

股票简称：重庆百货 股票代码：600729 股票上市地点：上海证券交易所

重庆百货大楼股份有限公司  
重大资产购买及托管暨关联交易  
预案摘要（修订稿）

交易对方	住所及通讯地址
重庆商社（集团）有限公司	重庆市渝中区青年路 18 号



独立财务顾问：西南证券股份有限公司

二〇一五年十二月

## 声 明

本预案摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括预案全文的各部分内容。预案全文同时刊载于 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站。

本公司董事会及全体董事保证本预案摘要内容的真实、准确和完整，并对本预案摘要中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本预案摘要中财务会计资料真实、准确和完整。

本预案摘要所述事项并不代表中国证监会、上交所对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，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。

投资者若对本预案摘要存有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

### 一、本次交易方案简要介绍

本次交易由竞买和托管两部分组成，本次交易竞买和托管两部分不互为前提，竞买摘牌失败不会导致托管交易取消。

#### 1、竞买部分

除上市公司股份外，对于盈利能力较强、发展前景较好的股权资产，商社集团将公开挂牌转让，上市公司拟在股东大会授权范围内参与竞买；该部分股权资产涉及商社集团持有的商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检、中天物业合计五家全资子公司 100% 股权。

#### 2、托管部分

对于盈利能力较弱、经营尚不稳定等原因导致暂不适合注入上市公司的资产和业务，商社集团拟委托上市公司进行管理；该部分资产和业务涉及商社集团持有的商社化工、商社进出口、商社投资、商社物流、商社传媒、中天大酒店、万盛五交化合计七家全资子公司 100% 股权和重庆联交所 2.57% 股权、鸿鹤化工 0.03% 股权以及商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务。

### 二、本次交易构成重大资产重组

根据上市公司及交易标的经审计财务报表，本次交易是否达到重大资产重组标准的计算结果如下：

项目	交易标的 2015-7-31/2014 年度	上市公司 2014-12-31/2014 年度	交易对 价合计 (万元)	较高者	比例
资产总额(万元)	845,007.16	1,172,773.44	73,060.87	845,007.16	72.05%
资产净额(万元)	40,578.51	456,118.78		73,060.87	16.02%
营业收入(万元)	2,268,650.05	3,014,005.98	-	-	75.27%

注 1：2014 年 11 月，上市公司以现金方式收购了商社集团持有的商社信科和商社电子各 100% 股权，按照《重组管理办法》的规定，上述计算表格中的交易对价、资产总额、资产净额和营业收入为本次交易目标公司和商社信科、商社电子对应数值的合计数。

注 2：本次交易包括竞买和托管两部分，竞买部分涉及挂牌标的之交易价格暂按华康评估出具的《评估报告》所载明评估价值估计；托管部分不计算交易价格。

由上表可知，根据《重组管理办法》第十二条的规定，本次交易构成重大资产重组。

### 三、本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为上市公司控股股东，因此，本次交易构成关联交易。

上市公司董事会审议本次交易及相关议案时，关联董事何谦、涂涌、高平将回避表决。上市公司股东大会审议本次交易及相关议案时，关联股东商社集团及其一致行动人重庆华贸将回避表决。

### 四、本次交易不构成借壳上市

本次交易不涉及发行股份，本次交易前后上市公司股权结构和股本总额不会发生变化，上市公司的控股股东仍为商社集团，实际控制人仍为重庆市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更，因此不构成借壳上市。

### 五、本次交易支付方式简要介绍

本次交易支付方式为现金。

### 六、交易标的估值情况简要介绍

本次交易分为竞买和托管两部分，其中，托管标的不涉及估值情况；根据华康评估出具的《评估报告》，以2015年7月31日为基准日，挂牌标的之估值情况如下：

单位：万元

挂牌标的	经审计账面值	评估值	增值金额	增值率	评估方法
商社汽贸 100% 股权	17,710.65	52,527.01	34,816.36	196.58%	收益法
商社电商 100% 股权	3,081.65	3,821.77	740.12	24.02%	资产基础法
商社家维 100% 股权	77.39	120.06	42.67	55.14%	资产基础法
仕益质检 100% 股权	1,012.66	5,636.56	4,623.90	456.61%	收益法
中天物业 100% 股权	1,460.47	8,240.10	6,779.63	464.21%	资产基础法
合计	23,342.82	70,345.50	47,002.68	201.36%	

