证券代码:600306　　证券简称:*ST商城　　公告编号:2020-045号

沈阳商业城股份有限公司关于对上海证券交易所《关于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预案信息披露的问询函》的回复公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整,对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

2020年6月12日,沈阳商业城股份有限公司(以下简称“上市公司”、“*ST商城”、“公司”、“本公司”)收到上海证券交易所上市公司监管一部出具的《关于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预案信息披露的问询函》(上证公函【2020】0724号)(以下简称“《问询函》”)。公司及相关中介机构对有关问题进行了认真分析,并对《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预案》(以下简称“《预案》”)等文件进行了修订和补充。

如无特别说明,本回复的简称与《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预案(修订稿)》(简称“《预案(修订稿)》”)中的简称释义相同。

具体回复及补充披露内容如下:

一、关于交易方案

1.预案披露,本次交易方案包括两部分,一是拟通过产权交易所公开挂牌出售上市公司持有的铁西百货99.82%股权和商业城百货100%股权,二是拟向茂业投资发行股份购买其持有的崇德物业100%股权,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。请公司补充披露:(1)重大资产出售与发行股份购买资产是否存在先后实施顺序;(2)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,摘牌后是否会导致上市公司无主营业务。请财务顾问发表意见。

回复:

(一)重大资产出售与发行股份购买资产是否存在先后实施顺序

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。

(二)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,摘牌后是否会导致上市公司无主营业务

1、铁西百货和商业城百货的摘牌条件

本次交易的审计报告及评估报告出具后,上市公司将召开董事会及股东大会审议批准本次交易方案,并在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。本次拟出售资产的交易对价不低于12.8亿元,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(具体金额以本次交易聘请的符合《证券法》规定的审计机构出具的正式审计报告为准),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

本次交易的审计报告及评估报告出具后,上市公司将召开董事会及股东大会审议批准本次交易方案及其相关议案,包括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。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并完成崇德物业100%股权注入上市公司前,合同并未生效,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。在满足产权交易所全部的生效条件后,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。

(三)补充披露情况

公司在《预案(修订稿)》“重大事项提示/一、本次交易方案概况/(一)本次交易方案”和“第一节 本次交易概况/二、本次交易具体方案/(一)本次交易方案”中补充披露了上述相关内容。

(四)独立财务顾问核查意见

本次交易的独立财务顾问核查后认为:本次交易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;本次拟出售资产被摘牌时,受让方与上市公司签署的合同系附生效条件的产权交易合同,包括拟出售资产的交割需取得中国证监会核准本次交易以及先行完成崇德物业100%股权注入上市公司等;拟出售资产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;摘牌不会导致上市公司无主营业务的情形。

二、关于拟购买资产

2.预案披露,拟购买资产崇德物业的服务项目分为住宅物业、商业物业、专业市场园区物业三个业态,长期以来为控股股东茂业集团自持物业及所开发建设的物业提供物业管理服务。请公司补充披露:(1)按照不同业态,列示标的资产目前所管理主要项目的名称、管理面积、开发商、业主方、签约时间、服务期限、续约条款等;(2)各业态的收费标准、收入及占比、关联交易金额及占比;(3)标的资产业务依赖现有控股股东的比例,持续经营能力是否存在不确定性;(4)结合本次购买资产与控股股东开展业务的关系、新增关联交易情况等,说明标的资产是否对控股股东产生重大依赖;(5)本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强上市公司独立性、持续经营能力等相关规定。请财务顾问发表意见。

回复:

(一)按照不同业态,列示标的资产目前所管理主要项目的名称、管理面积、开发商、业主方、签约时间、服务期限、续约条款等

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
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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	11.1				
2	成都茂业中心	商业	22.9	成都崇德投资有限公司	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	沈阳茂业中心	住宅	7.1	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	17.2				
4	天津茂业大厦	商业	10.1	天津茂业置业有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2015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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
5	无锡茂业城	住宅	16.0	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	36.2				
6	太原茂业中心	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	9.7				
7	深圳南山茂业时代广场	商业	1.9	深圳茂业(集团)股份有限公司	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
8	无锡长江一号	住宅	7.3	无锡新区茂业房地产有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2019年	1、合同截止2029年10月1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,签约之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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	5.1				
9	深圳茂业城	住宅	24.1	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
10	常州泰富城	住宅	10.3	常州泰富房地产开发有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2009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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
		商业	13.6				
11	滁州长江商贸城	专业市场园区	51.0	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、截至本回复出具之日,业主大会或业委会暂未成立
12	芜湖长江市场园	专业市场园区	21.6	芜湖茂业农副产品市场有限公司、芜湖茂业置业有限公司	开发商、已售产权业主、租户	2016年	合同截止2021年11月30日,合同期内,全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时,合同自动终止;合同期满后需全体业主与物业服务企业协商确定是否续约

