

北京市中倫律師事務所
關於成商集團股份有限公司重大資產重組
之
專項法律意見書

2015 年 6 月



中国北京市建国门外大街甲6号SK大厦36-37层 邮政编码:100022
36-37/F, SK Tower, 6A Jianguomenwai Avenue, Beijing 100022, People's Republic of China
电话/Tel: (8610) 5957-2288 传真/Fax: (8610) 65681022/1838
网址 <http://www.zhonglun.com>

北京市中伦律师事务所
关于成商集团股份有限公司重大资产重组
之
专项法律意见书

致：成商集团股份有限公司

根据成商集团股份有限公司（以下简称“成商集团”）与本所签订的《律师服务协议》，本所作为成商集团拟向深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）发行股份购买深圳茂业百货有限公司（以下简称“和平茂业”）100%股权、深圳市茂业百货深南有限公司（以下简称“深南茂业”）100%股权、深圳市茂业东方时代百货有限公司（以下简称“东方时代茂业”）100%股权、珠海市茂业百货有限公司（以下简称“珠海茂业”）100%股权和深圳市茂业百货华强北有限公司（以下简称“华强北茂业”，与和平茂业、深南茂业、东方时代茂业及珠海茂业合称“标的公司”）77%股权，向深圳德茂投资企业（有限合伙）发行股份购买华强北茂业 16.43%股权、向深圳合正茂投资企业（有限合伙）发行股份购买华强北茂业 6.57%股权（以下简称“本次重大资产重组”）事宜的专项法律顾问，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》以及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，依据上海证券交易所上市公司监管一部于2015年6月23日发出的《关于对成商集团股份有限公司重大资产重组预案的审核意见函》（上证公函【2015】第0565号）（以下简称“《审核意见函》”）的要求，就《审核意见函》出具《北京市中伦（深圳）律师事务所关于成商集团股份

有限公司重大资产重组之专项法律意见书》（以下简称“本法律意见书”）。

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

1、本所律师依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等现行法律、行政法规及中国证监会相关文件的规定和本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实发表法律意见；

2、本所律师已根据相关法律、法规及规范性文件的规定严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对本法律意见书所涉事项的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分查验并发表法律意见，本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，否则愿承担相应的法律责任；

3、本所律师同意将本法律意见书作为成商集团申请本次重大资产重组所必备的法定文件随其他材料一同上报有关主管部门，并依法对本法律意见书承担相应的法律责任；

4、本所律师同意成商集团在其关于本次重大资产重组的申请文件中自行引用或按照中国证监会、上海证券交易所的审核要求引用本法律意见书的内容，但不得因该等引用而导致法律上的歧义或曲解；

5、成商集团和本次交易的有关方已分别向本所承诺和声明：保证其已向本所律师提供了出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料，并且所提供的文件和材料是真实、准确、完整的，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证对所提供的文件和材料的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；

6、本所律师根据律师行业公认的业务标准对成商集团和本次重大资产重组中的有关方向本所律师提供的有关文件材料进行了核查和验证；本所律师已对与出具本法律意见书相关的所有文件资料及证言进行了审查判断，并据此出具本法律意见书；

7、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、成商集团、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明文件、证言或文件的复印件出具本法律意见书；

8、本法律意见书仅供成商集团本次重大资产重组之目的使用，非经本所同意，不得用作任何其他用途。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师就《审核意见函》所提及的相关问题出具法律意见如下：

一、《审核意见函》问题9之第2项：公司拟注入资产门店经营场所须向关联方租赁，将产生大量关联交易，请公司对照《首次公开发行股票并上市管理办法》，说明该事项对此次借壳上市标的资产独立性的影响；并补充披露公司就减少关联交易拟采取的措施。并请财务顾问和律师发表意见。