本次挂牌标的之交易价格以经重庆市国资委备案的华康评估出具的《评估报

告》所载明评估价值为基价，并根据重庆联交所挂牌竞价结果最终确定。

## 七、本次交易对上市公司影响的简要介绍

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易的支付方式为现金，对上市公司的股权结构不会产生影响。

### （二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

#### 1、主要财务数据

单位：万元

项目	2015-7-31/2015年1-7月		2014-12-31/2014年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
流动资产合计	683,986.32	846,962.49	775,862.56	1,121,936.19
非流动资产合计	400,162.94	465,717.97	396,910.88	511,307.02
资产总额	1,084,149.26	1,312,680.47	1,172,773.44	1,633,243.21
流动负债合计	591,165.50	823,634.70	706,965.47	1,165,891.92
非流动负债合计	6,283.73	34,330.38	6,889.06	38,844.35
负债总额	597,449.23	857,965.08	713,854.53	1,204,736.27
所有者权益	486,700.03	454,715.39	458,918.91	428,507.94
归属于母公司所有者权益	480,890.19	439,251.56	456,118.78	414,865.18
营业收入	1,825,726.84	2,213,615.55	3,014,005.98	3,727,083.97
营业成本	1,523,353.76	1,879,923.44	2,505,553.52	3,150,009.84
营业利润	46,339.59	48,089.37	58,392.20	69,268.76
利润总额	46,631.70	48,194.09	59,035.99	69,551.06
净利润	39,583.77	40,306.32	49,284.65	57,193.76
归属于母公司所有者的净利润	39,583.77	40,148.25	49,166.37	53,786.06

上市公司在编制备考合并财务报表时，将挂牌目标公司的评估价值 7.03 亿元作为支付对价，并以支付对价作为备考合并财务报表 2014 年 1 月 1 日的购买成本。截至 2015 年 7 月 31 日 5 家挂牌目标公司经审计的归属于母公司所有者权益为 2.92 亿元，由于上市公司与 5 家挂牌目标公司同受商社集团控制，本次备考模拟属于同一控制下企业合并，同一控制下企业合并被收购方的支付对价与其账面净资产差异减少资本公积 4.11 亿元。另外 2014 年及 2015 年 1-7 月备考合并抵消未实现内部交易抵减净资产 0.10 亿元，合并后归属于母公司所有者权益合计减少 4.21 亿元。

## 2、主要财务指标

项目	2015-7-31/2015年1-7月		2014-12-31/2014年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
流动比率	1.16	1.03	1.10	0.96
速动比率	0.68	0.56	0.68	0.47
资产负债率	55.11%	65.36%	60.87%	73.76%
应收账款周转率	153.06	115.76	364.63	300.82
存货周转率	9.32	5.92	13.68	9.67
销售毛利率	16.56%	15.07%	16.87%	15.48%
销售净利率	2.17%	1.82%	1.64%	1.53%
净资产收益率	8.23%	9.14%	10.78%	12.96%

## 八、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序

### （一）本次交易已履行的决策程序

1、2015年10月24日，商社集团第五届董事会第二十次会议作出决议同意在重庆联交所挂牌转让其持有的商社汽贸等五家全资子公司100%股权，同意委托上市公司经营管理目前不满足被收购条件的资产和业务。

