

北京大成律师事务所
关于重庆百货大楼股份有限公司
重大资产购买及托管及关联交易事项
之

专项法律意见书

大成（证）字[2015]第370号

大成 DENTONS

www.dentons.cn

北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层(100020)
7/F, Building D, Parkview Green FangCaoDi, No.9, Dongdaqiao Road
Chaoyang District, 100020, Beijing, China
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

**关于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事项
之
专项法律意见书**

大成（证）字[2015]第 370 号

重庆百货大楼股份有限公司：

北京大成律师事务所接受公司的委托，担任公司本次重大资产购买及托管暨关联交易事项的专项法律顾问，本所律师根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》（“《重组管理办法》”）、《上市公司证券发行管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》、《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本专项法律意见书。

在发表法律意见之前，本所律师郑重声明如下：

1、本所律师仅根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律、法规、部门规章和规范性文件发表法律意见。

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，对重庆百货本次重大资产购买及托管暨关联交易有关事项的合法性、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，否则愿承担相应法律责任。

3、本所律师对与出具本法律意见书有关的事实、批准文件、证书和其他有关文件进行了审查。与出具本法律意见书相关的单位、人士均保证向本所提供的所有书面材料均真实、合法、有效，所有的复印件均与原件完全一致。

4、本法律意见书是本所律师基于对本次重组所涉及事实的了解和对法律的理解而出具。对于出具本法律意见书至关重要而又无充分证据证明的事实，本所律师依赖于有关政府部门、重庆百货及有关单位、人士出具的证明文件发表法律意见。

5、本所律师仅就公司本次重大资产购买及托管暨关联交易的有关事项，根

据中国法律发表法律意见,而并不对本次重大资产购买及托管暨关联交易所涉及的财务、审计、评估等有关专业事项或数据、信息的真实性、准确性等非法律事项发表任何具有倾向性的意见或进行任何复核或作出任何确认或保证。

6、本所律师同意将本法律意见书作为重庆百货申请本次重大资产购买及托管暨关联交易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法律责任。

7、本所律师同意重庆百货在其关于本次重大资产购买及托管暨关联交易的申请文件中自行引用本法律意见书内容,但不得因该等引用而导致法律上的歧义或曲解。

8、本法律意见书仅供重庆百货本次重大资产购买及托管暨关联交易之目的使用。非经本所同意,不得用于任何其他目的。

本所就上海证券交易所《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》(上证公函【2015】2071号)(“《问询函》”)所涉法律问题进行了专项核查,现出具本专项法律意见如下:

一、《问询函》问题2:预案披露,商社汽贸持有的112房地证2010字第025879号土地使用权于2015年7月24日被认定为闲置土地,存在收回的风险。请公司补充披露:(1)上述土地长期未开工的原因及障碍;(2)国土局对该地块开工的检查要求及截止期限;(3)该土地使用权的账面价值和评估价值,评估时如何考虑上述风险对估值的影响;(4)商社集团是否就该土地被收回的风险与公司签订相关承诺或补偿协议。请财务顾问和律师发表意见。

1、上述土地长期未开工的原因及障碍

根据重庆商社汽车贸易有限公司(“商社汽贸”)出具的《闲置土地说明》,经核查,该宗土地计划用于汽车品牌4S店建设。按照商社汽贸与重庆北部新区管委会协议,该宗地块由重庆市北部新区土地储备整治中心协助商社汽贸进行整治。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,重庆市国土资源和房屋管理局北部新区分局下发《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。

2、国土局对该地块开工的检查要求及截止日期

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。

3、该土地使用权的账面价值和评估价值，评估时如何考虑上述风险对估值的影响

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司（“华康评估”）评估，112房地证2010字第025879号宗地土地使用权账面净值13,545.63万元，截至基准日的评估价值为176,222,464元。

本次评估报告基准日为2015年7月31日，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。

4、商社集团是否就该土地被收回的风险与公司签订相关承诺或补偿协议

2015年12月14日，商社汽贸股权在重庆联合产权交易所公开挂牌转让，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。重庆商社（集团）有限公司（“商社集团”）未明确承诺就商社汽贸拥有的025879号土地使用权的被收回风险，与成功竞拍的买方签署相关承诺或补偿协议。

截至目前，商社汽贸已加紧施工建设以尽快达到检查要求。若公司成功竞拍商社汽贸股权，公司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。

