应此次受让股权价值应为58,500.41万元），各方友好协商确认此次股权交易价款为57,750万元（大写：人民币伍亿柒仟柒佰伍拾万元整）。

同意公司与维多利投资、邹招斌先生就前述股权转让相关事宜签署《股权转让协议》。

2、维多利投资为本公司控股子公司维多利集团的少数股东，直接持有维多利集团15%股权，构成本公司关联法人；邹招斌先生为本公司控股子公司维多利集团的少数股东，直接和间接持有维多利集团共计19.7%股权（其直接持股4.7%，通过其全资子公司维多利投资持股15%），构成本公司关联自然人，根据《上交所股票上市规则》及《上交所关联交易实施指引》相关规定，本次交易构成本公司的关联交易。

3、本次关联交易金额共计¥57,750万元，至本次关联交易为止，过去12个月内，公司与上述同一关联人之间的关联交易已经达到3000万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

4、本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，但需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

维多利投资为本公司控股子公司维多利集团的少数股东，直接持有维多利集团15%股权，构成本公司关联法人。

邹招斌先生为本公司控股子公司维多利集团的少数股东，直接持有维多利集团4.7%股权，并通过其100%持股的维多利投资持有维多利集团15%股权，因此邹招斌先生通过直接和间接持股方式合计持有维多利集团19.7%股权，构成本公司关联自然人。

因此，根据《上交所股票上市规则》及《上交所关联交易实施指引》，本次交易构成本公司之关联交易。

（二）关联人基本情况

1、维多利投资

名称：维多利投资控股有限公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市回民区锡林北路与中山西路交叉口首府广场写字楼7层4-5号

主体类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：孙晓勇

注册资本：5,000万

成立日期：2011年02月25日

统一社会信用代码：91150100566943796X

股权结构：邹招斌先生持有维多利投资100%股权。

最近一年又一期主要财务数据如下：（单位：万元）

	2018年12月31日 (未经审计)	2019年12月31日 (未经审计)
资产总额	90,765.79	79,738.75
资产净额	-13,624.78	-15,332.97
	2018年度 (未经审计)	2019年度 (未经审计)
营业收入	0	38.83
净利润	-11,910.33	-1,708.18

2、邹招斌先生

邹招斌，男，中国籍，住所：呼和浩特市回民区贝尔路24号院。2016年6月至

今，担任维多利集团的董事。截止目前，邹招斌先生持有维多利投资100%股权，邹招斌直接持有维多利集团4.7%股权，通过维多利投资间接持有维多利集团15%股权，为维多利集团的少数股东；除维多利集团和维多利投资外，邹招斌先生还直接持有内蒙古新维利商业股份有限公司80%股权。

除合计持有维多利集团19.7%股权外，邹招斌先生、维多利投资与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、关联交易标的介绍

1、基本情况

公司本次拟受让的股权为维多利投资持有的维多利集团15%的股权，该部分股权已于2018年4月3日质押给本公司全资子公司深圳茂业百货。质权人深圳茂业百货同意维多利投资向本公司转让上述股权。

维多利集团的成立时间：2002年6月12日；统一社会信用代码：91150100740109781J；公司类型：其他有限责任公司；住所：内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路3号；法定代表人：卢小娟；注册资本：人民币17,000.00万元；经营范围：停车场经营百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售；餐饮管理；物业管理；物业服务。

2016年5月23日，本公司以支付现金方式购买邹招斌等20名股东持有的维多利集团70%的股权，截至本公告日，维多利集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
茂业商业股份有限公司	11,900.00	70%
维多利投资控股有限公司	2,550.00	15%
邹招斌	799.00	4.70%
陈千敢	510.00	3%
林志健	561.00	3.30%
陈帮海	680.00	4%
合计	17,000.00	100%

本次交易不涉及优先受让权的其他股东，本次交易完成后，维多利集团的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
茂业商业股份有限公司	14,450.00	85%
邹招斌	799.00	4.70%
陈千敢	510.00	3%
林志健	561.00	3.30%
陈帮海	680.00	4%
合计	17,000.00	100%

2、主要财务数据

维多利集团最近一年一期的主要财务数据如下：

以下财务数据均已经具有从事证券、期货业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）并为公司本次交易出具了“瑞华审字[2020]48530002号”标准无保留意见审计报告。