2、2015年11月27日、30日，重庆市国资委对挂牌标的之评估报告分别予以备案。

3、2015年12月3日，重庆市国资委批复同意商社集团公开挂牌转让商社汽贸等5家子公司100%股权。

4、2015年12月10日，重庆市国资委备案确认商社集团委托上市公司管理资产和业务。

5、2015年12月17日，上市公司召开第六届董事会三十五次会议，审议通过了上市公司参与竞买挂牌标的、本次交易预案及相关议案。

### （二）本次交易尚未履行的决策程序及报批程序

1、上市公司股东大会审议通过上市公司参与竞买挂牌标的。

2、上市公司董事会审议通过本次交易方案及相关议案。

## 3、上市公司股东大会审议通过本次交易方案及相关议案。

本次交易在取得上述决策程序及报批程序前不得实施本次交易方案。

## 九、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	主要内容
上市公司	提交信息真实、准确和完整	本公司董事会及全体董事保证本预案内容不存在虚假记载、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。
	合法合规情况	本公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。
商社集团	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本公司不存在泄露本次交易的相关内幕信息，利用该内幕信息进行内幕交易，或其他违反《证券法》等法律法规的情形。
	关于提供信息的真实性、准确性和完整性的承诺	<p>本公司保证为本次交易向重庆百货及参与本次交易的各中介机构及所提供的有关信息、资料、证明以及所做的声明、说明、承诺、保证等事项均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。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。</p> <p>本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向重庆百货披露有关本次交易的信息，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>
	关于中天物业补缴土地增值税的补偿承诺	中天物业所属商社汇·巴南购物中心一期商业房产无偿划转至商社集团而产生的土地增值税等税费由商社集团全额承担。
	关于避免同业竞争的承诺	<p>1、商社集团不会直接或间接地在中国境内参与、经营或从事与上市公司及其下属公司主营业务构成竞争的业务。</p> <p>2、如因国有资产整合或其他公司债权债务重组原因使商社集团持有与上市公司或其下属企业的主营业务构成或可能构成竞争的其他公司的权益，商社集团承诺本着最终将其经营的与上市公司竞争性业务（“相关业务”）通过授予上市公司的优先权转让予上市公司的原则，积极改善、重组及妥善经营。</p> <p>3、若商社集团知悉有商业机会可参与、经营或从事可能与上市公司及其下属企业主营业务构成竞争的业务，在商社集团取得该商业机会后，应立即通知上市公司，并将上述商业机会按上市公司能合理接受的商业条件优先提供给上市公司。如上市公司未接受上述商业机会，商社集团方可经营相关业务。</p> <p>4、若相关业务系过渡期经营业务，当其发展成熟且具备注入上市公司的条件时，商社集团将以合理的商业条件积极推动相关业务</p>

	<p>注入上市公司。</p> <p>5、在商社集团持有竞争性业务的 1 个月内，上市公司有权指定具有适当资格人员组成的专项工作小组，具体负责有关避免同业竞争承诺措施及安排的监督、评估等工作，并有权就承诺措施具体落实情况直接向商社集团提出意见和建议。</p> <p>6、专项工作小组若在上述监督、评估过程中发现商社集团可能存在不适当遵守同业竞争承诺损害上市公司利益情形，有权向商社集团及上市公司及时提出意见或建议。上市公司有权单方聘请具有适当资格的会计师事务所或其他专业机构对该损害情况进行确认和测算，聘请专业机构的费用由商社集团承担。上市公司将前述损害确认和测算结果书面通知商社集团后 30 日内，商社集团将无条件地以现金方式向上市公司作出赔偿或补偿。上市公司有权采取报告、公告等方式披露该等赔偿或补偿情形。商社集团除作出上述赔偿或补偿措施外，还需将竞争性业务以合理的商业条件积极推动竞争性业务注入上市公司。</p>
关于保持上市公司独立性的承诺	在实际经营运作过程中，将继续保持规范运作，确保与重庆百货在人员、财务、机构、资产和业务等方面完全分开；商社集团与上市公司在经营业务、机构运作、财务核算等方面独立并各自承担经营责任和风险。
关于减少与规范关联交易的承诺	将尽可能减少并规范与重庆百货之间的关联交易；对于关联交易事项，将严格履行法定程序，依法及时进行信息披露，保证不通过关联交易损害重庆百货及其他股东的合法权益。
关于可能存在的税务问题引发损失而出具的承诺	对于新世纪百货改制引入新天域湖景之前存在的税务问题，包括合并纳税事项，给上市公司造成的损失均由商社集团承担；对于新世纪百货改制引入新天域湖景之后存在的税务问题给上市公司造成的损失，商社集团与新天域湖景将按出资比例承担。
关于上市公司 2012 年度非公开发行业股票的所认购股份的限售承诺	除非国家法律法规允许的原因或经中国证监会豁免，商社集团自完成股权登记之日起三十六个月内，不转让其因本次发行认购的重庆百货股份。
关于上市公司 2012 年度非公开发行股票涉及解决租赁房屋等产权瑕疵的承诺	<p>1、据重庆百货提供的房屋租赁方面的资料，商社集团确认，各相关企业依法根据租赁合同持续占有并公开使用相关租赁物业。目前，没有任何第三方对该等租赁物业或租赁事项提出任何异议或其他权利主张，也不存在被政府主管部门限制、禁止占有和使用该等物业或就此进行行政处罚的情形。同时，各相关企业历史上也从未与出租方等因该等租赁物业或租赁事项发生争议或纠纷而导致各相关企业承担重大损失。</p> <p>2、若相关租赁情况显著影响各相关企业占有和使用租赁房屋以从事正常业务经营，商社集团将积极采取有效措施促使各相关企业业务经营持续正常进行，以减轻或消除不利影响。包括但不限于：</p> <p>（1）与出租方等相关方沟通，对纠纷或争议问题（如有）进行协商谈判；</p> <p>（2）与政府主管部门汇报请示，对有关问题进行调解或安排；</p>



