

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 报告书（草案）

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

二〇一六年二月

声 明

本公司董事会及全体董事保证本报告书及其摘要内容的真实、准确和完整，并对本报告书及其摘要中的虚假记载、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报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确和完整。

本报告书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。

投资者若对本报告书及其摘要存有任何疑问，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

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

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。

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，商社集团通过公开挂牌转让，上市公司在股东大会授权范围内参与竞买并摘牌；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)	845,007.15	1,172,773.44	73,263.42	845,007.15	72.05%
资产净额 (万元)	40,578.50	456,118.78		73,263.42	16.06%
营业收入 (万元)	2,268,650.04	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：托管部分不计算交易对价。

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

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，并根据重庆联交所公开挂牌转让程序最终确定为70,345.50万元。

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	824,141.08	706,965.47	1,166,398.30
非流动负债合计	6,283.73	34,330.38	6,889.06	38,843.35
负债总额	597,449.23	858,471.46	713,854.53	1,205,241.65
所有者权益	486,700.03	454,209.01	458,918.91	428,001.56
归属于母公司所有者权益	480,890.19	438,745.18	456,118.78	414,358.81
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	39,609.70	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，以支付对价 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。截至报告期末，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。此外，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%	65.40%	60.87%	73.79%
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%	9.15%	10.78%	12.98%

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。

6、2016 年 1 月 4 日，上市公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了上市公司参与竞买挂牌标的及授权董事会摘牌成功后签署协议的议案。

7、2016 年 2 月 22 日，上市公司召开第六届董事会三十七次会议，审议通

过了本次重大资产重组交易报告书。

（二）本次交易尚未履行的决策程序及报批程序

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报告书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	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。 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。
	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	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。 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。 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

	<p>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年度非公开发行业股票涉及解决租赁房屋等产权瑕疵的承诺	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

		<p>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、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息

本次交易属于上市公司重大事件，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务。为保护投资者合法权益，防止本次交易对股价造成波动，交易双方在开始筹划本次交易时采取了严密的保密措施，及时向上交所申请停牌并披露影响股价的重大信息。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易进展情况。

（二）独立董事事前认可及发表独立意见

上市公司独立董事在认真审阅了有关本次交易的文件和协议后，于事前认可了本次交易，并在参与审议上市公司关于本次交易的董事会会议后发表了独立意见。

（三）交易作价公允

本次交易中，挂牌标的之交易价格以具有从事证券期货相关业务资格的华康评估出具的《评估报告》所载明评估价值为基价，并根据重庆联交所公开挂牌转让的结果最终确定。

（四）严格履行相关程序

本次交易将严格按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重庆市企业国有产权转让管理办法》、《上市规则》和《公司章程》等相关法律法规，履行相关审批程序。

（五）网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。上市公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《重组管理办法》等有关规定，给参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。股东大会所作决议必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。上市公司将对中小投资者投票情况单独统计并予以披露。

（六）摊薄当期每股收益的填补回报安排

本次交易的支付方式为现金，且拟纳入上市公司合并财务报表范围的挂牌标的当期净利润合计为正数，不会摊薄当期每股收益。

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：

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。

（二）承诺事项不能兑现的风险

截至本报告书签署日，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，在本次交易中，上市公司对托管目标公司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，而与托管目标公司的高负债发生利益冲突。为避免商社集团、托管目标公司侵占上市公司利益，商社集团将继续履行《关于减少与规范关联交易的承诺》，商社集团以及托管目标公司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。

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。

（三）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 月竞拍购得重庆市北部新区 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，4S 店建设工作滞后。主要原因：一是该宗地块平基土石方量较大；二是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；三是施工过程中因运输、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，重庆市国土局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（即北部新区分局）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，重庆市国土局两江新区分局（即北部新区分局）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。

根据华康评估出具的评估报告，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。

截至本报告书签署日，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。商社汽贸正在推进施工进度，是否达到重庆市国土局两江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。截至本报告书签署日，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。2011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)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，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。

目 录

声 明	1
重大事项提示	1
一、本次交易方案简要介绍.....	1
二、本次交易构成重大资产重组.....	1
三、本次交易构成关联交易.....	2
四、本次交易不构成借壳上市.....	2
五、本次交易支付方式简要介绍.....	2
六、交易标的估值情况简要介绍.....	2
七、本次交易对上市公司影响的简要介绍.....	3
八、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序.....	4
九、本次交易相关方作出的重要承诺.....	5
十、本次交易对中小投资者权益保护的安排.....	7
重大风险提示	9
一、本次交易相关风险因素.....	9
二、挂牌标的相关风险因素.....	10
目 录	19
释 义	23
第一节 本次交易概况	29
一、本次交易的背景及目的.....	29
二、本次交易已履行的和尚未履行的决策程序及报批程序.....	32
三、本次交易的具体方案.....	33
四、本次交易对上市公司影响的简要介绍.....	34
第二节 上市公司基本情况	36
一、概况	36
二、历史沿革	37
三、最近三年及一期控制权变动情况.....	38
四、最近三年及一期重大资产重组情况.....	38
五、最近三年及一期主营业务发展情况.....	38
六、最近三年及一期主要财务指标.....	39
七、上市公司控股股东、实际控制人概况.....	39
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会调查情况.....	40
九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年及一期内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况.....	40
十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年及一期诚信情况.....	41
第三节 交易对方基本情况	42
一、概况	42
二、历史沿革	42
三、主要业务发展状况.....	44
四、最近二年主要财务指标.....	44

五、产权及控制关系.....	45
六、按产业类别划分的下属企业名目.....	45
七、交易对方与上市公司的关联关系情况.....	46
八、交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况.....	46
九、交易对方及其主要管理人员最近五年内处罚、重大诉讼或仲裁事项.....	47
十、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	47
第四节 挂牌标的基本情况	48
一、总体情况	48
二、商社汽贸	50
三、商社电商	82
四、商社家维	99
五、仕益质检	113
六、中天物业	127
第五节 托管标的基本情况	157
一、商社化工	157
二、商社进出口	159
三、商社投资	160
四、商社物流	162
五、商社传媒	164
六、中天大酒店	165
七、万盛五交化	167
八、重庆联交所	169
九、鸿鹤化工	170
十、商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务.....	172
第六节 挂牌标的评估情况	174
一、评估基本情况.....	174
二、商社汽贸	177
三、商社电商	187
四、商社家维	189
五、仕益质检	192
六、中天物业	200
七、董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析.....	228
八、董事会对本次交易评估事项的意见.....	232
九、独立董事对本次交易评估事项的意见.....	233
第七节 本次交易合同的主要内容	234
一、产权交易合同主要内容.....	234
二、托管协议主要内容.....	240
第八节 本次交易的合规性分析	245
一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定	245
二、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件.....	246
三、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形	

.....	246
四、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法	246
五、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形.....	247
六、本次交易有利于上市公司在业务、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的相关规定	247
七、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构	248
第九节 管理层讨论与分析	249
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析	249
二、挂牌标的的行业特点和经营情况.....	256
三、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析	348
四、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析.....	353
五、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析	353
第十节 财务会计信息	355
一、交易标的财务报表.....	355
二、上市公司备考财务报表.....	359
第十一节 同业竞争与关联交易	361
一、本次交易对同业竞争的影响.....	361
二、报告期内交易标的的关联交易情况.....	362
三、报告期内关联交易的必要性及定价公允性.....	369
四、本次交易的关联交易情况.....	369
五、本次交易后上市公司最近一年及一期备考关联交易	369
六、本次交易后减少与规范关联交易措施.....	373
第十二节 本次交易的特别风险提示	375
一、本次交易相关风险因素.....	375
二、挂牌标的相关风险因素.....	376
第十三节 其他重要事项说明	385
一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形.....	385
二、上市公司最近十二个月内发生的重大资产交易情况.....	385
三、停牌前六个月内二级市场核查情况.....	385
四、上市公司股票连续停牌前股价波动的说明.....	386
第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见	388
一、独立董事对本次交易的意见.....	388
二、中介机构对本次交易的结论性意见.....	389
第十五节 董事会及其他相关中介机构的声明与承诺	392
一、上市公司全体董事声明.....	392
二、独立财务顾问声明.....	393
三、法律顾问声明.....	394
四、审计机构声明.....	395
五、评估机构声明.....	396

第十六节 本次交易的备查文件及相关中介机构联系方式	397
一、备查文件	397
二、备查地点	397
三、相关中介机构联系方式.....	398

释 义

在本报告书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一般名词：		
公司、上市公司、重庆百货	指	重庆百货大楼股份有限公司
交易对方、控股股东、商社集团	指	重庆商社（集团）有限公司
交易双方	指	上市公司与商社集团
交易标的	指	挂牌标的和托管标的
挂牌标的	指	商社集团持有的商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检、中天物业五家全资子公司 100%股权
托管标的	指	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
目标公司	指	挂牌目标公司和托管目标公司
挂牌目标公司	指	商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检、中天物业
托管目标公司	指	商社化工、商社进出口、商社物流、商社传媒、中天大酒店、万盛五交化、重庆联交所、鸿鹤化工
购买协议	指	上市公司成功摘牌挂牌标的后、与交易对方正式签署《产权交易合同》
托管协议	指	交易双方签署的《重庆商社（集团）有限公司与重庆百货大楼股份有限公司之委托管理协议》
本次交易	指	上市公司竞买取得的商社集团挂牌转让的商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检、中天物业五家全资子公司 100%股权，并受托管理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的行为
本次竞买	指	上市公司参与竞买商社集团挂牌转让的商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检、中天物业五家全资子公司 100%股权的行为
本次托管	指	上市公司受托管理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的行为
商社汽贸	指	重庆商社汽车贸易有限公司
商社电商	指	重庆商社电子商务有限公司
商社家维	指	重庆商社家维电器有限公司
仕益质检	指	重庆仕益产品质量检测有限责任公司
中天物业	指	重庆商社中天物业发展有限公司
商社化工	指	重庆商社化工有限公司
商社进出口	指	重庆商社进出口贸易有限公司
商社投资	指	重庆商社投资有限公司
商社物流	指	重庆商社物流有限公司
商社传媒	指	重庆商社广告传媒有限公司
中天大酒店	指	重庆商社中天大酒店有限公司
万盛五交化	指	重庆商社万盛五交化有限公司

犀牛宾馆	指	重庆商社犀牛宾馆有限公司
川东化工	指	重庆商社川东化工原料公司
万大电工	指	重庆万大电工照明有限公司
金马电气	指	重庆金马电气制冷有限公司
商社博瑞	指	重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司
商社麒兴	指	重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司
商社德奥	指	重庆商社德奥汽车有限公司
百事达华众	指	重庆百事达华众汽车销售服务有限公司
百事达华恒	指	重庆百事达华恒汽车销售服务有限公司
百事达华黔	指	重庆百事达华黔汽车销售服务有限公司
百事达华昶	指	重庆百事达华昶汽车销售服务有限公司
商社新瑞	指	重庆商社新瑞汽车销售服务有限公司
商社西星	指	重庆商社西星汽车销售服务有限公司
商社强力	指	重庆商社强力汽车贸易有限公司
新亚汽车	指	重庆新亚汽车销售服务有限公司
商社启迪	指	重庆商社启迪汽车销售服务有限公司
商社起航	指	重庆商社起航汽车销售服务有限公司
商社悦通	指	重庆商社悦通汽车销售服务有限公司
商社悦合	指	重庆商社悦合汽车销售服务有限公司
众志渝涵	指	重庆商社众志渝涵汽车销售有限公司
商社文化	指	重庆商社文化汽车销售服务有限公司
商社易修	指	重庆商社易修汽车维修服务有限公司
商社博购	指	重庆商社博购汽车销售有限公司
商社长航	指	重庆商社长航汽车销售服务有限公司
商社汽车美容	指	重庆商社汽车美容服务有限公司
商社汽车俱乐部	指	重庆商社集团汽车俱乐部有限公司
商社首汽租赁	指	重庆商社首汽租赁汽车有限公司
商社物管	指	重庆商社物业管理有限公司
铜梁中天	指	重庆市铜梁县中天实业有限公司
中天实业	指	重庆商社中天实业有限公司
赛菲特	指	重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司
重庆联交所	指	重庆联合产权交易所集团股份有限公司
鸿鹤化工	指	自贡鸿鹤化工股份有限公司
重庆华贸	指	重庆华贸国有资产经营有限公司
商社信科	指	重庆商社信息科技有限公司
商社电子	指	重庆商社电子销售有限公司
新世纪连锁	指	重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司
新世纪百货	指	重庆商社新世纪百货有限公司
商社电器	指	重庆商社电器有限公司
世纪秀	指	重百世纪秀（重庆）商贸有限公司
重百香港	指	重庆百货大楼股份有限公司（香港）有限公司
重百九龙百货	指	重庆重百九龙百货有限公司
世纪购商贸分公司	指	重庆百货大楼股份有限公司世纪购商贸分公司
重百商业保理	指	重庆重百商业保理有限公司
马上消费金融	指	重庆马上消费金融股份有限公司
商社酒店管理	指	重庆商社酒店管理有限公司，已注销
重百食品	指	重庆市重百食品开发有限公司，上市公司之参股公司
中天物业商管分公司	指	重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司

瑞洋贸易	指	重庆瑞洋贸易有限公司，商社进出口之子公司
中宏商贸	指	重庆商社中宏商贸有限公司，中天大酒店之子公司
乐众食品	指	重庆乐众食品有限公司，中天大酒店之子公司
融通电器	指	重庆融通电器有限公司
渝澳电器	指	重庆渝澳电器销售有限公司
新天域湖景	指	新天域湖景投资有限公司
华测检测	指	华测检测认证集团股份有限公司（SZ.300012）
国机汽车	指	国机汽车股份有限公司（SH.600335）
广汇汽车	指	广汇汽车服务股份公司（SH.600297）
庞大集团	指	庞大汽贸集团股份有限公司（SH.601258）
申华控股	指	上海申华控股股份有限公司（SH.600653）
亚夏汽车	指	芜湖亚夏汽车股份有限公司（SZ.002607）
天猫	指	www.tmall.hk，由浙江天猫网络有限公司运营
京东	指	www.jd.com，由北京京东叁佰陆拾度电子商务有限公司运营
苏宁易购	指	www.suning.com，由苏宁云商集团股份有限公司运营
唯品会	指	www.vip.com，由广州唯品会信息科技有限公司运营
国美在线	指	www.gome.com.cn，由国美在线电子商务有限公司运营
1号店	指	www.yhd.com，由纽海电子商务（上海）有限公司运营
当当	指	www.dangdang.com，由北京当当网信息技术有限公司运营
亚马逊	指	www.amazon.cn，由北京世纪卓越信息技术有限公司运营
易迅网	指	www.yixun.com，由上海易迅电子商务发展有限公司运营
聚美优品	指	http://cd.jumei.com，由北京创锐文化传媒有限公司运营
SGS	指	Société Générale de Surveillance 瑞士通用公证行，成立于 1887 年，总部位于瑞士日内瓦，1985 年在瑞士股票交易市场上市，是目前世界上最大的第三方质量控制和技术鉴定的跨国公司之一，主要从事检验、测试、认证、验厂等贸易保障相关工作
BV	指	Bureau Veritas，成立于 1828 年，是世界上最大的检验公司和船级社之一，2007 年 10 月在巴黎股票交易所上市，提供船舶检验入级和各种工业领域质量检验、认证、咨询、监理和公证服务
Intertek	指	Intertek Testing Services，成立于 1885 年，总部位于英国伦敦，是世界上规模最大的工业与消费产品检测公司之一，在原油、石油产品、石化产品、农副产品检测领域占据国际领先地位
艾瑞咨询	指	上海艾瑞市场咨询有限公司
Wind	指	上海万得信息技术股份有限公司
钿洲实业	指	重庆钿洲实业有限公司
北汽集团	指	北京汽车集团有限公司，原名北京汽车工业控股有限责任公司
鹏龙行	指	北京鹏龙行汽车贸易有限公司，原名北京鹏龙汽车服务贸易有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《证券发行办法》	指	《上市公司证券发行管理暂行办法》
《上市规则》	指	上海证券交易所股票上市规则
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则
全国人大	指	全国人民代表大会
工信部	指	工业和信息化部
住建部	指	住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
中国保监会	指	中国保险监督管理委员会
国家认监委	指	中国国家认证认可监督管理委员会
国家认可委	指	中国合格评定国家认可委员会
国家质检总局	指	国家质量监督检验检疫总局
国家工商总局	指	国家工商行政管理总局
CQC	指	China Quality Certification Centre, 中国质量认证中心。中国质量认证中心是经国家认监委授权承担国家强制性产品认证（CCC 认证）工作的机构
CNNIC	指	中国互联网络信息中心
重庆市工商局	指	重庆市工商行政管理局
重庆市国资委	指	重庆市国有资产监督管理委员会
重庆市国土局	指	重庆市国土资源和房屋管理局
重庆市质监局	指	重庆市质量技术监督局
重庆市外经贸委	指	重庆市对外贸易经济委员会
西南证券、独立财务顾问	指	西南证券股份有限公司，本次交易的独立财务顾问
大成律师	指	北京大成律师事务所，本次交易的法律顾问
天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙），本次交易的审计机构
华康评估	指	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司，本次交易的评估机构
最近三年及一期	指	2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1~7 月
报告期	指	2013 年度、2014 年度和 2015 年 1~7 月
报告期末	指	2015 年 7 月 31 日
《评估报告》	指	华康评估出具的关于挂牌标的之重康评报字（2015）第 253-1 号、重康评报字（2015）第 253-2 号、重康评报字（2015）第 253-3 号、重康评报字（2015）第 253-4 号、重康评报字（2015）第 253-5 号《资产评估报告书》
《目标公司审计报告》	指	天健会计师出具的关于挂牌标的之天健审（2015）8-242 号、天健审（2015）8-243 号、天健审（2015）8-244 号、天健审（2015）8-245 号、天健审（2015）8-246 号《审计报告》，以及关于托管标的之天健渝审（2015）1382 号、天健渝审（2015）1383 号、天健渝审（2015）1384 号、天健渝审（2015）1385 号、天健渝审（2015）1386 号、天健渝审（2015）1387 号、天健渝审（2015）1388 号《审计报告》
《上市公司审计报告》	指	天健会计师出具的关于上市公司之天健审（2014）8-183 号、天健审（2015）8-47 号《审计报告》
《审阅报告》	指	天健会计师出具的关于上市公司备考报告之天健审（2014）8-207 号《审阅报告》
基准日	指	本次交易审计、评估基准日 2015 年 7 月 31 日
股票、A 股	指	人民币普通股
上交所	指	上海证券交易所
登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
专业名词：		
GDP	指	国内生产总值
汽车后市场	指	汽车销售以后，围绕汽车使用过程中的各种服务，包括汽车金融服务、汽车租赁、保险、广告、装潢、维护、维修与保养、车友俱乐部、救援系统、交通信息服务、二手车等

第三方检测机构	指	第三方检测机构是独立于贸易、交易、买卖、合作和争议各方利益以及法定身份之外的，独立公正的非政府检测机构。第三方检测机构在多个行业领域内依据标准、合同或协议独立公正地进行检测。检测过程和结果不受委托方和其他外来方的影响
检测	指	利用标准仪器设备，根据指定的测试方法，在实验室或现场对产品的物理性能或化学成分进行测量和出具检测报告
认证	指	由认证机构证明产品、服务、管理体系符合相关技术规范的强制性要求或标准的合格评定活动
认可	指	由认可机构对认证机构、检查机构、实验室以及从事评审、审核等认证活动人员的能力和执业资格，予以承认的合格评定活动
ISO17025	指	ISO/IEC17025: 2005《检测和校准实验室能力的通用要求》
CMA	指	China Inspection Body and Laboratory Mandatory Approval, 计量认证证书。对向社会出具具有证明作用的数据和结果的实验室颁发，使用CMA标志。
CAL	指	China Accredited Laboratory, 授权证书。对国家认监委授权的国家产品质量监督检验中心、省级质量技术监督部门授权的产品质量监督检验站颁发，使用CAL标志。
CNAS	指	China National Accreditation Service for Conformity Assessment, 中国合格评定国家认可委员会。CNAS标识表明实验室的检测能力和设备能力通过中国合格评定国家认可委员会认可。
CMAF	指	食品检验机构资质认定。向社会出具具有证明作用的数据和结果的食品检验机构颁发，使用CMAF标志。
CCC	指	China Compulsory Certification, 中国强制认证，从2002年5月1日开始实施，是国家对强制性产品认证使用统一的标志。凡列入强制性产品认证目录内的产品，必须经国家指定的认证机构认证合格，取得相关证书并加施认证标志后，方能出厂销售、进口和在经营性活动中使用。认证的基本环节包括：认证的申请，型式试验，初始工厂审查，认证结果评价与批准，获证后的监督。由国务院授权国家认监委负责
电子商务、电商	指	交易当事人或参与人利用现代信息技术和计算机网络（包括互联网、移动网络和其他信息网络）所进行的各种商业活动，包括货物交易、服务交易和知识产权交易
第三方电子商务交易平台	指	在电子商务活动中为交易双方或多方提供交易撮合及相关服务的信息网络系统总和
平台经营者	指	在工商行政管理部门登记注册并领取营业执照，从事第三方交易平台运营并为交易双方提供服务的自然人、法人和其他组织
站内经营者	指	在电子商务交易平台上从事交易及有关服务活动的自然人、法人和其他组织
商户	指	租用电子商务平台进行经营活动的法人、法人委派的行为主体、其他组织机构或自然人
在线支付	指	在电子商务网站进行的交易中，网站通过银行业金融机构或经国家有关部门批准的非金融企业法人为卖方与买方提供支付清算服务的一种支付方式
B2B	指	Business-to-Business, 企业（或其它组织机构）之间的网络交易模式
B2C	指	Business-to-Customer, 企业（或其它组织机构）和消费者之间的在线零售交易模式
C2C	指	Consumer-to-Consumer, 消费者之间的在线零售交易模式
O2O	指	Online to Offline, 是将线下商业（门店）资源与（移动）互联网相结合，通过线上营销资源聚焦有效客户群体，带动线下的经营消费活动。

SKU	指	Stock Keeping Unit（库存量单位），即库存进出计量的单位，可以是件，盒，托盘等为单位，现在已经被引申为产品统一编号的简称，每种产品均对应唯一的SKU号。
CRM	指	客户关系管理，基于网络、通讯、计算机等信息技术，能实现企业前台、后台不同职能部门的无缝连接，能够协助管理者更好地完成客户关系管理的两项基本任务：识别和保持有价值客户，有效地提升企业的市场竞争力。
m	指	米
m ²	指	平方米
km	指	千米
km ²	指	平方公里

注：本报告书除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、深化国有企业改革，推动企业集团整体上市

2013年11月12日，中国共产党十八届中央委员会第三次全体会议通过了《关于全面深化改革若干重大问题的决定》，提出不断增强国有经济活力、控制力、影响力。推动国有企业完善现代企业制度，以规范经营决策、资产保值增值、公平参与竞争、提高企业效率、增强企业活力、承担社会责任为重点，进一步深化国有企业改革。

2015年8月，中共中央、国务院发布《关于深化国有企业改革的指导意见》，进一步提出推进商业类国有企业改革，增强国有经济活力、放大国有资本功能，提升市场竞争能力。大力推动国有企业改制上市，创造条件实现集团公司整体上市。

2014年4月，中共重庆市委、重庆市人民政府发布《关于进一步深化国资国企改革的意见》，明确提出加快国有企业改制上市步伐，推进具备条件的国有企业实现集团层级的整体上市。加大国有控股上市公司整合力度，打造一批营收规模较大、股东回报优、行业影响力强、社会形象好、具有较强竞争力的上市公司。

2、新兴业态蓬勃发展，传统零售业面临转型升级压力

随着宏观经济和人均可支配收入的增长放缓，近年来，零售行业增速持续下滑。2014年社会消费品零售总额为26.24万亿元，同比名义增长12.0%，扣除价格因素，实际增长10.9%，连续五年增幅下降。

与此同时，电子商务发展迅速，网络零售在社会消费品零售总额中的比例不断攀升，从2008年的1.2%上升到2014年的10.63%。伴随着网络零售扩张的是传统零售市场份额的降低。据中国连锁经营协会的数据显示，连锁零售百强占社

会消费品零售总额的比率已从 2008 年的 11.1% 下降到 2014 年的 7.99%。电子商务带来的冲击迫使传统零售商从线下往线上延伸拓展生存空间。

3、上市公司新业态顺利起步，经营结构持续优化

上市公司“阳光世纪”购物中心已正式开业，购物中心业态运营日趋成熟；借助“世纪购”平台正式上线运营电子商务业务，“世纪 SHOW”保税名品店相继开业，一方面引入境外名品资源，弥补上市公司旗下无奢侈品商场的经营空白，另一方面，通过发展线下体验、线上消费的 O2O 模式，逐步形成差异化经营优势。此外，上市公司旗下商社电器集成知名品牌在天猫商城开设专营店，也正在不断探索线上线下融合。同时，金融类公司筹备工作全面启动，上市公司控股的马上消费金融、重百商业保理公司已正式获批筹建，顺利切入新的金融领域，为推动零售与金融有机结合、搭建金融服务平台实现良好开局。

（二）本次交易的目的

1、推动整体上市，提升核心竞争力

本次交易将以挂牌转让与托管相结合的方式实现商社集团的整体上市，推动优化法人治理结构，建立市场化经营决策机制，促进经营模式转型，培育新的利润增长点，提升企业持续发展能力。通过注入商社集团改革发展的动力和创新转型的活力，进而增强核心竞争力、激活企业内生动力，以提高国有资本流动性，实现国有资产保值增值。

2、避免同业竞争，减少关联交易

2014 年 12 月，上市公司“阳光世纪”购物中心投入运营，与商社集团运营的商社汇·巴南购物中心形成业务重叠。同时，上市公司与商社集团及其控制的其他企业之间还存在采购、销售、租赁等较多的关联交易。

本次交易能够有效解决上市公司与商社集团在购物中心运营方面的潜在同业竞争，并大幅减少上市公司与商社集团及其控制的其他企业之间的关联交易。

3、整合优势资源，发挥协同效应

（1）整合优势资源

本次交易有利于上市公司实现百货、超市、电器等业态与汽车 4S 店、购物中心等业态的相互结合，整合客户、信息、供应链、金融服务等资源，协同打造集购物、汽车消费、餐饮、休闲、娱乐于一体的线下零售渠道，为消费者提供更好的消费体验。

最近三年及一期，中天物业开发的主要项目为与上市公司联合开发 16 万平方米的商社汇·巴南购物中心项目，及独立开发 14 万平方米商社汇·铜梁购物中心项目。中天物业报告期净利润分别为-1,168.72 万元、-1,655.62 万元和-1,914.68 万元，扣除 2013 年 11 月建成经营的巴南购物中心业务的亏损，净利润分别为-317.89 万元、4,460.84 万元和 806.47 万元，其房地产开发主营业务盈利。根据商社集团 2015 年第五届董事会第十八次会议决议，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将中天物业巴南商社汇一期商业房产（裙楼、车库）、中天物业商业管理分公司无偿划转至集团。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。其中：中天物业巴南商社汇一期商业房产裙楼即巴南购物中心资产，中天物业商业管理分公司负责运营巴南购物中心业务。

为了推动零售业务的持续发展，上市公司需要持续购建低成本的优质商业物业。与购买商业物业相比，上市公司联合房地产公司竞买土地并联合开发，不存在商业物业购买环节的税费和房地产开发商的利润，有利于上市公司降低取得优质商业物业的成本。上市公司收购中天物业后，将商业地产开发和网点拓展有机整合，按照上述联合开发的有效方式购建更加符合消费需求的商业物业，有利于发挥零售、地产各自优势，满足上市公司商业资源的优化布局、发展新兴零售业态的需求，实现商业地产协同开发利益最大化。

本次交易有利于发挥上市公司电器业态与商社家维各自优势，满足上市公司对电器业态客户后续服务的需求，实现销售前后端协同效应。

（2）线上与线下协同

本次交易完成后，商社电商、商社汽贸、商社家维、仕益质检等将纳入上市公司合并财务报表范围，线上线下资源将得到进一步整合，上市公司可以实现：

①通过互联网、车联网的便捷性和海量覆盖面，带动线下业务发展，有效消化线下库存。

②利用大数据采集和分析，进行产品精准营销和品牌宣传。

③上市公司线下门店将进行升级，承载更多的实物展示、互动消费体验以及品牌宣传等核心功能，利用线下资源，为消费者提供更佳消费体验。

（3）财务协同

本次挂牌目标公司自成立以来主要依靠自身盈利积累、银行贷款及关联方借款发展，但在资金周转、设备更新和市场拓展等方面都受到一定制约。

本次交易完成后，挂牌目标公司成为上市公司的全资子公司。一方面，挂牌目标公司可以利用上市公司的平台，更易获取银行贷款等间接融资，另一方面，上市公司可以进行股权、债务等直接融资方式获取资金，加大对挂牌目标公司的直接投入，为其市场拓展提供有力的资金保障。

二、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。

6、2016年1月4日，上市公司召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了上市公司参与竞买挂牌标的及授权董事会摘牌成功后签署协议的议案。

7、2016年2月22日，上市公司召开第六届董事会三十七次会议，审议通过了本次交易报告书。

（二）本次交易尚未履行的交易程序、决策程序

本次交易尚待上市公司股东大会审议通过。本次交易在取得上述决策程序前不得实施本次交易方案。

三、本次交易的具体方案

（一）交易对方

交易对方为上市公司控股股东商社集团。

（二）交易标的

交易标的包括挂牌标的和托管标的：

1、挂牌标的为商社集团挂牌转让的商社汽贸、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、托管标的为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。

（三）交易方式

本次交易包括竞买方式和托管方式，具体如下：

1、竞买方式

交易对方通过重庆联交所挂牌公开转让本次挂牌标的，上市公司在股东大会授权范围内参与竞买并摘牌。

2、托管方式

根据交易双方签订的托管协议，交易对方将托管标的委托上市公司进行管理。

（四）交易金额

本次交易包括竞买和托管两部分：

1、竞买部分的交易金额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，并通过重庆联交所公开挂牌转让程序最终确定合计为 70,345.50 万元。

2、托管部分的交易金额根据上市公司与交易对方签订的托管协议，为托管费每年 800 万元。

（五）过渡期间损益承担安排

本次交易包括竞买和托管两部分，其中，托管部分不涉及过渡期间损益承担安排，竞买部分的过渡期损益安排详见本节之“三、本次交易相关合同的主要内容”之“（一）购买协议主要内容”之“9、未分配利润与过渡期损益归属”。

四、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	824,141.08	706,965.47	1,166,398.30
非流动负债合计	6,283.73	34,330.38	6,889.06	38,843.35
负债总额	597,449.23	858,471.46	713,854.53	1,205,241.65
所有者权益	486,700.03	454,209.01	458,918.91	428,001.56
归属于母公司所有者权益	480,890.19	438,745.18	456,118.78	414,358.81
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

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%	65.40%	60.87%	73.79%
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%	9.15%	10.78%	12.98%

第二节 上市公司基本情况

一、概况

中文名称：重庆百货大楼股份有限公司

英文名称：Chongqing Department Store Co. Ltd.

公司类型：股份有限公司（上市公司）

股票上市地：上交所

股票简称及代码：重庆百货（600729）

注册资本（实收资本）：40,652.8465 万元

法定代表人：何谦

成立日期：1992 年 8 月 11 日

注册地址：重庆市渝中区民权路 28 号（英利国际金融中心）第 30、31、32 层

企业法人营业执照注册号：500000400059149

税务登记证号：渝税字 500103202824753

组织机构代码：202824753

互联网网址：<http://www.e-cbest.com>

经营范围：批发、零售预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品、其他食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、饮料、酒、茶叶、保健食品、书刊、音像制品，餐饮（以上经营范围限取得相关许可的分支机构经营）；普通货运、废旧家电回收、劳务派遣（以上经营范围按许可证核定期限从事经营）；以承接服务外包方式从事人力资源管理服务（取得相关行政许可后方可经营）。批发、零售水果、蔬菜、水产品、工艺美术品（含黄金饰品）、日用百货、针纺织品、服装、五金、交电、通讯器材、照摄器材、健身器材、办公用品、保健用品（不含

许可类医疗器械)、家具、计量衡器具、劳动保护用品、I类医疗器械、II类医疗器械(限非许可证商品:体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、家用血糖仪、医用无菌纱布、计生用品)、花卉、建筑材料和化工产品及其原料(不含危险化学品)、金属材料(不含稀贵金属)、消防器材、电器机械及器材、电线电缆;彩扩;批发、零售家用电器、钟表及其维修;停车服务;场地租赁;商务信息咨询;企业管理咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)*

二、历史沿革

(一) 1992 年成立

1992年6月23日,重庆百货大楼股份有限公司由重庆百货大楼独家发起,以募集方式设立。

(二) 1996 年股票上市

1996年6月17日,经中国证监会批复同意,上市公司原内部职工股3,000万股转为社会公众持股。1996年7月2日,上市公司3,000万股社会公众股在上交所上市交易,股票简称为“重庆百货”,代码为“600729”。

(三) 2005 年股权转让及无偿划转

2005年2月2日,经重庆市人民政府、国务院国资委批复同意,商社集团受让重庆路桥持有的上市公司3,468万股股份,重庆华贸将持有的上市公司3,867.5万股股份无偿划转至商社集团。

上述股权转让完成后,商社集团持有上市公司股份增至7,335.5万股,占上市公司总股本的35.96%,成为上市公司的控股股东。

(四) 2010 年发行股份购买资产

2010年12月21日,经中国证监会核准,上市公司向商社集团、新天域湖景分别发行股份10,314.70万股和6,594.64万股,购买商社集团、新天域湖景分别持有的新世纪百货61%和39%的股权。

（五）2013 年非公开发行股票

2013 年 8 月 28 日，经中国证监会核准，上市公司向商社集团发行 3,344.51 万股。

（六）2015 年变更公司类型

2015 年 5 月 27 日，上市公司经重庆市外经贸委批复，在重庆市工商局办理了相应的工商变更手续，公司类型由“股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）”变更为“股份有限公司（上市公司）”。

本次变更完成后，上市公司股本结构如下：

股份类别	股份数量（万股）	持股比例
一、有限售条件股合计	3,421.70	8.42%
国有法人股	3,343.50	8.22%
境外法人股	-	-
境内非国有法人股	78.20	0.19%
二、无限售条件股合计	37,231.14	91.58%
人民币普通股	37,231.14	91.58%
三、股份总数	40,652.85	100.00%

三、最近三年及一期控制权变动情况

最近三年及一期上市公司控制权没有发生变动。

自上市以来，上市公司最近一次控制权变动情况详见本节之“二、历史沿革”之“（五）2005 年股权转让及无偿划转”。

四、最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期上市公司未进行重大资产重组。

五、最近三年及一期主营业务发展情况

重庆百货是重庆市唯一的零售业上市公司，也是中国西部最大的零售企业之一。上市公司目前旗下拥有“重百”、“新世纪百货”、“商社电器”三大著名商业品牌，已发展成为以百货、超市、电器三大零售业态为主业，经营网点布局

重庆市、四川省、贵州省和湖北省等地的大型零售连锁企业。截至 2015 年 9 月 30 日，上市公司拥有百货门店 53 家，超市门店 193 家，电器门店 49 家。

六、最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度	2012-12-31 /2012 年度
总资产	1,084,149.26	1,172,773.44	1,146,077.25	1,062,788.99
净资产	486,700.03	458,918.91	440,561.76	327,927.27
资产负债率	55.11%	60.87%	61.56%	69.14%
营业收入	1,825,726.84	3,014,005.98	3,018,999.58	2,811,669.76
利润总额	46,631.70	59,035.99	95,402.17	82,673.76
净利润	39,583.77	49,284.65	8,050.47	70,050.86
经营活动产生 现金流量净额	-28,600.58	-11,672.55	42,846.94	109,415.09
毛利率	16.56%	16.87%	16.49%	14.97%
每股收益	0.97	1.21	2.16	1.87

七、上市公司控股股东、实际控制人概况

（一）控股股东概况

企业名称：重庆商社（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区青年路 18 号

法定代表人：何谦

注册资本：53,305.74 万元

成立日期：1996 年 9 月 18 日

企业法人营业执照注册号：500000000006007

税务登记证号：渝税字 500103202876844

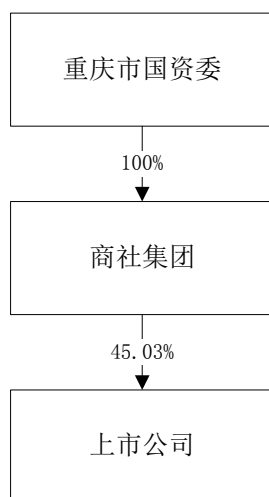
组织机构代码：202876844

经营范围：销售五金、交电、摩托车、汽车(不含九座及以下的乘用车)及零部件、饲料、装饰材料和化工产品、原料（不含危险化学品）、文化办公机械、照像器材、仪器仪表、化学试剂（不含危险化学品）、合成橡胶、金属材料(不含稀贵金属)、染料、地蜡、林化产品、日用化学品、食品添加剂、塑料原料，商品储存（不含危险品），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（按资格证书核定的事项从事经营）。

（二）实际控制人概况

上市公司实际控制人为重庆市国资委。

截至本报告书签署日，上市公司与实际控制人之间产权控制关系如下所示：



八、上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会调查情况

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

九、上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年及一期内受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况

上市公司及其现任董事、高级管理人员最近三年及一期未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚。

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年及一期诚信情况

上市公司及其董事、监事、高级管理人员最近三年及一期诚信情况良好，不存在被上交所公开谴责的情形。

第三节 交易对方基本情况

一、概况

详见本报告书“第二节 上市公司基本情况”之“七、上市公司控股股东、实际控制人概况”之“（一）控股股东概况”。

二、历史沿革

（一）1996 年设立及出资情况

1996 年 7 月 2 日，重庆市人民政府以重府函〔1996〕84 号《重庆市人民政府关于重庆商社（集团）组建方案的批复》，同意由原重庆市交电批发公司、重庆化工批发公司、重庆市五金机械批发公司、重庆新世纪百货公司及其控股、参股和联合联营企业共同组建大型商贸流通企业集团——重庆商社集团；该集团的核心企业重庆商社（集团）有限公司（即商社集团）由重庆市交电批发公司和重庆市化工批发公司合并组成。由于合并设立商社集团的原重庆市交电批发公司和重庆市化工批发公司均是重庆市第一商业局的直属企业，商社集团设立时的股东为重庆市第一商业局。设立时注册资本为 15,000 万元，实际到位的出资为 3,720 万元。设立时出资的具体情况如下：

1996 年 9 月 9 日，重庆诚信会计师事务所出具重诚信验〔1996〕字第 27 号《验资报告》；经该所审验确认，商社集团设立时的出资，包括截至 1996 年 6 月末重庆市交电批发公司实收资本 2,247 万元，重庆市化工批发公司实收资本 1,473 万元，以及正在修建并尚未竣工转固的投入为 11,631 万元的大楼，上述资本共计 15,351 万元。在上述《验资报告》的基础上，商社集团于 1996 年 9 月 18 日在重庆市工商局办理了工商注册登记，登记的注册资本为 15,000 万元。其中，用于出资的在建工程 11,631 万元，来源于银行借款，不属于股东的资本投入，商社集团设立时实际到位的出资为 3,720 万元。

（二）2007 年增资及资本补足情况

由于存在登记的注册资本与实收资本不一致的情况，为理顺产权关系、使注

注册资本到位，商社集团向重庆市国资委报送《关于增加注册资本金的请示》（渝商社〔2006〕134号），重庆市国资委于2006年12月22日出具渝国资产〔2006〕245号《关于同意重庆商社（集团）有限公司注册资本金变更的批复》，确认商社集团2006年末的国家资本金为50,000万元，同意以此作为注册资本，该资本由重庆市国资委持有。上述500,000,000元国家资本金的具体构成为：商社集团设立时的国家资本金37,200,000元，其中重庆市交电批发公司22,470,000元，重庆市化工批发公司14,730,000元；历年收到财政资本性拨款55,050,000元；土地出让金转增76,378,517.60元；重庆华贸持有的重庆百货3,865.5万股划转至商社集团，按重庆市人民政府批复，以重庆百货2005年报期初权益计算，相应增加商社集团国家资本金99,952,047.52元；资本公积转增实收资本231,419,434.88元。