①资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019.9.30	2018年
资产总计	608,894.18	556,374.22
负债合计	429,525.24	387,072.04
所有者权益合计	179,368.95	169,302.18

②利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年
营业收入	271,275.75	367,366.08
营业利润	55,031.74	49,600.69
利润总额	54,007.91	49,160.70
净利润	44,433.97	38,993.77

③现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年
经营活动产生的现金流量净额	-265.61	82,008.03
投资活动产生的现金流量净额	-2,830.09	12,500.00

筹资活动产生的现金流量净额	31,101.35	-97,021.15
---------------	-----------	------------

四、交易标的评估情况及交易价款的确定

1、评估情况

本次交易经具有证券、期货相关业务评估资格的厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司（以下简称“厦门市大学资产评估”）评估，根据厦门市大学资产评估出具的《茂业商业股份有限公司拟收购股权涉及的内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（大学评估评报字[2020]第950001号），以2019年9月30日为评估基准日，维多利集团100%股权评估结果如下表所示：

单位：万元

单位名称	评估方法	全部股东权益价值	股权比例	评估结果选取方法	评估结果
维多利集团	资产基础法	385,196.14	100%	收益法	390,002.74
	收益法	390,002.74	100%		

厦门市大学资产评估对维多利集团股权进行评估最终选用收益法的评估结果作为评估结论，即维多利集团100%股权的评估价值为390,002.74万元，相较瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的维多利集团所有者（股东）权益账面值179,368.95万元，评估增值额为210,633.79万元，增值率为117.43%。评估详情请见公司同日披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《茂业商业股份有限公司拟收购股权涉及的内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益价值项目评估报告》（大学评估评报字[2020]第950001号）。

2、交易价款的确定

在前述评估值的基础上，经友好协商，同意降低维多利集团股东全部权益价值至385,000万元，并以该值为标准，确定本次交易的股权转让价款合计为57,750万元。

3、评估增长原因

本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结果反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小；而账面价值反映的是资产历史投入所耗费的社会必要劳动即历

史成本。维多利集团是百货零售企业，具有一定的品牌价值、管理水平、优越的地理位置和超额收益能力。收益法评估结果包含其账面未记录的运营管理、专业积累、地理位置等资源的价值，故评估增值。

五、股权转让协议的主要内容

1、合同主体：

甲方：茂业商业股份有限公司（“受让方”）

乙方：维多利投资控股有限公司（“转让方”）

丙方：邹招斌（“履约担保方”）

2、交易价格：合计为¥577,500,000.00元（大写：人民币伍亿柒仟柒佰伍拾万元整）。

3、支付方式：在甲方已取得工商行政部门（或股票登记机关）核准标的公司本次标的股权转让后的股东变更及修改后的《公司章程》等予以登记备案或变更登记的通知之日起【20】个工作日内，甲方将其应付乙方的股权转让款合计¥577,500,000.00元（大写：人民币伍亿柒仟柒佰伍拾万元整），以银行转账或双方另行协商一致确定的方式支付给乙方或乙方指定第三方。

4、登记过户：甲、乙双方确认，乙方应于本协议生效之日起【5】个工作日内，备齐为办理本次股权转让登记所需的全部文件、资料，提交甲方转交标的公司办理本次股权转让变更、《公司章程》变更等工商行政部门（或股票登记机关）相关手续，登记过户的完成以甲方收到工商等行政管理登记机关出具的准予备案/变更登记的书面通知为准。

各方特此同意，为实现股权交割及过户登记的相关手续，各方将密切合作并采取一切必要的行动，包括但不限于为办理股权转让过户所需之工商变更登记备案文件签署、标的公司的股东名册编制、修订公司章程等，以遵守本协议的条款和完成本次交割、过户。

各方确认，本协议签署后，各方应工商等行政管理部门要求而签署的相关变更登记备案手续的文件内容（包括但不限于简式股权转让协议、股东会决议、申请表等文件）与本协议约定不一致的，以本协议约定为准。

5、标的公司股权结构变化：

乙方向甲方转让其持有的标的公司【15%】股权（以下简称“标的股权”），对应注册资本总计为【2550】万元，转让完成后，标的公司的股权结构如下表：

股东名称	投资金额（万元）	持股比例
茂业商业股份有限公司	14450	85%
维多利投资控股有限公司	0	0%
邹招斌	799.00	4.70%
陈千敢	510.00	3%
林志健	561.00	3.30%
陈帮海	680.00	4%
合计	17,000.00	100%