根据茂业商厦及标的公司提供的资料，标的公司门店经营场所向关联方租赁的情况如下：

序号	使用主体	承租方	出租方	合同期间	房屋坐落	租赁面积(m²)
1	东门店	和平茂业	深圳茂业（集团）股份有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市罗湖区东门中路旺角购物广场 5-7层	3,709.68
2	和平店		深圳茂业（集团）股份有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市罗湖区解放路和平广场裙楼 1-5 层	23,047.78
3	深南店	深南茂业	深圳市茂业物业经营有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区燕南路兴华大厦东栋 1-5 层	10,507.16
4	总部办公室	和平茂业	深圳茂业（集团）股份有限公司	2015/4/1—2018/3/31	深圳市罗湖区深南东路世界金融中心 37 层	857.29
5	华强北店	华强北茂业	深圳市东方时代广场实业有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场裙楼 101-901	29,715.60
6		华强北茂业	深圳市东方时代广场实业有限公司	现行有效合同： 2012/10/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场负 1 层 101	3,455.46

7	东方时代店	东方时代茂业	深圳市东方时代广场实业有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场负 1-9 层	30,071.68
8	珠海店	珠海茂业	深圳市东方时代广场实业有限公司	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 109 号商铺	31.54
9			华强北茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 110 号商铺	31.54
10			和平茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号一层 129 号商铺	31.35
11			深南茂业	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 218A 号商铺	23.51
12			茂业商厦	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 219B 号商铺	18.06
13			中兆商业市场开发（深圳）有限公司	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 227 号商铺	25.47
14			深圳市茂业广告有限公司	2015/4/1-2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 241 号商铺	29.57
15			中兆投资管理有限公司	2015/4/1 -2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号二层 246 号商铺	26.90
16			中兆投资（集团）有限公司	现行有效合同： 2007/1/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 1-4 层	21,023.48
17			中兆投资（集团）有限公司	现行有效的合同： 2008/10/1-2018/12/31 续租合同： 2019/1/1-2033/12/31	珠海市香洲区紫荆路 301 号 5-6 层	9,694.70

经本所律师核查：

1、依据标的公司与关联方于 2007 年签署的现有效的租赁合同及标的公司提

供的有关资料，签署该等租赁合同时，标的公司的控股公司茂业国际控股有限公司（以下简称“茂业国际”）按照香港联合产权交易所的上市规则聘请独立物业估值师世邦魏理仕有限公司对租赁条款及条件进行评估，其确认，租赁合同的条款及条件按一般商业条款订立，且该等条款属于公平合理，根据每份租赁合同向承租方提供的租金条款及其他条款不逊于独立第三方所提供者，该等条款亦符合此类合同于业内的正常惯例。同时，茂业国际董事（包括独立非执行董事）对租赁合同进行了审议，认为租赁合同在公司日常业务过程中按正常商业条款或按给予公司不逊于向独立第三方提供或取得（如适用）的条款订立及进行，该等条款属公平合理，且符合公司股东的整体利益。关联董事未参与该等事项的审议，且于董事会会议上对该等有关决议案放弃投票。

根据标的公司提供的资料，出租方与承租方依据现行有效的租赁合同的约定，于2015年6月就租金调整事宜签署了补充协议，约定自2015年4月1日起至2018年12月31日对租金进行调整。根据标的公司的确认，该等租金的调整由出租方与承租方依据本次重组聘请的评估机构提供的各租赁门店的租金测算结果，并结合现行市场状况、邻近地区类似物业的租金水平及应付杂项开支金额厘定。依据标的公司提供的书面说明及评估机构提供的各租赁门店的租金测算资料，标的公司租赁的五家门店经营场所是遵循市场定价原则确定，参考依据分别如下：

（1）华强北店租赁价格为100元/平方米：参考依据为友谊城商业项目107元/平方米（该门店带装修及设备出租，为茂业商厦向非关联方租赁）。

（2）深南店租赁价格为60元/平方米：参考依据为深房广场为70元/平方米、彩虹新都彩田路好百年为83元/平方米，景源华庭1-4层为63元/平方米，其中景源华庭与深南店同处于福田区，且均是车流量较大、人流一般的商圈。

（3）和平店租赁价格为56元/平方米：参考依据为湖景花园洪湖沃尔玛（局部一层）为62元/平方米，中城天邑一、二层裙楼吉之岛（1-2层）为67元/平方米，绿景花园二期家乐福（1-2层）为69元/平方米。