2007年3月30日，重庆金汇会计师事务所出具渝金汇验〔2007〕031号《验资报告》审验确认，截至2007年3月14日，重庆市国资委以财政资本性拨款的货币资金增资79,105,280.00元，以重庆百货股份作价增资99,952,047.52元，并以资本公积283,742,672.48元转增实收资本，合计增加实收资本46,280万元；商社集团注册资本增加至50,000万元，全部由重庆市国资委持有。2007年5月15日，商社集团办理了工商变更登记，注册资本变更为50,000万元，实收资本50,000万元。

重庆市第一商业局出资设立商社集团，履行了相应的主管部门批准、验资等法定程序，虽未履行资产评估程序，存在程序上的瑕疵；商社集团的出资人将财政资本性拨款、土地出让金转增、行政划入股权权益、资本公积转增实收资本合计46,280万元，以此作为设立时注册资本11,631万元的置换及35,000万元增资的出资，并履行了验资程序。商社集团设立时的注册资本置换补足及该次增资已履行了相应程序。

（三）2009年增资情况

2009年1月22日，重庆市国资委出具渝国资〔2009〕54号《关于同意重庆商社（集团）有限公司变更实收资本和注册资本的批复》，批准商社集团新增注册资本1,920.74万元。增资事项为2006~2008年期间重庆市财政局拨款，新增资

本全部由重庆市国资委持有。

2009年3月4日，重庆金汇会计师事务所出具渝金汇验（2009）022号《验资报告》对此次增资进行了审验。2009年4月3日，商社集团办理工商变更登记手续，注册资本变更为51,920.74万元。

（四）2011年增资情况

2011年3月9日，重庆市国资委出具渝国资（2011）86号《关于同意重庆商社（集团）有限公司增加注册资本的批复》，批准商社集团新增注册资本1,385.00万元。增资事项为市财政局拨付的扶持资金（渝财企〔2010〕212号），新增资本全部由重庆市国资委持有。

2011年4月15日，重庆普华会计师事务所有限责任公司出具普华验报字（2011）第037号《验资报告》对此次增资进行了审验。

2011年4月25日，商社集团办理工商变更登记手续，注册资本变更为53,305.74万元。

最近三年，商社集团注册资本无变化。

三、主要业务发展状况

商社集团是中国西部最大的商贸流通集团，是国家重点培育的大型流通企业之一。商社集团是控股型企业集团，主要通过下属公司开展业务，百货、超市、电器、汽贸、化工、进出口等商贸业务构成了商社集团的核心业务。最近三年，商社集团分别实现营业收入458.4亿元、506.0亿元和514.5亿元。2014年，商社集团位列中国企业500强第236名、中国连锁百强第8名。

四、最近二年主要财务指标

商社集团最近二年财务报告已经天健会计师审计，其主要财务指标如下：

单位：万元

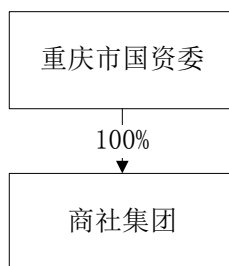
项目	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	2,225,623.68	2,147,103.59

负债总额	1,743,132.51	1,685,873.34
所有者权益	482,491.17	461,230.25
归属于母公司所有者权益	249,482.15	238,553.01
项目	2014 年度	2013 年度
营业收入	5,145,104.27	5,059,992.98
利润总额	55,212.32	93,995.31
净利润	41,805.62	73,938.07
归属于母公司所有者的净利润	15,242.13	32,991.65

五、产权及控制关系

商社集团为国有独资公司，其实际控制人为重庆市国资委。

截至本报告书签署日，商社集团与实际控制人之间产权控制关系如下所示：



六、按产业类别划分的下属企业名目

截至本报告书签署日，商社集团按产业类别划分的下属企业情况如下：

（一）控股子公司

序号	公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	主营业务
商贸					
1	重庆百货	重庆	40,652.85 万元	45.03%	百货、超市、电器零售
2	商社汽贸	重庆	10,000 万元	100%	汽车贸易
3	商社化工	重庆	7,000 万元	100%	化工贸易
4	商社进出口	重庆	3,600 万元	100%	进出口贸易
电子商务					
5	商社电商	重庆	3,825 万元	100%	电商平台服务

房地产开发

6	中天物业	重庆	2,400 万元	100%	房地产开发
---	------	----	----------	------	-------

酒店

7	犀牛宾馆 ^{注1}	重庆	1,500 万元	100%	酒店业
8	中天大酒店	重庆	2,000 万元	100%	酒店业

仓储

9	商社物流	重庆	500 万元	100%	仓储搬运
---	------	----	--------	------	------

安装维修

10	商社家维	重庆	300 万元	100%	中央空调工程安装与家电售后服务
----	------	----	--------	------	-----------------

广告传媒

11	商社传媒	重庆	50 万元	100%	广告传媒
----	------	----	-------	------	------

其他

12	仕益质检	重庆	1,000 万元	100%	质量检测
13	商社投资	重庆	4,625 万元	100%	多元化投资
14	万盛五交化	重庆	70 万元	100%	房产租赁
15	万大电工 ^{注2}	重庆	260 万美元	52.80%	荧光灯、照明电器制造
16	川东化工 ^{注3}	重庆	709 万元	-	化工原料销售

注 1：犀牛宾馆拟向第三方出售。

注 2：万大电工目前处于清算过程中。

注 3：川东化工为商社集团控制的集体所有制企业，商社集团不直接持有其股权。

（二）参股公司

序号	公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	主营业务
1	重庆联交所	重庆	22,000 万元	2.57%	产权交易
2	鸿鹤化工	四川	29,431 万元	0.03%	化工产品制造、销售
3	金马电气 ^注	重庆	35 万元美元	30.00%	商品贸易

注：金马电气目前处于清算过程中。

七、交易对方与上市公司的关联关系情况

截至本报告书签署日，商社集团持有上市公司 45.03% 的股份，为上市公司控股股东。

八、交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，商社集团向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况如下：

姓名	在上市公司担任的职务	在上市公司任职期限 ^注
何谦	董事长	2014年4月18日至2015年9月14日
涂涌	董事	2015年1月30日至2015年9月14日
李勇	董事、总经理	2014年9月9日至2015年9月14日
高平	董事	2012年9月14日至2015年9月14日
章新蓉	独立董事	2012年9月14日至2015年9月14日
刘斌	独立董事	2016年1月4日，上市公司2016年第一次临时股东大会审议通过刘斌担任独立董事的议案。任期至本届董事会换届时。
杨春林	独立董事	2012年9月14日至2015年9月14日
尹向东	副总经理兼董事会秘书	2012年9月14日至2015年9月14日
刘绪文	副总经理	2012年9月14日至2015年9月14日

注：鉴于上市公司第七届董事会董事候选人及第七届监事会监事候选人的推荐工作尚未全部完成，上市公司董事会、监事会的换届选举工作将延期进行。

九、交易对方及其主要管理人员最近五年内处罚、重大诉讼或仲裁事项

商社集团及其董事、监事、高级管理人员近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

十、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

商社集团及其主要管理人员最近五年的诚信情况良好，无以下严重违反诚信的行为：（1）未按期偿还大额债务；（2）未履行对上市公司、债权人及其他利益相关方的重要承诺；（3）被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；（4）其他严重违反诚信的行为。

第四节 挂牌标的基本情况

一、总体情况

本次交易挂牌标的为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，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项，不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况，也不涉及土地使用权、矿业权等资源类权利以及债权债务转移。

（一）报告期内利润分配情况

报告期内，除商社汽贸外，挂牌标的未进行利润分配。

（二）交易标的为企业股权的说明

- 1、挂牌标的不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。
- 2、上市公司在本次交易完成后不会成为持股型公司。
- 3、本次交易的交易对方商社集团为挂牌标的的唯一股东，本次交易无需取得其他股东同意，且挂牌标的的公司章程未规定股权转让的前置条件。

（三）前十二个月内所进行的重大资产收购出售事项，以及目前的未决诉讼、非经营性资金占用、为关联方提供担保等

- 1、除中天物业外，挂牌标的在本报告书披露前十二个月内未进行重大资产收购出售事项。
- 2、截至本报告书签署日，挂牌标的不存在影响持续经营的重大诉讼、仲裁及其他重大或有事项。
- 3、截至本报告书签署日，挂牌标的不存在非经营性资金占用情况。
- 4、截至本报告书签署日，挂牌标的不存在为关联方提供担保情况。

（四）最近三年及一期交易标的股权进行与交易、增资或改制相关的评估情况

最近三年及一期，挂牌标的未进行与交易、增资或改制相关的评估。

（五）主要下属公司情况

截至本报告书签署日，除商社汽贸、中天物业外，挂牌标的不存在下属公司。

（六）由商社集团及其关联方为挂牌目标公司提供的借款金额情况

1、挂牌目标公司的负债中，由商社集团及其关联方提供的借款金额，以及上市公司提供的借款金额如下：

单位：万元

主体	科目名称	债权方	截至 2015 年 7 月 31 日金额
对商社集团的经营性负债			1,357.36
商社汽贸	其他应付款	商社集团	882.88
商社汽贸	预收账款	仕益质检	36.7
商社汽贸	应付账款	中天物业	62.21
商社汽贸	其他应付款	商社进出口	30.67
商社家维	其他应付款	商社集团	3.7
商社家维	预收款项	商社汽贸	2.51
仕益质检	其他应付款	商社集团	0.87
中天物业	预收账款	商社集团	2.23
中天物业	其他应付款	中天大酒店	81.06
中天物业	预收账款	商社汽贸	150
中天物业	其他应付款	商社汽贸	104.53
对商社集团的资金拆借			21,457.03
商社家维	其他应付款	商社集团	538
中天物业	其他应付款	商社汽贸	10,000.00

中天物业	其他应付款	商社集团	10,919.03
对上市公司的经营性负债			369.68
商社汽贸	应付账款	新世纪连锁	3.45
商社电商	预收款项	上市公司	54.05
商社家维	应付账款	上市公司	168.44
商社家维	预收款项	上市公司	62.4
中天物业	预收账款	新世纪连锁	81.34

根据上表，由商社集团及其关联方为挂牌目标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；上市公司为挂牌目标公司提供的负债金额合计为 369.68 万元，均为经营性负债。

2、上市公司偿还上述借款的资金安排，以及对财务费用和营运资金的影响

本次交易完成后，上市公司将对 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本次交易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。

二、商社汽贸

（一）概况

企业名称：重庆商社汽车贸易有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市北部新区高新园星光大道 60 号（1 区）负 2 层商场

法定代表人：韩伟

注册资本：10,000 万元

成立日期：1999 年 9 月 6 日

统一社会信用代码：915000002029328935

经营范围：代理机动车辆保险、意外伤害保险，汽车维修及美容。（以上经营范围限取得相关行政许可的分支机构经营）*销售汽车（含小轿车）及汽车配件，汽车装饰，汽车租赁，洗车服务，代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及汽车相关信息咨询服务,承办各类展览、展示、展销会。

（二）历史沿革

1、公司设立

1999年8月2日，商社集团以重商社发〔1999〕100号《关于成立汽车贸易有限公司的通知》决定出资设立商社汽贸。

1999年8月19日，重庆嘉陵会计师事务所出具重嘉验字（1999）第0221号《验资报告》审验确认，截至1999年8月17日，商社汽贸已收到股东商社集团以货币缴纳的注册资本500万元。

1999年9月6日，重庆市工商局向商社汽贸核发了《企业法人营业执照》。

设立时商社汽贸的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	500.00	500.00	100%
合计	500.00	500.00	100%

2、第一次增资

2002年8月26日，商社集团决定将商社汽贸注册资本增至2,000万元。

2002年8月28日，重庆嘉润会计师事务所有限公司出具重嘉验字（2002）第0195号《验资报告》审验确认，截至2002年8月26日，商社汽贸已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本1,500万元。

2002年8月28日，商社汽贸完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
------	-----------	-----------	------

商社集团	2,000.00	2,000.00	100%
合计	2,000.00	2,000.00	100%

3、第一次股权转让

2003年9月3日，商社集团决定：以740万元价格转让商社汽贸37%股权给李莉军；以350万元价格转让商社汽贸17.5%股权给蒲实；以350万元价格转让商社汽贸17.5%股权给李毅。

2003年9月5日，商社集团就上述股权转让事宜与李莉军、蒲实、李毅分别签署了《股份转让协议》。

2003年12月24日，商社汽贸完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
李莉军	740.00	740.00	37.00%
商社集团	560.00	560.00	28.00%
蒲实	350.00	350.00	17.50%
李毅	350.00	350.00	17.50%
合计	2,000.00	2,000.00	100.00%

4、第二次股权转让及第二次增资

2004年5月8日，商社集团决定：以740万元、350万元、350万元的价格分别受让李莉军、蒲实、李毅所持37%、17.5%、17.5%的商社汽贸股权。同日，商社集团与李莉军、蒲实、李毅分别签署了《股份转让协议》。

2004年5月18日，商社集团决定将商社汽贸注册资本增至3,000万元。

2004年5月28日，重庆嘉润会计师事务所有限公司出具重嘉验（2004）第0244号《验资报告》审验确认，截至2004年5月24日，商社汽贸已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本1,000万元。

2004年6月3日，商社汽贸完成本次股权转让及增资事项的工商变更登记。

本次股权转让及增资完成后，商社汽贸的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
------	-----------	-----------	------

商社集团	3,000.00	3,000.00	100%
合计	3,000.00	3,000.00	100%

5、第三次增资

2008年8月25日，商社集团决定将商社汽贸注册资本增至10,000万元。

2008年8月25日，重庆君恩会计师事务所有限公司出具重君会所验（2008）508号《验资报告》审验确认，截至2008年8月22日，商社汽贸已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本7,000万元。

2008年8月26日，商社汽贸完成本次增资事项的工商变更登记。

本次增资完成后，商社汽贸的股权结构如下：

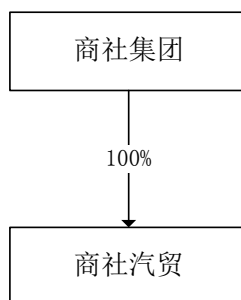
股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	10,000.00	10,000.00	100%
合计	10,000.00	10,000.00	100%

本次增资完成后至今，商社汽贸未发生股权转让或增减资。

综上，商社汽贸的设立及历次增减资或股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（三）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社汽贸唯一股东，股权及控制关系如下：



本次交易为收购商社汽贸100%股权，不存在需要取得其他股东同意的情

况，商社汽贸《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

商社汽贸不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产、负债与对外担保等情况

1、主要资产情况

（1）固定资产

截至报告期末，商社汽贸固定资产账面净值 319,700,533.33 元，主要包括房屋建筑物、机器设备及运输工具。具体情况如下：

种类	原值（元）	净值（元）	成新率	对生产经营的重要程度
房屋建筑物	283,621,640.21	214,024,493.26	75.46%	重要
通用设备	20,503,030.71	8,334,883.51	40.65%	重要
专用设备	51,368,780.89	16,033,745.59	31.21%	重要
运输工具	96,922,918.62	73,850,199.85	76.19%	一般
其他设备	13,686,470.69	7,457,211.12	54.49%	一般
合计	466,102,841.12	319,700,533.33	68.59%	

商社汽贸及其控股子公司拥有的房屋建筑物及对应的土地使用权的权属状况登记如下：

权属证号	权利人	房屋用途	建筑面积（平方米）	坐落	土地用途	土地使用权面积（平方米）	权利限制情况
115 房地证 2015 字第 11421 号	商社汽贸	商服	7,360.78	重庆市渝北区人和立交支路 5 号	批发零售	1,918.9	已为商社汽贸与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为 2015 年（朝天）字 0038 号的借款合同提供抵押担保。此合同借款金额为 7,400 万元，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2020 年 10 月 25 日。截至

							报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 7,400 万元。
101 房地证 2007 字第 24204 号		非住宅	1,379	渝中区袁家岗 2 号第 2 层	混合	294.96	为商社汽贸与招商银行股份有限公司重庆渝中支行
101 房地证 2007 字第 24205 号		非住宅	1,379	渝中区袁家岗 2 号第 3 层	混合	294.96	签订编号为 2015 年渝中字第 1111150404 号的借款合同提供抵押担保。此合同借款金额为 2,800 万元,期限为 2015 年 5 月 29 日至 2016 年 5 月 29 日。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 2,800 万元。
101 房地证 2007 字第 24206 号		非住宅	1,444	渝中区袁家岗 2 号第 1 层	混合	308.86	
101 房地证 2007 字第 24207 号		住宅	122.47	渝中区袁家岗 2 号 2 单元 4-1#	混合	26.20	-
101 房地证 2007 字第 24208 号		住宅	117.70	渝中区袁家岗 2 号 1 单元 4-2#	混合	25.18	-
105 房地证 2005 字第 14090 号		车库、其他用途	7,217.52	九龙坡区谢陈路 1 号	商住	2613.8	为商社汽贸与招商银行股份有限公司重庆渝中支行签订编号为 2014 年渝中字第 1191141102 号的授信协议提供抵押担保。此授信协议金额为 2,900 万元,期限为 2014 年 11 月 25 日至 2017 年 10 月 20 日。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为零。
111 房地证 2006 字第 06157 号		综合	10,856.75	重庆市经开区海峡路 300 号重庆商社一汽大众奥迪汽车特约经销店	混合用地(商业)	2,883.10	为商社汽贸与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为公授信字第 ZH150000018840 号的综合授信合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为零。
106 房地证 2008 字第 01362 号		非住宅	1,185.34	南岸区南山街道崇文路 256 号	商业	2,902	-
103 房地证 2008 字第 17494 号	商社 麒兴	非住宅	5,659.75	重庆市江北区渝澳大道 68 号	商服	2,477.70	已为商社汽贸与中国农业银行股份有限公司重庆渝中支行签订编号为
103 房地证 2008 字第 17495 号		车库	1,034.27	重庆市江北区渝澳大道 68 号	商服	538.46	55010120130002338 的借款合同提供抵押担保。此合同借款金额为 6,000 万元,期限为 2013 年 8 月 2 日至
103 房地证 2008 字第 17496 号		车库	1,122.98	重庆市江北区渝澳大道 68 号	商服	584.64	

							2016年8月1日。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为4,000万元。
105 房地证 2006 字第 03116 号	新亚汽车	集体宿舍	947.36	九龙坡区谢陈路 3 号附 1 号	商业	391.8	为新亚汽车与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为公授信字第 ZH1400000153099 号的综合授信合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 2,500 万元。
105 房地证 2006 字第 03117 号		其他用途	2,693.01	九龙坡区谢陈路 3 号	商业	6,688.5	
106 房地证 2014 字第 50832 号	百事达华众	其他用房	6,198.46	重庆市南岸区南湖路 12 号 1 幢	其他商服	5132	1、为百事达华众与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流（2014）字第 065 号流动资金借款合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 1,700 万元。 2、为百事达华众与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流（2015）字第 021 号流动资金借款合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 800 万元。 3、为百事达华众与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行商流（2015）字第 012 号流动资金借款合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为 600 万元。
101 房地证 2005 字第 20170 号	商社强力	非住宅	1,082.38	渝中区长江一路 78 号第 6 层 1#	商服	139.48	已为商社强力与重庆银行股份有限公司朝天门支行签订编号为 2014 年重银朝天门支贷字第 1567 号流动资金借款合同提供抵押担保。截至报告期末,此项抵押事项下的借款余额为
101 房地证 2005 字第 20171 号		非住宅	1,112.18	渝中区长江一路 78 号第 7 层 1-6#	商服	143.32	
101 房地证 2005 字第 20175 号		非住宅	919.88	渝中区长江一路 79 号 6-1#	商服	88.96	
101 房地证 2005		非住	964.99	渝中区长江一路 79	商服	93.33	

字第 20176 号		宅		号 5-1#、5-2#			2,800 万元。
101 房地证 2005 字第 20008 号		非住宅	162.38	渝中区长江一路 79 号第 1 层 1-1#	商服	15.70	
101 房地证 2006 字第 07049 号		非住宅	1,205.38	渝中区长江一路 79 号第二层 1#、第一层 2#	商服	116.57	
101 房地证 2005 字第 20172 号		非住宅	1,053.89	渝中区长江一路 78 号第 5 层 1#	商服	135.81	已为商社强力与中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行签订编号为杨建行授信协议（2014）字第 042 号授信协议合同提供抵押担保。截至报告期末，此项抵押事项下的借款余额为 1,450 万元。
101 房地证 2005 字第 20173 号		非住宅	997.62	渝中区长江一路 78 号第 1 层 1#	商服	128.56	已为商社强力与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为 2015 年朝天（抵）字 0016 号最高额抵押合同提供抵押担保。截至报告期末，此项抵押事项下的借款余额为零。
101 房地证 2005 字第 20174 号		非住宅	997.62	渝中区长江一路 78 号 2-1#	商服	128.56	
101 房地证 2014 字第 15368 号	商社西星	办公用房	541.15	渝中区长江一路 76 号附 1 号	其他商服	-	已为商社西星与中信银行股份有限公司重庆分行签订的《综合授信合同》（授信期限为 2014 年 6 月 23 日至 2017 年 6 月 22 日）提供抵押。
106 房地证 2015 字第 05021 号		其他用房	5514.29	重庆市南岸区海峡路 111 号非住宅	商务金融用地	4,000	-

上述房屋建筑物及对应的土地使用权为商社汽贸及其控股子公司自建或外购所得，目前使用情况良好。

（2）无形资产

商社汽贸的无形资产包括土地使用权和商标，均对其生产经营具有重要作用。由于与商标相关的支出均已费用化，因此商标无账面价值；土地使用权截至报告期末的账面价值为 171,315,604.23 元。无形资产具体情况如下：

①土地使用权

截至报告期末，商社汽贸及其控股子公司持有的土地使用权具体情况如下：

权证编号	座落	用途	面积 (平方米)	权利人	取得方式	终止日期	权利限制情况
112 房地证 2010 字第 025879 号 ^注	北部新区高新园人和组团 M 标准分区 M24-2 号地块	商务金融	18,204.80	商社汽贸	出让	2050 年 8 月 31 日	-
115 房地证 2015 字第 11421 号	重庆市渝北区人和立交支路 5 号	商业	1,918.90	商社汽贸	出让	2040 年 10 月 19 日	已为商社汽贸与中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行签订编号为 2015 年（朝天）字 0038 号的借款合同提供抵押担保。此合同借款金额为 7,400 万元，期限为 2015 年 3 月 31 日至 2020 年 10 月 25 日。截至报告期末，此项抵押事项下的借款余额为 7,400 万元。
100 房地证 2006 字第 834 号	重庆市江北区渝澳大道 68 号	商业、其他商服	6,874.60	商社麒兴	出让	2046 年 6 月 5 日	-
105 房地证 2006 字第 03116 号	九龙坡区谢陈路 3 号附 1 号	商业	391.8	新亚汽车	出让	2038 年 6 月 22 日	为新亚汽车与中国民生银行股份有限公司重庆分行签订编号为公授信字第 ZH1400000153099 号的综合授信合同提供抵押担保。截至报告期末，此项抵押事项下的借款余额为 2,500 万元。
105 房地证 2006 字第 03117 号	九龙坡区谢陈路 3 号	商业	6,688.5		出让	2038 年 6 月 22 日	

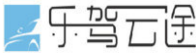
注：112 房地证 2010 字第 025879 号土地使用权，该宗土地存在被收回的风险，详见“重大风险提示”之“二、挂牌标的相关风险因素”之“（一）与汽车经销业务相关的风险”之“5、土地使用权被收回的风险”。

此外，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（以下合称“大竹林项目地块”），土地面积合计为 244,442 平方米，系文化娱乐、商业金融业用地，成交总价为 147,669 万元，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入，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，在其他非流动资产中核算。截至报告期末，该宗土地尚未取得国有土地使用权证，土地尚未开发。

除上述情况外，商社汽贸所持有的其他土地目前使用情况良好。

②商标

商标图案	注册号	类号	核定使用范围	有效期	权利限制情况
	15014399	9	计算机程序（可下载软件）；电子记事器；商品电子标签；发光式电子指示器；全球定位系统（GPS）设备；电子监控装置；测量器械和仪器；遥控装置；远距离点火用电子点火装置；电子防盗装置；	2015 年 8 月 21 日至 2025 年 8 月 20 日	-

上述注册商标为商社汽贸申请取得，目前使用情况良好。

（3）经营资质

资质类别	经营主体	证书编号	颁发机关	许可内容	有效期限
机动车 维修经 营许可 证	飞跃分公司	555526000050-103	重庆市九龙坡区 道路运输管理处	一类汽车维修 （小型车）	2014 年 12 月 19 日至 2017 年 12 月 30 日
	涪陵分公司	555546000227-203	涪陵区运管处	二类汽车维修 （小型车）	2014 年 8 月 12 日至 2017 年 8 月 12 日
	永川分公司	555534000437-203	永川区交管所	二类汽车维修 （小型车）	2014 年 3 月 6 日至 2017 年 3 月 6 日
	铜梁分公司	555538000484-203	铜梁县运管处	二类汽车维修 （小型车）	2013 年 5 月 14 日至 2016 年 5 月 14 日
	南坪服务分公司	555525000481-203	南岸区交管所	二类汽车维修 （小型车）	2014 年 7 月 9 日至 2017 年 7 月 9 日
	万州分公司	555545000459-103	万州区运管处	一类汽车维修 （小型车）	2014 年 9 月 24 日至 2017 年 9 月 24 日
	新亚汽车	555526000328-103	九龙坡区交管所	一类汽车维修 （小型车）	2014 年 8 月 13 日至 2017 年 8 月 14 日
	商社西星	555525000095-103	南岸区交管所	一类汽车维修 （小型车）	2015 年 12 月 18 日至 2018 年 12 月 18 日
	商社德奥	555525000009-103	南岸区交管所	一类汽车维修 （小型车）	2015 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 22 日
百事达 华众	555525000018-103	南岸区交管所	一类汽车维修 （小型车）	2015 年 8 月 12 日至 2018 年 8 月 12 日	

	百事达 华恒	555534000436-203	永川区交管所	二类汽车维修 (小型车)	2014年2月20日至 2017年2月20日
	商社强 力	555522000139-103	重庆市渝中区交 通运输管理所	一类汽车维修 (小型车)	2015年9月28日至 2018年7月6日
	商社麒 兴	555523000147-103	江北区运管所	一类汽车维修 (小型车)	2014年2月2日至 2017年2月2日
	众志渝 涵	555533000360-203	合川区运管处	二类汽车维修 (小型车)	2014年3月3日至 2017年3月3日
	商社博 瑞	555569000114-103	北部新区运管所	一类汽车维修 (小型车)	2013年9月13日至 2016年6月13日
	商社启 迪	555568000194-103	北部新区运管所	一类汽车维修 (小型车)	2013年5月8日至 2016年5月8日
	汽车美 容	555569000081-305	重庆北部新区道 路运输管理所	三类汽车维修 (车身清洁维 护)	2014年10月30日至 2017年11月3日
	商社起 航	555545000459-103	万州区运管处	一类汽车维修 (小型车)	2014年9月24日至 2017年9月24日
保险兼 业代理 业务许 可证	商社汽 车俱乐 部	-	中国保监会重庆 监管局	机动车辆保险	2015年12月15日至 2016年6月14日
	商社麒 兴	-	中国保监会重庆 监管局	机动车辆保 险、意外伤害 险、责任保险	2015年3月30日至 2018年3月29日

综上所述，除为自身及其下属企业债务设定的抵押、质押等权利限制外，商社汽贸及其控股子公司主要资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 对外担保情况

截至报告期末，商社汽贸及其控股子公司为汽车消费者提供的购车分期付款担保余额为 62,896.90 万元。

除上述情形外，商社汽贸及其控股子公司不存在其他对外担保。

(2) 主要负债情况

截至报告期末，商社汽贸负债总额为 1,684,236,253.89 元，具体情况如下：

项目	金额（元）
短期借款	393,103,354.19

应付票据	387,420,000.00
应付账款	75,851,834.41
预收款项	77,331,088.99
应付职工薪酬	21,131,686.96
应交税费	18,474,689.90
其他应付款	153,521,899.44
一年内到期的非流动负债	284,500,000.00
长期借款	261,500,000.00
递延所得税负债	11,401,700.00
负债总额	1,684,236,253.89

其中，短期借款占负债总额的比例为 23.34%，具体情况如下：

项目	金额（元）
质押借款	101,103,354.19
保证借款	212,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00
合计	393,103,354.19

长期借款占负债总额的比例为 15.53%，具体情况如下：

项目	金额（元）
抵押借款	142,500,000.00
保证借款	119,000,000.00
合计	261,500,000.00

（3）或有负债情况

截至报告期末，除上述对外担保情况，商社汽贸及其控股子公司不存在其他或有负债情况。

3、商社集团为商社汽贸提供的融资担保情况

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			

（五）最近三年及一期主营业务发展情况

商社汽贸的主营业务为汽车经销及维修保养等服务。商社汽贸经销的汽车品牌包括保时捷、奔驰、一汽奥迪、一汽大众、上海大众、上海通用别克、广汽本田、东风悦达起亚等 12 个品牌。



截至本报告书签署日，商社汽贸在重庆市主城区、永川区、合川区、璧山区、铜梁区、綦江区、万州区、涪陵区、黔江区、开县、忠县、荣昌县、梁平

县、巫山县等地区共经营 19 家 4S 店、15 家二级经销网点、1 家二手车展厅、1 家汽车俱乐部、1 家汽车美容公司、1 家汽车租赁公司、1 家汽车快修店，并正在筹建 1 家 4S 店。

（六）报告期内经审计的财务指标

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	2,025,922,440.15	2,478,404,195.22	2,099,617,172.31
总负债	1,684,236,253.89	2,097,042,570.23	1,742,650,553.24
净资产	341,686,186.26	381,361,624.99	356,966,619.07
资产负债率	83.13%	84.61%	83.00%
合并利润表项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,735,172,641.38	6,735,091,565.13	5,643,760,240.15
净利润	28,617,991.53	96,519,677.72	113,112,677.83
扣除非经常性损益后净利润	29,164,689.96	93,633,317.78	98,302,265.42

1、报告期末负债大幅减少的原因

报告期末商社汽贸的负债总额相比 2014 年末减少 4.13 亿元，主要是应付票据、应付账款等因季节性差异减少 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；2015 年以来市场销售下降，备货减少，从而导致经营性负债减少。此外，短期借款到期还款减少负债 0.78 亿元，属于正常范围内负债余额变动；预收账款减少负债 0.92 亿元，也由于 2014 年底销量较大，而 2015 年中的销量较少导致的季节性差异。因此，商社汽贸负债减少系正常经营性变动，不影响其未来正常经营。

2、报告期内非经常性损益的构成及原因

单位：元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,252,484.74	-2,193,605.87	36,529.47
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-

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）	-	893,000.00	8,078,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,761,555.55	5,490,666.67	5,591,033.34
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,431,419.16	-2,032,420.57	1,109,418.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）	-922,348.35	2,157,640.23	14,814,981.36
减：所得税影响数	-375,649.92	-728,719.71	4,568.95
非经常性损益净额（影响净利润）	-546,698.43	2,886,359.94	14,810,412.41
扣除非经常性损益后净利润	29,164,689.96	93,633,317.78	98,302,265.42
非经常性损益净额占净利润的比例	-	2.99%	13.09%

商社汽贸的非经常性损益不具备持续性。扣除非经常性损益后净利润呈下降趋势。商社汽贸对非经常性损益不存在依赖。

（七）报告期内利润分配情况

报告期内，商社汽贸利润分配情况如下：

决策机构	分配时间	分配方案
股东（商社集团）	2014 年度	2014 年度归属于母公司所有者的净利润 63,625,932.03 元，向商社集团分配 58,814,685.92 元。
	2013 年度	2013 年度归属于母公司所有者的净利润 90,017,969.82 元，向商社集团分配 57,851,715.79 元。

（八）主要下属公司情况

截至本报告书签署日，商社汽贸的下属公司如下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	注册地	主营业务
1	商社博瑞	2,000	100%	重庆	汽车经销及维修养护（保时捷）
2	商社麒兴	1,000	38.5%	重庆	汽车经销及维修养护（奔驰）
3	商社德奥	500	65%	重庆	汽车经销及维修养护（一汽奥迪）
4	百事达华众	2,000	50%	重庆	汽车经销及维修养护（上海大众）
5	商社新瑞 ^{注1}	500	100%	重庆	汽车经销及维修养护（奇瑞）
6	商社西星	500	70%	重庆	汽车经销及维修养护（东风日产）
7	商社强力	2,500	51%	重庆	汽车经销及维修养护（进口现代、东风日产、奇瑞）
8	新亚汽车	800	47%	重庆	汽车经销及维修养护（广汽本田）
9	商社启迪	500	100%	重庆	汽车经销及维修养护（东风悦达起亚）
10	商社起航	500	100%	重庆	汽车经销及维修养护（保时捷）
11	商社悦通	500	60%	重庆	汽车经销及维修养护（上海通用别克）
12	商社悦合	500	100%	重庆	汽车经销及维修养护（上海通用别克）
13	众志成城	500	62%	重庆	汽车经销及维修养护（一汽大众）
14	商社文化	500	90%	重庆	汽车经销及维修养护（东风日产）
15	商社易修	500	100%	重庆	汽车维修
16	商社汽车美容	50	100%	重庆	销售汽车零部件
17	商社汽车俱乐部	200	100%	重庆	机动车辆保险、意外伤害保险。代办机动车定期检验、机动车检验委托、机动车登记注册及咨询服务；汽车维修咨询服务，汽车保养，汽车零配件销售
18	商社首汽租	200	100%	重庆	汽车租赁

	赁				
19	商社博购	500	100%	重庆	汽车经销及维修养护
20	商社长航	500		重庆	汽车经销及维修养护

注 1：商社新瑞正在办理清算注销手续；截至本报告书签署日，商社新瑞的清算注销程序尚未完成。

注 2：商社长航为 2015 年 8 月 31 日成立。

上述下属公司中，最近一个会计年度的资产总额、营业收入、资产净额或净利润占商社汽贸同期相应财务指标 20%以上且有重大影响的公司为商社博瑞和商社麒兴。

1、商社博瑞

(1) 概况

企业名称：重庆商社博瑞进口汽车销售有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝北区人和立交支路 5 号

法定代表人：韩伟

注册资本：2,000 万元

成立日期：2004 年 5 月 13 日

企业法人营业执照注册号：500103000016244

税务登记证号：50090575929856X

组织机构代码：75929856X

经营范围：一类汽车维修（小型车）（按许可证核定的事项和期限从事经营）。**保时捷品牌汽车销售；销售汽车零部件、摩托车及零部件、工程机电、电器机械及器材、交电、农机产品、电子产品、化工原料及产品（不含危险化学品）、通讯设备（不含无线电发射及接收设备）、金属材料（不含稀贵金属）、办公用品；汽车装饰、美容服务；代办汽车上门服务；『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』

(2) 历史沿革

①公司设立

2004年3月1日，重庆商社庆铃汽车销售有限公司和商社汽贸决定共同出资设立商社博瑞。

2004年5月13日，重庆嘉润会计师事务所有限公司出具重嘉验字（2004）第0180号《验资报告》审验确认，截至2004年5月13日，商社博瑞已收到股东重庆商社庆铃汽车销售有限公司和商社汽贸以货币缴纳的注册资本合计500万元。

2004年5月13日，重庆市工商局向商社博瑞核发了《企业法人营业执照》。

设立时商社博瑞的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
重庆商社庆铃汽车销售有限公司	350.00	350.00	70%
商社汽贸	150.00	150.00	30%
合计	500.00	500.00	100%

②第一次股权转让

2007年9月21日，重庆商社庆铃汽车销售有限公司分别与商社汽贸、商社新瑞签署《股权转让协议》转让其持有的全部商社博瑞股权；其中，商社汽贸以300万元价格受让60%的股权，商社新瑞以50万元价格受让10%股权。

2007年9月21日，商社博瑞股东会审议通过了上述股权转让事项。

2007年9月27日，商社博瑞完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后，商社博瑞的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	450.00	450.00	90%
商社新瑞	50.00	50.00	10%
合计	500.00	500.00	100%

③第二次股权转让

2010年6月8日，商社新瑞与商社汽贸签署《股权转让协议》，将其持有的商社博瑞10%股权以50万元价格转让给商社汽贸。

2010年6月30日，商社博瑞完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后，商社博瑞的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	500.00	500.00	100%
合计	500.00	500.00	100%

④增资

2011年10月25日，重庆通冠会计师事务所出具重通会所验（2011）第0565号《验资报告》审验确认，截至2011年10月21日，商社博瑞已收到股东商社汽贸以货币缴纳的新增注册资本1,500万元。

2011年12月16日，商社汽贸决定将商社博瑞注册资本增至2,000万元。

2011年12月23日，商社博瑞完成本次增资事项的工商变更登记。

本次增资完成后，商社博瑞的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	2,000.00	2,000.00	100%
合计	2,000.00	2,000.00	100%

本次增资完成后至今，商社博瑞未发生股权转让或增减资。

综上所述，商社博瑞的设立及历次增减资或股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）对外担保情况及主要负债、或有负债情况

详见本节之“一、商社汽贸”之“（四）对外担保情况及主要负债、或有负债情况”。

2、商社麒兴

（1）概况

企业名称：重庆商社麒兴汽车销售服务有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地址/主要办公地点：重庆市江北区渝澳大道 68 号

法定代表人：石开明

注册资本：1,000 万元

成立日期：2004 年 12 月 20 日

企业法人营业执照注册号：500105000018327

税务登记证号：500105768874709

组织机构代码：768874709

经营范围：代办机动车辆保险、意外伤害保险（不含极短期航意险）；一类汽车维修（小型车）（按许可证核定事项及期限从事经营）北京国产梅赛德斯——奔驰品牌汽车、进口梅赛德斯——奔驰品牌汽车销售及零部件,摩托车及零部件,工程机电,电器机械及器材,交电、电子产品、化工原料及产品（不含化学危险品），通讯设备（不含无线电发射和接收设备）、金属材料（不含稀贵金属）、办公用品，代办机动车登记注册，提供汽车信息服务。*[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]

（2）历史沿革

①公司设立

2004 年 12 月 8 日，商社汽贸、钿洲实业、税可、丁义、郑和、北汽集团决定共同出资设立重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司。

2004 年 12 月 17 日，重庆嘉润会计师事务所有限公司出具重嘉验字（2004）第 0975 号《验资报告》审验确认，截至 2004 年 12 月 17 日，重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司已收到股东商社汽贸、钿洲实业、税可、丁义、郑和、北汽集团以货币缴纳的注册资本合计 1,000 万元。

2004 年 5 月 13 日，重庆市工商局向重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司核

发了《企业法人营业执照》。

设立时重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	360.00	360.00	36%
钿洲实业	180.00	180.00	18%
税可	180.00	180.00	18%
丁义	130.00	130.00	13%
北汽集团	100.00	100.00	10%
郑和	50.00	50.00	5%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

②第一次股权转让

2005年8月20日，税可与钿洲实业签署《股权转让协议》，将其持有的商社麒兴6%股权以10万元价格转让给钿洲实业。

2005年11月2日，重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司完成本次股权转让的工商变更登记。

本次股权转让完成后，重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	360.00	360.00	36%
钿洲实业	240.00	240.00	24%
丁义	130.00	130.00	13%
税可	120.00	120.00	12%
北汽集团	100.00	100.00	10%
郑和	50.00	50.00	5%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

③第二次股权转让

2005年9月28日，丁义与商社汽贸、钿洲实业分别签署《股份转让协议》，分别转让重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司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。

本次股权转让完成后，重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社汽贸	385.00	385.00	38.5%
钿洲实业	265.00	265.00	26.5%
税可	120.00	120.00	12%
北汽集团	100.00	100.00	10%
丁义	80.00	80.00	8%
郑和	50.00	50.00	5%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

④变更公司名称

2005年10月18日，重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司股东会决议：同意将公司名称由重庆商社麒奔汽车销售服务有限公司变更为商社麒兴。

2005年11月17日，商社麒兴完成前述事项的工商变更登记。

⑤第三次和第四次股权转让

2008年7月14日，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。

前述两次股权转让由于其他股东异议，未能办理工商变更登记。

自此以后，商社麒兴未发生股权转让或增减资。

综上所述，商社麒兴的第二次股权转让未办理工商变更登记，缺乏对抗善意第三人的效力，但是该次股权转让行为真实、合法、有效，且商社汽贸已实际持续享有该部分股权并承担相应义务。商社麒兴第三次和第四次股权转让未办理工商变更登记，且其他股东存在异议，商社汽贸受让的该部分股权尚不能得到确认。除上述情况外，商社麒兴的设立及历次增减资或股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定