注:主要项目包括:1、2019年度收入前十项目;2、由于专业市场园区业态收入较小无法进入前十,且项目数量较少,因此将专业市场园区业态2019年收入前二大项目纳入主要项目;3、以上管理面积以崇德物业签署的前期物业管理协议约定的管理面积为口径披露;4、专业市场园区均为收购类项目,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。

公司已在《预案(修订稿)》中向投资者提示了前述相关风险。

(二)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,并在各地政府主管部门完成相应备案。

(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,严格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,通过详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

2018年和2019年,崇德物业不同业态未经审计的收入及占比、关联交易金额及占比如下:

单位:万元

业态类型	2019年			
	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	5,176.57	29.41%	260.65	5.04%
商业	11,548.71	65.60%	541.60	4.69%
专业市场园区	878.74	4.99%	4.36	0.50%
合计	17,604.02	100.00%	806.61	4.58%
业态类型	2018年			
	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	4,919.40	31.03%	312.21	6.35%
商业	10,102.39	63.71%	365.28	3.62%
专业市场园区	834.61	5.26%	4.36	0.52%
合计	15,856.40	100.00%	681.85	4.30%

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,租户会与崇德物业签署物业管理合同,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。

此外,对于对外出租的商业物业,租户与崇德物业签署的物业管理合同期限与租户与关联开发商签署的租赁合同期限一致。经初步统计,出租的商业物业主要包括办公区域和底层商铺,其中对于底层商铺及面积2,000平方米以上的办公区域因装修成本较高,租赁合同的期限较长,一般为8-10年;对于面积2,000平方米以下的办公区域一般租赁合同期限为2-3年。同时,租赁合同一般约定到期前三个月租户需向关联开发商反馈是否进行续约,以便关联开发商确认是否针对该租赁物业启动招商。同时,为确保对应物业租赁的延续性,关联开发商一般在租赁合同到期前六个月就对租户进行摸底,如租户反馈到期不进行续租,则即刻启动对应物业的招商工作。

(三)标的资产业务依赖现有控股股东的比例,持续经营能力是否存在不确定性

1、崇德物业目前管理项目均为关联企业开发建设或收购

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。

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。

公司已在《预案(修订稿)》中向投资者提示了前述相关风险。

2、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

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。2018年度和2019年度,崇德物业管理的各业态未经审计的关联交易收入合计分别为681.85万元和806.61万元,占同期各业态合计收入的比例分别为4.30%和4.58%,各业态对应的关联交易收入对崇德物业不构成重大影响。

(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了支撑

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,以良好的人文环境、体系化的员工培训机制和考核激励制度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。

综上,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)茂业集团体系正在开发并将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

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项目将主要委托崇德物业进行管理。截至本回复出具之日,茂业集团体系正在开发项目情况如下:

拟新管理项目名称	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	沈阳市沈河区	4.9	2020年
秦皇岛茂业中心	写字楼及公寓	秦皇岛市海港区	10.0	2020年
泰州茂业时代广场	写字楼	泰州市海陵区	10.6	2020年
泰州茂业观园	住宅	泰州市海陵区	16.7	2020年
淄博茂业中心	住宅	淄博市高新区	7.6	2021年
	写字楼及公寓		47.0	2022年
深圳德弘天下	住宅	深圳市罗湖区	26.5	2021年
合计			123.3	2020年-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123.3万平方米。茂业集团体系正在开发并将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。

综上所述,崇德物业持续运营能力不存在重大不确定性。

(四)结合本次购买资产与控股股东开展业务的关系、新增关联交易情况等,说明标的资产是否对控股股东产生重大依赖

1、崇德物业与控股股东开展业务的关系

如前所述,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。

2018年度和2019年度,崇德物业新增管理面积均为茂业集团体系开发或收购的项目。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。随着茂业集团体系开发或收购项目的增加,崇德物业管理面积亦将逐步增加。