（4）东门店旺角购物广场5-7层租赁价格为80元/平方米：参考依据为中威商业广场5层为80元/平方米，越港中心5层为62元/平方米，银都大厦5层为66元/平方米。

(5) 珠海店租赁价格为 1-4 层为 60 元/平方米, 5-6 层为 40 元/平方米: 参考依据为香洲总站旁酒店 1-2 层为 60 元/平方米, 为农贸市场 2-3 层为 50 元/平方米, 金宝路商业广场 2-3 层为 60 元/平方米。

就前述租金调整事宜, 茂业国际董事会进行了审议, 董事(包括独立非执行董事)认为, 补充协议的条款属公平合理, 按正常商业条款订立, 属于公司一般及日常业务, 并符合公司及其股东的整体利益。关联董事未参与该等事项的审议, 且于董事会会议上对该等有关决议案放弃投票。

鉴于现行有效的租赁合同将于 2018 年 12 月 31 日到期, 为确保租赁的稳定性和持续性, 在遵守现行有效的租赁合同约定的情形下, 标的公司与相关租赁物业的持有方就续租事宜于 2015 年 6 月签署了续租合同, 约定现有租赁合同到期后, 续租租期自 2019 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日共 15 年, 租金每三年调整一次, 由出租方、承租方双方协商决定, 租金的调整应公平合理, 而所约定的租金应根据市场价确定, 不得劣于从独立第三方承租的条件。如果出租方、承租方双方不能就租金达成一致意见, 双方应当共同委托独立于出租方、承租方的物业评估师, 由其对租金是否公平进行判断, 该物业评估师最终认定的租金对出租方、承租方具有约束力。

依据标的公司提供的资料, 标的公司的股东/股东会已就前述续租赁事宜依据《公司法》以及公司章程的规定作出股东/股东会决议。此外, 茂业国际董事会对续租事宜进行了审议, 董事(包括独立非执行董事)认为, 相关租赁合同乃于茂业国际的一般及日常业务过程中按正常商业条款订立, 属于公平合理且符合茂业国际及其股东的整体利益。关联董事未参与该等事项的审议, 且于董事会会议上对该等有关决议案放弃投票。

基于前述, 本所律师认为, 标的公司向关联方租赁房产的租金价格已经其有权审议机构履行了相应的审议程序, 租金价格公允、合理。

2、鉴于百货公司的核心竞争力已逐渐转变为经营管理能力、招商能力和品牌实力, 越来越多的传统百货公司由重资产模式转向轻资产模式。出于优化成商集团资产负债结构、着力轻资产发展模式角度考虑, 标的公司门店经营场所将在现有租赁合同到期后继续采取租赁的方式使用相关房产。

此外, 依据从公开途径查询的同行业的上市公司或大型非上市公司案例, 大

部分百货零售公司以租赁方式取得经营场所，如天虹商场、广百股份、新华都、青岛利群百货集团股份有限公司等。以租赁方式取得经营场所属于百货零售行业的常态，通过租赁经营场所的形式仍然可正常经营，并未对其资产、业务独立构成影响，是否拥有自有经营场所并非影响百货行业企业资产、业务独立性的实质条件。

3、依据现行有效的租赁合同以及续租合同的约定，在租赁期间以及续租期内，未经承租方的书面同意，出租方不得转让租赁房产的部分或全部产权，经承租方同意转让租赁房产的部分或全部产权时，在同等条件下，承租方具有优先购买权；如出租方在租赁期间以及续租期内转让租赁房产，出租方有责任在签订转让合同时告知受让方租赁合同，且应保证受让方继续履行租赁合同。因此，标的公司在约定的租赁期限以及续租期内对租赁房产享有独家占用和使用的权利；标的公司以租赁方式使用门店经营场所不影响标的公司的经营，不会对标的公司的资产、业务独立性造成重大不利影响。

4、为减少和规范关联交易，茂业商厦及其实际控制人黄茂如先生、深圳合茂投资企业（有限合伙）以及深圳德茂投资企业（有限合伙）均已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，承诺：“(1)本公司/本人/本企业在作为成商集团的控股股东/实际控制人/股东期间，本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将尽量减少并规范与成商集团或标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织之间的关联交易。(2)本次重组完成后，本公司/本人/本企业对于无法避免或有合理原因而发生的与成商集团或标的公司之间的关联交易，本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织将遵循市场原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用控股股东/实际控制人/股东优势地位损害成商集团及其他股东的合法权益。(3)本公司/本人/本企业及本公司/本人/本企业控制的其他公司、企业或者其他经济组织不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本公司/本人/本企业若违反上述承诺，将承担因此而给成商集团和标的公司及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