而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）对外担保情况及主要负债、或有负债情况

详见本节之“一、商社汽贸”之“（四）对外担保情况及主要负债、或有负债情况”。

（九）主营业务具体情况

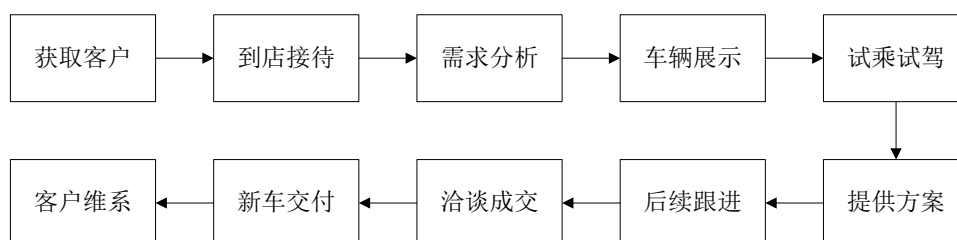
1、主要服务及用途

商社汽贸围绕汽车消费的售前、售中和售后各个环节，提供相应的服务。主要业务类别包括汽车经销、汽车维修养护、汽车美容装潢、汽车保险代理、汽车租赁、会员服务等，形成了各项业务互相促进、共同发展的良好态势。具体情况如下：

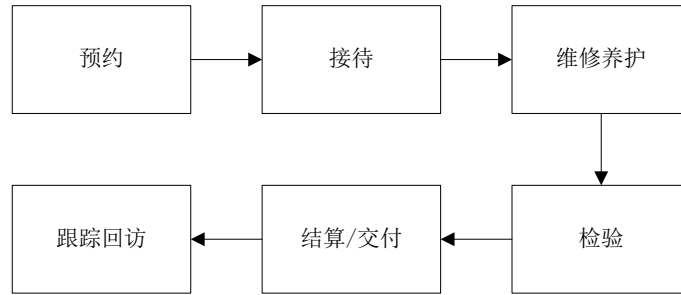
服务项目	服务对象	服务用途
汽车经销	汽车消费者(企事业单位和个人)	提供汽车销售服务
汽车维修养护	商社汽贸保有及外部汽车消费者	满足品牌汽车消费者的维修养护需求
汽车美容装潢	汽车消费者(企事业单位和个人)	汽车装饰精品销售与安装
汽车保险代理	汽车消费者(企事业单位和个人)	为汽车消费者提供汽车保险代理服务
汽车租赁	汽车消费者(企事业单位和个人)	提供汽车租赁服务
汽车俱乐部	会员客户	提供会员服务（咨询、上牌等服务）

2、主要业务流程图

（1）汽车经销业务



（2）汽车维修养护业务



3、主要经营模式

(1) 汽车经销业务

①采购模式

商社汽贸的整车采购一般按年度制定采购规划，整车采购和付款严格执行以销定进的原则；商社汽贸各经销网点每年会根据汽车制造商下达的采购任务，结合各品牌汽车的市场占有率以及预计上牌量制定销售预算，根据销售预算、库存预算等因素制定采购预算。

②销售模式

商社汽贸主要采用行业内主流的汽车制造商授权的品牌经销店模式，即 4S 店模式。所谓 4S 店模式，是指一种以提供汽车终身服务解决方案为核心的汽车特许经营模式，包括整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey），拥有统一的外观形象，统一的标识，统一的管理标准，只经营单一品牌的特点。一般采取一个品牌在一个地区分布一个或相对等距离的几个 4S 店，按照汽车制造商的统一店内外设计要求建造。

③盈利模式与结算模式

按照行业惯例，商社汽贸在整车采购时以每种车型的厂商指导价作为固定购买价格，订购车辆采用现金、票据或厂商金融的方式进行预付货款。若以现金和票据采购，商社汽贸需向厂商预支付全额车款；厂商金融主要是汽车制造商下属或合作的金融机构为经销商购车付款提供一定的融资额度和时间，经销商在车辆销售出库后及时还款。

在整车购销中，商社汽贸的利润来源主要包括购销差价及汽车制造商的返利。返利政策因汽车制造商、车型和不同时段都会有不同。汽车制造商的返利主要根据对各经销商的评价打分情况确认，评价打分因素的主要包括销售目标达成率、客户满意度、市场占有率、售后服务、业务系统分、增值业务以及市场推广等。返利主要通过经销商下次购车的成本中扣减。

在整车销售时均有相应销售指导价格作为参考，按照市场公允的价格进行销售，每家 4S 店根据自身的成本及盈利对最低价格进行授权控制。最低价格可由 4S 店提出，在不违背商社汽贸相关规定的情况下，根据商社汽贸内控授权，获得相应级别管理人员的审批即可。

结算一般通过转账结算、少量现金结算等形式进行。

（2）汽车维修养护业务

商社汽贸下属各 4S 店均设有服务车间，车间内设备齐全，配备汽车制造商认可的专用工具、检测故障机件的计算机及技术文件，并由经汽车制造商培训的技术人员现场工作。维修养护服务范围通常在 4S 店与客户之间的销售合同中进行约定（合同条款一般按汽车制造商要求列明）。质保期内，就正常使用的汽车零配件向消费者提供免费索赔服务，汽车制造商会向 4S 店补偿该部分费用。同时，4S 店还可提供汽车制造商质保范围外的服务，客户须就此另外付费。

①采购模式

《中华人民共和国反垄断法》正式实施以前，汽车制造商为确保汽车经销商所使用的汽车配件质量，一般会对零配件进行统一管控，要求 4S 店只能采购并使用由其制造的原装零配件。对于汽车维修服务过程中涉及使用的油漆、轮胎等非汽车制造商直接制造的零配件，汽车制造商也指定了 4S 店使用的品牌和型号。汽车制造商基于 4S 店的全年目标维修产值下达采购任务，并根据任务达成情况分层级返利。《中华人民共和国反垄断法》实施后，汽车制造商将放开配套零配件供应，除了在汽车制造商采购外，4S 店也可以向汽车制造商指定的配套供应商采购正规零配件。

②销售模式

汽车维修养护服务主要包括事故维修、快修快保、索赔。事故维修，主要业务来源于保险公司的推送，销售流程主要对接保险公司的定损员，主要包括定损、核价、维修、结算。快修快保，主要针对车辆的常规保养和故障维修，销售流程主要面向汽车消费者，包括电话预约、接待、维修、质检、结算、交付、回访。索赔项目，主要是代客户向汽车制造商要求赔付，销售流程主要是配合客户取证再向汽车制造商申报，流程与快修快保类似。

③盈利模式

商社汽贸通过赚取相应的工时费和维修养护零配件的差价盈利，4S 店还有部分来自汽车制造商采购配件的返利。商社汽贸售后维修养护的工时费严格按照行业准则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准进行收取，工时费的单价一般根据所处地区的人工成本以及所维护的车型品牌略有不同。

4、报告期内主要销售、采购情况

（1）销售情况

①汽车经销业务

商社汽贸的汽车经销业务主要消费群体为企事业单位和个人购车者，报告期内未发生显著变动。具体销售情况如下：

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
期初库存金额（万元）	69,778	48,481	52,667
期初库存量（辆）	4,008	2,178	1,982
期末库存金额（万元）	52,993	69,778	48,481
期末库存量（辆）	3,201	4,008	2,178
本期销量（辆）	18,820	27,594	24,242
本期销售收入（万元）	327,363	595,355	496,829
平均销售价格（万元/ 辆）	17.39	21.58	20.49

②汽车维修养护业务

指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
销售收入（万元）	33,190.11	55,887.03	51,039.00
维修养护台次	157,061.00	263,554.00	242,644.00
每台次销售收入（元/台次）	2,113.20	2,120.52	2,103.45

③其他后市场业务

指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
销售收入（万元）	12,963.62	22,267.35	16,507.62

报告期内，商社汽贸向前五名客户的销售情况如下：

期间	客户名称	销售金额（元）	占当期销售总额比例（%）
2015年1-7月	重庆百事达汽车有限公司	43,338,146.89	1.16%
	重庆市南川区生源汽车贸易有限公司	26,781,452.96	0.72%
	重庆盛德汽车销售服务有限公司	19,398,803.42	0.52%
	重庆俸茂汽车销售有限公司	11,839,017.08	0.32%
	重庆市亚欧汽车销售有限公司	9,896,666.68	0.26%
	合计	111,254,087.03	2.98%
2014年度	重庆百事达汽车有限公司	158,835,721.92	2.36%
	重庆市南川区生源汽车贸易有限公司	29,809,102.44	0.44%
	重庆市亚欧汽车销售有限公司	18,407,094.00	0.27%
	重庆俸茂汽车销售有限公司	14,596,652.12	0.22%
	重庆市易诺达汽车销售服务有限公司	14,357,820.62	0.21%
	合计	236,006,391.10	3.50%
2013年度	重庆百事达汽车有限公司	212,062,523.91	3.76%
	浙江海申汽车贸易有限公司	35,150,427.35	0.62%
	重庆市易诺达汽车销售服务有限公司	30,869,316.30	0.55%
	重庆市南川区生源汽车贸易有限公司	19,062,393.17	0.34%
	重庆市亚欧汽车销售有限公司	18,171,538.47	0.32%
	合计	315,316,199.20	5.59%

注：受同一控制人控制的销售客户，已合并计算销售额。

(2) 采购情况

①汽车经销业务

汽车经销业务主要向汽车制造商进行整车采购。报告期内具体采购情况如下：

项目	2015年1-7月 /2015-7-31	2014年度 /2014-12-31	2013年度 /2013-12-31
采购金额（万元）	321,313.39	573,575.60	478,623.64
采购数量（辆）	18,013.00	29,424.00	24,438.00
平均采购价格（万元/辆）	17.84	19.49	19.59
营业成本（万元）	346,486.59	615,921.12	515,669.15
采购金额占营业成本比例	92.73%	93.12%	92.82%

②汽车维修养护业务

汽车维修养护业务主要是向汽车制造商或其授权的零配件制造商进行零配件采购。报告期内具体采购情况如下：

指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
采购金额（万元）	20,764.68	34,371.68	31,807.29
采购金额占营业成本比例	5.99%	5.58%	6.17%

③其他后市场业务

其他后市场业务主要是向汽车制造商或其授权的美容装饰制造商进行精品装饰的采购。报告期内具体采购情况如下：

指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
采购金额（万元）	4,407.93	7,973.72	5,238.07
采购金额占营业成本比例	1.27%	1.29%	1.02%

报告期内，商社汽贸向前五名供应商的采购情况如下：

期间	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额比例
2015年1-7月	北京奔驰-戴姆勒·克莱斯勒汽车有限公司	686,276,713.64	19.81%
	一汽-大众销售有限责任公司	534,610,000.00	15.43%
	保时捷（中国）汽车销售有限公司	473,107,390.38	13.65%
	上海上汽大众汽车销售有限公司	390,638,930.13	11.27%
	东风汽车有限公司东风日产乘用车	279,167,459.81	8.06%

	公司		
	合计	2,363,800,493.96	68.22%
2014 年度	北京奔驰-戴姆勒·克莱斯勒汽车有限公司	1,141,917,568.18	18.54%
	保时捷（中国）汽车销售有限公司	1,101,943,373.85	17.89%
	一汽-大众销售有限责任公司	1,097,580,000.00	17.82%
	上海上汽大众汽车销售有限公司	632,162,912.28	10.26%
	东风汽车有限公司东风日产乘用车公司	512,254,871.75	8.32%
	合计	4,485,858,726.06	72.83%
2013 年度	一汽-大众销售有限责任公司	1,020,020,000.00	19.78%
	北京奔驰-戴姆勒·克莱斯勒汽车有限公司	957,932,722.68	18.58%
	保时捷（中国）汽车销售有限公司	794,642,495.93	15.41%
	上海上汽大众汽车销售有限公司	616,975,917.79	11.96%
	东风汽车有限公司东风日产乘用车公司	321,623,418.45	6.24%
	合计	3,711,194,554.85	71.97%

注：受同一控制人控制的采购供应商，已合并计算采购额。

报告期内商社汽贸的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有商社汽贸 5%以上股权的股东在前五名客户或供应商中未持有任何权益。

5、境外经营与境外资产

商社汽贸未在境外进行生产经营，也不拥有境外资产。

6、安全生产和环境保护情况

商社汽贸不从事产品生产活动。最近三年及一期，商社汽贸严格遵守安全生产方面的法律法规规定，经营活动符合国家关于安全生产的要求，未发生重大安全事故，也未受到过安全生产监管部门的处罚。

商社汽贸不属于高污染行业，不存在高危险、重污染情况。最近三年及一期，商社汽贸严格遵守环境保护方面的法律法规规定，经营活动符合国家关于环境保护的要求，未发生环境污染事故和环境违法行为，也未受到过环保部门的处罚。

7、质量控制情况

（1）质量控制标准

商社汽贸高度重视服务质量管理，根据国家及行业标准、行业惯例、客户的品质要求等因素制订了严格的内部质量控制标准。

（2）质量控制措施

①制定严密、规范的运营服务流程。在各汽车制造商要求的基础上，商社汽贸编写了符合自身特点的《员工服务手册》，进一步完善和规范各个服务环节；

②除接受汽车制造商要求的各项培训外，商社汽贸还定期对员工进行内部培训，将服务质量融入绩效考核之中，不断提升员工的整体专业技术水平；

③密切监督和评估客户服务情况，持续改进服务流程和质量。下属各经销网点不仅要接受汽车制造商关于客户满意度的各项检查，还要接受由商社汽贸的例行检查，确保服务达到统一的内部标准。根据检查和评估结果，商社汽贸不断优化服务流程及标准。

（3）质量纠纷情况

最近三年及一期，商社汽贸未发生过重大质量事故和质量纠纷。

（十）商社汽贸的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

B.商社汽贸不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；

C.收入的金额能够可靠地计量；

D.相关的经济利益很可能流入；

E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用商社汽贸货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）收入确认的具体方法

商社汽贸主要销售汽车整车等产品。收入确认需满足以下条件：商社汽贸已根据合同约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

2、会计政策和会计估计与同行业企业之间的差异

商社汽贸的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

3、财务报表编制基础

商社汽贸财务报表以持续经营为编制基础，并按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

4、合并财务报表范围及变化情况

(1) 合并财务报表的范围

截至报告期末，商社汽贸纳入合并范围的子公司详见本节之“二、商社汽贸”之“（十一）主要下属公司情况”。

(2) 报告期内新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入时点	合并当期期末净资产（元）	纳入原因
商社悦合	2015年1月5日	2,393,114.70	新设
商社易修	2015年1月23日	-1,294,544.77	新设
商社文化	2014年11月20日	5,000,000.00	新设
商社悦通	2013年12月3日	5,000,000.00	新设
众志渝涵	2013年8月28日	3,967,506.14	新设

(3) 报告期内不再纳入合并范围的主体

报告期内，商社汽贸基于自身网络战略规划，根据区域策略或品牌策略，并考虑店面的经营情况，通过关闭门店等形式，不断优化汽车经销服务网络布局。报告期内，商社汽贸不再纳入合并范围的主体情况如下：

公司名称	处置时间	处置日净资产（元）	处置方式
商社铁龙	2014年10月16日	6,997,567.50	注销
商社美福	2013年11月20日	4,941,608.93	注销

5、报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，商社汽贸不存在资产转移剥离调整情况。

6、商社汽贸的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

商社汽贸的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异。报告期内，商社汽贸的重大会计政策或会计估计未发生变更，也不存在按规定将要进行变更的情况。

7、行业特殊的会计处理政策

商社汽贸不存在行业特殊的会计处理政策。

三、商社电商

（一）概况

企业名称：重庆商社电子商务有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市两路寸滩保税港区管理委员会综合大楼
8-2-8

法定代表人：石愚

注册资本：3,825 万元

成立日期：2013 年 11 月 6 日

企业法人营业执照注册号：渝两江 500905000321684

税务登记证号：渝税字 500906082443939

组织机构代码：554804043

经营范围：利用互联网销售电子产品（不包含电子出版物）、计算机软件及辅助设备、办公用品、五金交电、日用百货、工艺美术品、电器、普通机械设备、服装鞋帽、化妆品、针纺织品、钟表、眼镜、汽车零配件（不含发动机）、通讯器材（不含无线电发射设备及卫星地面接收设备）、汽车装饰品、体育用品、洗涤用品、厨具、家居用品、家具、金银饰品、玩具、计生用品；网站建设；计算机网络技术开发、技术服务；计算机软件开发；货物及技术进出口业务；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售（在食品流通许可证核定事项内从事经营）；销售：保健食品（在保健食品经营条件审查意见通知书核定事项内从事经营）**【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营】。

（二）历史沿革

1、公司设立

2013年11月4日，商社信科决定出资设立商社电商。

2013年12月5日，重庆海平会计师事务所出具渝海平验字（2013）085号《验资报告》审验确认，截至2013年11月5日，商社电商已收到股东商社信科缴纳的货币出资共计1,000万元。

2013年11月6日，重庆市工商局两江新区分局向商社电商核发了《企业法人营业执照》。

设立时商社电商的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社信科	1,000.00	1,000.00	100%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

2、第一次股权无偿划转

2014年10月21日，商社集团出具渝商社（2014）297号《关于同意无偿划转重庆商社电子商务有限公司100%股权的批复》，同意商社信科将其持有的商社电商100%股权无偿划转给商社投资。

2014年10月22日，商社信科与商社投资签署《股权无偿划转协议书》，将其持有的100%股权无偿划转给商社投资。

2015年10月24日，商社电商完成本次股权无偿划转的工商变更登记。

本次股权无偿划转完成后，商社电商的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社投资	1,000.00	1,000.00	100%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

3、增资

2015年2月10日，商社投资决定：将商社电商注册资本增至3,825.00万元。

2015年1月23日，商社电商已收到商社投资以货币缴纳的新增注册资本

2,825.00 万元。

2015 年 2 月 27 日，商社电商完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后，商社电商的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社投资	3,825.00	3,825.00	100%
合计	3,825.00	3,825.00	100%

4、第二次股权无偿划转

根据商社集团第五届董事会第十八次会议审议通过的《关于无偿划转电商公司股权的议案》，商社投资以 2015 年 7 月 31 日为基准日将商社电商 100% 股权无偿划转至商社集团；基准日后，上述无偿划转的股权相应的权利、义务等均由商社集团享有或承担。

2015 年 10 月 24 日，商社电商完成本次股权无偿划转的工商变更登记。

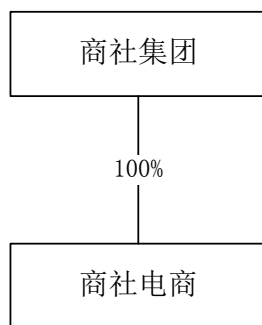
本次股权无偿划转完成后，商社电商的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	3,825.00	3,825.00	100%
合计	3,825.00	3,825.00	100%

综上，商社电商的设立及历次增减资或股权变动均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（三）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社电商唯一股东，股权及控制关系如下：



本次交易为收购商社电商 100% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，商社电商《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

商社电商不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产、负债与对外担保等情况

1、主要资产情况

（1）固定资产

截至报告期末，商社电商固定资产账面净值 4,044,963.78 元，主要是计算机等办公设备。具体情况如下：



种类	原值（元）	净值（元）	成新率	对生产经营的重要程度
办公设备	4,810,915.9	4,044,963.78	84.08%	重要
合计	4,810,915.9	4,044,963.78	84.08%	

上述设备均为商社电商外购所取得，目前使用情况良好。

（2）无形资产

商社电商的无形资产为商标。由于与商标相关的支出已费用化，因此商标无账面价值，具体情况如下：

商标名称	注册号	类号	核定使用范围	有效期	权利限制情况
------	-----	----	--------	-----	--------

	14130087	42	计算机编程；替他人创建和维护网站；把有形的数据和文件转换成电子媒体；托管计算机站（网站）；网络服务器的出租；服务器托管；提供互联网搜索引擎；软件运营服务[SaaS]；信息技术咨询服务；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）；	2015年4月14日 2025年4月13日	-
	14130089	42	网络服务器的出租；提供互联网搜索引擎；软件运营服务[SaaS]；服务器托管；托管计算机站(网站)；计算机编程；把有形的数据和文件转换成电子媒体；替他人创建和维护网站；信息技术咨询服务；计算机程序和数据的数据转换（非有形转换）；	2015年4月14日 2025年4月13日	-

上述注册商标为商社电商申请取得，目前使用情况良好。

（3）经营资质

资质名称	证书编号	颁发机关	许可内容	有效期
增值电信业务经营许可证	渝 B2-20140011	重庆市通信管理局	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）；互联网信息服务不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视节目、电子公告内容	2015年7月27日至2019年2月19日
食品流通许可证	SP5009051410003402	重庆两江新区市场和监督管理局	预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售	2014年7月18日至2017年7月17日

（4）特许经营权

截至报告期末，商社电商未涉及特许经营权。

综上所述，商社电商主要资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（1）对外担保情况

截至报告期末，商社电商不存在对外担保情况。

（2）主要负债情况

截至报告期末，商社电商的负债总额为 10,186,901.96 元，具体情况如下：

项目	金额（元）
应付账款	152,845.70
预收款项	1,412,316.38
其他应付款	1,348,739.86
递延收益	7,273,000.02
负债总额	10,186,901.96

（3）或有负债情况

截至报告期末，商社电商不存在或有负债情况。

（五）最近三年及一期主营业务发展情况

自成立以来，商社电商一直从事电商平台服务，服务内容主要是通过自建电商平台——“世纪购”（www.sjgo365.com）为站内经营者提供互联网信息发布、商业推广及与此有关的互联网技术服务。

“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 O2O 平台，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，商社电商主要采用“B2C（II）—网上商店”模式，即利用自建电商平台“世纪购”经销线下零售商、品牌商的商品，通过赚取差价盈利；正式运营后，商社电商逐步调整经营模式，2014 年 11 月开始改为“B2C（I）—网上商厦”模式，即为站内经营者提供接入交易平台服务，并收取使用服务费盈利。

（六）报告期内经审计的财务指标

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	41,003,430.74	9,956,541.58	10,000,000.00

总负债	10,186,901.96	8,146,869.49	-
净资产	30,816,528.78	1,809,672.09	10,000,000.00
资产负债率	24.84%	81.82%	-
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	1,673,282.47	10,850,304.08	-
净利润	756,856.69	-8,190,327.91	-
扣除非经常性损益后净利润	260,553.29	-8,203,536.34	-

1、商社电商的主要入驻商家类别、入驻商家数量、访问量、平台交易额等情况及同行业比较

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”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。

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

商社电商2014年度与2015年1~7月经营模式的变化，对其营业收入及净利润影响如下：

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度
网上商品销售	-	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商社电商将剩余存货销售给上市公司。

3、商社电商计入当期损益的政府补助主要影响因素，及其对非经常性损益的依赖情况

单位：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	-	-

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。“世纪购”平台于 2014 年 10 月转固，使用期间 5 年，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。

4、报告期内非经常性损益的构成及原因

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
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	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,970.09	-3,458.24	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）	496,303.40	13,208.43	-
减：所得税影响数	-	-	-
非经常性损益净额（影响净利润）	496,303.40	13,208.43	-
扣除非经常性损益后净利润	260,553.29	-8,203,536.34	-
非经常性损益净额占净利润的比例	65.57%	-	-

商社电商非经常性损益明细及其对净利润的影响如下：

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。

（七）主营业务具体情况

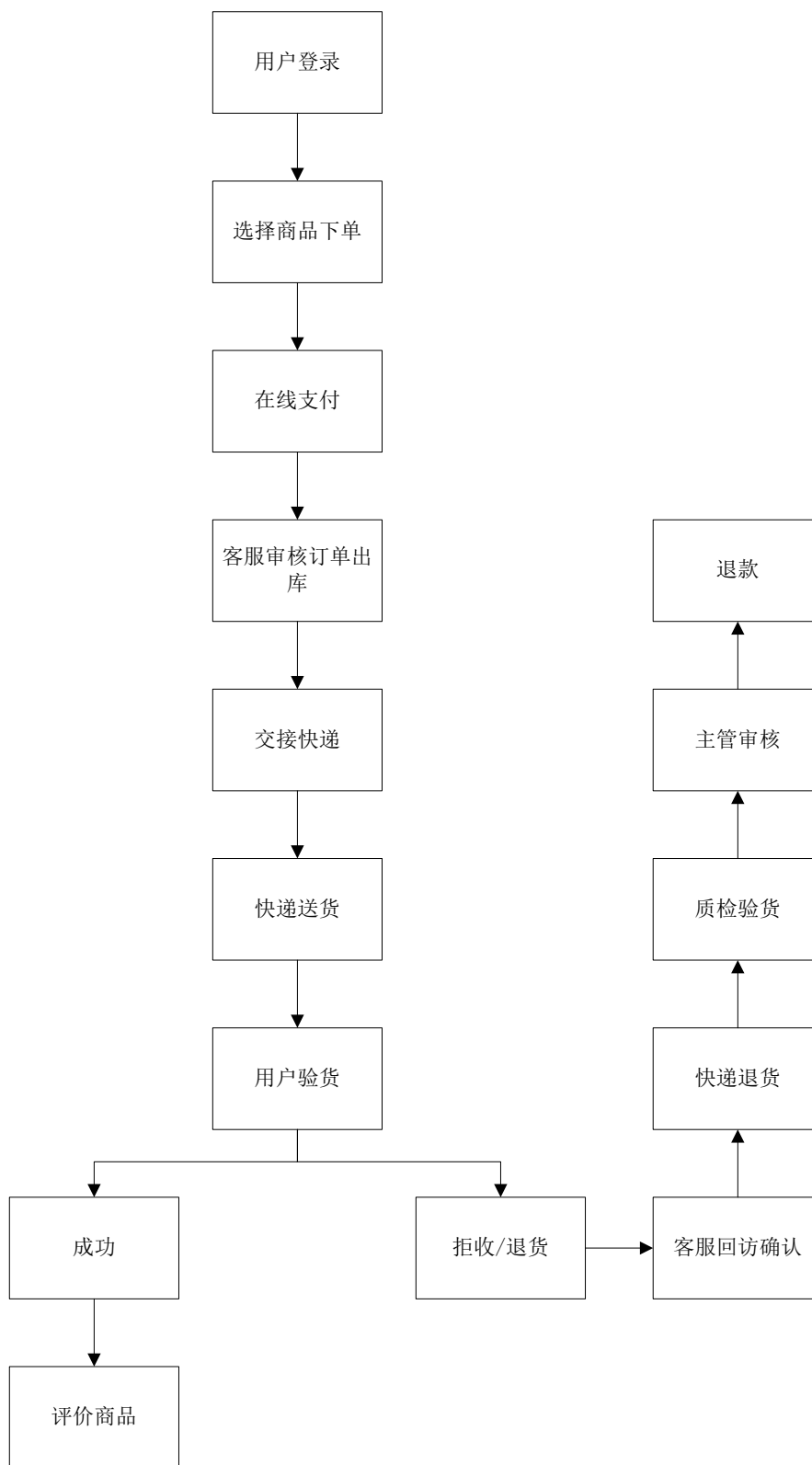
1、主要服务及用途

报告期内，商社电商主要从事电商平台服务，具体情况如下：

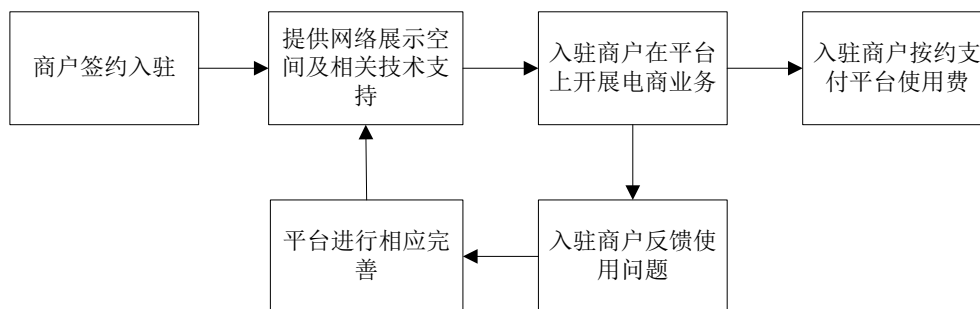
项目	服务对象	服务用途
自营商品销售	线下零售商、品牌商等	通过获得线下零售商、品牌商等在电子商务领域的授权，并在授权范围内以商社电商的名义在“世纪购”平台上销售产品。
平台租赁服务	站内经营者	为“世纪购”站内经营者提供发布或查询商品信息、进行信息交流、达成交易意向及其他与交易有关的辅助信息服务的网络店铺空间及技术支持，不涉及站内经营者线上、线下的任何经营活动，由站内经营者以自己的名义在“世纪购”平台上销售产品。

2、主要业务流程图

（1）自营商品销售



(2) 平台租赁服务



3、主要经营模式

(1) 商业模式

根据《电子商务模式规范》，电子商务模式按照交易主体的不同分为以下 5 种：

类别	定义
B2C(I)—网上商厦 web mall	提供给企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上独立注册开设网上商店，出售实物或提供服务给消费者的由第三方经营的电子商务平台
B2C(II)—网上商店 web store	企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上独立注册网站、开设网上商店，出售实物或提供服务给消费者的电子商务平台
B2B(I)—网上交易市场 web trade market	提供给企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体间进行实物和服务交易的由第三方经营的电子商务平台
B2B(II)—网上交易 web business	企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上建立网站，向其他企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体提供实物和服务的电子商务平台
C2C—网上个人交易市场 web market for consumers	提供给个人间在网上进行实物和服务交易的由第三方经营的电子商务平台

总体而言，商社电商属于 B2C 模式。具体而言，2014 年 11 月前，商社电商属于自营为主的“B2C（II）—网上商店”模式；2014 年 11 月后，逐步改为提供平台服务的“B2C（I）—网上商厦”模式。

(2) 销售模式

① 自营商品销售

在自营商品销售业务中，商社电商通过自建“世纪购”电商平台以网上零售的方式将商品销售给终端客户，盈利来源于商品销售收入。

②平台租赁服务

在平台租赁服务业务中，商社电商主要是搭建“世纪购”电商平台，为站内经营者提供发布或查询商品信息，进行信息交流，达成交易意向及其他与交易有关的辅助信息服务的网络空间，不涉及实体商品销售，盈利来源于按约收取平台使用服务费。

（3）采购模式

①自营商品销售

在自营商品销售业务中，商社电商主要采购商品包括化妆品、个人护理用品、母婴产品、食品、饮料、玩具/文体、清洁用品、家居百货、家纺/内衣等，主要供应商为各类商品的直接厂商或代理商。商社电商的采购模式主要分为计划性采购和零星采购。其中计划性采购主要是针对平台热卖品，根据产品历史销售情况、用户点击量进行采购需求分析和备货，零星采购则在用户下达销售订单后，向供应商针对性采购。

②平台租赁服务

在平台租赁服务业务中，除采购自用的电子、办公设备等，商社电商不涉及采购产品、原材料等情况。对于平台自用的电子、办公设备等，商社电商主要采取市场询价的方式广泛征集供应商进行采购。

4、报告期内主要销售、采购情况

（1）销售情况

自营商品销售业务的主要消费群体为个人，平台租赁服务的主要客户为重庆百货。

报告期内，商社电商分类别业务的销售情况如下：

单位：元

业务类别	2015年1-7月	2014年度	2013年度
自营商品销售	-	10,309,763.10	-
平台租赁服务	1,673,282.47	540,540.98	-

其中，平台租赁服务不涉及库存商品等情况，为按照合同约定收取平台使用服务费；自营商品销售业务报告期内的销售情况如下：

项目	2015年1-7月 /2015-7-31	2014年度 /2014-12-31	2013年度 /2013-12-31
期初库存金额（元）	-	-	-
期初库存量（件）	-	-	-
期末库存金额（元）	-	-	-
期末库存量（件）	-	-	-
本期销量（件）	-	270,790.00	-
本期销售收入（元）	-	10,309,763.10	-
平均销售价格（元/件）	-	38.07	-

报告期内，商社电商向前五名客户的销售情况如下：

期间	客户名称	销售金额（元）	占当期销售总额的比例
2015年1-7月	重庆百货	1,673,282.47	100%
	合计	1,673,282.47	100%
2014年度	网购用户	8,742,069.66	80.57%
	重庆百货	2,108,234.42	19.43%
	合计	10,850,304.08	100%
2013年度	-	-	-
	合计	-	-

注：受同一控制人控制的销售客户，已合并计算销售额。

（2）采购情况

2014年11月以来，商社电商主要开展平台租赁服务，不涉及采购产品、原材料等情况；在2014年11月前，商社电商开展自营商品销售业务的采购情况如下：

项目	2015年1-7月 /2015-7-31	2014年度 /2014-12-31	2013年度 /2013-12-31
采购金额（元）	-	10,863,600.16	-
采购数量（件）	-	270,790.00	-
平均采购价格（元/件）	-	40.12	-
营业成本（万元）	-	11,036,002.61	-
采购金额占营业成本比例	-	98.44%	-

报告期内，商社电商向前五名供应商的采购情况如下：

期间	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
2015年1-7月	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	合计	-	-
2014年度	重庆普创商贸有限公司	3,756,775.00	34.58%
	重庆怡禾田食品营销有限公司	884,700.00	8.14%
	重庆华轻日化有限责任公司	608,418.00	5.60%
	重庆尚方贸易有限公司	212,809.00	1.96%
	重庆展鹿商贸有限公司	189,083.00	1.74%
	合计	5,651,785.00	52.02%
2013年度	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
	合计	-	-

注：受同一控制人控制的采购供应商，已合并计算采购额。

报告期内商社电商的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，除商社集团以外的其他主要关联方在前五名客户或供应商中未持有任何权益。

5、境外经营与境外资产

商社电商未在境外进行生产经营，也不拥有境外资产。

6、安全生产和环境保护情况

商社电商不从事产品生产活动。最近三年及一期，商社电商严格遵守安全生产方面的法律法规规定，符合国家关于安全生产的要求，未发生重大安全事故，也未受到过安全生产监管部门的处罚。

商社电商不属于高污染行业，不存在高危险、重污染情况。最近三年及一期，商社电商严格遵守环境保护方面的法律法规规定，符合国家关于环境保护的要求，未发生环境污染事故和环境违法行为，也未受到过环保部门的处罚。

7、质量控制情况

（1）质量控制标准

商社电商高度重视质量管理，根据国家及行业标准、行业惯例、客户需求等因素制订了严格的内部质量控制标准。

（2）质量控制措施

在自营商品销售业务中，商社电商严格供应链管理，只从正规渠道采购商品，对供应商的营业执照、税务登记证、组织机构代码证、食品流通许可证、原产国证明等层层把关审核；每件商品都有第三方检测机构出具的检验报告，商社电商还会对商品包装、有效期等进行 100%全检，并定期对商品进行随机拆分抽检；商品出库前，专业质检人员会再次检查包装，确保发出的每个商品均符合要求。

在平台租赁服务业务中，商社电商遵循业界通行标准提供网络空间服务及相关技术支持，并根据客户反馈及时进行调整，确保客户满意度。

（3）质量纠纷情况

最近三年及一期，商社电商未发生过重大质量事故和质量纠纷。

（八）商社电商的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B.商社汽贸不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；
- C.收入的金额能够可靠地计量；
- D.相关的经济利益很可能流入；

E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用商社汽贸货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）收入确认的具体方法

商社电商主要收入是电商平台服务使用费收入。收入确认需满足以下条件：商社电商已根据合同约定提供电商平台服务，且收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，相关的成本能够可靠地计量。

2、会计政策和会计估计与同行业企业之间的差异

商社电商的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

3、财务报表编制基础

商社电商财务报表以持续经营为编制基础；并按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制；商社电商无需编制合并财务报表。

4、报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，商社电商不存在资产转移剥离调整情况。

5、商社电商的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

商社电商的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异。报告期内，商社电商的重大会计政策或会计估计未发生变更，也不存在按规定将要进行变更的情况。

6、行业特殊的会计处理政策

商社电商不存在行业特殊的会计处理政策。

四、商社家维

（一）概况

企业名称：重庆商社家维电器有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区新华路 337 号第 8 层

法定代表人：邓勤

注册资本：300 万元

成立日期：2002 年 11 月 18 日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103000057847

税务登记证号：渝税字 500103745302943

组织机构代码：745302943

经营范围：家用电器维修、安装、调试；家用工具、电子产品、计算机、文化办公用机械维修；家用电器零配件、家用工具零配件、家用电器、电子产品、文教用品销售；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；中央空调清洗。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审

批而未获审批前不得经营』

（二）历史沿革

1、公司设立

2002年9月4日，商社集团决定出资设立商社家维。

2002年11月11日，重庆嘉润会计师事务所有限责任公司出具重嘉验（2002）第0384号《验资报告》审验确认，截至2002年11月5日，重庆商社集团家电维修有限公司已收到股东商社集团以货币缴纳的注册资本50万元。

2002年11月18日，重庆市工商局向重庆商社集团家电维修有限公司核发了《企业法人营业执照》。

设立时重庆商社集团家电维修有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	50.00	50.00	100%
合计	50.00	50.00	100%

2、第一次变更公司名称

2004年5月27日，重庆商社集团家电维修有限公司申请将公司名称正式变更为重庆商社家电维修有限公司。

2004年5月28日，重庆商社家电维修有限公司完成本次公司名称变更登记。

3、增资

2006年8月15日，商社集团决定：将重庆商社家电维修有限公司注册资本增至300万元。

2006年8月31日，重庆笃信会计师事务所出具重笃会验发（2006）第013号《验资报告》审验确认，截至2006年8月30日，重庆商社家电维修有限公司已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本250万元。

2006年9月7日，重庆商社家电维修有限公司完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后，重庆商社家电维修有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	300.00	300.00	100%
合计	300.00	300.00	100%

本次增资完成后至今，重庆商社家电维修有限公司未发生股权转让或增减资。

4、第二次变更公司名称

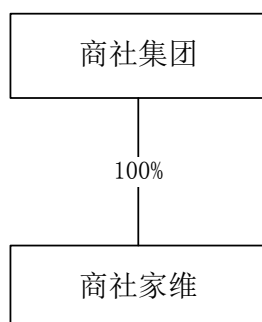
2008年4月15日，商社集团决定：将公司名称变更为重庆商社家维电器有限公司。

2008年5月21日，商社家维完成本次公司名称变更登记。

综上，商社家维的设立及历次增减资或股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（三）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社家维唯一股东，股权及控制关系如下：



本次交易为收购商社家维 100% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，商社家维《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

商社家维不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员

的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产、负债与对外担保等情况

1、主要资产情况

（1）固定资产

截至报告期末，商社家维固定资产账面净值 96,324.85 元，主要是电子设备、办公设备等。具体情况如下：

种类	原值（元）	净值（元）	成新率	对生产经营的重要程度
其他设备	909,841.88	96,324.85	10.59%	重要
合计	909,841.88	96,324.85	10.59%	

上述设备为商社家维外购所取得，目前使用情况良好。

（2）经营资质

资质名称	证书编号	颁发机关	许可内容	有效期
建筑业企业资质证	B3184050010355	重庆市渝中区建设和交通委员会	机电设备安装工程专业承包叁级	-
安全生产许可证	（渝）JZ 安许证字（2012）006087	重庆市城乡建设委员会	建筑施工（专业承包机电设备安装工程叁级）	2015 年 7 月 10 日至 2018 年 7 月 9 日

（3）特许经营权

截至报告期末，商社家维未涉及特许经营权。

综上所述，商社家维主要资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（1）对外担保情况

截至报告期末，商社家维不存在对外担保情况。

（2）主要负债情况

截至报告期末，商社家维的负债总额为 21,072,163.31 元，具体情况如下：

项目	金额（元）
应付账款	7,116,415.27
预收款项	6,526,415.35
应付职工薪酬	1,257,931.82
应交税费	174,262.54
其他应付款	5,705,329.68
递延收益	291,808.65
负债总额	21,072,163.31

（3）或有负债情况

截至报告期末，商社家维不存在或有负债情况。

（五）最近三年及一期主营业务发展情况

商社家维主要从事中央空调工程安装及家电售后服务业务。最近三年及一期，商社家维的主营业务无重大变化。

（六）报告期内经审计的财务指标

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	21,846,083.51	20,698,391.90	16,638,739.66
总负债	21,072,163.31	19,903,777.53	16,496,234.56
净资产	773,920.20	794,614.37	142,505.10
资产负债率	96.46%	96.16%	99.14%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	28,666,172.75	44,016,072.00	42,394,051.51
净利润	-20,694.17	652,109.27	266,461.34
扣除非经常性损益后净利润	-136,400.91	156,981.01	64,407.22

