

关于重庆百货大楼股份有限公司 重大资产购买及托管预案信息披露的问询函 中有关财务事项的说明

天健〔2015〕8-91号

上海证券交易所:

由西南证券股份有限公司转来的《关于重庆百货大楼股份有限公司重大资产购买及托管预案信息披露的问询函》(以下简称问询函)奉悉。我们已对问询函所提及的重庆百货大楼股份有限公司(以下简称重百公司或公司)财务事项进行了审慎核查,现汇报如下。

一、预案披露,2015年7月31日上市公司实际报表和备考报表中归属于母公司所有者权益分别为48.09亿元及43.93亿元,2014年12月31日的上述数据分别为45.61亿元及41.49亿元,备考报表中归属于母公司所有者权益比实际报表分别减少约4亿元,但截止2015年7月31日交易标的经审计资产净额为4.06亿元。同时,除仕益质检缺少2014年末数据外,标的资产的其他4家公司2015年7月末的负债总额相比2014年末减少了23.47亿元。请公司补充披露:(1)导致上述合并后归属于母公司所有者权益减少的原因;(2)标的资产2015年上半年偿还上述巨额债务的主要原因以及对标的资产未来经营的影响。请财务顾问和会计师发表意见。(问询函第一部分第1)

(一)导致合并后归属于母公司所有者权益减少的原因

根据备考合并财务报表的编制基础所述,在编制备考合并财务报表时,将重组方案确定的评估价值作为支付对价,并将支付对价7.03亿元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家竞买标的公司经审计的归属于母公司所有者权益为2.92亿元,由于重百公司与5家竞买标的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冲减资本公积 4.11 亿元。另外 2014 年及 2015 年 1-7 月备考合并层次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。

(二) 竞买标的资产 2015 年上半年偿还巨额债务的主要原因以及对竞买标的资产未来经营的影响

除仕益质检外的，竞买标的公司 2015 年 7 月末的负债总额相比 2014 年末减少了 23.47 亿元，其中主要减少为重庆商社中天物业发展有限公司（以下简称中天物业）减少 19.37 亿元，重庆商社汽车贸易有限公司（以下简称商社汽贸）减少 4.13 亿元。

根据商社集团 2015 年五届 18 次董事会决议，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将中天物业持有重庆商社中天实业有限公司（以下简称中天实业）100%股权无偿划转至集团。基准日后，上述无偿划转的资产形成的权利、义务等均由集团享有或承担。截至 2015 年 7 月 31 日，中天实业应付中天物业资金拆借 14.21 亿元，在无偿划转后抵减中天物业应付商社集团等额资金拆借，三方抵债后，最终减少中天物业对商社集团的负债 14.21 亿元。根据商社集团 2015 年五届 19 次董事会决议，商社集团以 2015 年 7 月 31 日为基准日，无偿划转 6.5 亿元资金增加对中天物业的投入，相应增加中天物业资本公积，同时中天物业以此新增投入款项抵减其对商社集团的负债 6.5 亿元。另外中天物业正常经营增加其他债务金额 1.34 亿元。

综上所述，中天物业合并报表负债总额减少主要是无偿划转资产和收到新增投入抵减对商社集团的负债所致，未引起资金流出，因此不影响中天物业未来正常经营。

商社汽贸负债减少 4.13 亿元，主要原因系应付票据、应付账款因季节性差异减少 2.27 亿元，2014 年末存在季节性备货，应付票据、应付账款等经营性往来余额较大，本期市场销售量下降，备货减少，从而导致经营性负债减少；另外短期借款到期还款减少负债 0.78 亿元，属于正常范围内债务余额变动；预收账款减少 0.92 亿元，也属于年底销量较大，中期较少的季节性差异。故商社汽贸债务减少原因系正常经营性变动，不影响商社汽贸未来正常经营。