本次重大资产重组前，成商集团已依照《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、关联人回避表决制度、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，成商集团独立董事、监事会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。本次重大资产重组完成后，标的公司将成为成商集团的全资子公司，成商集团将继续按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次重大资产重组完成后的关联交易，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。

综上，本所认为，标的资产向关联方租赁经营场所的租金及租赁条件公允，标的资产租赁关联方的经营场所不会影响标的资产的资产、业务独立性。

二、《审核意见函》问题10：本次交易标的资产控股股东茂业商厦与标的资产签署《商标使用许可协议》，允许标的资产免费使用相关商标。请公司披露商标使用许可的明细情况，并对照《首次公开发行股票并上市管理办法》，说明该事项对此次借壳上市标的资产的资产完整性、业务独立性的影响。并请财务顾问和律师发表意见。

根据标的公司提供的资料，控股股东茂业商厦免费许可标的公司使用的商标如下：

序号	注册号	商标	注册人	类号	核定服务名称/商品种类	有效期限
1	10145089		茂业商厦	37	采矿；清除电子设备的干扰；车辆保养和修理；钟表修理；娱乐体育设备的安装和修理	2014年5月14日 2024年5月13日
2	5081449		茂业商厦	25	服装；婴儿全套衣；游泳衣；防水服；鞋；帽；袜；手套（服装）；围巾；皮带（服饰用）	2009年6月14日 至2019年6月13日

3	1133888		茂业商厦	37	办公室用机器和设备的安装; 厨房设备的安装和修理; 保养和修理; 电器设备的安装和修理; 空调设备的安装与修理; 冷冻设备的安装与修理; 机械安装; 清洗汽车; 钟表修理; 清扫建设物(内部)	2007年12月7日至2017年12月6日
4	10150082		茂业商厦	37	粉饰; 清洁建筑物(内部) 清洁建筑物(外表面); 清扫街道; 纸张裱糊; 室内外油漆; 室内装璜; 室内装璜修理; 招牌的油漆和修理; 清洗窗户	2013年3月14日至2023年3月13日
5	6561197		茂业商厦	35	进出口代理; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务); 替他人推销	2010年7月14日至2020年7月13日
6	5081452		茂业商厦	35	广告代理; 推销(替他人); 替他人作中介(替其他企业购买商品或服务); 进出口代理; 人事管理咨询; 商业区迁移(提供信息); 文秘; 会计; 自动售货机出租	2010年3月28日至2020年3月27日
7	5081445		茂业商厦	3	香	2009年12月21日至2019年12月20日
8	3988122		茂业商厦	35	广告宣传版本的出版; 广告传播; 广告代理; 饭店商业管理; 商业管理和组织咨询; 商业管理辅助; 商业评估; 商业信息; 工商管理辅助; 替他人作中介(替其它企业购买商品或服务); 进出口代理	2007年1月14日至2017年1月13日
9	1188546		茂业商厦	18	皮包; 旅行箱; 皮钱包; 手提包	2008年7月7日至2018年7月6日
10	1188544		茂业商厦	18	皮包; 旅行箱; 皮钱包; 手提包	2008年7月7日至2018年7月6日
11	1179838		茂业商厦	35	推销(替他人)	2008年5月28日至2018年5月27日
12	1179837		茂业商厦	35	推销(替他人)	2008年5月28日至2018年5月27日
13	6561196		茂业商厦	35	进出口代理; 替他人采购(替其他企业购买商品或服务); 替他人推销	2010年7月14日至2020年7月13日