报告期内，商社家维非经常性损益的构成及原因如下表：

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
----	-----------	--------	--------

非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-6,265.21	675.13
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
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）	136,125.58	234,059.16	232,787.92
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	2,067.08	4,247.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）	136,125.58	229,861.03	237,710.73
减：所得税影响数	20,418.84	34,479.15	35,656.61
非经常性损益净额（影响净利润）	115,706.74	195,381.88	202,054.12

扣除非经常性损益后净利润	-136,400.91	456,727.39	64,407.22
非经常性损益净额占净利润的比例	-	29.96%	75.83%

商社家维的非经常性损益不具备持续性。扣除非经常性损益后净利润呈下降趋势。商社家维对非经常性损益不存在重大依赖。

（七）主营业务具体情况

1、主要服务及用途

商社家维从事的主要业务包括：

（1）中央空调工程安装业务

商社家维具备机电安装专业承包叁级资质，主要提供中央空调安装工程服务。客户一般会对中央空调的安装工程进行招投标采购，商社家维的销售部门、设计部门和设备厂家一起，提供专业的售前设计，满足客户对技术指标和性价比的要求；在中标或获得指定安装资格并签订合同后，商社家维的财务部门和工程部门联合对项目进度、成本、安全、质量等目标进行联合管控，确保项目的顺利实施，确保整体项目的竣工验收。项目竣工后，商社家维作为空调设备厂商指定的售后服务商，又会为客户提供售后维修、清洗、保养等服务。

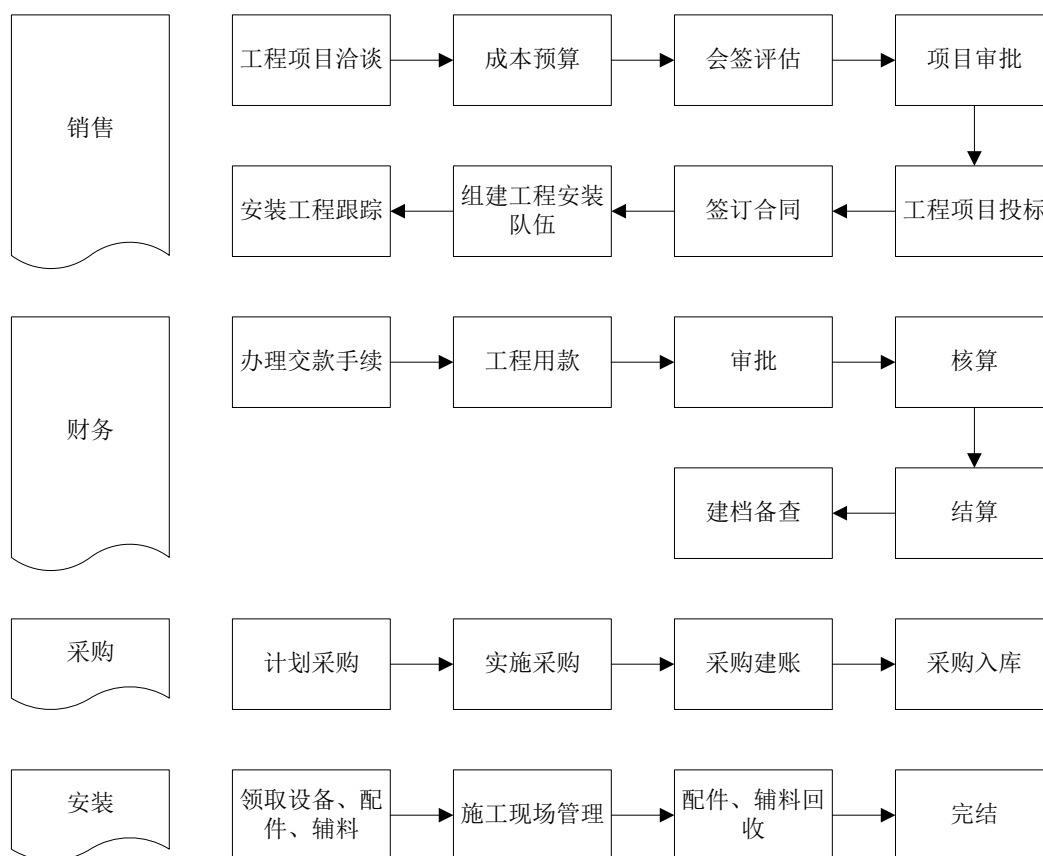
（2）家电售后服务业务

商社家维主要提供家用电器的厂商区域特约安装、维修等售后服务，同时，也根据厂商的需要提供少量家用电器的销售服务。特约安装、维修是指商社家维在厂商的授权下，针对符合厂商规定安装、保修条件的家用电器，先向用户提供免费安装、维修服务，再与厂商进行结算。特约安装、维修是商社家维的重要收入和利润来源。

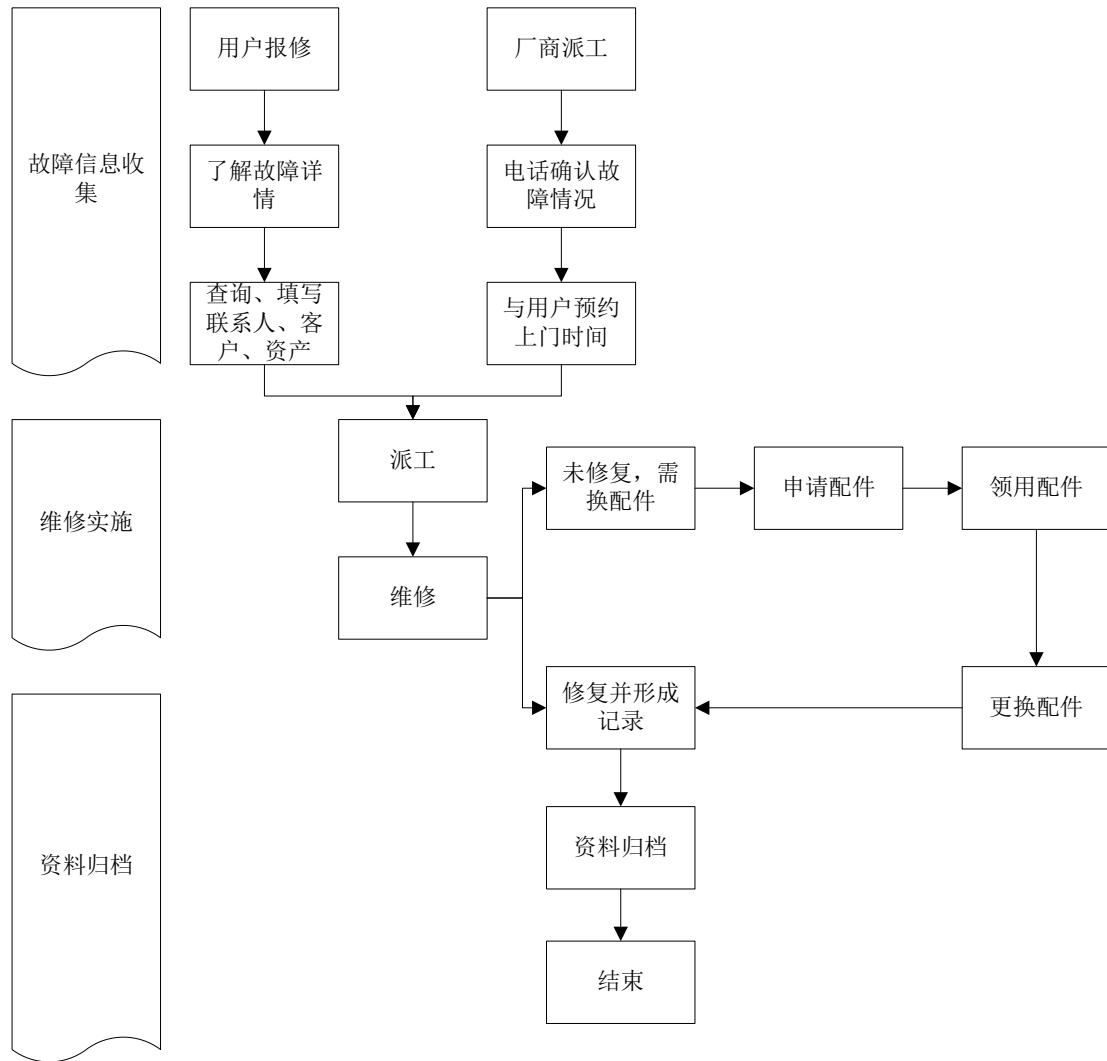
目前，商社家维与国内外主要的家电厂商均建立了长期合作关系，提供售后服务的品牌涵盖格力、美的、长虹、松下、夏普、LG 等主流品牌。

2、主要业务流程图

（1）中央空调工程安装



(2) 家电售后服务



3、主要经营模式

(1) 采购模式

商社家维已与国内外著名的中央空调厂商、家电厂商建立了长期稳定的采购关系，并签订了长期的采购协议，保证了设备零部件供应的及时性、稳定性。中央空调工程安装业务，商社家维根据客户的具体需求或标书中的具体规定，直接将产品订单发往相应的供应商；供应商收到商社家维的预付款或者承兑汇票后，按照合同约定条款将所需设备发往指定的安装地点，待商社家维收到并验收合格后支付剩余货款。家用电器售后业务，商社家维主要采取“以销定进”原则，主要依据客户的安装、维修需求向厂商采购材料。

(2) 销售模式

中央空调工程安装业务，商社家维采用直销模式，即首先通过多种渠道获取中央空调安装的招标信息，在工程投标前做好详细的设备、人工等成本预算工作，并以此为基础向供应商进行初步询价；待中标且正式签订业务合同后，商社家维按照客户要求向供应商采购中央空调，并主要采用成本加成的定价模式以保证每个投标项目都有一定的利润。

家用电器售后业务，商社家维首先与家厂商签订特约安装、维修服务合同，厂商销售的家用电器发生安装、保修的，商社家维会根据特约服务合同提供相应的安装、维修服务，然后再与厂商进行结算。

4、报告期内主要销售、采购情况

（1）销售情况

商社家维的主营业务为中央空调工程安装、家电售后服务，不存在主要产品销售情况。报告期内，商社家维向前五名客户的销售情况如下：

期间	客户名称	销售金额（元）	占当期销售总额比例
2015年1-7月	珠海格力电器股份有限公司	5,646,480.00	19.70%
	广东美的集团芜湖制冷设备有限公司	2,261,817.50	7.89%
	夏普商贸（中国）有限公司	959,820.53	3.35%
	乐金电子中国有限公司	788,663.21	2.75%
	松下电器（中国）有限公司	562,124.33	1.96%
	合计	10,218,905.57	35.65%
2014年度	珠海格力电器股份有限公司	7,942,220.00	18.04%
	广东美的集团芜湖制冷设备有限公司	3,254,994.00	7.40%
	夏普商贸（中国）有限公司	2,054,037.94	4.67%
	松下电器（中国）有限公司	1,614,947.99	3.67%
	乐金电子中国有限公司	1,292,723.01	2.94%
	合计	16,158,922.94	36.72%
2013年度	珠海格力电器股份有限公司	7,822,520.00	18.45%
	广东美的集团芜湖制冷设备有限公司	2,951,480.00	6.96%
	松下电器（中国）有限公司	2,228,592.78	5.26%
	重庆海尔家电销售有限公司	1,445,749.50	3.41%

	乐金电子中国有限公司	1,150,523.88	2.71%
	合计	15,598,866.16	36.79%

注：受同一控制人控制的销售客户，已合并计算销售额。

（2）采购情况

商社家维的业务不涉及生产加工环节，不存在采购主要原材料及能源情况，主要代理客户采购中央空调、维修备品备件等。

报告期内，商社家维向前五名供应商的采购情况如下：

期间	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
2015年1-7月	重庆蓝蜜蜂电器有限公司	6,473,638.69	32.13%
	重庆美的家用空调有限公司	2,298,695.41	11.41%
	商社电器	1,253,356.00	6.22%
	夏普商贸（中国）有限公司	1,042,538.64	5.17%
	重庆格高电器销售有限公司	542,808.18	2.69%
	合计	11,611,036.92	57.62%
2014年度	重庆蓝蜜蜂电器有限公司	11,314,817.06	24.00%
	重庆美的家用空调有限公司	2,904,874.26	6.16%
	重庆精信格力中央空调公司	2,319,678.74	4.92%
	夏普商贸（中国）有限公司	1,925,210.50	4.08%
	商社电器	1,562,979.00	3.32%
	合计	20,027,559.56	42.48%
2013年度	重庆蓝蜜蜂电器有限公司	8,944,443.54	23.83%
	重庆美的家用空调有限公司	2,175,409.46	5.80%
	松下电器（中国）有限公司	1,500,359.47	4.00%
	商社电器	1,441,048.00	3.84%
	夏普商贸（中国）有限公司	1,333,697.90	3.55%
	合计	15,394,958.37	41.02%

注：受同一控制人控制的采购供应商，已合并计算采购额。

前五名供应商中，商社电器与商社家维因同受商社集团控制而构成关联方。报告期内，商社家维主要向商社电器采购劳务，该等交易系采用市场化定价原则，关联采购定价公允。

报告期内商社家维的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有商社家维5%以上股权的股东在前五名客户或供应商中未持有任何权益。

5、境外经营与境外资产

商社家维未在境外进行生产经营，也不拥有境外资产。

6、安全生产和环境保护情况

最近三年及一期，商社家维严格遵守安全生产方面的法律法规规定，符合国家关于安全生产的要求，未发生重大安全事故，也未受到过安全生产监管部门的处罚。

商社家维不属于高污染行业，不存在高危险、重污染情况。最近三年及一期，商社家维严格遵守环境保护方面的法律法规规定，符合国家关于环境保护的要求，未发生环境污染事故和环境违法行为，也未受到过环保部门的处罚。

7、质量控制情况

（1）质量控制标准

商社家维高度重视服务质量管理，根据国家及行业标准、行业惯例、客户的品质要求等因素制订了严格的内部质量控制标准。

（2）质量控制措施

商社家维以提高服务质量为宗旨，结合行业的特点，在员工技能、维修过程、回访三个方面制定了严格的质量控制措施，从而全方位地控制服务质量。

①员工技能

根据业务流程设置相应的质量控制点。入职之前，员工必须经过严格的入职培训；上岗之前，对员工的职业技能情况进行抽查；定期和不定期对员工的培训情况进行考核。

②维修过程

针对提供服务过程中的质量控制，商社家维制定了质量评价标准，并且设置了质量主管和质量巡检岗位。质量主管主要对其分管的工程项目、维修网点的质量标准负责，持续监督其质量标准执行情况；此外，商社家维还组织质量巡检专员对各工程项目、维修网点进行抽检，对照质量评价标准进行检查，定期向

业务部门反馈，并按照商社家维质量管理体系、管理手册等规定给予奖励或者处罚。根据质量主管和质量巡检专员的检查结果，商社家维将组织会议确定改进方案、改进期限，并监督其改进结果。

③修后回访

为提高客户满意度，保证良好的服务质量，商社家维建立了内外相结合的回访制度体系。对内进行对员工的电话回访，了解员工的服务提供情况；对外安排相关部门对客户的电话回访，掌握客户对服务质量的评价与建议。定期组织业务部门召开会议，针对两方面的回访结果，总结分析原因，制定改进措施，并按照商社家维质量管理体系、管理手册等规定给予奖励或处罚。

（3）质量纠纷情况

最近三年及一期，商社家维未发生过重大质量事故和质量纠纷，安装工程及家电维修返修率控制在1%以内。

（八）商社家维的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B.商社汽贸不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；
- C.收入的金额能够可靠地计量；
- D.相关的经济利益很可能流入；
- E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用商社汽贸货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）收入确认的具体方法

商社家维主要销售中央空调及家用空调等产品。内销产品收入确认需满足以下条件：商社家维已根据合同约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。外销产品收入确认需满足以下条件：商社家维已根据合同约定将产品报关、离港，取得提单，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

2、会计政策和会计估计与同行业企业之间的差异

商社家维的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

3、财务报表编制基础

商社家维财务报表以持续经营为编制基础，并按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制；商社家维无需编制合并财务报表。

4、报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，商社家维不存在资产转移剥离调整情况。

5、商社家维的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

商社家维的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异。报告期内，商社家维的重大会计政策或会计估计未发生变更，也不存在按规定将要进行变更的情况。

6、行业特殊的会计处理政策

商社家维不存在行业特殊的会计处理政策。

五、仕益质检

（一）概况

企业名称：重庆仕益产品质量检测有限责任公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 151 号同属北区路 2 号第二层

法定代表人：张文

注册资本：1,000 万元

成立日期：2015 年 3 月 30 日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103007895846

税务登记证号：渝税字 500103331605741

组织机构代码：331605741

经营范围：电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产（商）品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量认证（取得相关行政许可后，按许可核定的范围、期限从事经营）

电子、家用电器、电工、五金建材、食品化工、纺织皮革制品类产（商）品、道路、桥梁、房屋及其材料的质量检测（取得相关行政资质后方可执业）。
『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）历史沿革

仕益质检前身为商社集团下属质量检测中心。质量检测中心成立于 1984 年 10 月，是国家认监委指定的强制性产品认证检测机构、重庆市质监局授权的法定质量检验机构，根据不同的授权范围承担着国家、地方产（商）品质量监督抽查检验工作。

2015 年 3 月 26 日，商社集团出具渝商社〔2015〕92 号《关于同意设立重庆仕益产品质量检测有限责任公司的批复》：同意出资设立全资子公司仕益检测，对质量检测中心以 2015 年 3 月 31 日为基准日进行审计并在商社集团收回全部未分配利润后，将其净资产（包括全部资产和负债）整体无偿划转到仕益检测。

2015 年 3 月 30 日，重庆市工商局渝中分局向仕益质检核发了《企业法人营业执照》。

2015 年 6 月 8 日，重庆大信会计师事务所出具大信渝验字〔2015〕第 00011 号《验资报告》。经该所核验，截至 2015 年 4 月 29 日，仕益检测已收到股东商社集团以货币缴纳的注册资本 1,000.00 万元。

设立时仕益质检的股权结构如下：

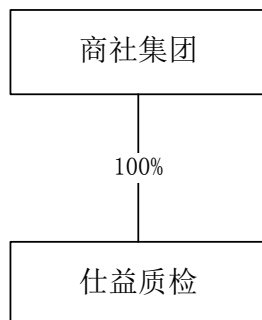
股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	1,000.00	1,000.00	100%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

设立至今，仕益质检未发生股权转让或增减资。

综上，仕益质检的设立履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（三）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为仕益质检唯一股东，股权及控制关系如下：



本次交易为收购仕益质检 100% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，仕益质检《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

仕益质检不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产、负债与对外担保等情况

1、主要资产情况

（1）固定资产

截至报告期末，仕益质检固定资产账面净值 4,630,750.69 元，主要是其他设备及运输工具。具体情况如下：

种类	原值（元）	净值（元）	成新率	对生产经营的重要程度
其他设备	8,726,347.52	4,224,004.47	48.41%	重要
运输工具	740,970.16	406,746.22	54.89%	一般
合计	9,467,317.68	4,630,750.69	48.91%	

上述设备为仕益质检外购所取得，目前使用情况良好。

（2）经营资质

资质名称	备注	证书编号	颁发机关	许可内容	有效期限
CAL	实验室名称：重庆市电子电器商品质量监督检验站	(2015)渝质监认字 2023 号	重庆市质监局	电子、电工等共计 177 个类别产品	2015 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 24 日
	实验室名称：重庆市家用电器产品质量监督检验站	(2015)渝质监认字 2010 号	重庆市质监局	电子、电工等共计 177 个类别产品	2015 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 24 日
CMA	实验室名称：重庆市电子电器商品质量监督检验站	2015220619E	重庆市质监局	电子、电工等共计 177 个类别产品	2015 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 24 日
	实验室：重庆市家用电器产品质量监督检验站	2015220687E	重庆市质监局	电子、电工等共计 177 个类别产品	2015 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 24 日
	名称：中国商业联合会产（商）品质量监督检测中心（重庆）/仕益质检	2014001614Z	国家认监委	电子、五金、食品、纺织等共计 483 个类别产品	2015 年 5 月 20 日至 2017 年 8 月 26 日
CMAF	名称：中国商业联合会产（商）品质量监督检测中心（重庆）/仕益质检	F2014000371	国家认监委	白糖等共计 330 个食品类别	2015 年 5 月 20 日至 2017 年 8 月 26 日
CNAS	名称：仕益质检	No.CNAS L0418	国家认监委	电子、五金、食品、纺织等共计 483 个类别产品	2015 年 4 月 10 日至 2017 年 8 月 18 日
CQC 委托检测实验室	实验室名称：重庆市电子电器商品质量监督检验站	08201	中国质量认证中心	CCC 产品认证	至 2017 年 8 月 31 日
司法鉴定许可证	名称：重庆市电子电器商品质量监督检验站	5001148	重庆市司法局	电子电器产（商）品（国家计量认证范围）司法鉴定	2013 年 7 月 9 日至 2018 年 7 月 9 日
能效标识能源效率检测实验室备案	名称：重庆市电子电器商品质量监督检验站/中国商业联合会产（商）品质量监督检测中心（重庆）	3-715	中国标准化研究院	电动洗衣机能源效率检测	-

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；仕益质检成立后，前述资质证书尚未变更。

（3）特许经营权

截至报告期末，仕益质检未涉及特许经营权。

综上所述，仕益质检主要资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（1）对外担保情况

截至报告期末，仕益质检不存在对外担保情况。

（2）主要负债情况

截至报告期末，仕益质检的负债总额为 14,994,790.67 元，具体情况如下：

项目	金额（元）
预收款项	11,521,818.21
应付职工薪酬	2,314,865.32
应交税费	165,326.79
其他应付款	992,780.35
负债总额	14,994,790.67

其中，预收款项为预收检测费。

（3）或有负债情况

截至报告期末，仕益质检不存在或有负债情况。

（五）最近三年及一期主营业务发展情况

仕益质检是一家综合性的独立第三方检测机构，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。

仕益质检的质量检测服务业务立足西部，辐射全国，已建立四川办事处、青海办事处、北方办事处、上海办事处和湖北办事处。通过科学的研发体系、先进的检测实验室、健全的技术服务网络和完善的服务流程，仕益质检正致力于打造具有行业领导力、市场竞争力和社会公信力的第三方检测品牌。

（六）报告期内经审计的财务指标

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	25,121,419.50	-	-
总负债	14,994,790.67	-	-
净资产	10,126,628.83	-	-
资产负债率	59.69%	-	-
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	9,907,455.35	-	-
净利润	126,628.83	-	-
扣除非经常性损益后净利润	115,303.83	-	-

报告期内，仕益质检非经常性损益的构成及原因如下表：

单位：元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
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）	-	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-	-	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,100.00	-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）	15,100.00	-	-
减：所得税影响数	3,775.00	-	-
非经常性损益净额（影响净利润）	11,325.00	-	-
扣除非经常性损益后净利润	115,303.83	-	-
非经常性损益净额占净利润的比例	-	-	-

仕益质检的非经常性损益不具备持续性。仕益质检对非经常性损益不存在重大依赖。

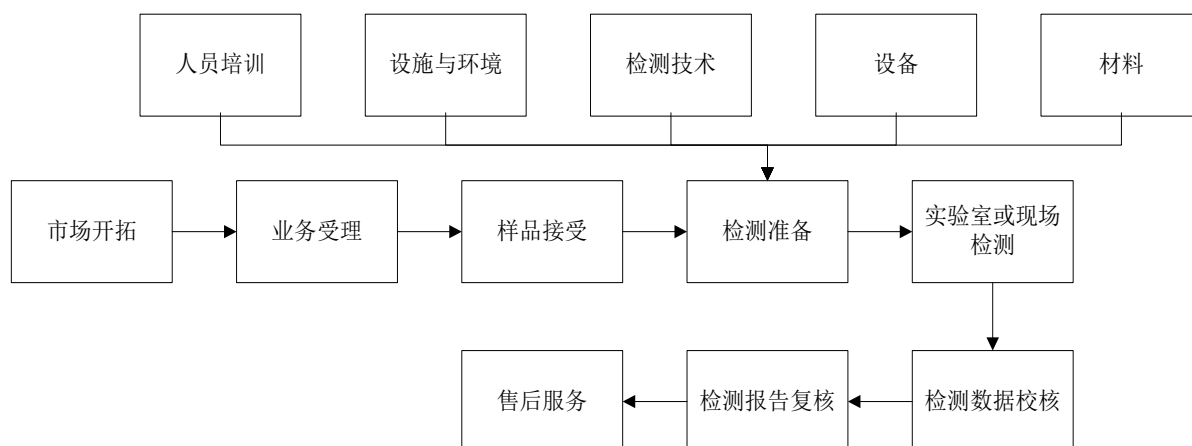
（七）主营业务具体情况

1、主要服务及用途

仕益质检主营业务为质量检测服务。质量检测服务指在实验室或现场利用专业仪器设备，运用专业技术方法对各种产品或物品的技术性能指标检验、测试、鉴定等的活动。

仕益质检接受客户的委托，综合运用科学方法及专业技术对产品的质量、安全、性能等方面技术性能指标进行检测并出具检测报告，供客户依据检测结果评定其产品是否符合政府、行业或用户的标准要求，并收取相应的服务费用。

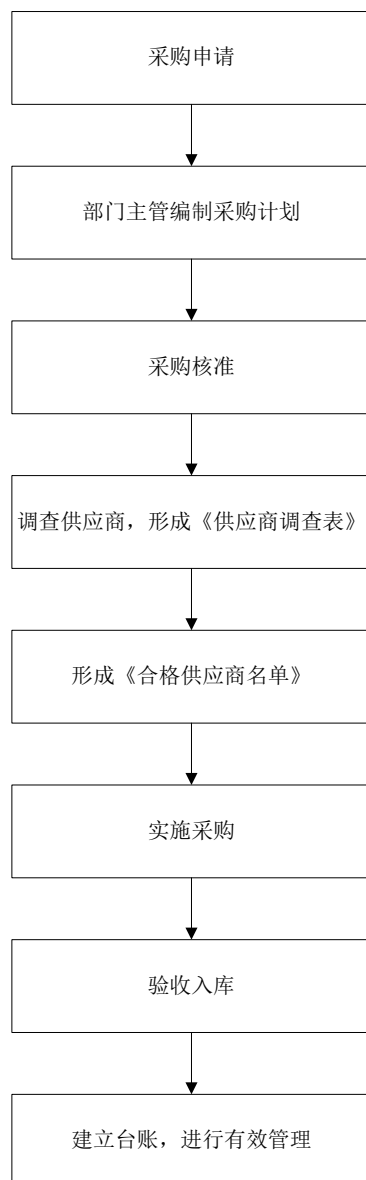
2、主要业务流程图



3、主要经营模式

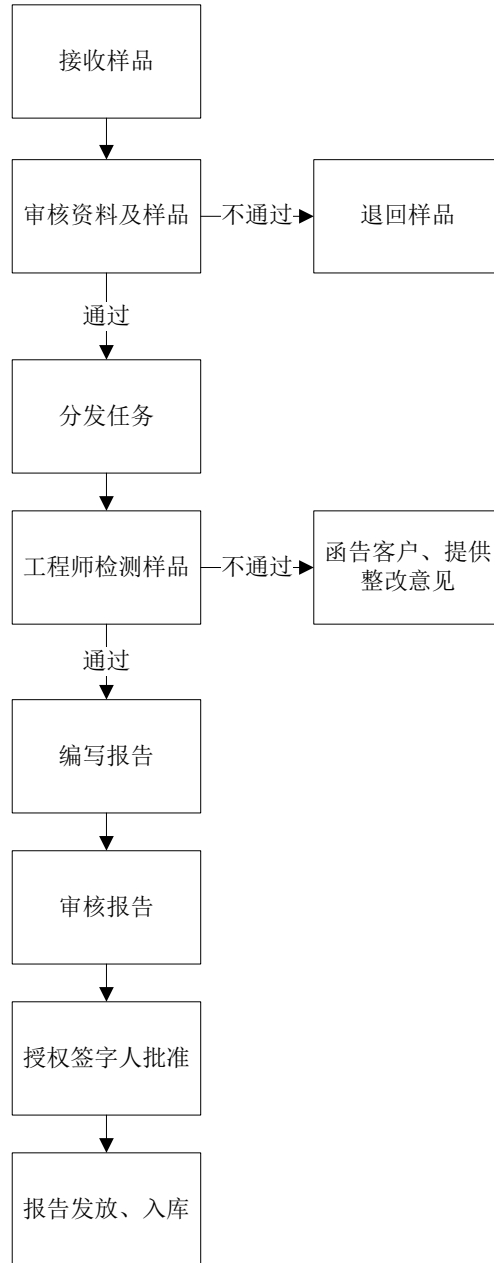
①采购模式

为保证与检测结果相关的所有产品和服务的采购过程处于受控状态，以满足规定的质量要求，仕益质检建立采购控制程序。控制范围包括：与检测结果相关的所有产品（包括检测设备、仪器硬件、软件、试剂、消耗材料）和服务的采购。采购工作流程如下：



②服务模式

实验室检测服务是仕益质检检测技术服务中的关键部分，仕益质检实验室的检测以送样检测为主。客户将样品通过物流等方式送至实验室，在实验室完成检测。



检测数据的公正性和科学性是检测机构赖以生存的基础，为此，仕益质检构建了先进的检测实验室、专业的技术团队、快捷灵活的销售服务网络，制定了详细的检测业务流程和质量控制体系，各项检测任务均按照业务流程执行。

③销售模式

仕益质检通过直营的销售方式、广泛覆盖的服务网络为客户提供快捷、高品质的一站式检测服务。仕益质检的服务网络全部为直营方式，以保证专业的服务质量和快捷的技术支持，维护品牌的长期稳定发展。仕益质检在全国设立了 5

个办事处，负责区域内销售及客户服务、技术支持工作。

④盈利模式

仕益质检接受客户委托，按照客户的需求，运用专业技术资源进行检测并出具报告，根据检测的工作量向客户收取费用，仕益质检在对客户分类管理的基础上实行差异化的回款政策。

4、报告期内主要销售、采购情况

（1）销售情况

报告期内，仕益质检按服务领域划分的营业收入构成如下：

单位：元

服务领域	2015年1-7月	2014年度	2013年度
电子、家用电器、电工检测	7,374,300.00	-	-
五金建材检测	459,600.00	-	-
食品化工检测	1,051,455.35	-	-
纺织皮革制品检测	1,022,100.00	-	-

报告期内，仕益质检向前五名客户的销售情况如下：

期间	客户名称	销售金额（元）	占当期销售总额比例
2015年1-7月	四川省绵阳市工商行政管理局	524,117.92	5.29%
	澳柯玛股份有限公司	471,698.11	4.76%
	河南新飞电器有限公司	433,962.26	4.38%
	广东美的制冷设备有限公司	337,192.57	3.40%
	中山东菱威力电器有限公司	324,324.32	3.27%
	合计	2,091,295.20	21.11%

注：受同一控制人控制的销售客户，已合并计算销售额。

（2）采购情况

仕益质检的业务不涉及生产加工环节，主要采购仪器设备、实验室耗材等。报告期内，具体采购情况如下：

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
采购金额（元）	718,373.52	-	-
采购数量（件）	25.00	-	-
平均采购价格（元/件）	28,734.94	-	-

营业成本（元）	2,652,336.13	-	-
采购金额占营业成本比例	27.08%	-	-

报告期内，仕益质检向前五名供应商的采购情况如下：

期间	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额比例
2015年1-7月	上海瑞塔实业有限公司	298,000.00	41.48%
	上海华龙测试服务股份有限公司	196,581.20	27.36%
	重庆奇威科技有限公司	66,153.85	9.21%
	成都康威讯科技有限公司	61,196.58	8.52%
	温州市大荣纺织仪器有限公司	40,341.89	5.62%
	合计	662,273.52	92.19%

注：受同一控制人控制的采购供应商，已合并计算采购额。

报告期内仕益质检的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他主要关联方或持有仕益质检 5%以上股权的股东在前五名客户或供应商中未持有任何权益。

5、境外经营与境外资产

仕益质检未在境外进行生产经营，也不拥有境外资产。

6、安全生产和环境保护情况

仕益质检不从事产品生产。最近三年及一期，仕益质检严格遵守安全生产方面的法律法规规定，符合国家关于安全生产的要求，未发生重大安全事故，也未受到过安全生产监管部门的处罚。

仕益质检不属于高污染行业，不存在高危险、重污染情况。最近三年及一期，仕益质检严格遵守环境保护方面的法律法规规定，符合国家关于环境保护的要求，未发生环境污染事故和环境违法行为，也未受到过环保部门的处罚。

7、质量控制情况

（1）质量控制标准

仕益质检高度重视产品质量管理，根据国家及行业标准、行业惯例、客户的品质要求等因素制订了严格的内部质量控制标准。

（2）质量控制措施

①坚持将 ISO17025 要求贯穿于质量控制的全过程

仕益质检在成立之初即采用 ISO17025 实验室管理体系，并顺利通过了国家认可委（CNAS）的认可，表明仕益质检管理体系已经达到了业内先进水平，管理体系满足了国际通用的检测机构评定准则。

②严格执行国家质量技术监督机构对实验室的质量控制要求

仕益质检通过了重庆市质监局的 CMA 计量认证和 CAL 授权认可，标志着仕益质检质量管理体系的有效运行，成为可以向社会出具公正数据的独立的第三方的检测机构。

③积极参与国家认可委和其他机构组织的能力验证和实验室间的比对工作

仕益质检已参加 CNAS 及其他国内外知名机构组织的能力验证 54 次、共 54 个项目，涉及电子、家电、食品、化学、纺织、皮革、五金、建筑材料等多个领域的的能力考核，通过率达 100%，证明仕益质检具有出具准确性结果的检测能力，管理体系处于很好的运行状态。

④全员参与和持续改进的全面质量管理模式

仕益质检的各实验室运用统计方法和其他科学方法分析问题、解决问题，以不断落实质量管理的基础工作，促进质量管理水平的不断提高。除对日常的检测工作进行考核和实时监督之外，还依据 ISO17025 中对实验室管理体系内容进行监督和管理工作的。

（3）质量纠纷情况

最近三年及一期，仕益质检未发生过产品重大质量事故和质量纠纷。

（八）仕益质检的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

B.商社汽贸不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；

C.收入的金额能够可靠地计量；

D.相关的经济利益很可能流入；

E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用商社汽贸货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）收入确认的具体方法

仕益质检主要提供检测服务。收入确认需满足以下条件：

①单次委托业务根据委托书完成检测服务，出具检验报告并开具发票后确

认收入。

②年度委托业务根据已向客户提供服务的批次或数量以及总批次或总量的比例确认收入。

2、会计政策和会计估计与同行业企业之间的差异

仕益质检的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

3、财务报表编制基础

仕益质检财务报表以持续经营为编制基础，并按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制；仕益质检无需编制合并财务报表。

4、报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，仕益质检不存在资产转移剥离调整情况。

5、仕益质检的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

仕益质检的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异。报告期内，仕益质检的重大会计政策或会计估计未发生变更，也不存在按规定将要进行变更的情况。

6、行业特殊的会计处理政策

仕益质检不存在行业特殊的会计处理政策。

六、中天物业

(一) 概况

企业名称：重庆商社中天物业发展有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区五一路 8 号 21、22 楼

法定代表人：张海波

注册资本：2,400 万元

成立日期：1997 年 6 月 18 日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103000010995

税务登记证号：渝税字 50010320290178X

组织机构代码：20290178X

经营范围：房地产开发；建筑装修装饰工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级、建筑幕墙工程专业承包叁级（以上经营范围按资质证书核定的范围及期限从事经营）；房屋租赁；销售：日用百货、日用化学品、工艺美术品（国家有专项规定的除外）。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）历史沿革

1、公司设立

1997 年 4 月 8 日，商社集团决定：投资设立中天物业。

1997 年 6 月 9 日，重庆诚信会计师事务所出具重诚信验（1997）字第 23 号《验资报告》。经该所核验，商社集团于 1997 年 6 月 6 日以货币缴纳注册资本 100 万元，同时以在建工程“五文化大楼”8-16 层 12,735 平方米、土建造价 19,140,705 元实物出资，并办理了交接手续；重庆诚信会计师事务所确认商社集团缴纳注册资本 2,000 万元已到位，其中货币出资 100 万元，房屋建筑物 1,900 万元。

1997 年 6 月 18 日，重庆市工商局向中天物业核发了《企业法人营业执照》。

设立时中天物业的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	2,000.00	2,000.00	100%
合计	2,000.00	2,000.00	100%

2、第一次增资

1999年11月2日，商社集团决定：将中天物业注册资本增至2,400万元。

1999年10月21日，重庆华夏会计师事务所出具华夏验〔1999〕025号《验资报告》审验确认，截至1999年10月20日，中天物业已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本400万元。

1999年12月1日，中天物业完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后，中天物业的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	2,400.00	2,400.00	100%
合计	2,400.00	2,400.00	100%

3、减资

2006年3月30日，商社集团决定：将中天物业注册资本减至500万元，即减少未过户的实物投资部分。

2006年5月25日，重庆普华会计师事务所出具普华〔2006〕验字第32号《验资报告》审验确认，截至2006年3月31日，中天物业已减少商社集团实物出资1,900万元；减资后的实收资本为人民币500万元，均为货币出资。

2006年6月8日，中天物业完成本次减资的工商变更登记。

本次减资完成后，中天物业的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	500.00	500.00	100%
合计	500.00	500.00	100%

4、第二次增资

2006年6月10日，商社集团决定：将中天物业注册资本增至2,400万元。

2006年6月12日，重庆普华会计师事务所出具普华〔2006〕验报字第34号《验资报告》审验确认，截至2006年6月12日，中天物业已收到股东商社集团以货币缴纳的新增注册资本1,900元。

2006年6月16日，中天物业完成本次增资的工商变更登记。

本次增资完成后，中天物业的股权结构如下：

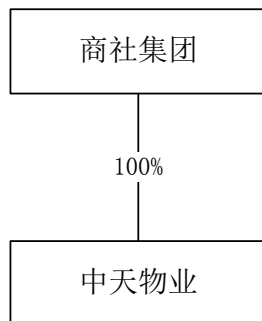
股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
商社集团	2,400.00	2,400.00	100%
合计	2,400.00	2,400.00	100%

本次增资完成后至今，中天物业未发生股权转让或增减资。

综上，中天物业的设立及历次增减资或股权转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（三）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为中天物业唯一股东，股权及控制关系如下：



本次交易为收购中天物业 100% 股权，不存在需要取得其他股东同意的情况，中天物业《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的股权转让前置条件等内容。

中天物业不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，以及影响其独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（四）主要资产、负债与对外担保等情况

1、主要资产情况

（1）固定资产

截至报告期末，中天物业固定资产账面净值 13,105,079.28 元，主要包括房屋建筑物、办公设备、其他设备及运输工具。具体情况如下：

种类	原值（元）	净值（元）	成新率	对生产经营的重要程度
房屋建筑物	13,570,777.57	10,888,534.15	80.24%	重要
办公设备	2,328,274.67	207,621.35	8.92%	一般
运输工具	3,159,572.70	1,873,863.46	59.31%	一般
其他设备	261,954.00	135,060.32	51.56%	一般
合计	19,320,578.94	13,105,079.28	67.83%	

①房屋建筑物

中天物业及其控股子公司拥有的房屋建筑物及对应土地使用权的权属状况登记如下：



权属证号	权利人	房屋用途	建筑面积（平方米）	土地用途	土地使用权面积（平方米）	坐落
106 房地证 2015 字第 49116 号	中天物业	城镇住宅	2,274.54	其他	-	重庆市南岸区南湖路 29 号附 134 号（会所）
111 房地证 207 字第 01784 号	中天物业	住宅	1,921.72	住宅	814.2	重庆经开区南湖路 29 号附 133 号（幼儿园）
201 房地证 2012 字第 010429 号	中天物业	办公	106.13	其他商服	6.62	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢 2-1
201 房地证 2012 字第 010430 号	中天物业	其他	327.03	其他商服	19.21	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢幼儿园
201 房地证 2012 字第 010431 号	中天物业	其他	737.29	其他商服	43.3	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢会所
201 房地证 2012 字第 010432 号	中天物业	办公	104.82	其他商服	6.16	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢 2-2