二、《问询函》问题6：预案披露，本次标的资产之一仕益质检成立于2015年7月，主要从事电子类、家用电器类、电工类、五金建材类、食品化工类、纺织皮革制品类产品的质量检测服务。质量检测行业公信力、品牌及人员储备影响公司业务发展。仕益质检账面净值为1,012.66万元，本次以收益法评估为5,636.56万元，增值率456.61%。请公司补充披露：（1）仕益质检成立时间较短，本次评估大幅增值的原因；（2）仕益质检目前取得的资质证书及到期期限；（3）CMA和CAL资质证书变更前其业务开展是否存在障碍。请财务顾问、评估师和律师发表意见。

1、仕益质检成立时间较短，本次评估大幅增值的原因

根据华康评估出具的《重庆商社(集团)有限公司拟转让股权所涉及的重庆仕益产品质量检测有限责任公司股东全部权益的资产评估项目资产评估报告书》(重康评报字(2015)第253-4号)，本次重庆仕益产品质量检测有限责任公司(“仕益质检”)价值采用收益法进行评估。

仕益质检前身为商社集团下属质量检测中心。根据质量检测中心独立核算的财务报表，2012~2015年度1-7月营业收入分别为1,760.74万元、2,494.28万元、3,249.17万元和2,451.75万元，暂不考虑营业税金及附加和营业外收支，利润总额分别为125.30万元、236.55万元、314.89万元和251.46万元。营业收入和利润呈增长趋势。

根据仕益质检的整体发展规划以及检测行业的发展状况，仕益质检预期收入和利润将保持较快增长。一方面，随着行业监管体制市场化变革的逐步深入和市场化的检测机构的快速成长，社会检测机构将越来越多地介入到政府强制性认证产品检测领域，在市场竞争中成长的民营检测机构将面临着巨大的发展空间，检测服务领域和市场规模未来将持续不断扩大。另一方面，仕益质检于2015年3月公司成立后，收入类别从原有的电子、家用电器、电工业务发展为多类业务并行发展，业务范围扩大；通过加强营销，网络建设和市场开发力度，提高市场占有率；品牌效应逐渐增强，综合竞争力不断提高。因此，仕益质检的预期收益将呈现良好的上升趋势，收益法评估的企业自由现金流量预测也与公司的扩张情况及行业发展态势相符。

综上，收益法评估结果较企业账面净资产有较大的增值。仕益质检采用收益法进行评估，基于其历史情况分析、整体发展规划以及检测行业的发展状况，预期收入和利润将保持较快增长，评估大幅增值具有合理性。

2、仕益质检目前取得的资质证书及到期期限

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)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。

截至本法律意见书出具之日，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	证书颁发日期	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	《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	督检测中心(重庆)/仕益质检	《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	《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	督检验站	《资质认定授权证书》	(2015)渝质监认字	重庆市质量技术监督局	2015年6月25日	2018年6月24日	CAL	-

序号	主体名称	证书名称	证书编号	颁发主体	证书颁发日期	证书到期日	准许使用标志	备注
			2023号	局				
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	督检验站	《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	验站	《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

3、CMA 和 CAL 资质证书变更前其业务开展是否存在障碍。

(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

根据仕益质检提供的资料，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本公司。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：“有下列情形之一的，检验检测机构应当向资质认定部门申请办理变更手续（一）机构名称、地址、法人性质发生变更的；（二）法定代表人、最高管理者、技术负责人、检验检测报告授权签字人发生变更的；（三）资质认定检验检测项目取消的；（四）检验检测标准或者检验检测方法发生变更的；（五）依法需要办理变更的其他事项。检验检测机构申请增加资质认定检验检测项目或者发生变更的事项影响其符合资质认定条件和要求的，依照本办法第十条规定的程序实施。”

根据上述规定，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量技术监督局（“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）仕益质检依据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：（a）金属丝及其制品；（b）建筑五金；（c）工具；（d）紧固件；（e）参数；（f）建筑材料。

根据国家认证认可监督管理委员会（“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》，仕益质检获准进行计量认证的范围包括：（a）五金建材类；（b）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，国家认监委颁与仕益质检的《资质认定-计量认证证书附表》与重庆市质监局颁与重庆市五金商品质量监督检验站的《资质认定-计量认证/授权/验收证书附表》计量认证范围的部分内容相同，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。根据仕益质检的书面说明，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，仕益质检开展相关业务受影响较小。

综上，本所律师认为，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。

二、《问询函》问题 7：预案披露，本次交易中托管标的资产包括商社化工的等 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 x0.15% 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 亿，2015 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，上市公司是否需要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。