二、预案披露，商社汽贸 2015 年 7 月 31 日经审计的总负债为 16.84 亿元，但预案同时又披露，商社汽贸截至报告期末负债总额为 16.94 亿元。同时，根据预案披露的本次交易合同，受让方需限时解除商社集团为商社汽贸提供的融资担保。请公司补充披露：（1）商社汽贸上述负债总额差异的原因；（2）商社集团为商社汽贸提供的融资担保总额及相关的负债金额、到期期限、担保方式等信息。请财务顾问和会计师发表意见。（问询函第一部分第 3）

（一）经核实，商社汽贸 2015 年 7 月 31 日经审计的总负债为 16.84 亿元。

（二）商社集团为商社汽贸提供的融资担保总额及相关的负债金额、到期期限、担保方式等信息如下：

（单位：万元）

担保人	担保金额	借款金额	担保起始日	担保到期日	担保方式
商社集团	10,000.00	4,000.00	2015/3/20	2018/3/19	信用担保
商社集团		3,000.00	2015/3/13	2018/3/12	信用担保
商社集团		3,000.00	2015/4/14	2018/4/13	信用担保
商社集团	21,091.00	2,000.00	2014/9/19	2015/9/16	抵押担保
商社集团	3,000.00	1,500.00	2013/9/25	2015/9/16	信用担保
商社集团	3,000.00	1,500.00	2013/9/22	2015/9/16	信用担保
商社集团	4,000.00	2,000.00	2013/10/11	2015/10/10	信用担保
商社集团	4,000.00	4,000.00	2015/7/28	2016/7/27	信用担保
商社集团	1,000.00	1,000.00	2015/7/2	2016/7/1	信用担保
商社集团	2,000.00	2,000.00	2015/2/28	2016/2/27	信用担保
商社集团	2,000.00	2,000.00	2015/5/26	2016/5/25	信用担保
商社集团	4,000.00	2,800.00	2014/3/5	2016/3/4	信用担保
商社集团	3,500.00	2,450.00	2014/2/28	2016/2/26	信用担保
商社集团	4,000.00	2,800.00	2014/4/2	2016/4/1	信用担保
商社集团	2,500.00	1,750.00	2014/3/11	2016/3/10	信用担保
商社集团	2,000.00	2,000.00	2015/5/21	2016/5/20	信用担保
商社集团	3,000.00	1,800.00	2013/11/8	2015/11/5	信用担保
商社集团	3,000.00	1,800.00	2013/11/29	2015/11/27	信用担保
商社集团	3,000.00	2,400.00	2014/5/7	2016/5/6	信用担保

商社集团	2,000.00	1,000.00	2014/1/17	2016/1/15	信用担保
商社集团	2,000.00	2,000.00	2014/10/17	2015/10/16	信用担保
商社集团	5,000.00	4,750.00	2014/9/24	2016/9/22	信用担保
商社集团	4,600.00		2013/8/2	2015/8/1	抵押担保
商社集团	8,000.00		2013/10/28	2015/10/27	信用担保
商社集团	880.00		2015/2/16	2015/8/16	信用担保
合计	97,571.00	51,550.00			

三、预案披露，截止 2015 年 7 月 31 日，商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检和中天物业的负债总额分别为 16.84 亿元(16.94 亿元)、0.10 亿元、0.21 亿元、0.15 亿元和 3.25 亿元，负债总额合计约 20.6 亿元。同时，根据预案披露的本次交易合同，受让方需代标的企业归还商社集团及其关联方为标的企业提供的借款。请公司补充披露：(1) 标的企业上述负债中，由商社集团及其关联方为标的企业提供的借款金额，以及其中上市公司提供的借款金额；(2) 公司偿还上述借款的资金安排，以及对公司财务费用和营运资金的影响。请财务顾问和会计师发表意见。(问询函第一部分第 4)

(一) 经核查，5 家竞买标的企业所有负债中，由商社集团及其关联方，以及重百公司提供的明细如下表：

(单位：万元)