201 房地证 2012 字第 010433 号	中天物 业	其 他	40.98	其他商 服	2.41	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢男更衣室
201 房地证 2012 字第 010434 号	中天物 业	其 他	100.16	其他商 服	5.88	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢活动室
201 房地证 2012 字第 010435 号	中天物 业	其 他	40.48	其他商 服	2.38	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢女更衣室
201 房地证 2012 字第 010436 号	中天物 业	其 他	11.07	其他商 服	0.65	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢厨房
201 房地证 2012 字第 010437 号	中天物 业	办 公	101.41	其他商 服	5.96	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢 3-1
201 房地证 2012 字第 010438 号	中天物 业	其 他	62.98	其他商 服	3.70	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢幼儿园
201 房地证 2012 字第 010439 号	中天物 业	其 他	99.73	其他商 服	5.86	渝北区龙溪街道紫薇路 100 号中天·香悦华府 1 幢客户中心






上述房屋建筑物为中天物业自建所得，目前使用情况良好。

（2）无形资产

中天物业的无形资产为商标和外购财务软件，其中，外购财务软件截至报告期末的账面价值为 52,850.00 元；与商标相关的支出均已费用化，因此商标无账面价值，已完成注册的商标具体情况如下：

商标	注册号	类 号	范围	有效期 至	权利限 制情况
	11717855	30	咖啡；茶；糖果；糕点；粽子；谷类制品；以谷物为主的零食小吃；调味品；谷粉质食品；月饼（截止）	2014 年 4 月 14 日至 2024 年 4 月 13 日	-
	9229034	43	住所（旅馆、供膳寄宿处）；咖啡馆；餐厅；饭店；快餐馆；酒吧；茶馆；提供野营场地设施；会议室出租；柜台出租（截止）	2012 年 5 月 28 日至 2022 年 5 月 27 日	-

	11723464	45	安全及防盗报警系统的监控；家务服务；服装出租；婚姻介绍；计划和安排婚礼服务；诉讼服务；替代性纠纷解决服务；保险箱出租；社交护送（陪伴）；交友服务（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11717788	29	肉；家禽（非活）；腌腊肉；香肠；鱼（非活）；腌制蔬菜；蛋；牛奶；干食用菌；豆腐制品（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11723306	40	打磨；金属处理；纺织品精加工；木器制作；书籍装订；服装制作；印刷；净化有害材料；空气净化；艺术品装框（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11717896	31	谷（谷类）；植物；活家禽；活鱼；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；树木；自然花（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11717585	16	纸；纸餐巾；日历；印刷出版物；杂志（期刊）；报纸；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）；文具；书写工具；绘画材料（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11717702	24	桌布（非纸质）；门帘；纺织品毛巾；浴巾；被子；床单和枕套；毛巾被；枕巾；毛毯；睡袋（被子替代物）（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11723206	37	建筑；商品房建造；室内装潢；电器设备的安装和修理；加热设备安装和修理；汽车保养和修理；清洗衣服；消毒；电梯安装和修理；喷涂服务（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11723155	35	进出口代理；替他人推销；市场营销；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；特许经营的商业管理；饭店商业管理；商业管理和组织咨询；广告；人事管理咨询；会计（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-

	9229030	41	学校（教育）；安培和组织大会；组织文化或教育展览；组织表演（演出）；公共游乐场；娱乐；俱乐部服务（娱乐或教育）；提供卡拉OK服务；夜总会；健身俱乐部（截止）	2012年5月28日至2022年5月27日	-
	11723420	44	疗养院；饮食营养指导（截止）	2014年6月7日至2024年6月6日	-
	11723252	39	运输；物流运输；礼品包装；船只运输；仓库出租；汽车出租；停车场服务；观光旅游；旅行社（不包括预定旅馆）；旅行预订（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	11717959	32	啤酒；矿泉水（饮料）；无酒精饮料；无酒精果汁饮料；植物饮料；蔬菜汁（饮料）；纯净水（饮料）；豆类饮料；奶茶（非奶为主）；饮料制作配料（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-
	9229024	36	保险；金融服务；不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经纪；不动产管理；商品房销售；经纪；信托（截止）	2012年5月28日至2022年5月27日	-
	11717492	11	灯；水管龙头；燃气炉；煤气热水器；冰箱；空气调节设备；盥洗盆（卫生设备部件）；消毒碗柜；电暖器；水暖装置用管子零件（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日	-

上述注册商标为中天物业申请取得，目前使用情况良好。

（3）经营资质

资质名称	经营主体	证书编号	颁发机关	许可内容	有效期限
房地产开发企业资质证书	中天物业	0121929	重庆市城乡建设委员会	贰级	至2017年7月11日
房地产开发企业暂定资质证书	铜梁中天	2307463	重庆市城乡建设委员会	有效期内可按叁级资质标准承担房地产开发项目	至2016年4月22日
建筑业企	中天	B2034050010390	重庆市城乡	主项资质：建筑	-

业资质证书	物业		建设委员会	装修装饰工程专业承包贰级； 增项资质：钢结构工程专业承包叁级、建筑幕墙工程专业承包叁级	
安全生产许可证	中天物业	(渝)JZ安许证字(2004)000570	重庆市城乡建设委员会	建筑施工(资质类别及等级：专业承包建筑装饰装修工程二级、专业承包钢结构工程三级、专业承包建筑幕墙工程三级)	2015年4月20日至2018年4月19日
消防技术服务机构资质证书	赛菲特	渝公消技字(2014)第0038号	重庆市公安局消防局	可以在重庆市范围内从事单体建筑面积四万平方米以下的建筑、火灾危险性为丙类以下的厂房和库房的建筑消防设施的检测、维修、保养活动。	2014年12月8日至2016年12月31日
物业服务企业资质证书	商社物管	渝物0160号	重庆市国土资源和房屋管理局	贰级	-

(4) 特许经营权

截至报告期末，中天物业未涉及特许经营权。

综上所述，中天物业主要资产权属清晰，不存在抵押、质押等权利限制情形，未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

2、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

(1) 对外担保情况

截至报告期末，中天物业不存在对外担保情况。

(2) 主要负债情况

截至报告期末，中天物业的负债总额为325,126,213.89元，具体情况如下：

项目	金额（元）
----	-------

应付账款	93,066,159.77
预收款项	9,004,191.13
应付职工薪酬	7,273,035.24
应交税费	999,557.48
其他应付款	214,783,270.27
负债总额	325,126,213.89

（3）或有负债情况

截至报告期末，中天物业不存在或有负债情况。

（五）最近三年及一期主营业务发展情况

最近三年及一期，中天物业主要从事房地产开发、建筑装修装饰工程、商铺租赁等业务。中天物业拥有房地产开发贰级资质、建筑装修装饰工程贰级资质，有近二十年的房地产开发经验，累计开发房地产面积约 165 万平方米。

最近三年及一期，中天物业开发的主要项目如下：

- 1、与上市公司联合开发 16 万平方米的商社汇·巴南购物中心项目；
- 2、独立开发 14 万平方米商社汇·铜梁购物中心项目。

（六）报告期内经审计的财务指标

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	330,155,996.81	2,277,065,786.42	2,121,219,733.38
总负债	325,126,213.89	2,262,864,693.07	2,091,935,898.47
净资产	5,029,782.92	14,201,093.35	29,283,834.91
资产负债率	98.48%	99.38%	98.62%
合并利润表项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	157,530,112.32	356,125,988.05	43,666,157.63
净利润	-19,068,360.12	-16,623,571.85	-383,985.73
扣除非经常性损益后净利润	-19,146,794.36	-16,556,158.85	-11,687,237.05

1、截至 2015 年 7 月末的负债总额相比 2014 年末减少 19.37 亿元的原因

根据商社集团 2015 年第五届董事会第十八次会议决议，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将中天物业持有的中天实业 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、义务等均由商社集团享有或承担。截至基准日，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 年第五届董事会第十九次会议决议，商社集团以 2015 年 7 月 31 日为基准日，商社集团无偿划转 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。此外，中天物业正常经营增加负债 1.34 亿元。

因此，中天物业合并报表负债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，不影响中天物业未来正常经营。

2、中天物业报告期内经审计的财务指标，除截至 2015 年 7 月 31 日的合并资产负债表项目外，其余均包括商社汇·巴南购物中心的数据。

3、商社汇·巴南购物中心的主要财务数据及负债到期期限

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

报告期末，商社汇·巴南购物中心主要负债为与中天物业的资金拆借余额 56,788.89 万元，其余负债均为经营性负债，无固定偿还期限。

4、中天物业与上市公司联合开发商社汇·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 2010 年 2 月经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新世纪连锁商场 25,000 平方米的要求。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商社汇·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，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，商社汇·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。

5、报告期内非经常性损益的构成及原因

单位：元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
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）	-	-	15,000,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	104,578.98	-89,884.00	71,001.76
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
非经常性损益合计（影响利润总额）	104,578.98	-89,884.00	15,071,001.76
减：所得税影响数	26,144.75	-22,471.00	3,767,750.44
非经常性损益净额（影响净利润）	78,434.24	-67,413.00	11,303,251.32
扣除非经常性损益后净利润	-19,146,794.36	-16,556,158.85	-11,687,237.05
非经常性损益净额占净利润的比例	-	-	-

中天物业的非经常性损益不具备持续性，报告期内扣除非经常性损益后的亏损逐年增加。中天物业对非经常性损益不存在重大依赖。

（七）主要下属公司情况

截至本报告书签署日，中天物业控股的下属公司如下表：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	住所	经营范围
1	商社	300	100%	重庆市渝中区青年	物业管理（凭资质许可证核定期限从事经营）；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可

	物管			路18号21楼	执业)；房屋租赁；零售：百货；房地产经纪、咨询（取得资质许可后方可执业）；停车场服务。『以上范围法律，法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』。
2	铜梁中天	1,000	100%	重庆市铜梁县东城街道办事处东莘路599号2幢1-2号	房地产开发经营(待取得许可证后方可经营)；房屋租赁)；销售：日用百货、汽车（不含九座及九座以下乘用车）；从事建筑相关业务（凭相关许可或资质证书执业。*
3	赛菲特	450	60%	重庆市渝中区五一路8号A塔名义层第21层16#	建筑消防设施维护保养；从事建筑相关业务（取得相关资质许可后方可执业）；消防设施的检测。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

上述下属公司中，最近一个会计年度的资产总额、营业收入、资产净额或净利润占中天物业同期相应财务指标 20%以上且有重大影响的公司是铜梁中天和赛菲特。

1、铜梁中天

(1) 概况

企业名称：重庆市铜梁县中天实业有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市铜梁县东城街道办事处东莘路 599 号 2 幢 1-2 号

法定代表人：张海波

注册资本：1,000 万元

成立日期：2014 年 3 月 21 日

企业法人营业执照注册号：铜工商 500224000504378

税务登记证号：渝税字 500224095330730

组织机构代码：095330730

经营范围：房地产开发经营（待取得许可证后方可经营）；房屋租赁）；销售：日用百货、汽车（不含九座及九座以下乘用车）；从事建筑相关业务（凭相关许可或资质证书执业。*

（2）历史沿革

2014年2月18日，中天物业决定出资设立铜梁中天。

2014年3月21日，重庆市工商局向铜梁中天核发了《企业法人营业执照》。

设立时铜梁中天的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
中天物业	1,000.00	1,000.00	100%
合计	1,000.00	1,000.00	100%

设立至今，铜梁中天未发生股权转让或增减资。

铜梁中天的设立履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）主要资产、负债与对外担保等情况

详见本节之“五、中天物业”之“（四）主要资产、负债与对外担保等情况”。

2、赛菲特

（1）概况

企业名称：重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司

企业性质：有限责任公司

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区五一路8号A塔名义层第21层16#

法定代表人：赖策

注册资本：450万元

成立日期：2014年7月4日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103002061293

税务登记证号：渝税字 500103305119918

组织机构代码：305119918

经营范围：建筑消防设施维护保养；从事建筑相关业务（取得相关资质许可后方可执业）；消防设施的检测。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（2）历史沿革

2014年6月26日，中天物业和重庆金汇暖通设备有限公司决定共同出资设立赛菲特。

2014年10月29日，重庆普华会计师事务所有限公司出具普华验报字（2014）第044号《验资报告》审验确认，截至2014年10月29日，赛菲特已收到股东中天物业和重庆金汇暖通设备有限公司以货币缴纳的注册资本450万元。

2014年7月4日，重庆市工商局渝中区分局向赛菲特核发了《企业法人营业执照》。

设立时赛菲特的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
中天物业	270.00	270.00	60%
重庆金汇暖通设备有限公司	180.00	180.00	40%
合计	450.00	450.00	100%

设立至今，赛菲特未发生股权转让或增减资。

综上，赛菲特的设立履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形，不存在历史上曾为上市公司或其他上市公司所控制的情况，不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（3）主要资产、负债与对外担保等情况

详见本节之“五、中天物业”之“（四）主要资产、负债与对外担保等情况”。

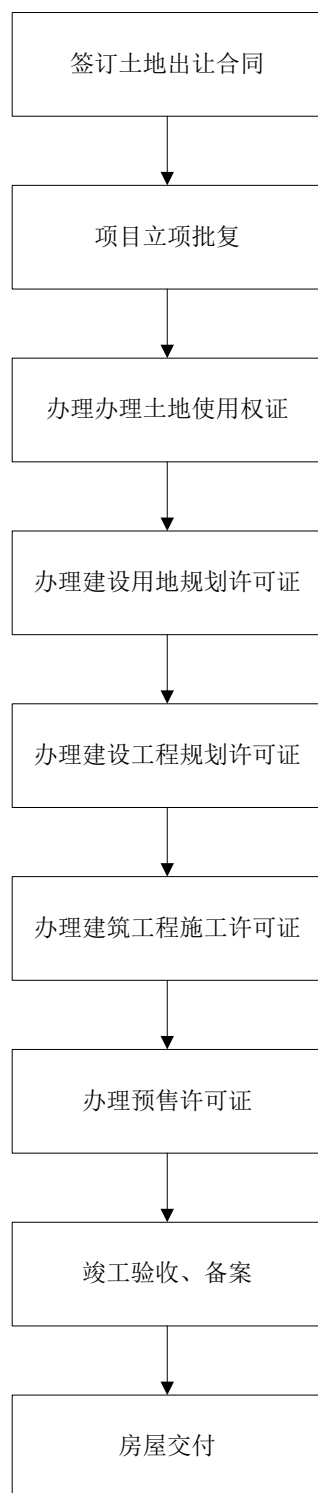
（八）主营业务具体情况

1、主要服务及用途

中天物业主要从事房地产开发业务，开发业态涵盖商业地产、住宅等，开发区域主要分布于重庆市及周边省市。

2、主要业务流程图

房地产开发项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂。中天物业根据多年的房地产开发经验，设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度，其房地产项目开发主要流程如下：



3、主要经营模式

(1) 采购模式

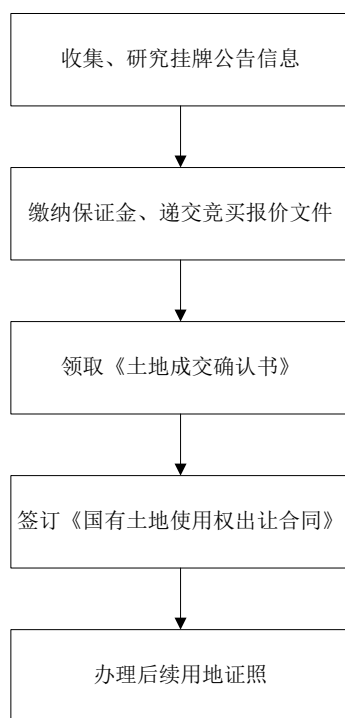
房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包，工程物资的采购等方面。中天物业已形成了稳定的长期合

作供应链资源，根据项目定位，从优质地块、设计团队、建设施工单位等供应链系统多个要素进行生产资源综合匹配。

①土地使用权的取得

中国建设用地的使用权取得方式包括划拨、出让、租赁、作价投资（入股）、授权经营等。其中，出让又可分为协议出让和公开出让；公开出让主要有招标、拍卖和挂牌三种方式，通常简称“招拍挂”。报告期内，中天物业房地产开发业务主要通过挂牌出让方式取得开发项目国有土地使用权。

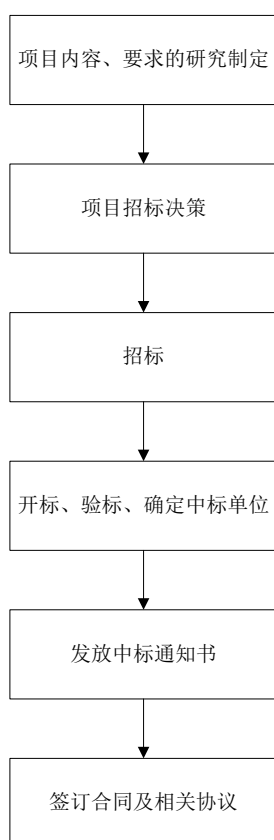
在挂牌出让方式下，土地行政主管部门发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者。挂牌出让方式下取得土地使用权的主要流程如下：



②设计、施工、监理的发包

设计、施工、监理发包，是指将开发项目的设计、施工和监理任务发包给专门的建设设计研究院、施工单位、监理单位，以完成开发项目的设计任务、施工任务和监理工作。设计、施工、监理发包方式主要为招标模式。

在招标模式下，中天物业作为建设单位，遵循公开、公正、公平的原则，采用公告或邀请书等方式提出项目内容及其条件和要求，邀请特定或不特定的投标人（卖方）在规定的时间内、地点按照一定的程序进行投标，提出相应的计划、方案和价格等，然后根据投标信息并采用一定的评价方法择优选定设计单位、施工承包单位或监理单位，最后以合同形式委托其完成指定的工作任务。招标选择设计、施工、监理单位的主要流程如下：



③工程物资的采购

房地产开发项目的工程物资主要包括土建材料、安装材料、景观材料、装饰材料及大型机电设备等。工程物资采购一般由中天物业监质监价，施工承包单位自行采购。对于电梯等大型机电设备的采购，主要由中天物业实施。

（2）运营模式

中天物业房地产开发业务，主要承担房地产开发项目全程组织管理工作，通过输出管理形成集成化生产能力。中天物业日常运营管理工作主要包括：

①方案管理

获取土地使用权后，中天物业会进行市场调研，进行产品定位，形成开发产品的设计要求，在此基础上制定开发项目产品的设计任务书，在设计任务书要求范围内由相应的设计单位完成开发项目的具体方案设计工作。

②报批报建

获取正式的开发项目设计方案以及其他相关程序完成后，由中天物业向各政府主管部门报批报建，并办理项目建设施工所需证照。

③施工发包

中天物业将建设施工任务发包给合格的施工总承包单位实施，由施工总承包单位组织力量完成施工任务；施工总承包单位可以将建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程等专业工程另行发包给专业承包商完成施工。

④进度把控

建设施工单位开始施工后，中天物业根据施工单位编制的施工组织计划以及现场巡查结果，编制项目月度进度表，从整体掌握项目进度，并对施工中的方案变更、进度变更予以监督管理。

⑤质量、安全、环保管理

中天物业通过日常巡查、定期检查等方式，对施工质量、施工现场安全生产、环境保护等事务予以管理，确保项目施工符合国家法律法规。

（3）销售模式

中天物业开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。中天物业由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，中天物业采用了代理销售为主的模式，

并对房产营销的全过程实施管控。

4、报告期内主要销售、采购情况

（1）项目开发情况

①在建项目

截至报告期末，中天物业在建房地产开发项目 2 个，基本情况如下：

A.商社汇·巴南购物中心二期

项目位置	重庆市巴南区鱼洞新市街 80 号
占地面积/计容建筑面积（平方米）	2,849.00/10,492.48.00
项目总投资（万元，含地价款）	15,840.00
截至报告期末已投资金额（万元，含地价款）	9,368.44
开工日期/预计竣工日期	2015 年 5 月 29 日/2016 年 6 月 30 日
承包施工单位是否分包主体工程	否
施工单位名称/资质	重庆建工第九建设有限公司/房屋建筑施工总承包一级
销售比例	0%
项目五证取得情况 ^注	1、国有土地使用证：202D 房地证 2014 字第 00915 号
	2、建设用地规划许可证：地字第 500113201400548
	3、建设工程规划许可证：建字第 500113201500030 号
	4、建筑工程施工许可证：500113201505290101
	5、预售许可证：渝国土房管（2015）预字第（592）号
开发模式	自主开发
项目进度	混凝土结构施工已完成

注：项目五证情况为商社汇·巴南购物中心一期和二期共有。

B.商社汇·铜梁购物中心

项目位置	重庆铜梁县核心区商圈 B-2 地块
占地面积/计容建筑面积（平方米）	22,508.00/123,794
项目总投资（万元，含地价款）	84,247.27
截至报告期末已投资金额（万元，含地价款）	7,035.5
开工日期/预计竣工日期	2015 年 7 月 15 日/2018 年 12 月 31 日
承包施工单位是否分包主体工程	否

施工单位名称/资质	重庆建工第九建设有限公司/房屋建筑施工总承包一级
销售比例	0%
项目五证取得情况	1、国有土地使用证：209房地证2014字第24829号
	2、建设用地规划许可证：地字第500224201400059号
	3、建设工程规划许可证：建字第500224201500020号
	4、建筑工程施工许可证：500224201507150101
	5、预售许可证：铜国土房管（2015）预字第（0045-1）号
开发模式	自主开发
项目进度	正在进行土建结构施工

②竣工项目

截至报告期末，中天物业报告期内已开发完工房地产项目1个，为商社汇·巴南购物中心一期，其基本情况如下：

项目位置	重庆市巴南区鱼洞新市街80号
项目类型	住宅及商业地产
占地面积/计容建筑面积（平方米）	16,936/87,129.76 ^注
竣工验收日期	2014.10.21
施工单位名称/资质	重庆建工第九建设有限公司/房屋建筑施工总承包一级
是否分包	否
销售比例	住宅部分销售比例为91.66%；商业部分为自持，不对外销售。
开发模式	联合开发
合作方名称及其出资比例	中天物业与新世纪连锁分别出资80%和20%取得土地使用权，归属于新世纪连锁部分的物业由中天物业代建
工程质量	合格

注：不含归属于新世纪连锁的部分面积。

（2）土地储备情况

截至报告期末，中天物业及其下属公司未拥有土地储备。

（3）销售情况

报告期内，中天物业的销售情况如下：

业务类别	指标	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商品房销售	销售收入（元）	71,497,163.00	280,523,483.00	-
	销售面积（平方米）	11,091.04	41,632.88	-
	平均销售价格（元/平方米）	6,446.39	6,738.03	-
物业租赁	销售收入（元）	14,925,455.91	20,939,568.22	2,669,368.98
	出租面积（平方米）	28,297.04	28,618.08	29,321.20
	平均价格（元/平方米/月）	113.71	94.56	71.58
物业管理	销售收入（元）	12,976,366.56	21,090,091.59	11,336,291.80
	管理面积（平方米）	353,317.42	317,622.28	243,359.48
	平均销售价格（元/平方米/月）	5.25	5.53	3.88
装饰、装修	销售收入（元）	57,978,370.29	33,572,845.24	26,660,496.85
	装修面积（平方米）	102,183.00	69,222.00	59,245.00
	平均价格（元/平方米）	567.40	485.00	450.00
消防服务	销售收入（元）	152,756.56	-	-
其他	销售收入（元）	-	-	3,000,000.00

报告期内，中天物业向前五名客户的销售情况如下：

期间	客户名称	销售金额（元）	占当期销售总额比例
2015年1-7月	商社集团	65,903,008.27	41.84%
	其中：重庆百货及其控股子公司	63,378,923.05	40.23%
	希杰星汇控股有限公司	1,532,997.20	0.97%
	重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	1,656,459.30	1.05%
	郑西蒙	863,556.00	0.55%
	何国安、张守兰	850,793.00	0.54%
	合计	70,806,813.77	44.95%
2014年度	商社集团	44,905,313.17	12.61%
	其中：重庆百货及其控股子公司	35,541,306.84	9.98%
	重庆市巴南区土地整治储备中心	12,854,612.00	3.61%
	希杰星汇控股有限公司	2,790,082.00	0.78%
	重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	2,462,208.00	0.69%
	重庆美达钟表有限公司	1,479,809.92	0.42%
	合计	64,492,025.09	18.11%
2013年度	商社集团	36,778,195.08	84.23%
	其中：重庆百货及其控股子公司	25,118,397.06	57.52%
	希杰星汇控股有限公司	343,920.00	0.79%
	重庆市禄禄禄餐饮有限责任公司	343,725.50	0.79%

	中国中投证券有限责任公司	213,703.93	0.49%
	重庆美达钟表有限公司	192,185.00	0.44%
	合计	37,871,729.51	86.74%

注：受同一控制人控制的销售客户，已合并计算销售额。

报告期内，中天物业向商社集团及其控制的其他企业（包括重庆百货）销售一般参照市场化原则协商定价，销售价格未显著低于中天物业向其他客户销售价格，关联销售定价公允。

（4）采购情况

中天物业的房地产项目采用公开招标方式确定总承包单位，负责项目施工。总承包单位按投标文件约定的材料品牌自行采购工程物资；因设计变更等原因增加的工程物资，招标文件及投标文件中又没有约定的，由中天物业核定品牌范围和价格，施工单位自行采购。重要的大型机电设备（比如电梯）等，由中天物业实施采购，由设备厂家实施安装，年度采购总额较小。

报告期内，中天物业向前五名供应商的采购情况如下：

期间	供应商名称	采购金额（元）	占当期采购总额比例
2015年1-7月	重庆建工第九建筑有限公司	176,846,440.98	92.64%
	重庆市培新园林有限公司	5,393,833.13	2.83%
	重庆迅策电梯有限公司	2,800,000.00	1.47%
	重庆昌林消防工程有限公司	2,695,434.97	1.41%
	重庆正东建筑安装工程有限公司	2,385,000.00	1.25%
	合计	190,120,709.08	99.60%
2014年度	重庆建工第二市政工程有限公司	16,182,100.00	81.41%
	重庆华兴工程咨询有限公司	2,350,000.00	11.82%
	重庆南江地质工程勘察院	438,900.00	2.21%
	重庆建工第九建筑有限公司	360,000.00	1.81%
	重庆岩土工程检测中心	120,000.00	0.60%
	合计	19,451,000.00	97.85%
2013年度	重庆诚达电力工程有限公司	25,100,000.00	48.41%
	重庆市广奥电梯有限公司	14,307,600.00	27.60%
	重庆俱朋建筑材料有限公司	3,674,140.71	7.09%
	重庆光明消防设备厂	2,184,620.12	4.21%
	重庆大鼎建材有限公司	2,021,113.40	3.90%

	合计	47,287,474.23	91.21%
--	----	---------------	--------

注：受同一控制人控制的采购供应商，已合并计算采购额。

报告期内中天物业的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，除商社集团以外的其他主要关联方或持有中天物业 5%以上股权的股东在前五名客户或供应商中未持有任何权益。

5、境外经营与境外资产

中天物业未在境外进行生产经营，也不拥有境外资产。

6、安全生产和环境保护情况

最近三年及一期，中天物业严格遵守安全生产方面的法律法规规定，符合国家关于安全生产的要求，未发生重大安全事故，也未受到过安全生产监管部门的处罚。

中天物业不属于高污染行业，不存在高危险、重污染情况。最近三年及一期，中天物业严格遵守环境保护方面的法律法规规定，符合国家关于环境保护的要求，未发生环境污染事故和环境违法行为，也未受到过环保部门的处罚。

最近三年及一期，中天物业不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

7、质量控制情况

（1）质量控制标准

中天物业高度重视产品质量管理，根据国家及行业标准、行业惯例、客户的品质要求等因素制订了严格的内部质量控制标准。

（2）质量控制措施

中天物业房地产开发业务实行质量目标责任制，各项目负责人每年签订年度质量目标责任书，将每年质量创优比例和目标纳入专项考核；推行质量管理标准化，内容涵盖了产品设计、图纸会审、专项方案审查、样板管理、材料设备采购和验收、设计变更控制、过程实测与验收、竣工验收、工程交付及保修管理的全过程质量管理；工程监理、质量监督覆盖项目全过程；积极推行总承

包单位工程质量终身负责制；建立和实施合格供应商和承包商管理制度，对相应供应商和承包商进行定期评估，定期更新合格供应商和承包商名录；执行多种方式的检查培训制度，包括定期工程质量巡检、质量抽查、质量评估、质量培训交流等。

（3）质量纠纷情况

最近三年及一期，中天物业未发生过重大质量事故和质量纠纷。

（九）中天物业的会计政策及相关会计处理

1、收入的确认原则和计量方法

（1）收入确认原则

①销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：

- A.将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B.商社汽贸不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；
- C.收入的金额能够可靠地计量；
- D.相关的经济利益很可能流入；
- E.相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

②提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收

入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用商社汽贸货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（2）收入确认的具体方法

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，且同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，中天物业不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续（发出接房通知单）或者可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，即取得了买方付款证明，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2、会计政策和会计估计与同行业企业之间的差异

中天物业的会计政策和会计估计与同行业企业之间不存在重大差异。

3、财务报表编制基础

中天物业财务报表以持续经营为编制基础，并按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。

4、合并财务报表范围及变化情况

（1）合并财务报表的范围

截至报告期末，中天物业纳入合并范围的子公司详见本节之“五、中天物业”之“（十一）主要下属公司情况”。

(2) 报告期内新纳入合并范围的主体

公司名称	纳入时点	合并当期期末净资产（元）	纳入原因
铜梁中天	2014年3月21日	9,999,775.00	新设
赛菲特	2014年7月4日	4,501,570.35	新设

(3) 报告期内不再纳入合并范围的主体

报告期内，中天物业不再纳入合并范围的主体及其原因的具体情况如下：

公司名称	处置时间	处置日净资产（元）	处置方式	具体原因
中天实业	2015年7月31日	10,000,000.00	无偿划转	根据商社集团2015年第五届第十八次董事会《关于无偿划转中天实业股权的决议》，以2015年7月31日为基准日将中天物业持有的中天实业100%股权无偿划转至商社集团。2015年7月31日后，上述无偿划转的股权相应的权利、义务等均由商社集团享有或承担。

5、报告期资产转移剥离调整情况

报告期内，中天物业资产转移剥离调整情况如下：

(1) 根据商社集团2015年第五届第十八次董事会《关于无偿划转巴南商社汇资产的决议》，以2015年7月31日为基准日将中天物业所有的商社汇·巴南购物中心一期商业房产（裙楼、车库）以及中天物业的商业管理分公司无偿划转至商社集团。2015年7月31日后，上述无偿划转的资产相应的权利、义务等均由商社集团享有或承担。同时，商社集团承诺因划转资产可能需要缴纳土地增值税等税费由商社集团承担。

(2) 根据商社集团2015年第五届第十八次董事会《关于无偿划转中天实业股权的决议》，以2015年7月31日为基准日将中天物业持有的中天实业100%股权无偿划转至商社集团。2015年7月31日后，上述无偿划转的股权相应的权利、义务等均由商社集团享有或承担。

6、中天物业的重大会计政策或会计估计与上市公司的差异情况

中天物业的重大会计政策或会计估计与上市公司不存在较大差异。报告期内，中天物业的重大会计政策或会计估计未发生变更，也不存在按规定将要进行变更的情况。

7、行业特殊的会计处理政策

中天物业不存在行业特殊的会计处理政策。

第五节 托管标的基本情况

本次托管标的为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。

一、商社化工

（一）基本情况

企业名称：重庆商社化工有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 6 楼 1、3 号）

法定代表人：庞庆军

注册资本：7,000 万元

成立日期：2004 年 2 月 20 日

企业法人营业执照注册号：渝两江 500103000022669

税务登记证号：渝税字 500905759251948

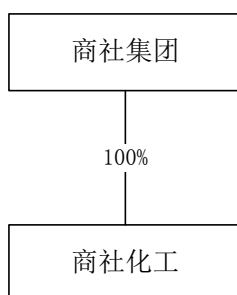
组织机构代码：759251948

经营范围：批发液氯、无水重铬酸钠、甲苯、苯、1,2-二甲苯、1,3-二甲苯、1,4-二甲苯、甲醇、乙醇、环己酮、丙酮、2-丁酮、2-丁醇、正丁醇、乙酸乙酯、醋酸乙烯酯、硫磺、邻苯二甲酸酐、氢氧化钠；预包装食品、散装食品批发兼零售（按许可证核定事项和期限从事经营）。**批发化工产品及其原料（不含化学危险品）、橡胶、橡胶制品、化肥、生铁、煤碳、焦炭、建筑材料（不含危险化学品）、金属材料（不含稀贵金属）、五金、交电、普通机械、汽车零配件、摩托车及零配件、电子产品、农产品、水产品、家禽、水果、纺织品、针织品

及原材料、纸浆、纸制品；货物进出口；仓储服务；货物装卸服务；商务信息咨询（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。**。

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社化工唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，商社化工《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

商社化工是专业批发经营化工生产资料的大型流通企业，经营范围包括橡胶、石油化工、轻工化工类产品，尤其在天然橡胶和合成橡胶的经营上具有雄厚实力。

最近三年及一期，商社化工的主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	3,447,529,663.02	3,894,352,751.93	3,629,570,663.00
总负债	3,415,496,232.18	3,794,952,673.49	3,534,240,897.50
净资产	32,033,430.84	99,400,078.44	95,329,765.50
资产负债率	99.07%	97.45%	97.37%

合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	6,656,390,973.15	10,946,287,104.52	10,967,615,997.15
净利润	-43,216,358.50	26,127,093.64	31,838,914.78

二、商社进出口

（一）基本情况

企业名称：重庆商社进出口贸易有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区青年路18号9楼

法定代表人：万利

注册资本：3,600万元

成立日期：2004年11月10日

企业法人营业执照注册号：渝中500103000005073

税务登记证号：渝税字500103768852614

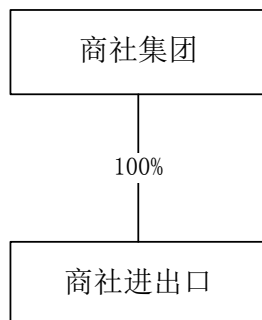
组织机构代码：768852614

经营范围：预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发（按许可核定的范围和期限从事经营）。

货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可或审批后方可从事经营），销售：金属材料（不含稀贵金属）、五金、交电、建筑装饰材料和化工产品及其原料（不含化学危险品）、计算机及零部件、通讯设备（不含发射和接收装置设备）、普通机械、汽车、汽车摩托车零部件、仪器仪表、矿产品（国家有专项规定的除外）、初级农产品、煤炭。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社进出口唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，商社进出口《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

商社进出口的主营业务为进出口贸易，主要涉及大宗基础性原材料产品、快速消费品等进出口贸易。

最近三年及一期，商社进出口的主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元			
合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	920,672,739.83	886,378,934.84	684,863,897.66
总负债	888,083,584.05	853,372,589.25	642,378,523.80
净资产	32,589,155.78	33,006,345.59	42,485,373.86
资产负债率	96.46%	96.28%	93.80%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	2,752,711,156.60	3,001,059,041.81	2,727,423,612.91
净利润	7,280,758.59	-1,239,424.43	-758,925.90

三、商社投资

（一）基本情况

企业名称：重庆商社投资有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区邹容支路6号2905#

法定代表人：雷励

注册资本：4,625 万元

成立日期：2005 年 5 月 30 日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103000015661

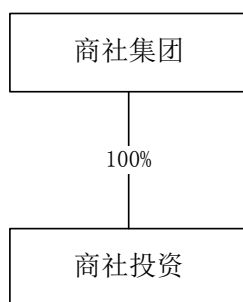
税务登记证号：渝税字 500103774865374

组织机构代码：774865374

经营范围：利用自有资金对公用设施项目投资，高新技术开发，从事企业理财及财务顾问（以上范围法律法规禁止的不得经营，法律法规限制的取得许可后方可经营）；销售建筑材料及化工产品（不含危险化学品）、钢材、木材、水泥、汽车零部件、摩托车及零部件、电器机械及器材、日用百货、五金、金属材料、电子产品、通信设备（不含接收和发射设备），房地产开发（凭资质证书从事经营）。『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社投资唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，商社投资《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

商社投资的主要从事股权、房地产、企业并购等方面的多元化项目投资，最近三年及一期，商社投资主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	516,309,925.01	467,539,675.30	311,877,887.22
总负债	462,156,591.03	413,685,163.41	278,244,095.06
净资产	54,153,333.98	53,854,511.89	33,633,792.16
资产负债率	89.51%	88.48%	89.22%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	1,673,282.47	10,850,304.08	-
净利润	298,822.09	-5,929,816.26	3,323,494.68

四、商社物流

（一）基本情况

企业名称：重庆商社物流有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区石油路8号

法定代表人：夏毅

注册资本：500 万元

成立日期：2010 年 2 月 5 日

企业法人营业执照注册号：500103000083833

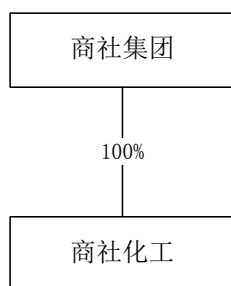
税务登记证号：渝税字 500103699299113

组织机构代码：669299113

经营范围：物流配送、物流信息咨询、市场营销策划、仓储服务（不含危险化学品）、装卸搬运；销售百货（不含农膜）、五金、交电、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、针纺织品、文化用品、钢材、工艺美术品。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社化工唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，商社物流《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

商社物流的从事仓储和搬运服务，经营规模较小。

最近三年及一期，商社物流的主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	10,714,167.92	7,499,518.37	7,544,881.97
总负债	5,211,186.20	2,125,237.37	2,366,549.59
净资产	5,502,981.72	5,374,281.00	5,178,332.38
资产负债率	48.64%	28.34%	31.37%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	3,132,019.11	5,143,817.12	4,823,370.95
净利润	276,256.79	200,714.36	79,330.98

五、商社传媒

（一）基本情况

企业名称：重庆商社广告传媒有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区青年路18号

法定代表人：杨韬

注册资本：50万元

成立日期：2006年1月25日

企业法人营业执照注册号：渝中500103000017760

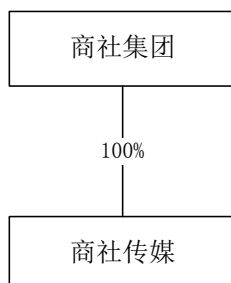
税务登记证号：渝税字500103784217960

组织机构代码：784217960

经营范围：设计、制作、代理、发布招牌、字牌、灯箱、霓虹灯广告；代理报刊广告、影视广告、广播广告。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』。

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为商社传媒唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，商社传媒《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

商社传媒的主要从事广告牌开发业务，经营规模较小。

最近三年及一期，商社传媒的主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元			
合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	752,005.51	602,601.27	160,110.04
总负债	1,715,709.42	1,817,322.37	1,794,673.21
净资产	-963,703.91	-1,214,721.10	-1,634,563.17
资产负债率	228.15%	301.58%	1120.90%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	1,552,813.54	2,393,432.14	1,966,530.08
净利润	251,017.19	419,842.07	76,925.39

六、中天大酒店

（一）基本情况

企业名称：重庆商社中天大酒店有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区青年路 18 号

法定代表人：杨韬

注册资本：2,000 万元

成立日期：1998 年 7 月 8 日

企业法人营业执照注册号：渝中 500103000036818

税务登记证号：渝税字 500103203020984

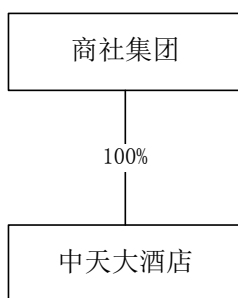
组织机构代码：203020984

经营范围：宾馆、餐厅、歌厅、桑拿室、美容店、理发店；打字、复印；餐饮服务：大型餐馆 中西餐制售、含凉菜、含生食海产品、含裱花蛋糕；零售卷烟、雪茄烟；KTV、卡拉 OK（以上经营范围按许可证核定事项及期限从事经营）

销售日用百货、工艺美术品，酒店管理及人员培训『以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营』

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为中天大酒店唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，中天大酒店《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

中天大酒店主要从事酒店经营管理业务，为客户提供住宿、餐饮、会议、商品销售等综合性服务；酒店位于重庆市渝中区中央商务区解放碑旁，拥有不同规格、级别的客房，能够满足旅游、商务、休闲等各类需求。