转让完成是指标的股权已经工商行政部门变更登记至甲方名下，且甲方已将股权转让款全额支付给了乙方或其指定第三方，同时协议各方已完成本合同约定的其它合同义务。

6、税费承担：因本次交易产生的税费，由各方根据相关法律规定各自承担。法律、法规没有规定的，由发生该等税费的一方自行支付，或各方协商解决。

7、其他权利归属：标的股权转让完成后，与标的股权相关的一切现实已存在或将来可能实现的权益、权利，均归甲方所有。

8、甲、乙、丙三方协商确认，就本协议项下乙方之义务和责任，丙方自愿承担连带责任之担保。

9、违约责任：

本协议经各方签署生效后，除不可抗力因素外，如任何一方（“违约方”）未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误，则另一方（“守约方”）有权选择：要求违约方赔偿给守约方造成的经济损失并承担本协议约定的违约责任。

如果乙方因自身原因未按照本协议的约定如期完成标的股权的解押或按时向甲方提供办理标的股权转让所需的资料的，则每迟延一日，乙方应按本协议约定的股权转让款项总额的万分之五向甲方支付违约金。

本协议因符合7.1.1条约定条件，自动终止的，违约方应向守约方支付违约金，违约金为本协议约定股权转让款总额的30%。

如果甲方逾期付款，则每迟延一日，甲方应按本协议约定的股权转让款项总额的万分之五向乙方支付违约金。

10、协议生效：

本协议经各方签字盖章后成立，并自以下条件全部满足时生效：

甲方已收到标的股权质押人深圳茂业百货出具的同意乙方向甲方转让标的股权的书面函件；

本次交易已获得甲方董事会、股东大会（如需）的批准；

本次交易已获得相关监管部门、政府部门的审批或已完成相关政府部门的备案（如需）。

六、交易目的及对上市公司的影响

本次交易是基于收回借款本息，以维护公司债权人利益，保障公司利益不受损失而发生。本次交易完成后，本公司持有维多利集团的股权将提升至85%，可进一步增加对维多利集团的持股比例，有助于本公司整体实力和抗风险能力的进一步增强，助力本公司的健康可持续发展，由此，此次交易不会对上市公司造成利益损失；同时，本次交易完成后，邹招斌先生及维多利投资将不再构成本公司的关联方，将有利于减少关联交易。

本次交易不会导致公司合并报表范围发生变化。本次关联交易事项不会对公司的财务状况、经营成果及独立性构成重大影响。

七、关联交易审议程序

1、董事会审议

2020年3月16日召开的公司第九届董事会第十四次会议以9票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于购买内蒙古维多利商业（集团）有限公司15%股权暨关联交易的议案》。就本次审议议案，本届董事会成员中不存在关联董事，会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的要求。并同意将该议案提交公司股东大会审议。

2、独立董事事前认可、发表的独立意见及审计委员会审核意见

本议案经公司独立董事曾志刚、廖南钢、田跃事前审查，认为：本次交易有利于收回借款本息，以维护公司债权人利益，保障公司利益不受损失，同时，本次交易完成后，邹招斌先生及维多利投资将不再构成本公司的关联方，将有利于减少关联交易，符合公司及全体股东的利益，同意将本次事项提交董事会审议。并发表独立意见如下：本次审议的关联交易是在双方协商一致的基础上进行的，公司拟收购的资产已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，为本次交易提供专业服务的审计机构、评估机构及其经办人员与公司、交易

对方、标的公司除正常业务往来关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实的或预期的利益或冲突，审计机构及评估机构具有充分的独立性；本次交易一方面有利于收回借款本金，以维护公司债权人利益，保障公司利益不受损失；另一方面，增加了本公司对维多利集团的持股比例；本次关联交易定价方式公允，符合市场规则，体现了公平、公正、诚信的原则，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形；董事会对该议案的审议和表决符合有关法律、法规和公司章程的规定，我们表决同意。

公司第九届董事会审计委员会对本次关联交易出具了书面审核意见，同意将本议案提交公司董事会审议。本议案需提交公司股东大会审议，与该次交易有关的关联股东将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

八、风险提示

本次交易尚需提交本公司股东大会审议批准，相关关联股东需回避表决。因此，本次交易能否最终实施尚存在不确定性。

特此提醒投资者注意相关风险。

特此公告

茂业商业股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年三月十七日