主体	科目名称	债权方	截至 2015.7.31 负债余额
经营性负债	-	-	1,357.36
商社汽贸	预收账款	重庆仕益产品质量检测有限责任公司	36.7
商社汽贸	预收账款	重庆商社中天物业发展有限公司	62.21
中天物业	其他应付款	重庆商社中天大酒店有限公司	81.06
商社家维	预收款项	重庆商社汽车贸易有限公司	2.51
中天物业	预收账款	重庆商社汽车贸易有限公司	150.00
中天物业	其他应付款	重庆商社汽车贸易有限公司	104.53
商社汽贸	预收账款	重庆商社进出口贸易有限公司	30.67
商社家维	其他应付款	重庆商社(集团)有限公司	3.70

中天物业	预收账款	重庆商社（集团）有限公司	2.23
仕益质检	其他应付款	重庆商社（集团）有限公司	0.87
商社汽贸	预收账款	重庆商社（集团）有限公司	882.88
资金拆借	-	-	21,457.03
中天物业	其他应付款	重庆商社汽车贸易有限公司	10,000.00
商社家维	其他应付款	重庆商社（集团）有限公司	538.00
中天物业	其他应付款	重庆商社（集团）有限公司	10,919.03
经营性负债	-	-	369.68
中天物业	预收账款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	81.34
商社汽贸	预收账款	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	3.45
电子商务	预收款项	重庆百货大楼股份有限公司	54.05
商社家维	应付账款	重庆百货大楼股份有限公司	168.44
商社家维	预收款项	重庆百货大楼股份有限公司	62.4

根据上表，由商社集团及其关联方为竞买标的公司提供的负债金额合计为22,814.39万元，其中：1,357.36万元为经营性负债，21,457.03万元为资金拆借；上市公司为竞买标的公司提供的负债金额合计为369.68万元，均为经营性负债。

(二) 公司偿还上述借款的资金安排，以及对公司财务费用和营运资金的影响

上市公司将在成功摘牌后，对1,357.36万元经营性负债按上市公司关联交易相关规定及合同约定安排偿还，对21,457.03万元资金拆借按合同约定在支付相应对价时一并予以归还。截至2015年9月30日，上市公司货币资金账面余额为38.84亿元，如上市公司偿还上述借款，不会因此新增负债和财务费用，对上市公司营运资金也不会产生重大影响。

四. 预案披露，中天物业近3年资产负债率均在98%以上，并连3续3年亏损；同时，该公司2015年7月末净资产比2014年末减少917万元，负债减少19.37亿元。请公司补充披露：(1) 上述净资产和负债减少的主要原因和相关金额；(2) 在当前房地产行业背景下，将亏损资产注入上市公司的原因和

必要性。请财务顾问和会计师发表意见。（问询函第一部分第5）

（一）上述净资产减少 917 万元系以下几个原因：2015 年 1-7 月中天物业亏损 1,905 万元；向商社集团分配股利 650 万元；同时商社集团划转 6.5 亿元资金增加对中天物业的投资，相应增加中天物业资本公积 6.5 亿元；中天物业将其拥有的巴南购物中心（含裙楼、车库）资产共 6.24 亿元及持有中天实业 100%股权 1,000 万元划转至商社集团，相应冲抵资本公积 6.34 亿元。

中天物业负债减少原因详见本说明一（二）之相关说明。

五. 预案披露，本次交易中托管标的资产包括商社化工等 7 家公司 100%股权、重庆联交所和鸿鹤化工少量股权以及巴南购物中心业务，年度托管费按上一年度经审计的托管标的之资产总额合计×0.15%收取。根据预案，上述商社化工等 7 家公司 2014 年末负债合计 51.67 亿元，2015 年 7 月末负债合计 48.67 亿元，2014 年末和 2015 年 7 月末的净资产合计分别为 1.69 亿元和 0.97 亿元，上述时点的综合资产负债率分别高达 96.83%和 98.04%，其中商社传媒和中天大酒店近 3 年净资产均为负。请公司补充披露：（1）本次交易托管管理权的具体内容，明确说明除日常经营外是否包括标的资产的投融资决策；（2）上述商社化工等 7 家托管标的公司的债务到期期限，上市公司是否需承担相关债务的到期偿还义务；（3）请结合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的利益冲突做重大风险提示。请财务顾问、会计师和律师发表意见。（问询函第二部分第 7）