		<p>(3) 协助重庆百货积极寻找及安排相同或相似条件的物业供各相关企业经营使用。</p> <p>3、若相关租赁情况导致各相关企业产生额外支出或损失（包括政府罚款、政府责令搬迁或强制拆迁费用、第三方索赔等），商社集团将积极与政府相关主管部门、出租方及第三方等相关方协调磋商，以在最大程度上支持相关企业正常经营，避免或控制损害继续扩大；同时，针对各相关企业由此产生的经济支出或损失，商社集团将积极支持各相关企业根据租赁合同等约定向相应的出租方、合作方主张权利或要求承担赔偿责任，以最大程度上维护及保障各相关企业的利益。</p>
--	--	--

## 十、上市公司股票及其衍生品种的停复牌安排

上市公司股票因筹划重大事项自 2015 年 7 月 24 日起停牌，将于上市公司董事会审议通过本预案后，按照上交所要求申请复牌。

## 重大风险提示

本次交易涉及的主要风险因素如下：

### 一、本次交易相关风险因素

#### （一）本次交易终止的风险

由于本次交易受到多方因素的影响，且方案的实施尚须满足多项条件，时间进度存在不确定性。本次交易可能因以下事项的发生而面临被终止的风险：

1、上市公司在首次审议本次交易相关事项的董事会决议公告日后的六个月内需发出股东大会召开通知，若无法按时发出召开股东大会通知，则本次交易存在被终止的风险。

2、本次交易构成关联交易，上市公司股东大会审议本次交易相关事项时关联股东需要回避表决，上市公司股东大会能否审议通过本次交易相关议案存在不确定性，从而导致本次交易存在被终止的风险。

3、本次交易涉及上市公司参与竞买挂牌标的，上市公司能否摘牌或能否全部摘牌存在不确定性，从而导致本次交易可能不构成重大资产重组，存在重大资产重组交易被终止的风险。

#### （二）挂牌标的的交易价格过高的风险

本次交易中，挂牌标的之交易价格以经重庆市国资委备案的华康评估出具的《评估报告》所载明评估价值为基价，并根据重庆联交所挂牌竞价结果最终确定。根据华康评估出具的《评估报告》，除商社电商 100% 股权外，其余挂牌标的的评估增值幅度均超过 50%，具体情况详见本预案“第六节 挂牌标的的评估情况”。

虽然评估机构在评估过程中严格遵照相关规定，并履行了勤勉、尽职的义务，但由于评估结果是基于一系列假设或对未来的预测，存在资产估值与实际情况不符的风险。此外，上市公司虽然在股东大会授权范围内参与竞买，但是存在竞价结果超过资产估值，导致交易价格过高的风险。

### （三）承诺事项不能兑现的风险

截至本预案签署日，交易对方的承诺事项详见“重大事项提示”之“九、本次交易相关方作出的重要承诺”。

此外，上市公司本次受托管理对托管标的相关债务不承担任何偿还义务，不会因为商社集团为上市公司控股股东身份，对托管标的高负债可能导致利益冲突。为避免商社集团、托管标的侵占上市公司利益的风险，作为上市公司的关联方，商社集团将继续履行《关于减少与规范关联交易的承诺》，商社集团、托管标的将继续严格遵守上市公司《关联交易管理办法》及相关法律法规的规定，遵循公开、公正、公平的原则与上市公司进行关联交易，与上市公司在人员、资产、财务、机构及业务等各方面相互独立。

本次尽管交易对方已作出相关承诺，但是，承诺是否完全履行存在不确定性，故无法完全排除未来上市公司因交易对方承诺无法兑现而遭受损失的可能性。

### （四）收购整合风险

本次交易涉及的目标公司分别属于汽车经销、电商平台服务，中央空调工程安装与家电售后服务、质量检测、房地产开发等不同的行业；目标公司在企业文化、管理制度等方面存在不同程度的差异，本次交易后的整合能否顺利实施以及整合效果能否达到收购预期存在一定的不确定性。

## 二、挂牌标的相关风险因素

### （一）与汽车经销业务相关的风险

#### 1、品牌授权经营的风险

根据《汽车品牌销售管理实施办法》，汽车经销商必须获得汽车供应商的授权，才能开展除专用作业车之外的汽车经销活动。截至报告期末，商社汽贸共取得 12 家汽车供应商的授权。鉴于目前汽车供应商的品牌授权的期限大都为 1~3 年不等，授权合同有效期满后，商社汽贸能否继续获得汽车供应商的授权存在一定的不确定性。尽管商社汽贸作为重庆地区主要汽车经销商之一，与汽