2、崇德物业未来新增关联交易情况

崇德物业管理的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,茂业集团体系大部分物业均已对外出售或对外出租,仅少部分住宅物业尚未出售和少部分商业物业及专业市场园区物业由茂业集团体系自用(包括关联开发商自用以及出租关联方使用,下同)。对外出售的业主及对外出租的租户一般与崇德物业之间不存在关联关系,尚未出售的住宅物业及自用的商业物业及专业市场园区物业需向崇德物业支付物业管理费,构成关联交易,但占比较小,2018年度和2019年度崇德物业管理的三种主要业态项目未经审计的关联交易收入占比均不足10%。

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,如本题第(三)问回复所述,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。

3、崇德物业对控股股东不存在重大依赖

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,另一类为开发商背景的物业管理服务公司。目前行业内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。如本题第(三)问回复所述,崇德物业目前管理的项目均来自茂业集团体系,历史期间其业务的获取存在对控股股东及其关联方的依赖,符合行业惯例。

但是,崇德物业客户多数为非关联方,受关联交易影响不大,具有良好的持续运营能力基础,持续经营方面不存在对控股股东及其关联方的重大依赖。此外,随着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等核心竞争力的发挥,崇德物业具备独立面向市场开展业务的能力;同时,通过本次交易实现与A股资本市场的对接,崇德物业未来市场化获取项目的能力将进一步增强,项目的获取及经营对控股股东及其关联方的依赖将进一步降低。

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,截至本回复出具之日,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。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。

此外,截至本回复出具之日,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。

(五)本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强上市公司独立性、持续经营能力等相关规定

1、本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强上市公司独立性的相关规定

(1)本次交易对上市公司独立性的影响

本次交易前,上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制,做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次发股对象茂业投资与上市公司受同一实际控制人控制,上市公司的控制权和实际控制人不会发生变化,不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

本次交易前,上市公司主要业务为百货、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,2018年和2019年持续亏损,面临一定的经营风险。为缓解上市公司日常经营周转资金需求,自2017年以来上市公司陆续向关联方拆借资金。截至本回复出具之日,上市公司向关联方深圳茂业商厦有限公司和深圳茂业(集团)股份有限公司借款本金余额分别为11,472.38万元和6,800万元。通过本次交易,上市公司将置出盈利能力较弱的百货、超市零售业务,降低日常经营对关联方的依赖,有利于增强上市公司的独立性;且前述借款及其相应利息已纳入本次拟出售资产范围,有利于保护上市公司及广大投资者、特别是中小投资者的合法权益。

如本题第(二)问回复所述,本次发行股份拟购买崇德物业管理的三种主要业态项目2018年和2019年未经审计的关联交易收入占比不足10%,关联交易不会对交易完成后上市公司独立性产生重大影响。

如本题第(三)问回复所述,虽然崇德物业目前管理的项目均来自茂业集团体系,但是历史期间其业务的获取存在对控股股东及其关联方的依赖的情形符合行业惯例;其次,崇德物业客户多数为非关联方,受关联交易影响不大,持续经营方面不存在对控股股东及其关联方的重大依赖,具备独立面向市场开展业务的能力。同时,通过本次交易实现与A股资本市场的对接,崇德物业未来市场化获取项目的能力将进一步增强,项目的获取及经营对控股股东及其关联方的依赖将进一步降低。

如本回复第三题第(二)问回复所述,本次交易前,崇德物业根据茂业集团体系内部资金管理要求与关联方之间调拨资金,导致存在被关联方非经营性资金占用的情形,就崇德物业与控股股东及其关联方之间的往来以及由此形成的资金占用,将于本次重组报告书草案公告前完成清理,且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承诺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。

本次交易完成后,上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立,符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定。此外,为了维护上市公司的独立性,保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益,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就保障上市公司独立性分别作出承诺,保证上市公司在人员、资产、财务、机构、业务等方面的独立性。

(2)本次交易对上市公司关联交易的影响

本次交易前,上市公司已依照《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关要求,制定了关联交易的相关规定,对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定并严格执行,日常关联交易按照市场原则进行。与此同时,公司监事会、独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定,勤勉尽责,切实履行监督职责,对关联交易及时、充分发表意见。