（一）除日常经营外是否包括标的资产的投融资决策

根据商社集团与上市公司签署的附条件生效的托管协议，上市公司托管内容如下：

1. 上市公司接受商社集团的委托，根据协议约定受托管理托管标的。上市公司将作为托管目标公司的股东代理人，行使股东的部分权利，主要包括：行使股东决定权，推荐董事、监事，提名总经理人选，子公司按照相关规定程序产生董事、监事和聘任高级管理人员，对托管目标公司经营行为进行监督，提出建议或者质询，依照法律及托管目标公司章程的规定获得托管目标公司股东应获知的有关信息。

2. 上市公司将作为商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务的管理人，推荐管理负责人，对该业务的经营进行监督，提出建议或者质询，依照法律及相关规定获得管理人应获知的有关信息。

3. 交易双方确认，托管标的之所有权、最终处置权等仍由商社集团保留，托管标的之损益（含非经常性损益）由商社集团自行承担或享有。因此，托管标的不纳入上市公司合并报表范围内。但基于协议宗旨，在协议有效期内，未经交易双方书面同意，任何一方不得擅自处置托管标的，不得在托管标的上为他人设置任何权利。

4. 商社集团同意，如托管标的的业务和所在行业情况发生变化，在法律允许的前提下，商社集团应本着支持上市公司的原则，对托管标的之托管安排及时进行优化和调整。

5. 上市公司将拟定托管标的之托管管理办法，细化落实协议约定。管理办法生效后，上市公司正式履行协议约定的托管职责。

根据上述约定，上市公司行使股东的部分权利，托管标的之所有权、最终处置权，投融资决策权仍由商社集团保留。如有例外，由托管管理办法特别约定。

(二) 经核查，7家托管标的的公司债务数据如下：

(单位：万元)

科目	广告公司	投资公司	物流公司	进出口	化工	五文化	中天酒店	合计
短期借款		9,297.00		39,469.73	221,077.67		3,000.00	272,844.40
应付票据				31,311.90	84,793.00			116,104.90
应付账款	52.92	15.28		129.03	25,013.74		233.34	25,444.32
预收款项	12.09	1,620.78	23.61	13,896.69	5,892.42		48.60	21,494.19
应付职工薪酬	5.37	194.82	115.43	403.65	999.11	5.13	107.64	1,831.15
应交税费	0.79	133.40	10.10	269.90	15.66	0.43	130.10	560.39
应付利息				139.58	786.29			925.87
其他应付款	100.40	14,227.07	371.97	3,187.88	2,971.73	46.27	5,929.90	26,835.22
一年内到期的非流动负债		1,000.00						1,000.00
流动负债合计	171.57	26,488.36	521.12	88,808.36	341,549.62	51.84	9,449.57	467,040.44
长期借款		19,000.00						19,000.00
递延收益		727.30						727.30
非流动负债合计		19,727.30						19,727.30

负债总额	171.57	46,215.66	521.12	88,808.36	341,549.62	51.84	9,449.57	486,767.74
------	--------	-----------	--------	-----------	------------	-------	----------	------------