车供应商保持多年的良好合作关系，但是，如果商社汽贸不能持续获得汽车供应商的授权，或由于汽车供应商的经营策略变化导致授权内容发生重大不利变化，将对商社汽贸经营业绩构成重大不利影响。

## 2、偿债风险

汽车经销行业属于资金密集型行业。由于商社汽贸自有资本较小，生产经营所需资金主要依靠银行借款、自身积累以及商业信用，报告期内商社汽贸的资产负债率分别为 83.00%、84.61%和 83.13%，维持在较高水平；流动比率分别为 0.95、1.03、0.98 倍，速动比率分别为 0.42、0.41、0.41 倍，流动比率和速动比率水平较低。

未来随着经销网络的扩张，商社汽贸的采购和销售规模不断增大，如果商社汽贸不能继续通过银行或其他渠道获得经营所需资金，或业务经营情况发生恶化，资金周转发生困难，将导致商社汽贸面临一定的偿债风险。

## 3、存货积压或减值的风险

汽车经销商一般在采购车辆后再进行销售，由于购销之间存在一定的时滞，且车辆单价相对较高，因此汽车经销商的存货规模较大。目前汽车市场具有竞争激烈、更新换代快、新产品上市周期短、价格变动频繁等特点，如果商社汽贸购买的车辆无法及时实现销售，可能造成存货的积压。截至报告期末，商社汽贸已计提存货跌价准备共计 4,848.57 万元。如果未来汽车市场整体销售情况发生较大波动，或市场竞争程度日益激烈，将可能导致商社汽贸面临进一步存货积压和减值的风险

## 4、行业政策变动的风险

目前，商社汽贸的汽车经销业务符合国家法律法规的要求。但是未来国家汽车产业政策、汽车环保政策、汽车金融政策及相关制度（汽车品牌销售制度、汽车召回制度以及汽车“三包”制度等）存在修订或调整的可能。此外，各地区尤其是重庆地区汽车行业的宏观调控政策，例如汽车排放、排量、车型限制以及尾号限行、停车费上涨、牌照控制等，可能使商社汽贸面临行业政策变动的风险。

## 5、土地使用权被收回的风险

商社汽贸于 2010 年 5 月竞拍购得北部新区 M24-2 土地（即“112 房地证 2010 字第 025879 号土地使用权”），计划用于汽车品牌 4S 店建设。最终，整治工作滞后。主要原因是：第一，该宗地块自身平基土石方量较大；第二，该宗地块离重庆市公安局较近，不允许采用爆破方式进行作业，全部土石方均以机打方式挖掘；第三，施工过程中因运输、渣场等方面原因，经常间歇性歇工。土地整治工作的滞后对汽车品牌的引进工作造成极大影响。

2012 年 11 月 20 日，重庆市国土局北部新区分局出具《关于重庆商社汽车贸易有限公司延期开竣工的通知》。该通知确认，因土地整治工作工期较长，导致上述宗地上的项目未能开工建设。按照《闲置土地处置办法》第十二条的规定，北部新区分局同意上述宗地延长动工开发期限。

2015 年 7 月 24 日，重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局（北部新区分局）出具《闲置土地认定书》（渝国土房管两江（北新）闲[2015]43 号），认定上述宗地为闲置土地，应按照《闲置土地处置办法》的有关规定进行处置。

2015 年 11 月 27 日，重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局（北部新区分局）下发《加快动工通知书》。该通知明确“动工开发”的标准是：“依法取得施工许可证后，已开发建设用地面积占应动工开发建设用地面积三分之一以上或者已投资额占总投资额的百分之二十五以上”。该通知要求商社汽贸加紧施工建设，“到期检查不达标”的责任由商社汽贸承担，监管机关将依据国土资源部确定的方式进行处置。该通知未明确“到期检查”的时间标准。

根据华康评估评估，112 房地证 2010 字第 025879 号土地使用权的账面净值为 13,545.63 万元，截至基准日的评估价值为 17,622.25 万元。

本次评估报告出具日为 2015 年 10 月 24 日，故本次评估未考虑土地未按期开发可能涉及的土地闲置费以及被收回的风险对评估结论的影响。

2015 年 12 月 14 日，商社汽贸股权在重庆联交所公开挂牌转让，将在挂牌期满后，通过公开市场竞价最终确定交易金额和受让方。截至目前，交易处于挂牌期。在挂牌转让交易条件中，商社集团未明确承诺就上述土地使用权被收回的