最近三年及一期，中天大酒店主营业务无重大变化。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	65,430,506.34	75,701,666.30	87,282,401.98
总负债	94,495,707.40	100,070,049.28	106,064,502.43
净资产	-29,065,201.06	-24,368,382.98	-18,782,100.45
资产负债率	144.42%	132.19%	121.52%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	204,641,179.61	329,984,728.40	396,928,004.65
净利润	-4,696,818.08	-5,586,282.53	-2,601,158.96

七、万盛五交化

（一）基本情况

企业名称：重庆商社万盛五交化有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地址/主要办公地点：重庆市万盛区万东北路 20 号

法定代表人：邓忠琪

注册资本：70 万元

成立日期：1998 年 9 月 3 日

企业法人营业执照注册号：渝万 500110000002530

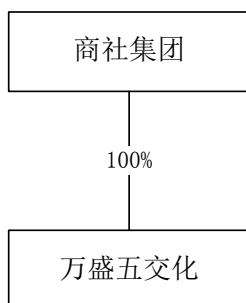
税务登记证号：渝税字 500110203295582

组织机构代码：203295582

经营范围：*销售五金、交电、化工(不含化学危险品)、百货(不含农膜)、建筑装饰材料、家具；普通货运；家用电器维修。

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，商社集团为万盛五交化唯一股东，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，万盛五交化《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

万盛五交化无实际经营活动，最近三年及一期主要依靠出租房屋获得收入。

（四）主要财务数据

报告期内经审计的财务数据如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	3,766,560.10	4,902,264.38	4,940,388.44
总负债	518,355.56	1,650,160.92	1,599,120.83
净资产	3,248,204.54	3,252,103.46	3,341,267.61
资产负债率	13.76%	33.66%	32.37%
合并利润表项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	541,863.00	848,868.00	779,880.00
净利润	-3,898.92	-202,060.10	-361,289.32

八、重庆联交所

（一）基本情况

企业名称：重庆联合产权交易所集团股份有限公司

企业性质股份有限公司

注册地址/主要办公地点：重庆市渝中区中山三路128号

法定代表人：张西建

注册资本：22,000万元

成立日期：2004年3月19日

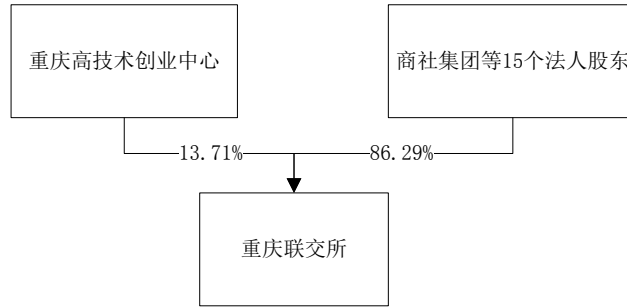
统一社会信用代码/注册号：500000000003767

经营范围：自然人、法人和其他组织的物权、债权、股权（不含公开发行的股票）和知识产权的交易服务；风险创业投资的进入和退出；国有资产的进入和退出；企业项目投资、重组并购、外资并购、企业改制、上市推介方案的咨询；产权交易相关的培训，利用自有媒体发布电子显示屏广告，房地产中介服务，从事市政府同意的我市非上市股份有限公司股权托管、登记业务（以上经营范围法律法规禁止的，不得经营；法律法规规定须前置审批的，在未取得审批前不得经营）。

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，重庆高技术创业中心为重庆联交所第一大股东，实

际控制人为重庆市国资委，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，重庆联交所《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

重庆联交所是经重庆市人民政府批准设立的，由多家国有大型骨干企业发起成立的重庆市国有重点企业集团，是重庆市唯一一家以企业产权交易为基础，集各类权益交易服务为一体的综合性市场化平台。重庆联交所是国务院国资委选定的从事中央企业国有产权转让的指定机构，是立足重庆、辐射西部、服务全国、面向海内外的专业化权益性资本市场，是区域多层次资本市场重要的组成部分。

最近三年及一期，重庆联交所主营业务无重大变化。

九、鸿鹤化工

（一）基本情况

企业名称：自贡鸿鹤化工股份有限公司

企业性质：其他股份有限公司（非上市）

注册地址/主要办公地点：自贡市鸿鹤坝

法定代表人：马光

注册资本：29,431 万元

成立日期：1994 年 6 月 18 日

企业法人营业执照注册号：510300000003189

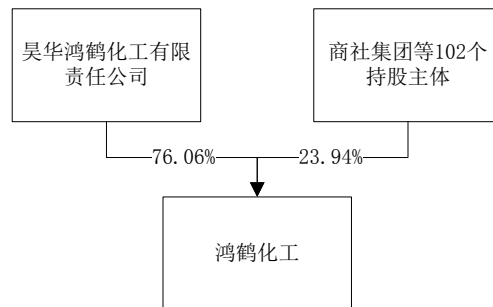
税务登记证号：51039062071168X

组织机构代码：62071168X

经营范围：制造、销售化工原料、化工产品(不含危化品及易制毒品)；制造、销售化学试剂、化学肥料（农用氯化铵、复混肥料等）、食品添加剂、饲料添加剂，富余电量上网销售，自产产品及相关技术进出口业务、本企业所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务，“三来一补”业务；化工工程设计，化工机械制造（含钢桶）及维修，化工设备及管道安装、检修，电气设备设施安装、维修，计量仪器仪表检定、安装和维修，废旧物资开发利用，公路货物运输及仓储。（以上经营范围不含法律、法规规定需办理前置审批或许可的项目，后置许可项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）股权及控制关系

截至本报告书签署日，鸿鹤化工控股股东为吴华鸿鹤化工有限责任公司，实际控制人为中国蓝星（集团）股份有限公司，股权及控制关系如下：



本次托管不存在需要取得其他股东同意的情况，鸿鹤化工《公司章程》中不存在可能对本次托管产生影响的前置条件等内容。

（三）最近三年及一期主营业务发展情况

鸿鹤化工主要生产和销售纯碱、烧碱、氯化铵、小苏打等基础化工原料。

最近三年及一期，鸿鹤化工主营业务无重大变化。

十、商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务

商社汇·巴南购物中心总占地面积 24,023.00 平方米，系 2010 年 2 月由中天物业与新世纪连锁共同通过公开招标的方式取得。商社汇·巴南购物中心分为两期开发，其中，一期包括购物中心及住宅，购物中心于 2013 年 11 月 8 日开业。

商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务由中天物业商业管理分公司进行经营，该公司基本情况如下：

企业名称：重庆商社中天物业发展有限公司商业管理分公司

企业性质：分公司

营业场所：重庆市巴南区鱼洞街道新农街 30 号-3#

负责人：李莉

成立日期：2013 年 5 月 10 日

统一社会信用代码/注册号：500113300027571

经营范围：房屋出租；销售：日用百货、日用化学品、工艺美术品；广告位租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

商社集团 2015 年第五届第十八次董事会审议通过《关于无偿划转巴南商社汇资产的决议》，以 2015 年 7 月 31 日为基准日将中天物业所有的商社汇·巴南购物中心一期商业房产（裙楼、车库）以及中天物业的商业管理分公司无偿划转至商社集团。2015 年 7 月 31 日后，上述无偿划转的资产相应的权利、义务等均由商社集团享有或承担。同时，商社集团承诺因划转资产可能需要缴纳土地增值税等税费由商社集团承担。

由于商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务与中天物业下属商社汇·铜梁购物中心项目所涉及的业务相似，为避免上市公司收购中天物业后产生同业竞争，2015 年 10 月 12 日，商社集团第五届董事会第十八次会议决议将商社汇·巴南购物中心一期商业房产购物中心业务委托给上市公司进行管理。

主要财务数据详见“第四节 挂牌标的基本情况”之“六、中天物业”之“（六）

报告期内经审计的财务指标”之“3、商社汇·巴南购物中心的主要财务数据及负债到期期限”。

第六节 挂牌标的评估情况

一、评估基本情况

（一）评估概况

本次挂牌标的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，上市公司在股东大会授权范围内参与竞买，并根据重庆联交所的公开挂牌转让的结果确定最终交易价格。

挂牌标的以 2015 年 7 月 31 日为基准日的评估基本情况如下：

单位：万元

挂牌标的	账面价值	评估价值	增值率	评估方法	评估结论最终采用评估方法
商社汽贸 100%股权	17,710.65	52,527.01	196.58%	资产基础法、收益法	收益法
商社电商 100%股权	3,081.65	3,821.77	24.02%	资产基础法	资产基础法
商社家维 100%股权	77.39	120.06	55.14%	资产基础法	资产基础法
仕益质检 100%股权	1,012.66	5,636.56	456.61%	资产基础法、收益法	收益法
中天物业 100%股权	1,460.47	8,240.10	464.21%	资产基础法、收益法	资产基础法
合计	23,342.82	70,345.50	201.36%		

（二）重要的评估假设

华康评估出具的《评估报告》的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1、一般假设

- （1）评估结论所依据、由评估对象所提供的信息资料为可信的和准确的；
- （2）评估对象持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设评估对象完全遵守所有有关的法律和法规。

2、评估环境假设

- （1）评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

（2）评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

（3）与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

3、公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

（1）评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价；

（2）与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

4、关于商社汽贸、仕益质检的预期经营假设

（1）评估基准日被评估企业资产处于正常经营状态，没有迹象表明被评估企业的持续经营将受国家法律法规、市场条件及不可抗力的影响。因此，本次评估假设企业持续经营。

（2）在未来可预见的时间内，评估对象如期实施所提供的发展规划，经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

（3）在未来可预见的时间内，评估对象经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产，同时假设评估对象的经营者是负责的，且管理层有能力担任其职务，在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（4）假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（5）无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

（6）本次评估是以被评估企业评估基准日现有资产结构、资产规模为基础进行预测的，未考虑企业未来对外重大融资等事项，对企业生产经营及规模扩大对未来收益及股东权益价值的影响。

（7）有关利率、汇率、税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（8）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

5、关于中天物业的预期经营假设

（1）本次资产评估假设中天物业以现有取得的土地使用权进行开发，在开发并销售完房地产项目后，不考虑新的房地产项目的开发。

（2）本次评估是以被评估单位提供的发展规划和盈利预测为基础并经过华康评估分析后剔除明显不合理因素后做出的预测。

（3）假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。被评估单位制定的各项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题(即坏账情况)。每一年度的收入、成本费用等假设在年底发生。

（4）本次资产评估结论计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，若已办理房地产权证，以房地产权证证载面积为准；若已经完工尚未进行相关登记，以实测面积或预售许可证面积为准；若项目尚未建成，以相关规划许可证、建筑工程许可证、施工图审查批复等批准面积和被评估单位设计预测的数据为准。

（5）本次资产评估假设被评估单位现有和未来的管理团队是负责的，并能稳步按照发展规划的中、远期目标推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

（6）本次资产评估结论计算过程中涉及的项目建设规划安排以及价格标准，均系基于评估基准日的市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生变化而使被评估单位随之做出经营策略和计划的调整，本次资产评估结论不成立。

(7) 假设被评估单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

二、商社汽贸

(一) 评估结论

截至评估基准日，商社汽贸经审计的净资产账面价值为 17,710.65 万元。本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，其中：资产基础法评估价值为 49,467.89 万元，评估增值 31,757.24 万元，增值率 179.31%；收益法的评估价值为 52,527.01 万元，评估增值 34,816.36 万元，增值率 196.58%。

本次评估以收益法的评估值 52,527.01 万元作为商社汽贸股东全部权益价值的评估结论。

(二) 评估方法和增值合理性分析

1、资产基础法评估说明

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

截至评估基准日，商社汽贸经审计的资产总额 89,822.05 万元，负债总额 72,111.40 万元，净资产 17,710.65 万元。经本次评估，资产总额 121,579.29 万元，负债总额 72,111.40 万元，净资产 49,467.89 万元，评估增值 31,757.24 万元，增值率 179.31%。

评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	42,943.56	42,171.53	-772.03	-1.80
2 非流动资产	46,878.49	79,407.76	32,529.27	69.39
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	9,761.00	25,219.14	15,458.14	158.37
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	11,892.72	26,272.86	14,380.14	120.92
9 在建工程	38.25	0.00	-38.25	-100.00
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	14,893.01	17,622.25	2,729.24	18.33
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	413.64	413.64	-	-
18 递延所得税资产	0.00	0.00	-	-
19 其他非流动资产	9,879.87	9,879.87	-	-
20 资产总额	89,822.05	121,579.29	31,757.24	35.36
21 流动负债	46,411.40	46,411.40	-	-
22 非流动负债	25,700.00	25,700.00	-	-
23 负债总额	72,111.40	72,111.40	-	-
24 股东全部权益（所有者权益）	17,710.65	49,467.89	31,757.24	179.31

评估增值的主要原因如下：

（1）长期股权投资评估增值 15,458.14 万元，增值率 158.37%。商社汽贸持有的长期股权投资为对控股子公司和参股公司的股权投资。

截至评估基准日，商社汽贸纳入评估范围的长期股权投资账面值为 97,610,000.00 元，评估值为 252,191,310.33 元。具体情况如下表：

单位：元

简称	注册资本	持股比例	长期股权投资 账面价值	子公司所有者 权益×持股比 例（a）	评估价值（b）	增值率 (b/a-1)
----	------	------	----------------	--------------------------	---------	----------------

新亚汽车	8,000,000.00	47.00%	3,760,000.00	-457,961.67	3,831,690.57	-
商社西星	5,000,000.00	70.00%	3,500,000.00	6,205,294.07	23,114,007.27	272%
商社德奥	5,000,000.00	65.00%	3,250,000.00	10,536,276.22	10,966,656.49	4%
百事达华众	20,000,000.00	50.00%	10,000,000.00	17,951,804.86	32,004,362.18	78%
商社强力	25,000,000.00	51.00%	12,750,000.00	14,082,278.80	29,786,302.10	112%
商社麒兴	10,000,000.00	38.50%	4,250,000.00	36,668,284.75	55,199,534.27	51%
众志渝涵	5,000,000.00	62.00%	3,100,000.00	-2,724,974.39	-	-
商社悦通	5,000,000.00	60.00%	3,000,000.00	-4,327,819.72	-	-
商社文化	5,000,000.00	90.00%	4,500,000.00	2,512,895.52	2,397,862.84	-5%
商社博瑞	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00	59,483,016.87	65,641,415.94	10%
商社新瑞	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	-10,085,872.27	-	-
商社启迪	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	5,555,400.35	5,652,490.90	2%
商社悦合	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	2,393,114.70	2,352,690.83	-2%
商社汽车俱乐部	2,000,000.00	100.00%	2,000,000.00	5,839,968.70	6,305,516.57	8%
商社首汽租赁	2,000,000.00	100.00%	2,000,000.00	-563,933.55	833,965.27	-
商社汽车美容	500,000.00	100.00%	500,000.00	3,515,381.14	3,489,528.09	-1%
商社起航	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	5,923,991.98	5,615,364.68	-5%
商社易修	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	0%
商社博购	5,000,000.00	100.00%	-	-	-	-
		合计	97,610,000.00	155,126,088.90	252,191,387.99	63%

注：截至报告期末，商社博购尚未出资和实际运营。

商社汽贸的长期股权投资账面值为其母公司报表成本法核算下的账面价值。此次，华康评估对商社汽贸进行整体评估，以商社汽贸股东全部权益评估值乘以商社汽贸持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。相对各个子公司个别报表所有者权益账面价值，此次评估出现较大幅度增值的主要原因：①商社首汽租赁拥有的车辆的会计折旧年限为8~10年，本次评估确定的经济使用寿命是10~15年。②新亚汽车、商社西星、百事达华众和商社强力因为拥有的房屋建筑物增值幅度较大；③商社麒兴是因为其拥有的无形资产——土地使用权评估增值幅度较大。

（2）房屋建筑物

商社汽贸房屋建筑物评估增值 14,332.18 万元。商社汽贸房屋建筑物主要是 4S 店经营办公用房，由于房屋购建时间较早，且账面价值系根据会计政策计提折旧后的价值，故账面价值较低。近年来，重庆市商业用房价格涨幅较大，本次评估按照现时条件下市场价格对其进行评估，导致评估增值。

单位：元

序号	权证编号	结构	建成年月	账面原值	账面净值	评估净值	增值率%
1	105 房地证 2005 字第 14090 号	钢筋混凝土结构	2005-12	14,347,131.69	9,450,958.44	49,569,927.36	424.50
2	111 房地证 2006 字第 06157 号	框架结构	2005-12	29,235,768.28	21,943,159.10	70,568,875.00	221.60
3	106 房地证 2008 字第 01362 号	混合结构	2003-12	8,748,753.76	6,469,915.69	7,057,514.36	9.08
4	101 房地证 2007 字第 24204 号	混合结构	2000-03	14,804,918.63	8,887,771.72	7,109,848.20	213.36
5	101 房地证 2007 字第 24205 号	混合结构	2000-03	-	-	7,109,848.20	-
6	101 房地证 2007 字第 24206 号	混合结构	2000-03	-	-	12,408,292.00	-
7	101 房地证 2007 字第 24207 号	混合结构	2000-03	-	-	623,494.77	-
8	101 房地证 2007 字第 24208 号	混合结构	2000-03	-	-	599,210.70	-
9	115 房地证 2015 字第 11421 号	框架结构	2012-10	70,306,166.42	65,742,489.89	100,769,078.20	53.28
合计				137,442,738.78	112,494,294.84	255,816,088.79	127.40

（3）无形资产——土地使用权

对于土地使用权，华康评估主要采用基准地价系数修正法及市场比较法对土地使用权进行评估。由于土地使用权取得时间较早，一方面，随着市场经济的发展对土地的需求越来越大，而土地供给的有限性，造成土地价格的上升；另一方面，重庆市基准地价近几年有较大调整，土地取得成本大幅上涨等原因造成土地使用权评估增值。

单位：元

序号	土地权证编号	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	112 房地证 2010 字第 025879 号	135,456,253.99	176,222,464.00	30.10	

2	115 房地证 2015 字第 11421 号	13,473,891.20	-	-	房地合一评估
---	-------------------------	---------------	---	---	--------

2、收益法评估说明

由于商社汽贸未来现金流量可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，本次评估拟采用企业自由现金流（净现金流量）作为预期收益。

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：

P 为企业整体价值

F_t 为第 t 年的企业自由现金流量

F_n 为 t 年后企业自由现金流量

n 为年期

r 为折现率

E 为溢余资产评估值

Q 为非经营性资产（负债）评估值

付息债务包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

（1）经营性资产价值

①企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业营业活动产生的企业自由现

金流量。

企业自由现金流量（Ft）=净利润+折旧及摊销+利息费用－资本性支出－营运资金增加额

净利润=营业收入－营业成本－营业税金及附加－销售费用－管理费用-财务费用－所得税

②收益期限的确定

本次评估假设商社汽贸持续经营，收益期设定为无限年期。

③由于商社汽贸系专门从事汽车经销、售后服务、配件供应、保险代理、汽车装饰、汽车租赁等的经营实体，本次评估将商社汽贸及其子公司作为一个整体采用收益法进行评估，对未纳入盈利预测的长期股权投资单位、溢余资产及非经营性资产、负债单独评估并加回。

商社汽贸预测的未来企业自由现金流如下：

单位：万元

序号	项目	2015年 8-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	永续期
1	一、营业收入	191,735.69	434,268.06	449,369.21	457,584.33	471,153.40	484,408.85	484,408.85
2	减：营业成本	177,637.28	400,287.01	415,351.13	422,693.77	435,427.00	447,786.21	447,786.21
3	营业税金及附加	434.07	1,030.13	1,055.51	1,068.26	1,092.37	1,115.28	1,115.28
4	营业费用	5,268.69	12,158.08	12,429.08	12,624.57	12,926.73	13,210.18	13,210.18
5	管理费用	5,566.78	13,041.19	13,162.21	13,279.03	13,370.63	13,609.17	13,609.17
6	财务费用	2,118.10	3,849.06	3,921.08	3,928.78	3,944.98	3,950.15	3,950.15
7	资产减值损失	-	-	-	-	-	-	-
8	加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
9	投资收益	-	-	-	-	-	-	-
10	二、营业利润	710.77	3,902.60	3,450.20	3,989.92	4,391.68	4,737.85	4,737.85
11	营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
12	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
13	三、利润总额	710.77	3,902.60	3,450.20	3,989.92	4,391.68	4,737.85	4,737.85
14	减：所得税	386.63	1,107.17	1,031.83	1,066.99	1,123.67	1,175.17	1,759.44
15	四、净利润	324.15	2,795.43	2,418.37	2,922.93	3,268.01	3,562.68	2,978.40

16	加：财务费用（扣除所得税影响）	1,586.37	3,807.29	3,807.29	3,807.29	3,807.29	3,807.29	3,368.68
17	加：折旧及摊销	2,068.88	2,571.63	2,411.62	2,120.62	2,062.45	2,210.54	2,210.54
18	减：营运资金的增加	-11,846.10	9,990.45	988.07	200.70	204.53	219.81	-
19	减：资本性支出	643.81	1,545.15	1,545.15	1,545.15	1,545.15	1,545.15	2,210.54
20	五、企业自由现金流量	15,181.68	-2,361.26	6,104.07	7,104.99	7,388.07	7,815.55	6,347.08

2016年企业自由现金流量为负数，主要是2016年营业收入下降幅度大，主要系受商社汽贸全资子公司商社博瑞预期营业收入下降的影响。商社博瑞是商社汽贸投资设立的全资子公司，代理保时捷品牌，其历史营业收入保持较快增长，且占商社汽贸总营业收入的20%左右。其历史经营情况如下表所示：

单位：万元

项 目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年1-7月
营业收入	68,592	53,857	93,770	109,648	61,613
增长率	-	22.86%	14.28%	13.66%	-
占商社汽贸营业收入比例	18.92%	14.14%	21.87%	21.14%	21.67%

由于预计2016年重庆地区将有新的保时捷4S店开业，市场竞争加剧，重庆市场在保时捷整车总量增长的基础上，商社博瑞占比60~70%，分流30~40%。维修业务也受新开保时捷4S店的影响，预计保有客户存在区域性的自然分流30%及以上。因此导致商社汽贸2016年经营业绩下滑较多。

④折现率（R）的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，采用WACC模型确定折现率，计算模型如下：

$$\text{折现率} = E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times R_d$$

其中：

E：股东权益价值

D：付息债务价值

R_e：权益资本成本

R_d：债务资本成本

T: 被评估企业所得税率

其中：权益资本成本 R_e 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

权益资本成本 R_e =无风险报酬率+ β 风险系数 \times 市场风险溢价+企业个别特有风险

即： $R_e=R_f+\beta \times ERP +R_c$

其中：

R_e : 权益资本成本

R_f : 无风险收益率

Beta: 权益的系统风险系数

ERP: 市场风险溢价

R_c : 企业的特定风险调整系数

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

A.权益资本成本 R_e

a.无风险报酬率

华康评估以评估基准日尚未到期的 10 年以上的国债到期收益率 3.93%作为本次评估的无风险报酬率。

b.市场风险溢价

华康评估在测算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数从 2004~2014 年的成份股，通过同花顺查询了各年成份股的后复权收盘价，并计算了各年成份股的几何平均收益率，然后通过 95%的置信区间对异常数据进行了剔除，最后对剔除后的数据进行算术平均；无风险资产收益率选取了距到期剩余年限大于等于 10 年的国债到期收益率。经计算市场风险超额回报率（ERP）为 7.41%。

c.β 系数

华康评估通过查询同花顺 iFind 资讯汽车服务行业加权剔除财务杠杆β 系数 0.7798。根据商社汽贸基准日有息负债价值与股东权益价值之比、各年的所得税率水平，按 $\beta_U = \beta_L \times [1 + (1-t) \times D/E]$ 公式计算得出调整后的预测期β 系数。

d.企业特有风险补偿率

考虑到本次评估系按商社汽贸现有经营网点的盈利状况进行预测，未考虑未来的业务拓展及新增营业网点，由于现有销售渠道、营销网络、经营管理团队比较成熟，收益较为稳定，预期经营风险较小，故本次评估未考虑企业特有风险。

e.权益资本折现率的计算

代入公式 $R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$ 计算得出预测期内的权益资本折现率。

B.债务资本成本 R_d

根据企业基准日实际综合贷款利率水平确定债务资本成本 R_d 为 5.32%。

C.折现率（R）的最终确定

根据 WACC 模型的计算公式，计算得出预测期内各年的折现率如下表：

项 目	2015	2016	2017	2018	2019	2020	永续期
WACC 加权资本成本折现率 R	9.54%	9.54%	9.54%	9.54%	9.54%	9.54%	8.83%

⑤经营性资产价值的确定

经本次评估，商社汽贸经营性资产价值为 76,235.41 万元。

（2）溢余资产价值的确定（E）

主要为企业超额持有的现金、现金等价物及未纳入收益预测的长期股权投资。

经分析，截至评估基准日，商社汽贸及其子公司（按持股比例计算）溢余资产合计为 18,219.89 万元。具体明细如下：

项目	金额（万元）
----	--------

超额货币资金	14,439.78
商社汽贸铜梁分公司	-115.54
商社汽贸汽车销售中心分公司	-141.43
商社强力	2,978.63
众志成城	-
商社文化	239.79
商社新瑞	-
商社悦合	235.27
商社首汽租赁	83.40
商社易修	500.00
溢余资产合计	18,219.89

（3）非经营性资产及负债价值的确定（Q）

经分析，截至评估基准日，商社汽贸非经营性资产（负债）主要为未纳入收益预测的土地使用权-北部新区高新园人和组团 M 标准分区 M24-2 号地块、预付土地款-大竹林土地及在建工程、其他非经营性资产负债款项（其他应收款、其他应付款）等，按资产基础法结果进行评估，确定商社汽贸及各子公司的非经营性资产（负债）评估值。再根据商社汽贸对各子公司的持股比例情况汇总计算非经营性资产（负债）评估金额为 43,103.19 万元。

（4）商社汽贸企业整体价值的确定

综上所述，商社汽贸企业整体价值的评估值如下：

$$\begin{aligned} \text{企业整体价值评估值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产评估值} + \text{非经营性资产（负债）评估净值} \\ &= 76,235.41 + 18,219.89 + 43,103.19 \\ &= 137,558.48 \text{ 万元} \end{aligned}$$

（5）付息债务评估

付息债务包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款等。

经分析，截至评估基准日，商社汽贸付息债务（子公司按持股比例折算）合计 85,031.46 万元。

（6）商社汽贸股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

=137,558.48-85,031.46

=52,527.01（万元）

经华康评估评定估算，商社汽贸股东全部权益采用收益法评估的结果为52,527.01万元。收益法评估值高于账面值（账面净资产）34,816.36万元，增值率为196.58%。

评估增值的主要原因是：账面价值系按资产取得途径考虑，反映的是企业现有资产的历史成本，未能反映企业各项资产的综合获利能力。收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行评估。收益法评估不仅充分考虑了各分项资产在企业运营中得到合理和充分利用、有机组合后发挥了其应有的贡献等因素，还考虑了社会资源、营销网络、管理能力、团队协同作用等对企业营运和盈利能力的贡献。

（三）评估方法的选择与合理性分析

本次评估资产基础法的评估结论为49,467.89万元，收益法的评估结论为52,527.01万元，两种方法相差3,059.12万元，差异率为6.18%。

前述评估结果差异的主要原因是：采用收益法得出的评估结论为企业未来预期净收益的折现价值，其价值内涵包括企业各项有形及无形资产给股东带来的未来利益流入，比较接近企业现实和潜在的盈利能力情况。采用资产基础法得出的评估结论，反映企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额。

由于商社汽贸主要从事汽车销售及售后服务，目前已形成稳定的多渠道营销模式，收入规模较大，预期收益较为稳定。资产基础法评估结论未能反映企业的综合获利能力，评估结论与企业实际及潜在的盈利能力存在一定程度的脱节。

因此，本次评估选用收益法的评估值作为评估结论。

三、商社电商

（一）评估结论

截至评估基准日，商社电商经审计的净资产账面价值为 3,081.65 万元。本次评估采用资产基础法进行评估，资产基础法评估价值为 3,821.77 万元，评估增值 740.12 万元，增值率 24.02%。

（二）评估方法的选择与增值合理性分析

由于商社电商成立时间较短，历史年度收益不稳定，2014 年净利润-819.03 万元，2015 年 1~7 月净利润 75.69 万元，由于商社电商收益主要来自于重百股份支付的平台使用服务费，未来预期收益无法合理预测，获得预期收益所承担的风险无法合理预测，故本次评估无法采用收益法进行评估。由于商社电商委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。由于目前市场上难以找到与商社电商相同或类似的可比交易案例，故华康评估无法采用市场法进行评估。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，商社电商经审计的资产总额 4,100.34 万元，负债总额 1,018.69 万元，净资产 3,081.65 万元。

经本次评估，资产总额 4,113.16 万元，负债总额 291.39 万元，净资产 3,821.77 万元，评估增值 740.12 万元，增值率 24.02%。

评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	3,695.84	3,696.90	1.06	0.03
2	非流动资产	404.5	416.26	11.76	2.91
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	404.5	410.68	6.18	1.53
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	5.58	5.58	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总额	4,100.34	4,113.16	12.82	0.31
21	流动负债	291.39	291.39	-	-
22	非流动负债	727.3	-	-727.3	-100
23	负债总额	1,018.69	291.39	-727.3	-71.4
24	股东全部权益（所有者权益）	3,081.65	3,821.77	740.12	24.02

评估增值的主要原因系商社电商取得的重庆两江新区财政局拨付的电商平台补助资金 604.80 万元、重庆市信息和工业化委员会拨付的电脑销售电子商务平台建设补助资金 80.00 万元和重庆市渝北区对外贸易经济委员会拨付的公共服务平台建设补助资金 42.50 万元，由于上述款项无需返还，属于企业收益性质款项，本次评估为零。

四、商社家维

（一）评估结论

截至评估基准日，商社家维经审计的净资产账面价值为 77.39 万元。本次评

估采用资产基础法进行评估，其中：资产基础法评估价值为 120.06 万元，评估增值 42.67 万元，增值率 55.14%。

（二）评估方法的选择与增值合理性分析

商社家维主要从事中央空调工程安装与家电售后服务。其中，中央空调工程安装业务为新开拓业务领域，历史上商社家维经营业绩主要靠家电售后服务业务支撑；家电售后服务业务一方面来自商社家维代理销售的家电产品，另一方面主要来自于上市公司所销售家电产品。由于家电售后服务行业门槛较低，从事该行业的个体经营者较多，市场竞争激烈，在价格方面商社家维的市场竞争力无明显优势，且商社家维运营成本相对较高，因此盈利能力较弱。从历史财务数据分析，历史收益较低且不稳定，预期的市场环境及企业竞争力无明显改善和提高，未来收益的实现与承担的风险均具有较大的不确定性，故华康评估无法采用收益法进行评估。由于商社家维委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。由于目前市场上难以找到与商社家维相同或类似的可比交易案例，故华康评估无法采用市场法进行评估。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，商社家维经审计后的资产总额 2,184.61 万元，负债总额 2,107.22 万元，净资产 77.39 万元。

经本次评估，资产总额 2,198.10 万元，负债总额 2,078.04 万元，净资产 120.06 万元，评估增值 42.67 万元，增值率为 55.14%。

评估结果汇总如下表：

项 目		单位：万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A × 100%
1	流动资产	2,162.43	2,176.36	13.93	0.64
2	非流动资产	22.18	21.74	-0.44	-1.98

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	9.63	19.48	9.85	102.28
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	12.55	2.26	-10.29	-81.99
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总额	2,184.61	2,198.10	13.49	0.62
21	流动负债	2,078.04	2,078.04	-	-
22	非流动负债	29.18	-	-29.18	-100
23	负债总额	2,107.22	2,078.04	-29.18	-1.38
24	股东全部权益（所有者权益）	77.39	120.06	42.67	55.14

商社家维评估增值的主要原因如下：

1、固定资产账面值 9.63 万元，评估值 19.48 万元，评估增值 9.85 万元，增值原因系企业设备的折旧年限较短，已计提了较大部分折旧，账面净值较低，而华康评估是按设备的经济耐用年限确定的成新率情况进行评估的，评估结果较已提折旧后的设备净值余额大，从而形成本次设备评估增值。

2、其他非流动负债账面值 29.18 万元，该款项系企业收到的财政补贴款，实属企业收益性质款项，本次评估为零，故形成净资产评估增值。

五、仕益质检

（一）评估结论

截至评估基准日，仕益质检经审计的净资产账面价值为 1,012.66 万元。本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，其中：资产基础法评估价值为 1,099.81 万元，评估增值 87.15 万元，增值率 8.61%；收益法的评估价值为 5,636.56 万元，评估增值 4,623.90 万元，增值率 456.61%。

本次评估以收益法的评估值 5,636.56 万元作为仕益质检股东全部权益价值的评估结论。

（二）评估方法和增值合理性分析

1、资产基础法评估说明

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日，仕益质检经审计的资产总额 2,512.14 万元，负债总额 1,499.48 万元，净资产 1,012.66 万元。

经本次评估，资产总额 2,599.29 万元，负债总额 1,499.48 万元，净资产 1,099.81 万元，评估增值 87.15 万元，增值率 8.61%。

评估结果汇总如下表：

项 目		单位：万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A× 100%
1	流动资产	1,948.19	1,970.79	22.6	1.16
2	非流动资产	563.95	628.5	64.55	11.45
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A× 100%
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	463.08	533.28	70.20	15.16
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	5.65	-	-5.65	-100
19	其他非流动资产	95.22	95.22	-	-
20	资产总额	2,512.14	2,599.29	87.15	3.47
21	流动负债	1,499.48	1,499.48	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总额	1,499.48	1,499.48	-	-
24	股东全部权益（所有者权益）	1,012.66	1,099.81	87.15	8.61

评估增值的主要原因如下：

仕益质检机器设备账面价值 463.08 万元，评估价值 533.28 万元，评估增值 70.20 万元，增值率为 15.16%。评估增值的主要原因系仕益质检固定资产账面值为根据会计政策计提折旧后的价值，本次评估按照现时条件下重置价格对其进行评估，并结合机器设备的经济使用年限确定评估值，由于部分设备经济使用年限高于会计政策折旧年限，从而形成本次设备评估增值。

2、收益法评估说明

由于仕益质检未来现金流量可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，本次评估采用企业自由现金流（净现金流量）作

为预期收益。故本次股东全部权益价值估算模型基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：

P：企业整体价值

F_t：第 t 年的企业自由现金流量

F_n：t 年后企业自由现金流量

n：年期

r：为折现率

E：溢余资产评估值

Q：非经营性资产（负债）评估值

付息债务包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

具体测算过程如下：

（1）经营性资产价值

①企业自由现金流量

企业整体价值对应的现金流量为企业自由现金流量，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-营运资金增加额

税后净利润=营业收入－营业成本－营业税金及附加－销售费用－管理费用

一 财务费用—所得税

仕益质检未来期间现金流量如下表：

单位：万元

序号	项 目	2015年 8-12月	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	永续期
1	一、营业收入	1,660.00	5,000.00	5,750.00	6,610.00	7,600.00	8,750.00	8,750.00
2	减：营业成本	535.10	1,546.40	1,764.90	2,010.50	2,260.70	2,627.90	2,627.90
3	营业税金及附加	8.30	25.00	28.75	33.05	38.00	43.75	43.75
4	营业费用	544.57	1,663.77	1,872.68	2,115.96	2,449.09	2,765.73	2,765.73
5	管理费用	406.79	1,556.42	1,753.57	1,458.55	1,700.23	1,901.22	1,901.22
6	财务费用	33.20	100.00	115.00	132.20	152.00	175.00	175.00
7	资产减值损失							
8	加：公允价值变动 损益							
9	投资收益							
10	二、营业利润	132.04	108.41	215.11	859.74	999.98	1,236.41	1,236.41
11	营业外收入							
12	减：营业外支出							
13	三、利润总额	132.04	108.41	215.11	859.74	999.98	1,236.41	1,236.41
14	减：所得税	33.01	27.10	53.78	214.94	250.00	309.10	309.10
15	四、净利润	99.03	81.31	161.33	644.81	749.99	927.31	927.31
16	加：财务费用（扣 除所得税影响）							
17	加：折旧及摊销	54.61	191.97	272.87	345.17	429.67	480.64	480.64
18	减：营运资金的增 加	-328.02	555.21	70.60	80.95	93.19	108.25	-
19	减：资本性支出	340.00	59.00	259.00	673.00	810.00	982.00	480.64
20	加：增加借款							
21	减：归还借款							
22	五、企业自有现金 流量	141.66	-340.93	104.61	236.03	276.47	317.69	927.31

A.2016年营业收入上升幅度大，主要系仕益质检于2015年3月从商社集团剥离出来单独成立公司后，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。

B.仕益质检的营业成本主要包括检测样品及耗材成本和检测人员工资及福利等，一方面为满足业务发展需要，扩大检测范围，在业务量上升后，员工人

数将会增加，造成营业成本上升较快；另一方面受整体市场环境以及检测行业竞争日益加剧的影响，仕益质检近两年成本率呈逐渐增高趋势。

C.仕益质检的营业费用主要为人员工资及社保费、差旅费、运杂费及租赁费等，管理费用主要为人员工资及社保费、业务招待费、折旧及摊销费、办公费、装修费等。

一方面，为满足业务发展需要，扩大检测范围，在业务量上升后，员工人数将会增加，造成营业费用、管理费用中的与员工相关的支出上升较快；

另一方面，对于装修费，因目前的经营场地 2017 年租赁到期，且企业经营规模的扩大，现租赁的场地已不能满足经营需要，2016 年将另行租赁房屋，场地预计 15,000 平方米；国家对实验室环境有特定要求，实验室装修造价高于一般房屋装修。新实验室装修费用预计 1,100 万元，分别在 2016 和 2017 年摊销，装修费仅为工程设计、工程施工和装修费用，不包含设备购置等资本性支出。

②收益期限的确定

本次评估假设仕益质检持续经营，收益期设定为无限年期。

③折现率（R）的选取

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC=R_e \times E / (D+E) + R_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：

E：权益市场价值

D：债务市场价值

R_e：权益资本成本

R_d：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

计算权益资本成本时，华康评估采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法，公式如下：

$$R_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

式中：

R_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

Beta：权益的系统风险系数

ERP：市场风险溢价

R_c ：企业的特定风险调整系数

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

A.权益资本成本 R_e

a.无风险报酬率

以评估基准日尚未到期的 10 年以上的国债到期收益率 3.93%作为本次评估的无风险报酬率。

b.市场风险溢价

本次评估在测算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数从 2004~2014 年的成份股，通过同花顺查询了各年成份股的后复权收盘价，并计算了各年成份股的几何平均收益率，然后通过 95%的置信区间对异常数据进行了剔除，最后对剔除后的数据进行算术平均；无风险资产收益率选取了距到期剩余年限大于等于 10 年的国债到期收益率。经计算市场风险超额回报率（ERP）为 7.41%。

c.β 系数

通过查询同花顺 iFind 资讯专业技术服务业加权调整β 系数 0.8143。根据仕益质检基准日有息负债价值与股东权益价值之比、各年的所得税率水平，按 $\beta_u = \beta_L \times [1 + (1-t) \times D/E]$ 公式计算得出调整后的预测期的β 系数。

d.企业特有风险补偿率

在综合考虑仕益质检面临的各种风险后，本次综合考虑取企业特有风险报酬率为1%。

e.权益资本折现率的计算

代入公式 $R_e=R_f+\beta \times MRP+R_c$ 计算得出预测期内的权益资本折现率。

B.债务资本成本 R_d

截至评估基准日，企业无有息负债，故确定债务资本成本 R_d 为0%。

C.折现率（R）的最终确定

根据 WACC 模型的计算公式： $R=E/(D+E) \times R_e+D/(D+E) \times (1-T) \times R_d$

计算得出预测期折现率为10.96%。

④经上述评估测算，仕益质检经营性资产价值为5,257.81万元。

（2）溢余资产的确定

溢余资产主要为企业超额持有的现金、现金等价物。经分析，截至评估基准日，仕益质检超额持有的现金及现金等价物为292.00万元，则溢余资产为292.00万元。

（3）非经营性资产（负债）评估

经营性资产负债系与企业生产经营无直接关系的往来款项。此类资产负债按资产基础法结果进行评估。

截至评估基准日，仕益质检非经营性资产（负债）主要为未纳入收益预测的其他非经营性资产负债款项（其他应收款、其他应付款）等，按资产基础法结果进行评估，确定仕益质检的非经营性资产（负债）评估值。即非经营性资产（负债）评估金额为-86.75万元。