上述债务中存在具体偿还期限的负债明细如下：

主体	科目	到期期限及金额（万元）		
		2015年内	2016年内	合计
投资公司	短期借款	9,297.00		9,297.00
	一年内到期的非流动负债	1,000.00		1,000.00
	长期借款		19,000.00	19,000.00
	小计	10,297.00	19,000.00	29,297.00
进出口	短期借款	34,369.73	5,100.00	39,469.73
	应付票据	28,811.90	2,500.00	31,311.90
	应付利息	139.58		139.58
	小计	63,321.21	7,600.00	70,921.21
化工	短期借款	189,858.09	31,219.58	221,077.67
	应付票据	63,411.51	21,381.49	84,793.00
	应付利息	786.29		786.29
	小计	254,055.89	52,601.07	306,656.97
中天酒店	短期借款	3,000.00		3,000.00
	小计	3,000.00		3,000.00
合计		330,674.10	79,201.07	409,875.18

根据商社集团与上市公司签署的附条件生效的托管协议，以上负债不需要重百公司承担相关债务的到期偿还义务。

六、预案披露，中天物业与上市公司联合开发巴南购物中心，后以2015年7月31日为基准日将巴南购物中心无偿划转至商社集团，并作为本次托管标的之一。根据预案，中天物业为本次竞买标的之一，相关财务指标截止时间也为2015年7月31日。请公司补充披露：（1）预案披露的中天物业的主要财务数据是否包括巴南购物中心的数据；（2）巴南购物中心的主要财务数据及负债到期期限；（3）中天物业与上市公司联合开发巴南购物中心的具体模式，无偿划转至商社集团是否损害上市公司的利益。请财务顾问和会计师发表意见（问询函第二部分第8）

(一) 中天物业报告期内经审计的财务数据,除截至2015年7月31日资产负债表数据外,其余均包括巴南购物中心的数据。

(二) 巴南购物中心的主要财务数据如下: (单位:万元)

资产负债表项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	47,642.19	48,325.29	50,057.01
总负债	57,780.42	55,742.38	51,357.64
净资产	-10,138.23	-7,417.09	-1,300.63
资产负债率	121.28%	115.35%	102.60%
利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	1,480.67	2,066.24	243.92
净利润	-2,721.15	-6,116.46	-850.83
扣除非经常性损益后净利润	-2,721.07	-6,095.78	-847.94

截至2015年7月31日,巴南购物中心主要负债为与母公司中天物业的资金拆借余额56,788.89万元,其余负债为经营性负债,无固定偿还期限。

(三) 中天物业与上市公司联合开发巴南购物中心的具体模式,无偿划转至商社集团是否损害上市公司的利益。

商社汇·巴南购物中心项目总占地面积24,023.00平方米,约合36.03亩,系经2010年2月由中天物业和上市公司下属新世纪连锁(以下简称双方)董事会审议通过,分别出资80%和20%联合竞买取得共同所有的土地使用权并由双方联合建设,中天物业负责办理联合建设项目所有立项、规划等手续,负责房屋开发并须满足在该土地上建造25,000平方米新世纪连锁商场的要求。新世纪连锁出资10,123.40万元,其余均由中天物业出资。双方约定以实物方式对商社汇·巴南购物中心项目一期建成物业进行分配并分别办理房地权证,其中:新世纪连锁分得裙楼商场部分,中天物业分得裙楼剩余部分即巴南购物中心、车库及住宅。新世纪连锁裙楼商场和中天物业巴南购物中心于2013年11月8日开业。商社汇·巴南购物中心项目二期为在开发项目,双方约定新世纪连锁不参与分配。

综上,上市公司下属新世纪连锁所拥有商社汇·巴南购物中心项目一期裙楼商场与中天物业无偿划转到商社集团的商社汇·巴南购物中心项目一期裙楼巴南购物中心是不同的物业,因此,本次巴南购物中心无偿划转至商社集团没有损害上市公司的利益。