风险，与成功竞拍的受让方签署相关承诺或补偿协议。

截至本预案签署日，商社汽贸已取得施工许可证并加紧施工建设尽快达到检查要求。若上市公司成功竞拍商社汽贸股权，将视该宗地块建设进度与收回风险大小，与商社集团进一步协商承诺或补偿事宜。商社汽贸正在推进施工进度，是否达到重庆市国土局北部新区分局的要求存在不确定性，该宗土地存在被收回的风险。

## 6、尚未取得土地使用权证的风险

商社汽贸于 2012 年 4 月联合上市公司、中天实业（以下简称“三方”）以出让方式取得重庆市北部新区大竹林组团 O 标准分区 O19-2、O19-3、O19-5、O21-1、O21-5、O21-6、O21-9、O21-10 号地块（以下统称“大竹林项目地块”），土地面积为 244,442 平方米，系文化娱乐、商业金融业用地，成交价格 147,669 万元，取得的土地使用权由三方共同所有。2013 年 6 月，三方就大竹林项目地块签署了《联合开发协议》，约定各自承担各自应分得物业的开发成本、未纳入土地成本的地下部分土地出让金的补交义务等后续投资，并以实物方式对建成物业进行分配。

截至报告期末，三方已与重庆市国土局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，并足额支付土地出让金，其中：商社汽贸支付 9,879.87 万元。截至本预案签署日，该宗土地尚未取得国有土地使用权证，土地尚未开发。

## 7、重要子公司商社麒兴的股权争议风险

2005 年 9 月 28 日，重要子公司商社麒兴的股东之间发生股权转让，即丁义与商社汽贸、钿洲实业分别签署《股份转让协议》，各转让商社麒兴 2.5% 股权给商社汽贸和钿洲实业。本次股权转让未进行工商变更登记，但实际上商社汽贸已持续享有该部分股权相应的权利和承担相应的义务，因此，商社汽贸 100% 股权评估价值已考虑该部分长期股权投资的价值。由于未经工商变更登记不具有对抗第三人的效力，不排除未来商社汽贸所持有的商社麒兴 2.5% 股权引发股权争议的可能性。

2008 年 7 月 14 日，商社麒兴股东北汽集团将其持有的商社麒兴 10% 的股权

转让给其全资子公司鹏龙行。2014年4月19日，鹏龙行与商社汽贸签署《股权调整补偿协议》约定：鹏龙行放弃其商社麒兴股东身份，其原享有的股东权利和义务由商社汽贸承接；商社汽贸为此向鹏龙行支付400万元作为补偿。2008年以来商社麒兴的两次股权转让均由于其他股东异议，未能办理工商变更登记。商社汽贸100%股权评估价值未考虑该部分长期股权投资的价值。

## 8、行业景气度下降风险

近年来，受益于汽车市场的快速发展，国内外上游厂商纷纷加快了产能投入和网络扩张的节奏，相应地，汽车经销商的数量经历了快速增长，也使得市场供求状况发生了一定的变化。

此外，2012年以来，国内宏观经济增速放缓，汽车行业整体增长速度相对过去多年的高速增长，增速有所放缓。

因此，整个汽车行业景气度的下降，相对于上游制造商，议价能力相对较弱的下游汽车经销行业的利润将进一步被挤压，利润水平发生下滑。

## （二）与电商平台业务相关的风险

### 1、互联网系统安全性的风险

商社电商的业务主要在其互联网电商平台完成，客观上互联网运营模式存在网络设施故障、软硬件漏洞、黑客攻击、信息泄露等风险。如果商社电商不能及时发现并阻止这种外部干扰，可能对其经营业绩造成不利影响。

### 2、商业信誉受损的风险

站内经营者通过电商平台直接面向消费者销售，并通过快递进行配送。在交易过程中，难免会出现由于双方对于商品质量、物流运输、售后服务等方面出现意见不统一而导致纠纷的产生。尽管电商平台不直接面向消费者，但是，站内经营者与消费者发生纠纷往往会导致平台经营者的商业信誉受到负面影响。

### （三）与中央空调工程安装、家电售后服务业务相关的风险

#### 1、工程项目现场的控制风险

中央空调的安全运行不仅取决于空调设备的质量，与正确安装、定期维保也密切相关。商社家维的每一个中央空调安装工程项目都配有专职项目经理以及安全质检员，负责工程现场管理，严格把控安全风险。最近三年商社家维未发生重大安全事故，但随着业务规模的扩张，一旦由于工程项目现场管控不严导致安装瑕疵，最终发生安全事故，将对商社家维的经营及未来发展产生一定的负面影响。