本次交易前,上市公司日常经营与关联方存在接受劳务、采购商品、销售商品、预付卡消费、托管经营、租赁房屋等类型的关联交易,本次交易将置出上市公司的原核心经营的百货、超市零售业务,大幅减少前述日常关联交易的金额及种类。同时,本次交易完成后,上市公司拟发行股份购买的崇德物业与其关联方的主要交易类型并未增加,该等关联交易主要为物业管理服务,于本次交易前即存在,不会对上市公司持续经营造成重大影响,不存在损害上市公司利益的情形。

本次交易完成后,上市公司将转型为物业管理服务提供商,主要关联交易类型为向关联方提供物业管理服务,如前所述,崇德物业2018年和2019年未经审计的关联交易收入占比不足10%,关联交易比较较低。未来随着关联方开发或收购项目的增加,上市公司也将新增关联方物业的管理服务,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。此外,本次交易完成后,崇德物业将实现与A股资本市场的对接,未来市场化获取项目的能力将进一步增强。上市公司亦将借助A股资本市场的优势,加大市场拓展力度,加快规模扩张,拓展市场化业务,提高市场化业务占比,有利于进一步降低关联交易占比。

本次交易完成后,上市公司将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定,本着平等互利的原则,规范本次交易完成后的关联交易,并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露,以确保相关关联交易定价的合理性、公允性和合法性,维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

此外,为进一步减少和规范本次交易完成后上市公司可能产生的关联交易,维护上市公司及其中小股东的合法权益,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分别出具了《关于减少和规范关联交易的承诺函》,承诺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。

2、本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强持续经营能力的相关规定

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,2018年度和2019年度实现的净利润分别为-12,763.40万元和-10,608.54万元,上市公司面临一定的经营风险,急需通过转型扭转当前较为严峻的经营形势。本次交易上市公司拟发行股份购买的崇德物业主营业务为市场前景广阔的物业管理服务,其2018年度和2019年度实现的未经审计的净利润分别为5,790.31万元和6,331.69万元,且如本题第(三)问回复所述,崇德物业持续运营能力不存在重大不确定性。通过本次交易,上市公司将出售盈利能力较差的百货零售类业务相关资产,购买市场前景广阔物业管理类业务相关资产,实现上市公司主营业务的转型,从而提升上市公司整体资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力,本次交易有利于增强上市公司的持续经营能力。

综上所述,本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强上市公司独立性、持续经营能力的相关规定。

(六)补充披露情况

公司在《预案(修订稿)》“第五节 拟购买资产基本情况/三、崇德物业报告期主营业务/(四)崇德物业管理项目情况”中补充披露了上述相关内容。

公司已在《预案(修订稿)》“重大风险提示/二、拟购买资产有关风险/(二)经营风险/”以及“第九节 风险因素/二、拟购买资产有关风险/(二)经营风险”补充披露了上述相关风险。

(七)独立财务顾问核查意见

本次交易的独立财务顾问核查后认为:崇德物业目前管理的项目均来自茂业集团体系,历史期间其业务的获取存在对控股股东及其关联方的依赖,符合行业惯例;但崇德物业持续运营能力不存在重大不确定性,且持续经营方面不存在对控股股东及其关联方的重大依赖;本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条中关于增强上市公司独立性、持续经营能力的相关规定。

3.预案披露,拟购买资产崇德物业的交易价格初步确定为7.0亿元至8.0亿元之间,较其截至2019年12月31日未经审计的净资产增值约110.03%-141.17%。财务数据显示,2018、2019年,其资产负债率分别为54%和44%,经营活动现金流量净额分别为7705.41万元和1.48亿元。请公司补充披露:(1)结合同行业可比企业的市盈率、市净率等因素,说明标的资产估值定价的合理性;(2)标的资产与现有控股股东之间的往来及担保情况,是否存在资金占用及其他对外担保情形、以及对评估值的影响;(3)标的资产经营活动现金流量净额、杠杆率波动较大的原因,是否符合行业特点。请财务顾问发表意见。

回复:

(一)结合同行业可比企业的市盈率、市净率等因素,说明标的资产估值定价的合理性

1、本次交易的市盈率、市净率与同行业上市公司的比较情况

崇德物业所处行业为物业管理行业,选取与崇德物业业务相似的A股上市公司作为可比企业,可比企业的市盈率、市净率情况如下表所示:

序号	证券名称	证券代码	市盈率(LYR)	市净率(LF)
1	南都物业	603506.SH	31.43	4.76
2	新大正	002968.SZ	61.97	8.82
3	招商积余	001914.SZ	131.88	4.69
平均值			46.70	6.09
中位值			46.70	4