七. 预案披露, 商社电商主要通过自建电商平台——“世纪购”为站内经营者提供互联网信息发布、商业推广及于此有关的互联网技术服务, 2015 年 1-7 月份, 商社电商已实现营业收入仅 167 万元, 仅占 2014 年全年营业收入 1,085 万元的 15.4%, 2014 年商社电商亏损 820 万元, 2015 年实现盈利 75.69 万元, 其中计入当期损益的政府补助 49 万元。请公司补充披露: (1) 商社电商的主要入驻商家类别、入驻商家数量、访问量、平台交易额等, 并进行同行业对比分析; (2) 商社电商经营模式的变化对其营业收入和净利润的具体影响; (3) 商社电商计入当期损益的政府补助主要影响因素, 并核实该公司对非经常性损益的依赖情况。请财务顾问和会计师发表意见。(问询函第二部分第 13)

(一) 商社电商的主要入驻商家类别、入驻商家数量、访问量、平台交易额等, 并进行同行业对比分析

“世纪购”是商社电商为整合商社集团旗下的优势商贸资源而搭建的电商平台。2015 年 5 月之前, 上市公司属于外商投资企业, 自行开展电商业务取得《增值电信业务经营许可证》存在较大难度, 商社集团通过设立商社电商、创办“世纪购”平台, 从而帮助上市公司作为入驻商家在“世纪购”平台上合法合规地开展电商业务。

“世纪购”于 2014 年 4 月 24 日上线试运营, 2014 年 9 月 25 日正式上线运营。试运营期间, 商社电商主要进行电商业务的探索, 因此, “世纪购”采用“B2C (II) —网上商店”模式自主经销线下零售商、品牌商的商品, 通过赚取差价盈利; 其中, 上市公司是主要的线下零售商。试运营期间, “世纪购”并非平台型电商, 不存在入驻商家等概念。

正式运营后, “世纪购”改为“B2C (I) —网上商厦”模式后, 正式确立自身的平台型电商定位。自正式确立定位以来, “世纪购”只有上市公司唯一的一家入驻商家。因此, “世纪购”的入驻商家类别、入驻商家数量、访问量、平台交易额等均不具有同行业可比性。(二) 商社电商经营模式的变化对其营业收入和净利润的具体影响如下:

(单位: 人民币元)

	2015 年 1-7 月	2014 年度
网上商品直接销售		8,201,528.68
关联方销售 (注)		2,108,234.42
平台使用费收入	1,673,282.47	540,540.98
营业收入合计	1,673,282.47	10,850,304.08
净利润	756,856.69	-8,190,327.91

注：系商社电商经营模式改变时，经上市公司董事会审议同意将剩余存货销售给上市公司。

(三) 商社电商计入当期损益的政府补助如下：

(单位：人民币元)

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度	与资产相关/ 与收益相关
公共服务平台资助资金	58,333.31	16,666.67		与资产相关
电子商务平台及跨境电商平台项目建设补助资金	432,000.00			与资产相关
小计	490,333.31	16,666.67		

注：商社电商2014年12月收到重庆市渝北区财政局、对外贸易经济委员会公共服务平台资助资金50万元，2015年4月收到重庆两江新区管理委员会电子商务平台及跨境电商平台项目建设补助资金648万元，电子商务平台于2014年10月转固，使用期限5年，将递延收益按5年摊销，根据《企业会计准则》的规定，企业取得与资产相关的政府补助，自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

公司非经常性损益明细及其对净利润的影响如下：

(单位：人民币元)

项目	2015年1-7月	2014年度
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	490,333.31	16,666.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,970.09	-3,458.24
小计	496,303.40	13,208.43
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）		
归属于所有者的非经常性损益净额	496,303.40	13,208.43
归属于公司普通股股东的净利润	756,856.69	-8,190,327.91
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	260,553.29	-8,203,536.34

如上所述，2014年为商社电商试运营期间，主要采用自主经销模式盈利状况较差，非经常性损益对经营业绩无明显改善。2015年1-7月，停止采用亏损

的自主经销模式后，商社电商作为平台型电商，为上市公司提供接入交易平台服务，并收取稳定的使用服务费，盈利能力明显回升并有持续保障，对非经常性损益亦不存在重大依赖。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师：
600300750716

中国注册会计师：
600300750750

二〇一五年十二月三十一日