14	8477145	茂业友谊	茂业商厦	35	进出口代理；拍卖；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销；寻求赞助	2011年8月7日至2021年8月6日
15	6561195	茂业百货	茂业商厦	35	进出口代理；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；替他人推销	2010年7月14日至2020年7月13日
16	3988124	茂业中心 MAOYE CENTRE	茂业商厦	35	替他人作中介（其它企业购买商品或服务）；推销（替他人）；进出口代理	2007年2月28日至2017年2月27日
17	5081447		茂业商厦	18	（动物）皮；钱包；书包；手提包；旅行袋；家具用皮装饰；兽皮；伞；登山杖；马具	2009年6月21日至2019年6月20日
18	5081446		茂业商厦	14	未加工或半加工贵金属	2009年6月14日至2019年6月13日
19	1179836	MOI	茂业商厦	35	推销（替他人）	2008年5月28日至2018年5月27日
20	1127824		茂业商厦	35	进出口代理；推销（替他人）	2007年11月14日至2017年11月13日
21	5081451		茂业商厦	36	保险；金融服务；珍宝估价；经纪；担保；募集慈善基金；代管产业；典当	2009年10月21日至2019年10月20日
22	5081448		茂业商厦	30	糖果；食用淀粉产品	2009年10月21日至2019年10月20日
23	1188545	MOI	茂业商厦	18	皮包；旅行箱；皮钱包；手提包	2008年7月7日至2018年7月6日

经本所律师核查：

1、标的公司一直从事以百货为主的商品零售业务，其经营模式包括自营模式、联营模式和租赁模式，且以联营模式为主。根据标的公司的说明，除为委托第三方制作赠送客户礼品之需要而使用许可商标以及经营招商过程中使用有关许可商标之外，标的公司不存在自行生产/制作或委托第三方生产/制作需要使用

前述许可商标的商品用于销售的情形。

2、为保证标的公司及成商集团的利益，标的公司与茂业商厦于2015年6月签署了《商标使用许可合同》，约定茂业商厦向标的公司免费许可使用其持有的注册商标，许可使用期限为自合同签订之日起至许可使用商标有效期届满之日止，且茂业商厦同意在商标有效期满前按照规定办理续展手续，并承诺在续展注册核准通过后，继续许可标的公司使用，并保证根据标的公司的通知签署许可合同且承诺保证许可条件不低于许可第三方使用的相关条件。

茂业商厦董事会已于2015年6月作出决议，同意与标的公司签署《商标使用许可合同》，同意免费许可标的公司使用注册商标。

因此，上述注册商标的长期许可期限对标的公司及未来成商集团对该等商标的使用具有持续性和稳定性，且独立于茂业商厦。

3、本次重大资产重组前，标的公司已经建立了独立完整的业务体系，且具备自主经营能力，不存在依赖控股股东和实际控制人的情形。

4、本次重大资产重组前，成商集团严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求规范运作，在资产、业务、人员、机构、财务方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立。本次重大资产重组完成后，标的公司成为成商集团的全资子公司，成商集团将继续严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求规范运作，保证其独立性不会受到影响。

5、本次重大资产重组前，成商集团供货、销售、招标、招商、签约、广告、经营决策、业务计划完全独立于成商集团的控股股东及实际控制人。本次重大资产重组后，标的公司将完全纳入成商集团运营管理体系，其未来经营情况不取决于是否使用茂业商厦许可的注册商标。

6、为了满足未来进一步发展和扩张的需要，确保成商集团运营的独立性，成商集团将重视商标品牌的建立和保护工作，并根据各经营门店市场定位，逐步建立和发展自己的商标体系。

对于未来是否继续使用相关许可商标问题，成商集团将根据业务发展、商标体系建立情况以及标的公司后续继续使用许可商标的必要性和影响，由成商集团依据《公司章程》、关联交易制度等规定履行决策程序予以确定。

基于前述，本所认为，标的资产通过许可方式使用许可商标不影响标的公

司的资产完整性、业务独立性和持续经营能力；标的资产具备与经营有关的业务体系及相关资产，其业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的资产完整性、业务独立性的要求。

本法律意见书一式四份。

（此页无正文，为《北京市中伦律师事务所关于成商集团股份有限公司重大资产重组之专项法律意见书》的签署页）

北京市中伦律师事务所



负责人：

张学兵

经办律师：

唐周俊

江学勇

2015年 6月 26日