#### 2、供应商、客户集中度较高的风险

报告期内，商社家维对前五名供应商的采购额合计占当期采购总额的比例分别为 41.02%、42.48%和 57.62%。虽然商社家维对单一供应商的采购比例均低于 35%，未形成对某一个供应商的严重依赖，但如果供应商不能及时供货，则商社家维的业务开展进度将面临延迟的风险。

报告期内，商社家维对前五名客户的销售额合计占当期销售总额的比例分别为 36.79%、36.72%和 35.65%。虽然商社家维对单一客户或供应商的销售比例均低于 35%，未形成对某一个客户的严重依赖，但如果客户发生重大变化，则会对商社家维业务收入产生较大影响。

#### 3、成本控制风险

中央空调工程安装的主要成本为中央空调的整机采购成本，受到钢材、铜材等金属材料价格波动的影响较大，此外，中央空调工程安装以及家电售后服务业务人工成本支出较高且持续上升，商社家维存在成本控制风险。

### （四）与质量检测业务相关的风险

#### 1、社会公信力、品牌和声誉受不利事件影响的风险

质检行业的商业模式是以独立于买卖双方的第三方身份进行检测活动，将技术、服务和公信力融入品牌，由此获得客户及报告使用方的认可。虽然仕益质检



已建立健全内部控制和质量管理,但是仍不能排除发生公信力和品牌受损事件的可能性;一旦发生此类事件,将会严重影响客户的选择,进而影响仕益质检的业务开展。

## 2、高素质的检测专业人才短缺与流失的风险

质检行业属技术性服务业,其专业人才本身就相对缺乏。同时,由于中国质检行业的快速发展,检测机构对高素质的专业人才需求日益增长。为解决人才短缺问题,仕益质检建立了后备梯队人才的培养目标和计划,以解决企业的人才缺乏问题。但从短期来看,质检行业人才的缺乏和流失仍将会对企业的人力资源产生不利影响。

## 3、经营资质无法取得或延续的风险

中国合格评定国家认可委员会(“CNAS”)于2015年4月10日向仕益检测颁发《实验室认可证书》(NO.CNAS L0418),证明仕益质检符合ISO/ICE 17025:2005《检测和校准实验室能力的通用要求》(CNAS-CL01《检测和校准实验室能力认可准则》)的要求,具备证书附件所列检测服务的能力。证书有效期截至2017年8月18日。2015年7月1日,CNAS向仕益质检出具《关于同意使用认可评定的回复》,同意仕益质检在CNAS认可和相关政府部门批准的业务范围及规定的有效期内,依据《认可标识和认可状态声明管理规则》(CNAS-R01)和相关政府部门的要求,以下列名称在报告/证书上使用认可标识(CNAS L0418):中国商业联合会产(商)品质量监督检测中心(重庆)、重庆市电子电器商品质量监督检验站、重庆市家用电器产品质量监督检验站及重庆市五金商品质量监督检验站。因使用该等名称签发报告/证书引发的法律责任,由仕益质检承担。

仕益质检及其实验室中国商业联合会产(商)品质量监督检测中心(重庆)、重庆市电子电器商品质量监督检验站、重庆市家用电器产品质量监督检验站和重庆市五金商品质量监督检验站获得的资质证书如下:

序号	主体名称	证书名称	证书编号	颁发主体	证书颁发日	证书到期日	准许使用标志	备注
----	------	------	------	------	-------	-------	--------	----

1	中国商业联合会产(商)品质量监督检测中心(重庆)/仕益质检	《资质认定计量认证证书》	2014001614Z	中国国家认证认可监督管理委员会	2015年5月20日	2017年8月26日	CMA	-
2		《食品检验机构资质认定证书》	F2014000371	中国国家认证认可监督管理委员会	2015年5月20日	2017年8月26日	CMA	
3	重庆市电子电器商品质量监督检验站	《资质认定计量认证证书》	2015220619E	重庆市质量技术监督局	2015年6月25日	2018年6月24日	CMA	-
4		《资质认定授权证书》	(2015)渝质监认字2023号	重庆市质量技术监督局	2015年6月25日	2018年6月24日	CAL	
5	重庆市家用电器产品质量监督检验站	《资质认定计量认证证书》	2015220687E	重庆市质量技术监督局	2015年6月25日	2018年6月24日	CMA	-
6		《资质认定授权证书》	(2015)渝质监认字2010号	重庆市质量技术监督局	2015年6月25日	2018年6月24日	CAL	
7	重庆市五金商品质量监督检验站	《资质认定计量认证证书》	2014220631C	重庆市质量技术监督局	2014年8月4日	2017年8月3日	CMA	实验室申请法人主体待变更
8		《资质认定授权证书》	(2014)渝质监认字2033号	重庆市质量技术监督局	2014年8月4日	2017年8月3日	CAL	实验室申请法人主体待变更