（4）仕益质检企业整体价值的确定

企业整体价值评估值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（负债）评估净值

$$=5,257.81+292.00+(-86.75)$$

$$=5,636.56 \text{（万元）}$$

（5）付息债务评估

经分析，截至评估基准日，仕益质检付息债务为零。

（6）股东全部权益价值

综上，经评定估算，仕益质检股东全部权益采用收益法评估的结果为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值=5,636.56（万元）。

本次评估，收益法评估值高于账面值（账面净资产）4,623.90 万元，增值率为 456.61%。增值的主要原因是：账面价值系按资产取得途径考虑，反映的是企业现有资产的历史成本，未能反映企业各项资产的综合获利能力。收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行评估。收益法评估不仅充分考虑了各分项资产在企业运营中得到合理和充分利用、有机组合后发挥了其应有的贡献等因素，还考虑了社会资源、营销网络、管理能力、团队协同作用等对企业营运和盈利能力的贡献。由于上述无形资产在创建和取得过程中的支出在财务核算中大部分作费用化处理，并且无形资产的创建和取得成本与其产生的收益贡献价值存在弱对应性。综上所述，收益法评估结果较企业账面净资产有较大的增值。

（三）评估方法的选择与合理性分析

此次评估资产基础法的评估结论为 1,099.81 万元，收益法的评估结论为 5,636.56 万元，两种方法相差 4,536.75 万元，差异率为 80.49%。

采用收益法得出的评估结论为企业未来预期净收益的折现价值，其价值内涵包括企业各项有形及无形资产给股东带来的未来利益流入，比较接近企业现实和潜在的盈利能力情况。采用资产基础法得出的评估结论，反映企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额。

考虑到仕益质检主要从事质量认证和质量检测，目前已形成稳定的多渠道营销模式，收入规模较大，资产基础法评估结论未能反映企业的综合获利能力。因此，评估师充分考虑了各种因素后确定选用收益法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。因此，本次评估选用收益法的评估值作为评估结论。

六、中天物业

（一）评估结论

截至评估基准日，中天物业经审计的净资产账面价值为 1,460.47 万元。本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，其中：资产基础法评估价值为 8,240.10 万元，评估增值 6,779.63 万元，增值率为 464.21%；收益法的评估价值为 8,877.97 万元，评估增值 7,417.50 万元，增值率 507.88%。

本次评估以资产基础法的评估值 8,240.10 万元作为中天物业股东全部权益价值的评估结论。

（二）评估方法和增值合理性分析

1、资产基础法评估说明

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

截至评估基准日，中天物业经审计后的资产总额为 33,354.68 万元，负债总额为 31,894.21 万元，净资产为 1,460.47 万元。

经华康评估综合评定估算，资产评估值为 40,134.31 万元；负债评估值为 31,894.21 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 8,240.10 万元。评估增值额为 6,779.63 万元，增值率为 464.21%。

评估结果汇总如下表：

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	30,515.55	30,902.38	386.83	1.27
2	非流动资产	2,839.13	9,231.93	6,392.80	225.17
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,570.00	7,082.92	5,512.92	351.14
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,261.11	2,139.56	878.45	69.66
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	5.29	9.45	4.16	78.64
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	2.73	0	-2.73	-100
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总额	33,354.68	40,134.31	6,779.63	20.33
21	流动负债	31,894.21	31,894.21	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总额	31,894.21	31,894.21	-	-
24	净资产（所有者权益）	1,460.47	8,240.10	6,779.63	464.21

评估增值的主要原因如下：

（1）存货

中天物业存货评估增值 375.90 万元，增值率为 3.03%。存货账面价值反映项目开发成本，本次评估系采用假设开发法，根据基准日市场价格扣除尚需支付的成本、费用、税金及适当利润后得出评估值。

（2）长期股权投资评估增值 5,512.92 万元，增值率为 351.14%。

截至评估基准日，中天物业纳入评估范围的长期股权投资账面值为 15,700,000.00 元，评估值为 69,901,631.72 元。具体情况如下表：

单位：元

简称	注册资本	持股比例	长期股权投资账面价值	子公司所有者权益×持股比例(a)	评估价值(b)	增值率(b/a-1)
商社物管	3,000,000.00	100.00%	3,000,000.00	-5,686,025.29	-	-
铜梁中天	10,000,000.00	100.00%	10,000,000.00	8,191,530.84	68,161,555.54	732.10%
赛菲特	4,500,000.00	60.00%	2,700,000.00	2,666,808.4	2,667,603.59	0.03%
合计					70,829,159.13	

本次评估增值主要系对铜梁中天的长期股权投资评估增值，铜梁中天为房地产开发项目公司，其在开发项目为商社汇·铜梁购物中心。详细评估过程参见本节“（四）铜梁中天评估情况”。

上述长期股权投资中，除铜梁中天和赛菲特外，商社物管占中天物业最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润均未达到 20%。铜梁中天和赛菲特情况具体请见本节“（四）铜梁中天评估情况”和“（五）赛菲特评估情况”。

（3）房屋建筑物

中天物业房屋建筑物评估增值 878.46 万元，增值率为 69.66%。中天物业房屋建筑物主要是前期开发项目企业自持部分，由于房屋修建时间较早，且账面价值系根据会计政策计提折旧后的价值，故账面价值较低。近年来，重庆市商业用房价格涨幅较大，本次评估按照现时条件下市场价格对其进行评估，导致评估增值。

2、收益法评估说明

（1）基本模型

中天物业未来净现金流可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握股东全部权益价值，本次资产评估以股东权益净现金流作为收益额，基本模型如下：

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t} + E+Q+H$$

其中：PV：为股东权益净现金流现值

Ft：为第 t 年的股东权益净现金流

N：为年期

i：为权益折现率

E：为溢余资产评估值

Q：为非经营性资产（负债）评估值

H：为项目期末回收资产现值

（2）收益法评估价值

经华康评估评定估算，中天物业股东全部权益采用收益法评估的结果为 8,877.97 万元。

（三）评估方法的选择与合理性分析

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 8,240.10 万元，收益法的评估结论为 8,877.97 万元，两种评估方法结论相差 637.87 万元，差异率为 7.74%。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。

本次评估中主要资产为存货，对于完工房地产项目，资产基础法根据预计销售总额，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于在建开发项目，资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法，即在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润计算评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预

售价格及预售面积、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

因此，本次评估选用资产基础法的评估值作为评估结论。

（四）中天物业在建房地产项目及评估情况

项目名称	状态	所属公司	地理位置	土地面积 (M ²)	开工时间	计划投资 总额 (万元)	预计完 工时间	评估值（万元）	
								销售的房 地产	租赁的房 地产
商社 汇·巴南 购物中心 项目二期	在开 发项 目	中 天 物 业	重庆市巴 南区鱼洞 新市街 80 号	13,575.00	2014 年 9 月	13,051.05	2016 年 6 月	9,892.41	-
铜梁商社 汇·购物 中心	在开 发项 目	铜 梁 中 天	重庆市铜 梁县新城 核心商圈 B-2 地块	22,508.00	2014 年 4 月	65,069.32	2019 年 12 月	11,125.19	1,726.58

（五）铜梁中天评估情况

1、评估结论

（1）资产基础法

经综合评定估算，铜梁中天资产评估值为 13,000.58 万元，负债评估值为 6,184.43 万元，净资产评估值为 6,816.15 万元，评估增值 5,997.00 万元，增值率 732.10%。

评估结果汇总如下表：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

单位：万元

1	流动资产	6,990.69	12,987.96	5,997.27	85.79
2	非流动资产	12.89	12.62	-0.27	-2.09
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	12.73	12.62	-0.11	-0.86
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	0.16	-	-0.16	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总额	7,003.58	13,000.58	5,997.00	85.63
21	流动负债	6,184.43	6,184.43	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债总额	6,184.43	6,184.43	-	-
24	净资产（所有者权益）	819.15	6,816.15	5,997.00	732.10

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估，评估增值 5,997.00 万元，增值率 732.10%。增值原因如下：

铜梁中天存货评估增值 5,996.62 万元，增值率为 87.48%。存货账面价值反映项目开发成本，对于开发完毕后用于销售的房地产，本次评估系采用假设开发法，根据基准日市场价格扣除尚需支付的成本、费用、税金及适当利润后得出评估值；对于开发完毕后用于租赁的房地产，根据所在区域附近能找到类似商业用房的租赁实例，按照房地合一的原则采用收益法进行评估，计算出委估房地产（房地合一）的评估价值，故形成评估增值。

（2）收益法

在本次资产评估假设前提下，经华康评估评定估算，铜梁中天股东全部权益按收益法评估的结果为 7,254.88 万元。

铜梁中天实业未来净现金流可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握股东全部权益价值，本次资产评估以股东权益净现金流作为收益额，基本模型如下：

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t} + E + Q$$

其中：

PV：为股东权益净现金流现值

F_t：为第 t 年的股东权益净现金流

N：为年期

i：为权益折现率

E：为溢余资产评估值

Q：为非经营性资产（负债）评估值

①F_t = 销售商品、提供劳务收到的现金 - 购买商品、接受劳务支付的现金（直接投资成本 + 经营成本费用） - 支付的各项税费 + 融资活动增加现金净额

②N（年期）：以铜梁中天实业截至评估基准日实际储备的土地根据开发进度可开发的时间进行预测。

③i（折现率）的确定

华康评估根据资产评估行业的相关准则和操作规范，采用国际通行的资本定价模型（CAPM），确定权益资本折现率，模型如下：

折现率 = 无风险收益率 + β 风险系数 × 市场风险溢价 + 企业的特定风险调整系数

即： $R_e=R_f+Beta \times ERP+R_c$

式中：

R_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

$Beta$ ：权益的系统风险系数

ERP ：市场风险溢价

R_c ：企业的特定风险调整系数

A. 贝塔系数（Beta）

华康评估无法直接获得铜梁中天实业的贝塔系数。华康评估选取房地产行业上市公司公开的资料，根据铜梁中天实业预测期各年的资本结构，计算得出铜梁中天实业预测期各年的贝塔系数。

B. 企业的特定风险调整系数（ R_c ）

华康评估根据铜梁中天实业项目开发情况、销售情况、开发规模、未来融资计划等方面的实际情况，结合铜梁中天实业现有管理水平，营销政策等方面分析确定铜梁中天实业的特定风险调整系数。

由于铜梁中天实业与上市的房地产公司相比在企业规模、财务风险、房地产开发地区布局、内部管理及控制、融资能力、市场影响力等方面相对较弱，本次评估取特定风险调整系数为 2%。

C. 无风险报酬率（ R_f ）为 3.93%，市场风险溢价（ERP）为 7.41%，具体测算方法参看商社汽贸收益法评估分析。

D. 将上述参数代入资本定价模型（CAPM），折现率最终确定如下表

项 目	2015年 8-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年之后
折现率	15.16%	20.96%	15.69%	22.71%	13.64%	11.59%

④溢余资产（E）

铜梁中天实业评估基准日货币资金余额为 89.73 万元，考虑到货币资金能够赢得无风险投资的公正报酬，同时企业各类款项回收有规律和保障，不需要为日常经营而保持巨额现金。因此本次评估将企业基准日的货币资金作为溢余资产考虑。

⑤为非经营性资产（负债）（Q）

非经营性资产（负债）系评估基准日企业拥有与收益无直接关系的或未纳入本次收益预测的资产或负债，本次评估按照资产基础法评估值确定。

（3）评估结论的分析与确定

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 6,816.15 万元，收益法的评估结论为 7,254.88 万元，两种评估方法结论相差 438.73 万元，差异率为 6.44%。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，对于在建开发项目，资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法，即在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润计算评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售、租赁进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售及租赁价格、预售及租赁面积、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，华康评估根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，采用资产基础法的评估值作为评估结论，即铜梁中天股东全部权益在评估基准日的市场价值为 6,816.15 万元。

2、资产基础法评估增值合理性分析

铜梁中天资产基础法评估增值 5,997.00 万元，增值率 732.10%。增值原因为

存货(尚在开发中的商社汇·铜梁购物中心的开发成本)评估增值 5,996.62 万元,增值率为 87.48%。对于在建开发项目,资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法,即在评估时点,假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本,扣减费用、税金、适当利润计算评估值,在市场上较易得到验证,较好地反映了目前企业的资产价值。

商社汇·铜梁购物中心的开发成本,资产基础法评估说明如下:

2.1 评估方法

(1) 对于正在开发的项目,根据假设开发完成后的预计市场售价扣除预计后续需支付的工程费用、期间费用、全部税金及适当比例税后利润作为评估值,其计算公式如下:

开发成本评估值=预计销售总额-后续尚需支付的开发成本-营业费用-管理费用-财务费用-营业税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润

(2) 对于开发完毕后用于租赁的房地产,根据所在区域附近能找到类似商业用房的租赁实例,按照房地合一的原则采用收益法进行评估,计算出委估房地产(房地合一)的评估价值。

收益法利用了预期收益原理,即某宗房地产的客观合理价格或价值,为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益,并采用适当的折现率折算成现值,然后累加求和后,得出被评估房地产的评估值,其基本计算公式为:

$$p = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中: p: 房地产价格

n: 收益年限

R: 年净收益

r: 折现率

s: 年净收益增长率

根据出让合同的一般约定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期；对于商业用地，土地使用年限届满，土地使用者需要继续使用的，除根据社会公共利益需要收回宗地的，出让人应当予以批准，土地使用者支付土地有偿使用费。在本次房屋的收益法评估中，考虑到本次评估系在企业持续经营条件下的评估预测，在房屋剩余经济使用寿命大于土地剩余年限时，考虑采用支付土地使用费的形式续期至房屋经济使用年限为止，华康评估认为是与企业实际经营情况及评估预测假设相符的。

2.2 评估测算过程

2.2.1 对于用于销售的房地产：

（1）销售收入

①可售面积的确认

本次评估，开发项目的建筑面积、容积率等参数，若已办理房地产权证，以房地产权证证载面积为准；若已经进行销售和结转但未办理房地产权证，以实测面积或预售许可证数据为准；若项目尚未建成，以相关房屋面积测绘报告、预售许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证批准面积、规划设计方案审查意见等面积为准。经核对确认后，铜梁中天申报面积如下：

业态	总可售面积（m ² ）	截至评估基准日已签约面积（m ² ）	未签约面积合计（m ² ）
商业	87,213.33	-	87,213.33
写字楼	21,106.48	-	21,106.48
车库	33,730.24	-	33,730.24
小计	142,050.05	-	142,050.05

②销售单价的预测

通过对商社汇·铜梁购物中心所在地物业形态近一年的销售价格、价格走势进行比较分析，对与铜梁中天开发项目物业类型相同或相近的新开盘及已开盘余房中商品房的销售价格进行调查分析，从各楼盘的周边景观环境、交通条件、繁华度、公共配套设施、建成年月、装修程度、户型面积、设施设备、建

筑结构、物业管理等多方面进行比较。结合铜梁中天开发项目的总体规划方案、销售计划及定价定价方案等资料，综合分析确定各物业类型的销售价格。

对于未签约（含完工、达预售许可和在建项目）的，根据对周边市场新开盘及已开盘余房中与商社汇·铜梁购物中心相同或相近的商品房销售价格进行市场调查并比较分析，综合考虑确定市场销售价。

华康评估调查重庆市铜梁区新开盘及已开盘余房中与商社汇·铜梁购物中心相同或相近的商品房销售价格，具体分析如下：

商社汇·铜梁购物中心由1号楼（自营商铺）、2号楼（主力百货及办公）两部分构成，地下3层：负1层为大型超市、超外商铺及配套车库，负2层至负3层为配套车库及设备房，地上裙楼部分由1至6层主力百货及自营商业组成，办公塔楼位于2号楼裙楼之上，共19层，截至评估基准日均未签约。

对于商业用房，华康评估对该区域市场商业用房交易情况进行了充分的调查、分析，了解到其所在区域附近类似房地产交易市场较活跃，容易找到类似房地产的交易实例，故市场比较法能够充分客观公正地反映出评估对象的价值。

市场比较法测算过程：

由于委估房地产计划装修，故本次估价将估价对象设定为装修进行评估。

A. 写字楼

华康评估通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与委估房地产相关程度较高的实例作为参照物。其基本情况如下表：

交易实例 比较因素	实例 1	实例 2	实例 3	待估房地产
项目名称	宝莲国际	东宏时代广场	来新居-水岸国际	商社汇·铜梁购物中心
位置	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区
用途	写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2015.7	2015.7	2015.7	2015.7

建筑面积交易均价（元/m ² ）		5,600	5,300	5,000	待估
区域因素	繁华度	较好	较好	一般	较好
	交通便捷程度	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施完备程度	较好	较好	一般	较好
	环境条件	较好	较好	一般	较好
个别因素	建成年月	在建	在建	在建	在建
	装修	清水	清水	清水	清水
	层高	5	5	4.5	5.5
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	临路状况	金龙大道	金龙大道	金龙大道	金龙大道
	设施设备	水、电、气、 讯、电梯	水、电、气、 讯、电梯	水、电、气、 讯、电梯	水、电、气、 讯、电梯
	产权状况	好	好	好	好
	地下车库	好	好	好	好
	物业管理	好	好	好	好
土地取得方式	出让	出让	出让	出让	

因素比较修正见下表：

比较因素 \ 交易实例		实例 1	实例 2	实例 3	待估房地产
		交易情况	0	0	0
交易日期		0	0	0	0
区域因素	繁华度	0	0	-3	0
	交通便捷程度	0	0	0	0
	公共配套设施完备程度	0	0	-3	0
	环境条件	0	0	-3	0
	小计	0	0	-9	0
个别因素	建成年月	0	0	0	0
	装修	0	0	0	0
	层高	-1	-1	-4	0
	建筑结构	0	0	0	0
	临街状况	0	0	0	0
	设施设备	0	0	0	0

产权状况	0	0	0	0
地下车库	0	0	0	0
物业管理	0	0	0	0
土地取得方式	0	0	0	0
小计	-1	-1	-4	0

比较因素条件修正：

a.交易情况修正

交易实例 1、2、3 均属公开市场交易，交易情况正常，本次对其交易价格不作修正。

b.交易日期修正

交易实例 1、2、3 交易日期与估价时点相近，本次估价交易对交易日期不做修正。

c.区域因素修正

交易实例 1、2 与委估房地产位于同一区域，其区域因素相近，交易实例 3 与委估房地产相比所处的区域位置较差，故对其的区域因素进行相应的修正。则交易实例 1、2、3 区域因素修正系数分别为 100/100、100/100、100/91。

d.个别因素修正

层高：交易实例 1、2、3 与委估房地产的层高分别为 5 米、5 米、4.5 米、5.5 米，对于办公写字楼来说层高越高其售价也越高，进行适当的修正，交易实例 1、2、3 的层高修正系数分别为-1、-1、-4；

其他：其他方面委估房地产与交易实例 1、2、3 皆相近，不做修正。

综合分析以上各因素后，实例 1、2、3 个别因素修正系数分别为 100/99、100/99、100/96。样本修正后的房地产价格计算如下表：

交易实例 比较因素	实例 1	实例 2	实例 3
实例价格（元/m ² ）	5,600	5,300	5,000
交易情况修正	100/100	100/100	100/100

交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/91
个别因素修正	100/99	100/99	100/96
比准价格（元/m ² ）	5,657	5,354	5,723

计算上述结果的算术平均值作为委估房地产的价格：

$$(5,657+5,354+5,723) / 3 \approx 5,580 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

B. 商铺

华康评估通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与委估房地产相关程度较高的实例作为参照物。其基本情况如下表：

交易实例		实例 1	实例 2	实例 3	待估房地产
比较因素					
项目名称		宝莲国际	东宏时代广场	铜梁印象	商社汇·铜梁购物中心一楼
位置		重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区
用途		商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2015.7	2015.7	2015.7	2015.7
建筑面积交易均价(元/m ²)		46,000	38,000	30,100	待估
区域因素	繁华度	好	好	较好	较好
	交通便捷程度	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施完备程度	好	好	较好	较好
	环境条件	好	好	较好	较好
个别因素	建成年月	在建	在建	在建	在建
	装修	清水	清水	清水	清水
	楼层	第 1 层	第 1 层	第 1 层	第 1 层
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	面积 (m ²)	20~100	17~90	20~80	
	设施设备	水、电、气、讯、电梯	水、电、气、讯、电梯	水、电、气、讯	水、电、气、讯、电梯
	产权状况	好	好	好	好

	地下车库	好	好	好	好
	物业管理	好	好	好	好
	土地取得方式	出让	出让	出让	出让

因素比较修正见下表：

比较因素		交易实例	实例 1	实例 2	实例 3	待估房地产
交易情况			0	0	0	0
交易日期			0	0	0	0
区域因素	繁华度		5	5	0	0
	交通便捷程度		0	0	0	0
	公共配套设施完备程度		5	5	0	0
	环境条件		5	5	0	0
	小计		15	15	0	0
个别因素	建成年月		0	0	0	0
	装修		0	0	0	0
	楼层		0	0	0	0
	建筑结构		0	0	0	0
	面积		2	3	3	0
	设施设备		0	0	-5	0
	产权状况		0	0	0	0
	地下车库		0	0	0	0
	物业管理		0	0	0	0
	土地取得方式		0	0	0	0
	小计		2	3	-2	0

比较因素条件修正：

a.交易情况修正

交易实例 1、2、3 均属公开市场交易，交易情况正常，本次对其交易价格不作修正。

b.交易日期修正

交易实例 1、2、3 交易日期与估价时点相近，本次估价交易对交易日期不做修正。

c.区域因素修正

对于商业地产来说，交易实例 1、2 与委估房地产相比其所处的区域优势更好，交易实例 3 与委估房地产相比所处的区域相近，故对其的区域因素进行相应的修正。则交易实例 1、2、3 区域因素修正系数分别为 100/115、100/115、100/100。

d.个别因素修正

设施设备：交易实例 1、2 和委估房地产含有室内电梯，交易实例 3 没有电梯，进行适当的修正，交易实例 1、2、3 的设施设备修正系数分别为 0、0、5；
面积修正：委估房地产主要以主力百货及自营商业为主的大型商铺，交易实例 1、2、3 以面积较小的商铺为主，故对其进行适当修正，交易实例 1、2、3 的面积修正系数分别为 2、3、3。

其他：其他方面委估房地产与交易实例 1、2、3 皆相近，不做修正。

综合分析以上各因素后，实例 1、2、3 个别因素修正系数分别为 100/102、100/103、100/98。样本修正后的房地产价格计算如下表：

交易实例 比较因素	实例 1	实例 2	实例 3
实例价格（元/m ² ）	46,000	38,000	30,100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/115	100/115	100/100
个别因素修正	100/102	100/103	100/98
比准价格（元/m ² ）	39,216	32,081	30,714

计算上述结果的算术平均值作为委估房地产的价格：

$$(39,216+32,081+30,714) / 3 \approx 34,000 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

由于以上交易实例的售价是一层商业的销售价格，对于其他楼层价格，结合商社汇·铜梁购物中心的实际情况以及华康评估对周边市场的调查情况，分

析确定其他各楼层商业平均销售价格如下表所示：

楼 层	平均售价（元）
地下一层	20,400.00
地上一层	34,000.00
地上二层	17,000.00
地上三层	11,900.00
地上四层	10,200.00
地上五层	8,900.00
地上六层	6,800.00

C.车库

搜集交易实例：华康评估通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的、与评估对象相关程度较高的实例作为参照物。基本情况下表：

比较项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称		商社汇·铜梁购物中心	御景天下	泽京普罗旺斯	御景天下
坐落		重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区	重庆市铜梁区
房屋用途		车库	车库	车库	车库
成交时间		-	2015	2015	2015
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
租金		-	7.4	8.6	8
区域因素	交通通达状况	较好	一般	一般	一般
	生活服务配置状况	较好	一般	一般	一般
	基础设施配置状况	较好	一般	一般	一般
	商业聚集度	商业聚集度高	商业聚集度一般	商业聚集度一般	商业聚集度一般
个别因素	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建造年代	在建	2012	2011	2012
	楼层	地下层	地下层	地下层	地下层
	布局	布局合理	较合理	较合理	较合理
	出入口设置	合理	较合理	较合理	较合理
	配套设施	配套齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	物业品质	好	好	好	好

a.确定修正系数（采用百分率法）

通过上表交易实例与评估对象各因素的情况比较以及华康评估对目前市场各种影响因素的调查、分析，各项修正系数确定如下。本次对区域因素及个别因素采用直接比较修正，即以评估对象的各项因素状况为基准，与可比实例相对应的各项因素逐项比较，然后确定修正比率。

交易情况修正：交易实例 1、2、3 均属公开市场交易，交易情况正常，本次对其交易价格不作修正。

交易日期修正：交易实例 1、2、3 交易日期与估价时点间隔较短，结合近年来商业房地产的价格波动情况，本次对其交易日期的修正系数 100/100、100/100、100/100。

区域因素修正：交易实例 1、2、3 与待估房地产相比所处的地理位置更加偏僻，交通便捷程度一般。故本次确定其区域因素修正系数为 100/92、100/92、100/92。

个别因素修正：第一，交易实例 1、2、3 分别修建于 2012 年、2011 年、2012 年，而待估房地产为在建，本次按房龄每增加一年扣减 0.5 分进行修正。第二，交易实例 1、2、3 均为周边小区车库，委估房地产为商业车位，布局更加合理，故要作适当的修正。第三，交易实例 1、2、3 均为周边小区车库，委估房地产为商业车位，出入口设置更加合理，故要作适当的修正。第四，交易实例 1、2、3 与委估房地产相比较配套设施更差。第四，其他方面，案例与评估对象相近，故不作修正。

综合考虑上述情况，确定交易实例 1、2、3 个别因素指数分别为 100/92.5、100/92、100/92.5。

修正系数具体确定过程如下表：

区域因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交通通达状况	20	18	18	18
生活服务配置状况	30	28	28	28
基础设施配置状况	30	28	28	28

商业聚集度	20	18	18	18
合计	100	92	92	92
个别因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
结构	20	20	20	20
建造年代	10	8.5	8	8.5
楼层	10	10	10	10
布局	20	18	18	18
出入口设置	15	13	13	13
配套设施	15	13	13	13
物业品质	10	10	10	10
合计	100	92.5	92	92.5

b.样本修正后的房地产价格计算：根据确定的各项修正系数计算的比准价格，具体确定过程如下表：

比较因素 项目	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/m ² ）	7.4	8.6	8
交易情况修正	1	1	1
交易日期修正	1	1	1
区域因素修正	1.09	1.09	1.09
个别因素修正	1.08	1.09	1.08
比准价格（元/m ² ）	9	10	9

对以上三个可比案例比准价格采用简单算术平均法求得委估房地产的租金单价，即：

$$\text{委估房地产租金单价} = (9 + 10 + 9) \div 3$$

$$\approx 9.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

c.单位面积年租金及出租率如下表：

项目	面积（m ² ）	年租金无空置（元）	出租率	平均年收入（元）
房屋租赁	1.0	113	95%	107

年租金收入产生的利息影响较小，本次评估未予考虑。

d.年运营费用的确定

费用项目	计费依据（元）	税费率（%）	税费额（元）
营业税金	107	5.6	5.99
房产税	107	12	12.84
维修费	1,800	1	18.00
管理费	107	1	1.07
印花税	107	0.1	0.11
保险费	1,800	0.24	4.32
合 计			42.33

上表中，维修费及保险费计费依据按类似房产平均工程造价（1,800元/m²）计算，其他税费计费依据按平均年租金收入计算。

e.年净收益的确定

年净收益=年租金收入-运营费用

=107-42.33

=64.67（元）

f.折现率的确定

根据安全利率加风险调整值法确定。

公式：折现率=安全利率+风险调整值

其中：安全利率取价值时点一年期定期存款利率 2.00%；风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和房地产市场并结合物业类型等状况对其影响程度综合确定，取值 5.00%。

折现率=2.00%+5.00%=7.00%

g.年净收益增长率的确定

华康评估对重庆市铜梁区物价变动指数和委估房地产所在区域的车库租赁市场发展趋势进行了分析，认为该区域市场交易活跃，随着社会经济的不断发展，租金收入将会保持稳定增长，结合近两年内同类物业实际增长率确定委估房地产年净收益增长率为 3%。

h.有限年期收益折现值的确定：

$$p = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

$$= \frac{64.67}{0.07-0.03} \left[1 - \left(\frac{1+0.03}{1+0.07} \right)^{40} \right]$$

$$\approx 1,260 \text{（元）}$$

i.房地产评估价值

车库评估值=1,260（元/m²）

假定每个车位的建筑面积为 50m²

单个车位的评估值=1,260×50=63,000（元/个）

③销售收入的确定

根据商社汇·铜梁购物中心未来可售面积及市场销售价格，确定未来销售收入。

（2）营业费用

对于营业费用，华康评估根据房地产行业营业费用占总销售收入的比率，结合铜梁中天所处地域房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析，确定商社汇·铜梁购物中心营业费用总额为销售收入的 3.5%。

（3）管理费用

对于管理费用，华康评估根据房地产行业的管理费用率并结合铜梁中天实际情况确定项目管理费用占销售收入的比率为 2%。

（4）财务费用

财务费用在开发成本中一并考虑，未单独计算。

（5）相关税金

①营业税金及附加

根据现行税法的规定，结合铜梁中天所在地区相关税收规定，铜梁中天适用的各项税费及税率情况如下：

税费种类	适用税率
营业税税率	5%
城市建设维护税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
营业税金及附加小计	5.60%

②土地增值税

根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次评估对于土地增值税按商社汇·铜梁购物中心总收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额预测需缴纳的土地增值税，具体公式：

应缴纳的土地增值税 = (转让房地产总收入 - 房地产扣除项目金额 - 财政部规定的其他扣除项目) × 土地增值税税率 - 房地产扣除项目金额 × 速算扣除系数

房地产扣除项目金额 = 取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本 + 房地产开发费用 + 转让房地产开发有关税金

土地增值税具体计算过程如下：

项 目	商社汇·铜梁购物中心
	金额（万元）
一、转让房地产总收入	84,174.04
二、房地产扣除项目金额	
1、取得土地使用权支付的金额	1,996.96
2、房地产开发成本	48,755.04
3、房地产开发费用	5,075.20
其中：利息支出	2,537.60
其他房地产开发费用	2,537.60
4、转让房地产开发有关税金	4,629.57
其中：营业税	4,208.70

项 目	商社汇·铜梁购物中心
	金额（万元）
城市维护建设税	210.44
教育费附加(含地方教育费附加)	210.44
5、财政部规定的其他扣除项目	10,150.40
扣除项目合计	70,607.17
三、增值额	13,566.87
四、增值额扣除项目金额之比（%）	19.21%
适用税率（%）	30.00%
速算扣除系数（%）	-
应纳土地增值税税额	4,070.06

③企业所得税

华康评估根据铜梁中天适用的企业所得税率，按 25% 计算项目的所得税费用。

（6）扣除适当利润

本次评估按照“等量资本获得等量收益”的原则，根据项目开发程度、项目基准日市场价值及未来尚需支付成本等合理确定适当比例的利润扣除。适当比例的利润扣除包含投资利息和开发利润。

①投资利息

本次评估根据项目投资成本、未来尚需支付成本及未来营业费用、管理费用、营业税金及附加以及基准日银行贷款利率情况确定项目投资利息。

预计投资利息=（开发成本评估总值+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续营业税金及附加）×基准日银行贷款利率×（1-所得税率）

②开发利润

本次评估根据项目投资成本、未来尚需支付成本及未来营业费用、管理费用、营业税金及附加以及行业净资产收益率情况确定项目开发利润。

预计开发利润=（开发成本评估总值+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续营业税金及附加）×行业净资产收益率

其中，行业净资产收益率确定为近三年房地产行业净资产收益率平均值 7.25%。

经测算，商社汇·铜梁购物中心确定适当比例的利润扣除为 7,296.06 万元。

（7）尚需支付的成本

对于开发成本，尚需支付成本等于预计总成本费用扣除账面累计已发生的成本费用。本次评估根据拟开发项目物业类型、开发项目所在地区的差异，分别从土地取得成本、前期开发费用、建安成本、基础设施费、配套设施费、开发间接费以及资本化利息等方面估算，并结合铜梁中天规划和测算确定开发项目的总成本。进而确定开发项目未来尚需支付的成本总额。

2.2.2 建成后用于租赁的房地产

（1）租金单价

由于商社汇·铜梁购物中心已与重庆百货、重庆越界影院有限公司已签订了《租赁合同》，故本次华康评估根据其租赁期限及企业预测的租金收入为基础进行估算。根据企业提供的租赁收入预算数据，2019 年预测租赁年收入 1,001.64 万元，确定起租年“月平均租赁单价”为 19.37 元/m²。

（2）单位面积年租金及出租率如下表：

项 目	面积（m ² ）	年租金无空置（元）	出租率	平均年收入（元）
房屋租赁	1.0	232	100%	232

年租金收入产生的利息影响较小，本次评估未予考虑。

（3）年运营费用的确定

费用项目	计费依据（元）	税费率（%）	税费额（元）
营业税金	232	5.5	12.76
房产税	232	12	27.84
维修费	1,800	1	18.00
管理费	232	1	2.32
印花税	232	0.1	0.23

保险费	1,800	0.24	4.32
合 计			65.47

上表中，维修费及保险费计费依据按类似房产平均工程造价（1,800 元/m²）计算，其他税费计费依据按平均年租金收入计算。

（4）年净收益的确定

年净收益=年租金收入-运营费用

=232-65.47

=166.53（元）

（5）折现率为 7%，测算方法参见上述“2.2.1 对于用于销售的房地产”中相关分析。

（6）年净收益增长率为 3%，测算方法参见上述“2.2.1 对于用于销售的房地产”中相关分析。

（7）收益年限的确定

由于土地使用权期限可到 2054 年 3 月 17 日，从 2015 年 7 月 31 日至 2054 年 3 月 17 日，土地剩余使用年限为 38.65 年。

（8）有限年期收益折现值的确定

$$p = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

$$= \frac{166.53}{0.07-0.03} \left[1 - \left(\frac{1+0.03}{1+0.07} \right)^{38.65} \right]$$

$$\approx 3,210 \text{（元）}$$

（9）扣除土地出让金

土地出让金：委估房地产所处的土地为商业 10 级，土地出让金为 136 元/m² × 40 年。

由于房屋预计建成年月为 2017 年 12 月，经现场查勘，委估房地产为框架结

构，正常耐用年限为 50 年（保养好可超过 50 年），则正常情况下房屋的使用期限可到 2067 年 11 月，土地使用权终止日期为 2054 年 3 月 17 日，则房屋超过土地使用权年限为 52.75 年。

则土地出让金法定年限至房屋超过土地使用权年限修正系数

$$K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

其中：

r：土地还原利率，取重庆市土地还原率 8.73%；

n：房屋超过土地使用权年限，为 52.75 年；

m：土地出让金法定年限，为 40 年。

代入上述公式得：K=1.0239

则每平方米建筑面积应扣除的土地出让金=136×1.0239=139（元）

（10）尚需支付成本

对于开发成本，尚需支付成本等于预计租赁总成本费用扣除账面累计已发生的租赁成本费用。本次评估根据拟开发项目物业类型、开发项目所在地区的差异，分别从土地取得成本、前期开发费用、建安成本、基础设施费、配套设施费、开发间接费以及资本化利息等方面估算，并结合铜梁中天规划和测算确定开发项目的租赁总成本。进而确定开发项目未来尚需支付的成本总额。

（11）房地产评估价值

$$\textcircled{1} \text{扣除土地出让金后的房屋评估值}=3,210-139=3,071 \text{（元/m}^2\text{）}$$

$\textcircled{2}$ 租赁的房地产评估值=租赁面积×扣除土地出让金后的房屋评估值-尚需支付成本

$$=43,086.96 \times 3,071.00 - 115,043,485.80$$

$$=17,265,782.71 \text{（元）}$$

2.3 评估结论

（1）经上述评估，对于商社汇·铜梁购物中心建成后销售的房地产，华康评估确定其评估值为 111,251,865.98 元，具体见下表：

单位：万元

序号	项目	公式	开发成本
1	可售面积 (m ²)		97,342.91
2	收入		84,174.04
3	销售税金	3=2×税率	4,713.75
4	销售费用	4=项目总收入×费用率-已结转	2,946.09
5	管理费用	5=项目总收入×费用率-已结转	1,683.48
6	财务费用		-
7	尚需支付的成本费用		47,718.94
8	实际应分摊的成本		52,278.74
9	土地增值税		4,070.06
10	利润总额	10=2-3-4-5-6-8-9	18,481.92
11	应扣除企业所得税	11=项目利润总额×25%-已结转	4,620.48
12	净利润	12=10-11	13,861.44
13	应扣除适当利润	13=12×利润率	7,296.06
14	评估值	15=2-3-4-5-6-7-9-11-13	11,125.19

（2）对于商社汇·铜梁购物中心建成后租赁的房地产，华康评估确定其评估值为 17,265,782.71 元。

（六）赛菲特评估情况

由于赛菲特成立时间较短，其未来收益无法合理预测，故无法采用收益法；由于赛菲特主要从事消防设施维护保养、建筑相关业务（取得相关资质许可后方可执业）、消防设施的检测，受客观条件限制也无法取得足够的、可参照的、与赛菲特类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定赛菲特的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估；由于委估资产的明细清册较易取得，单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适宜采

用资产基础法进行评估。

经综合评定估算，塞菲特资产评估值为 4,512,069.38 元，负债评估值为 66,063.39 元，净资产评估值为 4,446,005.99 元，评估增值 1,325.17 元，增值率 0.03%。中天物业持有塞菲特 60.00%的股权，则中天物业对塞菲特的长期股权投资评估值为 2,667,603.59 元。

七、董事会对本次交易定价依据及公平合理性的分析

（一）商社汽贸

1、近期可比同行业交易案例比较

项目	中汽进出口	锦州庞大永兴	商社汽贸
受让方	国机汽车	唐山市鼎兴建筑安装工程有限公司	重庆百货
	SH.600335	-	SH.600729
股权收购比例	100%	100%	100%
基准日	2013年6月30日	2014年8月31日	2015年7月31日
基准日归属于母公司所有者权益	36,949.82	289.98	23,076.24
最近一完整会计年度归属于母公司所有者的净利润	6,371.45	-769.40	6,362.59
交易价格/评估价格	70,825.55	10,500.00	52,527.01
交易市盈率	11.12	-	8.26
交易市净率	1.92	36.21	2.28

注 1：中汽进出口：中国汽车工业进出口有限公司，主营业务为汽车批发、零售及汽车服务业务，为国机汽车控股股东国机集团的全资子公司。

注 2：锦州庞大永兴：全称为锦州庞大永兴汽车销售服务有限公司，主营业务为商用车销售，为庞大集团（SH. 601258）的全资子公司。

商社汽贸的交易市盈率低于中汽进出口，交易市净率略高于中汽进出口，远低于锦州庞大永兴。

2、市盈率和市净率指标

根据可比同行业上市公司 2015 年 7 月 24 日停牌前一交易日收盘价以及 2014 年度每股收益、2014 年 12 月 31 日每股净资产数据，计算可比同行业上市公司

的市盈率和市净率如下：

序号	股票代码	公司简称	市盈率（倍）	市净率（倍）
1	SH.600335	国机汽车	21.16	3.45
2	SH.600297	广汇汽车	192.90	7.01
3	SH.601258	庞大集团	101.40	1.34
4	SH.600653	申华控股	-	5.61
5	SZ.002607	亚夏汽车	-	2.92
可比同行业上市公司算术平均值（剔除负数）			105.15	4.07
商社汽贸估值水平			8.26	2.28

由上表可知，商社汽贸以本次评估价值计算的交易市盈率和交易市净率均低于可比同行业上市公司平均水平。

（二）商社电商

商社电商 100%股权本次评估增值 740.12 万元，增值率 24.02%。评估增值的主要原因系商社电商取得的重庆两江新区财政局拨付的电商平台补助资金 604.80 万元、重庆市信息和工业化委员会拨付的电子商务平台建设补助资金 80.00 万元和重庆市渝北区对外贸易经济委员会拨付的公共服务平台建设补助资金 42.50 万元，商社电商原计入“非流动负债”科目，由于上述款项无需返还，实属企业收益性质款项，故本次评估价值为零。