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

根据商社集团与上市公司签署的附条件生效的《委托管理协议》第三条约定，上市公司委托管理权限如下：

“3.1 重庆百货接受委托方的委托，根据本协议约定受托管理目标资产。重庆百货将作为被托管的目标资产中 7 家全资子公司和 2 家参股子公司的股东代理人，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，对子公司经营行为进行监督，提出建议或者质询，依照法律及子公司章程的规定获得子公司股东应获知的有关信息。

3.2 重庆百货将作为被托管的巴南商社汇购物中心业务的管理人，推荐管理负责人，对该业务的经营行为进行监督，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。

3.3 双方在此确认，目标资产的所有权、最终处置权等仍由委托方保留，目标资产的损益（含非经常性损益）由委托方自行承担或享有。因此，目标资产不纳入重庆百货合并报表范围内。但基于本协议宗旨，在本协议有效期内，未经协议双方书面同意，任何一方不得擅自处置目标资产，不得在该等目标资产上为他人设置任何权利。

3.4 委托方同意，如目标资产业务和所在行业情况发生变化，在法律允许的前提下，委托方应本着支持重庆百货的原则，对目标资产的托管安排及时进行优化和调整。

3.5 受托方将拟定目标资产托管管理办法，细化落实本协议约定。管理办法生效后，受托方正式履行本条约定的托管职责。”

根据上述约定，本所律师认为，受托方行使股东的部分权利，标的资产的所有权、最终处置权，投融资决策权仍由委托方保留。如有例外，由托管管理办法特别约定。

2、上述商社化工等7家托管标的公司的债务到期期限，上市公司是否需要承担相关债务的到期偿还义务

商社集团与上市公司签署的附条件生效的《委托管理协议》第八条约定的重庆百货的权利与义务为：

“8.1 除本协议另有规定外，重庆百货在本协议项下享有以下权利：

8.1.1 重庆百货对目标资产按照本协议第三条约定享有的管理权；

8.1.2 重庆百货对目标资产非因重庆百货重大过失或违背委托方利益导致的经营亏损不承担责任；

8.1.3 向委托方收取委托费。

8.2 除本协议另有规定外，重庆百货在本协议项下承担以下义务：

8.2.1 非经委托方书面认可，重庆百货不能对目标资产进行任何处置。

8.2.2 重庆百货负有注意善管义务，应妥善管理目标资产，使其获得最大收益；重庆百货在具有重大过失行为或违背委托方利益而使目标资产蒙受损失时，需赔偿相应损失；

8.2.3 重庆百货负有分别管理资产义务，应将目标资产与自己的固有资产以及受他人委托托管的资产严格区分，单独经营分别核算，编制单独的财务资料并每季报送委托方；不得将其资产负债与损益并入重庆百货本身或其他的资产经营的核算中，保证委托方对目标资产的权益不受重庆百货破产或其他债务发生的影响。”

根据上述约定，本所律师认为，重庆百货仅接受商社集团的委托行使一部分股东权利并收取委托管理费。除该等委托管理的股东权利外，标的公司自身享有承担的所有权利义务关系并不发生改变。因此与标的公司相关的债权债务关系不因其本次部分股东权利的托管发生移转。重庆百货对标的公司的相关债务不承担任何偿还义务。

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。

如前所述，重庆百货对受托管理的标的资产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,对托管标的资产高负债可能导致利益冲突。为避免商社集团、标的资产侵占重庆百货利益的风险,作为重庆百货的关联方,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、标的资产将继续严格遵守重庆百货《关联交易管理办法》及相关法律法规的规定,遵循公开、公正、公平的原则与重庆百货进行关联交易,与重庆百货在人员、资产、财务、机构及业务等各方面相互独立。

四、《问询函》问题 10:预案披露,本次交易竞买标的资产中商社汽贸、仕益质检使用收益法估值作为定价依据。请公司补充披露交易双方是否就相关标的资产未来收益签订利润补偿协议。请财务顾问和律师发表意见。

2015 年 12 月 14 日,商社汽贸股权、仕益质检股权在重庆联合产权交易所公开挂牌转让,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。截至本法律意见书出具之日,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相关标的资产未来收益,与最终受让方签订利润补偿协议。

公司将视与商社集团就标的股权达成交易的具体方式,与商社集团进一步协商利润补偿事宜。

本法律意见书一式三份。

(以下无正文,为签字盖章页)

(本页无正文,为北京大成律师事务所关于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事项之专项法律意见书签字页)



授权代表:

王伟

经办律师:

于绪刚

于绪刚

经办律师:

王伟

王伟

经办律师:

王红丽

王红丽

2015年12月31日