作为第三方检测机构和授权的产品质量监督检验机构，必须取得相应的资质认定，有效期届满后须通过资质认定部门的书面审查或者现场评审方能延续。如果仕益质检未来无法延续现有的资质证书，或未来新设实验室不能及时取得相应的资质证书，则其经营业绩的增长趋势可能受到不利影响。

此外，仕益质检的前身——商社集团质量检测中心以商社集团为所属法人单位申请了实验室名称为重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 和 CAL 资质证书。

(1) 重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书目前变更情

况

重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书为以商社集团为所属法人单位申请，2015 年 3 月仕益质检成立，重庆市五金商品质量监督检验站由商社集团划转至仕益质检。根据国家质量监督检验检疫总局《检验检测机构资质认定管理办法》（总局令第 163 号）第十二条规定，由于重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书的申请法人主体已经由商社集团变更为仕益质检，因此，仕益质检如继续使用重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书从事业务，需向证书的颁发单位重庆市质监局提交变更申请。目前，仕益质检已向重庆市质监局提交变更申请，但尚未得到重庆市质监局回复。

（2）仕益质检依赖重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书开展业务的情况

根据重庆市质监局于 2014 年 8 月 4 日颁发的《资质认定-计量认证/授权/验收证书附表》，重庆市五金商品质量监督检验站的获准进行计量认证范围包括：金属丝及其制品、建筑五金、工具、紧固件、参数、建筑材料。

根据国家认监委于 2015 年 5 月 20 日颁发的《资质认定-计量认证证书附表》，中国商业联合会产（商）品质量监督检测中心（重庆）/仕益质检获准进行计量认证的范围包括：五金建材类及五金建筑类。该等五金建材类及五金建筑类共包括 138 个产品类别。

根据上述资料，仕益质检根据 2015 年 5 月 20 日国家认监委颁发的《资质认定-计量认证证书附表》与重庆市质监局于 2014 年 8 月 4 日颁发的《资质认定-计量认证/授权/验收证书附表》获得的计量认证授权的部分内容相同，并且上述两附表对建筑材料类的计量认证授权内容基本一致。因此，该等情形使重庆市质监局认定的重庆市五金商品质量监督检验站具备的部分计量认证或授权认证内容可由国家认监委认定的仕益质检具备的计量认证内容涵盖。

同时，由于重庆市五金商品质量监督检验站的 CMA 证书和 CAL 证书为重庆市质监局颁发，属于区域性的计量认证。五金建材类的检测业务亦尚不属公司的主要业务类型。因此，在重庆市五金商品质量监督检验站 CMA 和 CAL 资质

证书变更前，对仕益质检开展相关业务影响较小。

综上，在重庆市五金商品质量监督检验站 CMA 和 CAL 资质证书暂未变更的事实，不会对仕益质检开展五金建筑及五金建材类的业务产生障碍。

## （五）与房地产开发业务相关的风险

### 1、宏观经济周期与政策变化的风险

中天物业所处的房地产开发行业与宏观经济运行情况、国家产业政策密切相关，具有明显的周期性。如果受经济周期影响，国民经济增长速度放缓或宏观经济出现周期性波动而中天物业未能对其有合理的预期并相应调整的经营行为，则将对中天物业的经营状况产生不利影响。

### 2、项目开发风险

房地产开发项目资金投入量大，建设周期长，是一项复杂的系统工程。涉及到项目定位、规划设计、拆迁、施工、配套设施的完善、销售策划等许多方面，每一个环节都可能蕴藏着一定的风险，将会影响项目的开发成本和开发进度。

### 3、商业地产协同开发的风险

中天物业是商社集团下属主要房地产开发平台，主要承接商社集团交办的商业地产协同开发任务，包括住宅及商业地产项目（主要供重庆百货使用）。本次交易完成后，中天物业将成为上市公司的全资子公司，深化其协同上市公司优化商业资源布局、发展新兴零售业态的战略作用；如果中天物业不能及时转型，未能充分配合上市公司发展规划，则存在协同开发效益弱化、影响上市公司战略实施进展的风险。

（本页无正文，为《重庆百货大楼股份有限公司重大资产购买及托管暨关联交易预案摘要（修订稿）》签署页）

重庆百货大楼股份有限公司

2015年12月31日