（三）商社家维

商社家维评估增值金额的绝对值较小。

1、固定资产账面值 9.63 万元，评估值 19.48 万元，评估增值 9.85 万元，增值原因系企业设备的折旧年限较短，已计提了较大部分折旧，账面净值较低，而华康评估是按设备的经济耐用年限确定的成新率情况进行评估的，评估结果较已提折旧后的设备净值余额大，从而形成本次设备评估增值。

2、其他非流动负债账面值 29.18 万元系企业收到的财政补贴款，实属企业收益性质款项，本次评估为零，故形成净资产评估增值。

（四）仕益质检

1、近期可比同行业交易案例比较

项目	黑龙江华测	仕益质检
受让方	华测检测	重庆百货
	SZ.300012	SH.600729
股权收购比例	100%	100%
设立时间/基准日	2013年12月23日 新设立公司	2015年3月30日设立， 基准日为2015年7月31日
基准日归属于母公司所有者权益	300.00	1,012.66
最近一完整会计年度归属于母公司所有者的净利润	-	-
交易价格/评估价值	1,300.00	5,636.56
交易市盈率	-	-
交易市净率	4.33	5.57

黑龙江华测全称为黑龙江省华测检测技术有限公司，其前身为哈尔滨市食品工业研究所有限公司（以下简称“哈食研所”）的食品检测中心。为了便于华测检测进行收购，2013年12月23日，哈食研所以食品检测中心的资产和100万元现金新设立黑龙江华测，并将其食品检测中心的资产、人员、业务和资源完整剥离转入该公司。华测检测已1,300万元现金收购新公司黑龙江华测100%股权。

仕益质检前身为商社集团下属质量检测中心。2015年3月30日，商社集团出资1,000万元设立全资子公司仕益质检后，将下属质量检测中心的资产、人员、业务和资源全部转入仕益质检。

仕益质检的交易市净率略高于黑龙江华测的原因为：

①从历史数据看，仕益质检的收入增长速度高于黑龙江华测：

仕益质检	项目	2012年	2013年	2014年
	营业收入	1,760.74	2,494.28	3,249.17
增长率	0	41.66%	30.26%	
黑龙江华测	项目	2011年	2012年	2013年

	主营业务收入	456.71	441.90	494.74
	增长率	0	-3.24%	11.96%

注：仕益质检的数据为包括其前身商社集团质量检测中心的历史财务数据，黑龙江华测的数据为其前身哈食研所食品检测业务的财务数据。

②黑龙江华测的主要业务为食品检测，仕益质检的业务则涵盖家电、电子、电工、纺织皮革、食品化工及五金建筑，业务范围更为广泛。其中，家电、电子、电工检测业务作为仕益质检的传统支柱业务，保持着良好的持续增长态势，而纺织皮革、食品化工及新兴的五金建筑业务，则为未来收入增长提供了更为广阔的拓展空间。

2、市净率指标

根据可比同行业上市公司华测检测 2015 年 6 月 12 日收盘价（2015 年 7 月 23 日，华测检测处于停牌阶段，其停牌前一交易日为 2015 年 6 月 12 日）以及 2014 年 12 月 31 日每股净资产数据，计算可比同行业上市公司的市净率如下：

序号	股票代码	公司简称	市净率（倍）
1	SZ.300012	华测检测	12.71
	仕益质检		5.57

由上表可知，仕益质检以本次评估价值计算的交易市净率低于可比同行业上市公司。

（五）中天物业

1、对于用于销售的房地产

本次评估最终采用假设开发法的评估结论，在测算数据选择上：（1）销售单价测算，写字楼、商铺和车库均分别参考了位于重庆市铜梁区的三个近期交易的楼盘，并通过对比，从“交易情况”“交易日期”“区域因素”“个别因素”四个方面进行了修正；（2）营业费用则结合重庆市铜梁区房地产市场的发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析确定；（3）行业净资产收益率确定为近三年房地产行业净资产收益率平均值 7.25%。

2、对于建成后用于租赁的房地产

本次评估最终采用收益法的评估结论，在参数选择上：（1）租金单价参考了商社汇·铜梁购物中心与重庆百货、重庆越界影院有限公司已签订《租赁合同》约定；（2）维修费及保险费计费依据按类似房产平均工程造价；（3）折现率确定采用 WACC 模型，相关参数取自 A 股上市公司中所有房地产公司 2010~2014 年五年间净资产收益率平均值等数据；（4）年净收益增长率，充分分析了重庆市物价变动指数和委估房地产所在区域的办公用房租赁市场发展趋势。

因此，商社汇·铜梁购物中心开发成本的评估，充分考虑了房地产行业具有明显区域性的特性，参数选择充分参考了同一地区可比交易案例的数据。

八、董事会对本次交易评估事项的意见

上市公司为本次交易聘请了具有从事证券期货相关业务资格的华康评估作为评估机构，并由其出具了关于挂牌标的之《评估报告》。上市公司董事会认为：

“（1）本次交易的评估机构华康评估具有证券业务服务资格。华康评估及经办评估师与上市公司、商社集团及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。评估机构具有独立性。

（2）评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与

评估目的具有相关性。

（4）评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。

（5）本次交易以经重庆市国有资产监督管理委员会备案的标的资产评估价值为基价，在重庆联交所挂牌转让，并通过竞价方式确定最终成交价格，交易标的定价公允。”

九、独立董事对本次交易评估事项的意见

上市公司独立董事对本次交易的审计、评估事项发表如下意见：

“公司本次交易聘请的估值机构具有证券业务资格。除业务关系外，估值机构及经办人员与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。估值机构具有独立性。估值机构和估值人员所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，估值假设前提具有合理性。”

第七节 本次交易合同的主要内容

本次交易的相关合同包括购买协议和托管协议。

一、产权交易合同主要内容

2016年2月18日，商社集团与上市公司就5个挂牌标的分别签署《产权交易合同》，主要内容如下（其中，甲方是指商社集团，乙方是指上市公司）：

1、标的企业

合同所涉及之标的企业是合法存续的、并由甲方合法持有其合计100%股权的有限责任公司，具有独立的企业法人资格。

2、转让方式

合同项下股权交易已于2015年12月14日在重庆联交所公开挂牌，挂牌期满时，只有乙方一家符合条件的意向受让方产生，按挂牌价与乙方报价孰高原则成交。

3、转让价款及支付

（1）转让价格

根据公开挂牌交易结果通知书，甲方将合同项下标的的股权以（商社汽贸52,527.01万元，商社电商3,821.77万元，商社家维120.06万元，仕益质检5,636.56万元，中天物业8,240.10万元）转让价款转让给乙方。乙方按照甲方和重庆联交所要求支付的保证金，折抵为转让价款的一部分。

（2）转让价款支付方式和支付条件

在合同生效之日起30个工作日内转让价款一次性付清：

①乙方已支付的保证金将转为转让价款的一部分，并由重庆联交所将保证金从保证金专用账户转入重庆联交所指定的客户备付金账户（以下简称“结算账户”）；

②乙方须自合同生效之日起30个工作日内将剩余转让价款和交易手续费支

付至结算账户；

③当符合转让价款划出条件时，重庆联交所及时自结算账户向甲方划出转让价款。

双方同意，有关上述转让价款的支付，双方应按照中国法律的规定各自承担各项应缴纳的税费。

4、交割事项

合同项下的股权转让获得重庆联交所出具的股权交易凭证后，甲方应促使标的企业到登记机关办理标的企业的股权变更登记手续，乙方应给予必要的协助与配合。登记机关办理完毕股权变更登记手续之日，视为股权转让完成之日。

自股权交割日起，乙方在受让的标的企业股权范围内依法享有股东权利、承担股东义务。

5、交割前的行动

甲方承诺，合同签订之日起至交割日期间，在未获得乙方的书面同意前，甲方不会并尽最大努力促使标的企业不会作出下列行为：

- (1) 出售、质押、托管或以任何其他方式处置所持标的企业的股权；
- (2) 做出标的企业增加或减少注册资本的决定，监管机构另有要求的除外；
- (3) 终止、出售或变更标的企业的主营业务；
- (4) 对标的企业进行利润分配；
- (5) 标的企业进行重大投融资、重大资产收购或处置；
- (6) 标的企业签订其他可能对其资产、负债、盈利产生重大影响的主营业务以外的协议、合同等。

6、员工安置

乙方遵守标的企业关于职工问题的相关安排，标的企业目前在岗员工劳动关系不因本次股权转让发生任何变动，标的企业目前在岗员工的劳动合同在三年内

（自交割日起算）继续履行（合同已到期、员工自愿辞职、员工严重违反劳动合同或劳动纪律、法律法规等情形除外）。乙方需按照《劳动合同法》和重庆市有关规定，保证员工劳动关系稳定，由此产生的经济和法律纠纷，由标的企业承担。

乙方取得标的企业的股权后，如出现劳动纠纷、争议，并对甲方的声誉产生重大影响，或使甲方受到任何损失，乙方均应予以赔偿。

7、涉及的债权、债务的承继和清偿办法

（1）标的企业在转让前的债权、债务，转让后仍由标的企业享有和承担。

（2）乙方需选择如下之一时限解除甲方为标的企业提供的融资担保（如有）：
①标的企业进行工商变更登记前，解除甲方为标的企业提供的融资担保；或者②标的企业进行工商变更登记前，乙方向甲方提供担保对应的融资银行出具的同意乙方置换甲方融资担保的书面函件，并且在工商变更登记后 60 日内解除甲方为标的企业提供的融资担保。

（3）标的企业进行工商变更登记前，乙方需代标的企业归还甲方及其关联方为标的企业提供的借款。

8、陈述、保证与承诺

（1）甲方向乙方承诺所转让的产权属真实、完整，没有隐匿下列事实：

- ①执法机构查封资产的情形；
- ②权益、资产担保的情形；
- ③资产隐匿的情形；
- ④诉讼正在进行中的情形；
- ⑤影响产权真实、完整的其他事实。

（2）乙方向甲方陈述与保证并承诺：

①乙方是根据中国法律合法设立并有效存续的法律实体，具有以其自身名义受让标的股权的权利能力和行为能力；

②乙方签署、交付和履行本合同已经获得乙方内部决策机构的适当批准，乙方签署合同的代表已获得不可撤销和充分的授权，以代表乙方签订、交付合同以及乙方作为一方的其它任何附属合同和文件；

③乙方签署、交付和履行合同，均不会违反乙方的任何组织文件、乙方任何其他合同或义务、对乙方有约束力的任何判决或裁决、适用于乙方的任何法律法规；合同构成对乙方有效、有约束力并可强制执行的法律义务；

④为签订合同之目的向甲方及重庆联交所提交的各项证明文件及资料均为真实、准确、完整的；

⑤乙方不存在未向甲方披露的，尚未了结并可能影响其履行合同能力的诉讼、仲裁、其他法律或行政程序或政府调查；

⑥乙方有足够能力支付转让价款，并将按照合同规定的价格标准和支付进度履行付款责任；

⑦乙方无欺诈和不良经营记录，亦不存在违反重庆联交所规定、挂牌条件要求的其他情形；⑧乙方在提交受让申请并交纳保证金，即视为已仔细阅读并完全认可所涉及审计报告、资产评估报告、法律文件等材料所披露的内容，已完成对标的企业的全部尽职调查，并以其独立判断决定自愿按产权公告的内容，以标的企业现状受让本项目；

⑨乙方需完成按国家相关规定的必要的审批手续，合同方能生效，乙方须自行承担不能通过上述必要的审批所导致的风险和责任；

⑩除甲方书面同意外，标的企业本次股权转让完成工商变更登记后，标的企业名称不再包含“重庆商社”，标的企业不再使用重庆商社的徽标、商标或图标等知识产权（以下简称“LOGO”）。乙方需在本次股权转让完成工商变更登记后 15 日内完成标的企业名称工商变更登记，30 日内完成 LOGO 的更换；

⑪乙方受让本合同项下标的股权符合法律、法规以及相关主管机构的规定。

9、产权交易费用及税款的承担

本合同项下产权转让过程中所产生的产权交易费用依照有关规定由双方各

自承担，且不得以任何理由向对方提出索赔或权利主张。因本合同的订立与履行发生的税款，由双方依据法律、法规及规范性文件之规定承担。

10、利润分配方案

标的企业截至 2015 年 7 月 31 日的未分配利润由乙方享有。

标的企业评估基准日（2015 年 7 月 31 日）至本次股权转让完成工商变更登记日的期间损益，由双方共同认可的具有从事证券、期货业务资格的会计师事务所按照原有方法对标的企业进行专项审计，按照《国务院办公厅转发国资委<关于进一步规范国有企业改制工作实施意见>的通知》（国办发〔2005〕60 号文第三条第三款有关改制规定办理（自专项审计报告出具之日起 30 日内）。审计基准日为工商变更登记日当月的月末。

注：根据《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见》有关规定，标的企业自评估基准日到工商变更登记期间，因企业盈利而增加的净资产应上交国有产权持有单位，因企业亏损而减少的净资产应由国有产权持有单位补足。即标的资产过渡期损益由国有产权持有单位商社集团享有或承担。该过渡期损益安排将作为本次交易所涉事项提交股东大会审议。

11、违约责任

（1）如发生以下任何事件则构成该方在合同下之违约：

①任何一方违反合同的任何条款；

②任何一方违反其在合同中作出的任何陈述、保证或承诺，或任何一方在本合同中作出的任何陈述、保证或承诺被认定为不真实、不正确；

③未全面、适当地履行其在合同项下应当履行的任何义务。

（2）甲方或乙方未按约定履行过渡期损益结算义务的，应向对方支付逾期付款违约金。违约金按照延迟支付期间应付而未付价款的每日万分之一计算。

（3）除上述已经特别约定的违约情形及其救济之外，任何一方违反其在本合同下所作的陈述、保证或承诺，或本合同的其他规定的，对方（就甲方而言，对方指乙方；就乙方而言，对方指甲方）有权要求该方赔偿因此造成的损失；于任何一方过错导致合同根本目的无法实现的，对方有权要求解除本合同。

（4）若非甲方原因，乙方未按本合同约定足额支付交易价款的，乙方之前

按标的企业的评估价值的 30% 所交纳的保证金（合同生效后保证金转为交易价款的一部分）扣除重庆联交所交易服务费用后转为违约金，不予退还。逾期付款超过三个月，甲方有权解除合同。如保证金不足以弥补甲方及标的企业遭受损失的，则乙方应当补偿该等损失。双方未向重庆联交所缴足交易服务费的，重庆联交所所有权以保证金为基础主张权利，保证金不足以支付的，重庆联交所可向双方追偿。

12、合同的变更和解除

除合同其他条款已有约定外，下列情形可以变更或解除本合同：

（1）因情况发生变化，当事人双方协商一致，且不损害国家和社会公益利益的等；

（2）由于不可抗力致使合同的根本目的无法实现的；

（3）任何一方发生下列情形之一的，对方有权单方解除合同，并要求该方按合同第十四条的约定承担责任：

①任何一方丧失实际履约能力的。

②任何一方违反其在合同下所作的陈述、保证或承诺或者或本合同的其他规定，导致合同根本目的无法实现的。

（4）变更或解除合同应采用书面形式，并报重庆联交所备案。

双方同意解除合同的，甲方应将乙方的已付款项的本金（不含任何孳息或利息）全额返回给乙方。因本次交易产生的费用，由双方协商承担。

13、管辖及争议解决方式

（1）合同及股权转让中的行为均适用中华人民共和国法律。

（2）凡因合同的订立、解释、履行、效力而引起的或与之有关的任何争议、纠纷或权利要求，双方应本着友好合作的原则，通过协商解决；协商应在一方向其他方送达具体陈述和权利要求性质的书面协商请求后立即开始。如上述书面协商请求送达后 30 天内未能进行协商或协商不成，任何一方均可将争议提交重庆仲裁委员会，按照其现行有效的仲裁规则，在重庆仲裁解决。

(3) 双方同意仲裁庭由三人组成，甲方和乙方各自指定一名仲裁员，并在仲裁规则规定的期限内由该两位仲裁员共同选定一名首席仲裁员；如该两位仲裁员在仲裁规则规定的期限内未能共同选定首席仲裁员，双方同意由重庆仲裁委员会代为指定一名首席仲裁员。

(4) 双方同意，对因仲裁而提交或通过仲裁庭而交换的所有证据、文件、资料、陈述，以及仲裁庭作出的任何中间裁决和最终裁决（包括该等裁决中所描述或认定的事实），在仲裁期间和其后均承担保密义务。未经双方书面同意，任何一方不得直接或间接对任何第三方进行披露和评述，相关方为日常管理或仲裁目的向其雇员、聘请的中介机构披露的除外，相关雇员、中介机构承担同等保密责任。

(5) 任何争议发生时以及在对任何争议进行仲裁时，除争议事项外，双方应继续行使各自在本合同项下的其他权利，履行各自在本合同项下的其他义务。

(6) 仲裁庭的裁决是终局的，对争议双方均有约束，仲裁费用及取证、律师费用等均由败诉方一方承担，除非仲裁裁决另有规定。

14、合同的生效

合同自双方的法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

二、托管协议主要内容

2016年2月18日，商社集团与上市公司签署《重庆商社(集团)有限公司与重庆百货大楼股份有限公司委托管理协议》，主要内容如下：

1、托管标的

托管标的为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。

2、托管内容

(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，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。

注：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。

3、托管费

交易双方同意，托管期限内，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 $\times 0.15\%$ 收取。以 2014 年度经审计的数据测算，年度托管费为 800 万。按此标准，商社集团向上市公司每年支付固定托管费，每三年调整一次。上市公司正式履行托管职责后，方有权收取托管费。

4、托管期限

托管期限为自上市公司正式履行托管职责之日起至托管标的划转、转让或托管目标公司注销之日止。

5、后续管理

托管标的若按照国有产权转让管理有关规定进行转让的，在同等条件下，上市公司有优先收购权。

6、商社集团的权利与义务

（1）商社集团的权利

①商社集团对托管标的享有所有权，有权委托上市公司管理其资产；

②商社集团有权对上市公司的经营管理和委托收益进行监督检查，要求上市公司每季提供有关托管标的的财务资料（如资产负债表、损益表、现金流量表与附属资料），并在必要时有权自费聘请会计师事务所对该等财务资料进行审计。

（2）商社集团的义务

①商社集团应在协议生效后十五日内将与协议所列托管标的清单和有关的权利证书及其他权属或经营文件交付上市公司，保证上市公司能在协议生效后行使经营管理权；

②商社集团保证不干涉上市公司的正常管理活动；

③商社集团应对托管资产管理给予上市公司必要的协助；

④向上市公司支付托管费。

注：根据上述约定，上市公司仅接受商社集团委托行使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，与托管标的的有关的其他所有权利义务关系并不发生改变，与托管标的相关的债权债务关系亦不因其本次托管发生移转，因此上市公司不需承担托管标的相关债务的到期偿还义务。

7、上市公司的权利与义务

（1）上市公司的权利

①上市公司享有对托管标的的管理权；

②上市公司对托管标的非因上市公司重大过失或违背委托方利益导致的经营亏损不承担责任；

③向商社集团收取托管费。

（2）上市公司的义务

①非经商社集团认可，上市公司不能对托管标的进行任何处置；

②上市公司负有注意善管义务，应妥善管理托管标的，使其获得最大收益；上市公司在具有重大过失行为或违背委托方利益而使托管标的蒙受损失时，需赔偿相应损失；

③上市公司负有分别管理资产义务，应将托管标的与自己的固有资产以及受他人委托管理的资产严格区分，单独经营分别核算，编制单独的财务资料并每月报送商社集团；不得将其资产负债与损益并入上市公司本身或其他的资产经营的核算中，保证商社集团对托管标的的权益不受上市公司破产或其他债务发生的影响。

8、陈述与保证

（1）上市公司不可撤销地陈述并保证：

①按照协议的约定管理托管标的，并独立承担相应的责任；

②未经商社集团同意，不得转委托第三方处理委托事项。

（2）商社集团不可撤销地陈述并保证：

①拥有充分的法律文件证明其对托管标的的股权享有完整的所有权及处置权；

②若第三方对该等股权提出权利要求，由此引发的纠纷和费用由商社集团处理和承担；

③在委托管理期间，将遵守协议授予上市公司经营管理权限的约定，不得无理干涉上市公司的经营管理；

④未经上市公司同意，在协议有效期内不得委托第三方经营本协议项下的委托事项。

9、协议的生效

协议自交易双方法定代表人或授权代表签署并加盖各自公章后成立。

协议经重庆市国资委批准并经上市公司股东大会审议通过后生效。

10、协议的终止

出现以下任一情况的，协议自行终止：

- （1）托管标的按照后续管理的约定进行了转让或注销的；
- （2）法律规定的协议终止之情况。

11、违约责任

协议任何一方未按协议之规定履行其义务，给他方造成实际损失的，违约方应赔偿守约方的实际经济损失。

第八节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（一）本次交易符合国家产业政策

本次交易标的主要涉及汽车经销、电商平台服务、质量检测、中央空调工程安装与家电售后服务、房地产开发、化工贸易、进出口贸易、多元化投资、仓储搬运、广告传媒、酒店经营等产业；根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》，该等产业均不属于限制类或禁止类。因此，本次交易符合国家产业政策。

（二）本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易标的均不属于高能耗、高污染行业，不涉及环境保护问题，不存在违反国家环境保护相关法规的情形。本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定。

（三）本次交易符合国家土地管理相关的法律和行政法规的规定

本次交易为股权资产的购买，以及股权资产和部分业务的托管，不涉及土地交易。目标公司均通过购买或租赁等形式合法、持续地取得了与生产经营有关的土地，最近三年不存在因违反《土地管理法》等相关法律、法规而受到土地管理部门处罚的情形。因此，本次交易符合土地管理相关的法律和行政法规的规定。

（四）本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

上市公司主要从事百货、超市、电器三种业态的零售业务，本次交易标的主要涉及汽车经销、电商平台服务、质量检测、中央空调工程安装与家电售后服务、房地产开发、化工贸易、进出口贸易、多元化投资、仓储搬运、广告传媒、酒店经营等业务，属于不同行业的经营者。

《中华人民共和国反垄断法》第三条规定的垄断行为包括：经营者达成垄断

协议；经营者滥用市场支配地位；具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营
者集中。

本次交易并未构成上述垄断行为，不存在违反《中华人民共和国反垄断法》
规定的情形。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反
垄断等法律和行政法规的相关规定。

二、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易不涉及发行股份，不会影响上市公司的股权结构和股本总额。因此，
本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

三、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司 和股东合法权益的情形

本次交易标的包括挂牌标的和托管标的两部分，其中，托管标的不涉及资产
定价，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，并通过重庆联交所公开挂牌转让程序最终确定。

上市公司独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及交易完成
后上市公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前予以事前认可，
同时就本次交易发表了独立意见。

综上，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权
益的情形。

四、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不 存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易所涉及的资产包括挂牌标的和托管标的，其中，托管标的不涉及资
产过户或转移情况，以及债权债务处理情况。

挂牌标的为股权资产，该等资产均系交易对方真实、合法持有，出资真实、

权属清晰，交易对方拥有合法的完全所有权和处置权，不存在代持情形，也不存在质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况，也不存在任何潜在纠纷。本次交易完成后，挂牌标的之债权债务仍由挂牌目标公司享有和承担，不涉及相关债权债务的转移。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

五、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，上市公司主营业务将从百货、超市、电器三种业态的零售业务扩展至汽车经销、电商平台服务、质量检测、中央空调工程安装与家电维修服务、房地产开发等领域。本次交易有利于扩大上市公司经营规模和范围，优化资源配置，减少关联交易，增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

六、本次交易有利于上市公司在业务、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的相关规定

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。本次交易不涉上市及公司的控制权和实际控制人变更，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

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。

综上，本次交易完成后，上市公司与实际控制人及其关联企业之间在业务、人员、财务、机构等方面保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性方面的有关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

七、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织结构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规以及上交所相关业务规则的要求，对上市公司章程进行修订，以适应本次交易后的业务运作及法人治理要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定。

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果讨论与分析

上市公司聘任天健会计师为年度财务报告的审计机构。天健会计师对上市公司 2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度和 2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的《上市公司审计报告》。

上市公司 2015 年 7 月 31 日合并及母公司资产负债表，2015 年 1~7 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表未经审计。

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
资产总额	1,084,149.26	1,172,773.44	1,146,077.25
负债总额	597,449.23	713,854.53	705,515.50
所有者权益	486,700.03	458,918.51	440,561.75
归属于母公司股东权益	480,890.19	456,118.78	438,174.70
营业收入	1,825,726.84	3,014,005.98	3,018,999.58
营业利润	1,523,353.76	58,392.20	94,586.41
利润总额	46,631.70	59,035.99	95,402.17
净利润	39,583.77	49,284.65	80,501.47
归属于母公司所有者净利润	39,609.70	49,166.37	80,601.24

（一）本次交易前上市公司财务状况分析

1、资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	309,594.37	28.56%	373,558.09	31.85%	518,012.40	45.20%
以公允价值计量且其变动计入	62,000.05	5.72%	71,197.96	6.07%	-	0.00%

当期损益的金融资产						
应收票据	1,959.74	0.18%	5,930.45	0.51%	7,560.97	0.66%
应收账款	11,239.56	1.04%	12,616.96	1.08%	3,914.96	0.34%
预付款项	129,514.31	11.95%	107,881.82	9.20%	57,020.66	4.98%
应付利息	1,330.40	0.12%	209.85	0.02%	1,037.49	0.09%
其他应收款	15,864.75	1.46%	17,125.71	1.46%	19,711.29	1.72%
存货	143,985.36	13.28%	183,085.67	15.61%	183,278.60	15.99%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	19,000.00	1.66%
其他流动资产	8,497.77	0.78%	4,256.05	0.36%	-	0.00%
流动资产合计	683,986.32	63.09%	775,862.56	66.16%	809,536.36	70.64%
非流动资产：						
可供出售金融资产	1,262.23	0.12%	1,262.23	0.11%	-	-
长期股权投资	8,477.36	0.78%	-	0.00%	1,262.23	0.11%
投资性房地产	6,462.23	0.60%	6,693.49	0.57%	7,089.79	0.62%
固定资产	233,641.43	21.55%	241,783.70	20.62%	244,550.25	21.34%
在建工程	68,628.10	6.33%	67,177.35	5.73%	39,649.99	3.46%
无形资产	20,421.95	1.88%	20,813.08	1.77%	14,879.07	1.30%
长期待摊费用	53,810.96	4.96%	55,258.83	4.71%	25,323.32	2.21%
递延所得税资产	4,958.68	0.46%	3,922.21	0.33%	3,786.24	0.33%
其他非流动资产	2,500.00	0.23%	-	-	-	-
非流动资产合计	400,162.94	36.91%	396,910.88	33.84%	336,540.89	29.36%
资产合计	1,084,149.26	100.00%	1,172,773.44	100.00%	1,146,077.25	100.00%

（1）资产结构分析

报告期内，上市公司的流动资产占资产总额的比例高于非流动资产，主要是因为上市公司属于零售业企业，货币资金、预付账款和存货等流动资产相对较多，资产结构符合正常经营状况。

（2）流动资产主要变动分析

报告期内，上市公司货币资金呈下降趋势，除购买结构性存款外，主要原因是 2014 年度上市公司收购商社信科和商社电子增加了经营性应付款项，随着该等应付款项的逐步结算，货币资金余额减少。

上市公司的应收票据主要来自其电器事业部。2013 年底之前，上市公司三

大事业部尚未整合完毕，上市公司电器事业部统一采购商品后分配给新世纪百货电器部销售，新世纪百货向上市公司电器事业部开具银行承兑汇票进行结算，由此导致2013年末上市公司应收票据余额较大。2013年底之后，上市公司三大事业部逐步整合完毕，上市公司电器事业部与新世纪百货电器部之间不再通过银行承兑汇票结算，因此，最近一年一期上市公司应收票据余额逐步减少。

2014年末，上市公司增加了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要是购买的结构性存款；应收账款余额大幅增加，主要是因为上市公司收购的商社信科和商社电子公司应付账款余额较多；预付账款余额大幅增加，主要是因为商社信科取得苹果业务经销许可需支付大额预付账款。

（3）非流动资产主要变动分析

2014年末，上市公司增加可供出售金融资产，主要是会计政策变更所致；在建工程增长69.43%，主要增加了合川中奥项目、郫县项目、南川商都装修、以及零星改造工程；无形资产增长39.88%，主要是郫县项目的土地证办理完毕而转入无形资产所致；长期待摊费用增长118.21%，主要增加了“阳光世纪”购物中心的装修费用。

报告期末，上市公司增加长期股权投资，主要是对马上消费和重百商业保理的投资；增加2,500万元的其他非流动资产，主要是应收一年以上的保理费。

2、负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	24,000.00	4.02%	19,000.00	2.66%	-	0.00%
应付票据	56,578.00	9.47%	100,410.00	14.07%	131,433.00	18.63%
应付账款	230,838.79	38.64%	252,460.35	35.37%	250,674.12	35.53%
预收款项	182,082.60	30.48%	228,318.51	31.98%	224,203.04	31.78%
应付职工薪酬	29,356.64	4.91%	16,736.09	2.34%	18,576.12	2.63%
应交税费	4,512.69	0.76%	6,775.67	0.95%	12,732.85	1.80%
应付利息	38.93	0.01%	33.58	0.00%	-	0.00%
应付股利	806.33	0.13%	777.79	0.11%	746.00	0.11%
其他应付款	54,930.08	9.19%	71,806.79	10.06%	52,393.23	7.43%

其他流动负债	8,021.44	1.34%	10,646.70	1.49%	14,757.14	2.09%
流动负债合计	591,165.50	98.95%	706,965.47	99.03%	705,515.50	100.00%
非流动负债：						
长期应付职工薪酬	5,899.43	0.99%	6,414.68	0.90%	-	0.00%
递延收益	384.3	0.06%	474.39	0.07%	-	0.00%
非流动负债合计	6,283.73	1.05%	6,889.06	0.97%	-	0.00%
负债总额	597,449.23	100.00%	713,854.53	100.00%	705,515.50	100.00%

（1）负债结构分析

报告期内，上市公司流动负债占负债总额的比例分别为 98.95%、99.03%和 100%，流动负债主要由应付票据、应付账款、预收账款及其他应付款构成；非流动负债主要是长期应付职工薪酬和递延收益。由于上市公司属零售业企业，购销产生的往来款余额占负债总额的比例较高，负债结构符合其行业特点。

（2）流动负债主要变动分析

报告期内，上市公司的应付票据呈下降趋势，主要原因是上市公司充分利用采购商品的付款信用期，更多地在销售收款后再以现金支付采购货款，减少了银行承兑票据的使用，因此，应付票据余额逐期减少。

2014 年末，上市公司增加了 19,000 万元的短期借款，主要是因为新增所收购商社信科的短期借款。

报告期末，上市公司预收账款下降 20.25%，主要是提货卡销售减少及存量提货卡消费所致。

（3）非流动负债主要变动分析

2014 年末上市公司计提长期应付职工薪酬，是根据修订的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》，将职工享有的设定受益计划由原来在约定发放的期间计量和确认改为在职工提供服务的期间计量和确认，因此，此项变动是由于会计政策变更所致。

3、偿债能力分析

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
----	----------------------------	------------------------	------------------------

流动比率	1.16	1.10	1.15
速动比率	0.68	0.68	0.78
资产负债率	55.11%	60.87%	61.56%

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

报告期内，上市公司流动比率较为稳定，资产负债率呈逐年下降趋势，长期偿债能力不断增强。2014年末，速动比率有所下降，主要是因为2014年上市公司收购的商社信科和商社电子的速动资产较少，经营性应付款项较多。

4、营运能力分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
应收账款周转率	153.06	364.63	880.55
存货周转率	9.32	13.68	13.98

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

上市公司2014年度应收账款周转率有较大幅度下降，主要是因为收购的商社信科和商社电子的应收账款余额较大。

2014年度和2013年度存货周转率基本保持稳定。

（二）本次交易前上市公司经营成果分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	1,825,726.84	3,014,005.98	3,018,999.58
减：营业成本	1,523,353.76	2,505,553.52	2,521,095.02
营业税金及附加	12,626.76	21,470.19	23,760.96
销售费用	198,925.16	346,367.51	307,830.23
管理费用	43,264.92	80,674.47	74,909.78
财务费用	3,048.13	1,333.63	-1,828.95
资产减值损失	-80.33	2,081.72	309.52
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	802.10	1,197.96	-
投资收益（损失以“-”号填列）	949.06	669.31	1,663.38
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	46,339.59	58,392.20	94,586.41

加：营业外收入	608.88	3,508.03	2,800.86
减：营业外支出	316.76	2,864.24	1,985.10
三、利润总额（损失以“-”号填列）	46,631.70	59,035.99	95,402.17
减：所得税费用	7,047.92	9,751.35	14,900.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,583.77	49,284.65	80,501.47

1、营业收入及毛利率分析

（1）主营业务收入结构分析

单位：万元

产品类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
百货业态	805,141.17	45.81%	1,385,353.73	47.86%	1,464,207.95	50.07%
超市业态	558,920.15	31.80%	910,596.56	31.46%	984,899.48	33.68%
家电业态	385,514.90	21.93%	590,288.15	20.39%	465,079.62	15.90%
电子商务	3,835.15	0.22%	-	-	-	-
其他	4,226.08	0.24%	8,109.84	0.28%	9,998.83	0.34%
合计	1,757,637.45	100.00%	2,894,348.27	100.00%	2,924,185.88	100.00%

上市公司主营业务主要分百货、超市、家电三大业态，其他主要指提供劳务收入等。

报告期内，超市业态收入占比保持稳定。2014年度，受电商及新兴业态影响，百货业态收入有所下滑。家电业态占比提高，主要是2014年收购商社信科后，其业务并入家电业态所致。

（2）毛利率变动分析

单位：万元

产品类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
百货业态	126,026.86	15.65%	219,078.16	15.81%	235,659.59	16.09%
超市业态	75,175.67	13.45%	123,654.82	13.58%	126,145.17	12.81%
家电业态	36,069.25	9.36%	55,928.18	9.47%	44,225.38	9.51%
电子商务	548.04	14.29%	-	-	-	-
其他	1,148.66	27.18%	2,873.65	35.43%	3,499.62	35.00%
合计	238,968.47	13.60%	401,534.80	13.87%	409,529.77	14.00%

报告期内，上市公司百货、超市、家电三大业态毛利率保持稳定，其中，百货业态受行业环境影响而毛利率略微有所下降。

2、期间费用分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	198,925.16	10.90%	346,367.51	11.49%	307,830.23	10.20%
管理费用	43,264.92	2.37%	80,674.47	2.68%	74,909.78	2.48%
财务费用	3,048.13	0.17%	1,333.63	0.04%	-1,828.95	-0.06%
合计	245,238.21	13.43%	428,375.61	14.21%	380,911.06	12.62%

2014年度销售费用率提高，主要是上市公司在2014年以前将供应商支付的促销费抵减销售费用，而2014年开始上市公司将收到的促销费计入其他业务收入所致。报告期内管理费用基本保持稳定。财务费用随着报告期内短期借款规模扩大而增加。

3、资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
	金额	金额	金额
坏账损失	-62.20	-62.54	28.63
存货跌价损失	-18.12	2,144.26	280.89
合计	-80.32	2,081.72	309.52

2014年末其他应收款减少，相应计提的坏账准备减少；报告期末，应收账款减少，相应计提的坏账准备减少。

2014年末，受电商和新兴业态影响，预计库存商品的可变现净值降低，计提存货跌价准备增多；报告期末，存货余额减少，相应计提的存货跌价准备减少。

报告期内，上市公司不存在因资产减值准备计提不足而导致与资产实际情况不符的情况。

（三）本次交易前上市公司现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
	金额	金额	金额

经营活动产生的现金流量净额	-28,600.58	-11,672.55	42,846.94
投资活动产生的现金流量净额	43,068.07	-12,489.15	-84,880.19
筹资活动产生的现金流量净额	-18,189.35	-27,186.35	13,372.72
现金及现金等价物净增加额	-3,721.86	-51,348.05	-28,660.54
期末现金及现金等价物余额	241,080.22	244,802.08	283,291.39

2013 年度，上市公司经营情况良好，经营活动产生现金流量实现净流入。因筹建马上消费和重百商业保理等支付现金较多，投资活动现金流出额较大；2013 年 12 月，上市公司非公开发行股票筹资，导致筹资活动产生的现金流量净额为正值。

2014 年度，上市公司销售规模和毛利率下降，支付租金、水电等费用增加，经营活动产生的现金流量净额为负值；因无大额新增投资，投资支出的现金大幅减少；偿还借款、分配股利、利润或偿付利息支付的现金超过借款收到的现金，筹资活动产生的现金流量净额为负值。

2015 年 1~7 月，上市公司支付其他与经营活动有关现金较多，经营活动产生现金为净流出；因资本性支出减少，投资活动产生的现金净流量也为正值。偿还借款、分配股利、偿付利息支付的现金超过借款收到的现金，筹资活动产生的现金流量净额为负值。

二、挂牌标的的行业特点和经营情况

本次挂牌标的涉及的业务板块包括汽车经销、电商平台服务、质量检测、中央空调工程安装与家电售后服务、房地产开发。

（一）行业特点

1、汽车经销板块

（1）行业监管体制及主要政策法规

①行业主管部门及监管体制

根据《汽车品牌销售管理实施办法》，中国汽车经销行业执行汽车品牌经销制度，即除专用作业车外，汽车经销商经汽车供应商授权、按汽车品牌销售方式从事汽车销售和服务活动。

商务部负责全国汽车品牌销售管理工作，国家工商总局在其职责范围内负责汽车品牌销售监督管理工作。各省、自治区、直辖市、计划单列市商务主管部门、地方工商行政管理部门分别在各自的职责范围内，负责辖区内汽车品牌销售有关监督管理工作。

根据《汽车品牌销售管理实施办法》，除专用作业车之外的汽车销售应实行品牌授权销售，并执行汽车品牌销售监督管理的备案制度。汽车供应商应当与汽车品牌经销商签订授权经营合同，及时向社会公布其授权的汽车品牌销售和服务企业名单，并且，汽车经销商在开始营业前必须向工商行政管理局进行登记备案。2014年7月31日，国家工商总局发布《关于停止实施汽车总经销商和汽车品牌授权经销商备案工作的公告》，决定自2014年10月1日起，停止实施汽车总经销商和汽车品牌授权经销商备案工作，明确汽车经销商营业执照范围由“某某品牌汽车销售”变更为“汽车销售”。汽车经销商在取得营业执照后，面向市场独立自主经营，按照市场经济规则，参与市场竞争。

根据《机动车维修管理规定》，交通部主管全国机动车维修管理工作，负责对汽车维修企业的经营许可、维修经营、质量管理、质量保证期制度、质量信誉考核以及法律责任等进行管理。县级以上地方人民政府交通主管部门负责组织领导本行政区域的机动车维修管理工作，县级以上道路运输管理机构负责具体实施本行政区域内的机动车维修管理工作。

②行业自律性组织

根据《汽车品牌销售管理实施办法》，汽车行业协会制定行业规范，加强引导和监督，做好行业自律工作。汽车行业协会组织的专家委员会组成及汽车总经销商、品牌经销商资质条件评估实施细则由汽车行业协会制定，报国务院商务主管部门批准后实施。

中国汽车流通协会（China Automobile Dealers Association）：该协会是在民政部注册登记的汽车流通行业唯一的国家级社团法人组织，是由汽车（含二手车）销售企业、汽车生产企业的销售部门、汽车跨国公司在华机构、汽车拍卖企业、二手车鉴定评估、经纪公司、汽车配件、汽车有形市场、汽车俱乐部、汽车装饰美容及用品销售服务企业、汽车租赁企业、地方汽车流通行业组织等参

加的全国性汽车服务贸易行业社团组织，总部设在北京，1990年由民政部正式批准成立。协会工作接受国家发改委、商务部、交通部、公安部、国家工商总局、国家税务总局、海关总署、国家统计局等政府部门的指导，发挥政府与企业、企业与企业、企业与用户之间的桥梁和纽带作用。同时，结合汽车流通行业的实际情况，该协会贯彻执行国家政策法令，定期向政府主管部门反映行业有关情况，提出制订和修改对有关政策与法令的建议。

中华全国工商业联合会汽车经销商商会（China Auto Dealers Chamber Of Commerce），是中华全国工商业者联合会直属商会，成立于2006年12月3日。其工作范围包括促进会员间交流学习与合作；代表会员向政府及汽车制造商等相关部门提出合理化建议，维护会员合法权益；为会员提供金融及法律事务服务；组织会员参加国内或国际性行业会议；为会员引进管理和技术人力资源，帮助会员培训相关人才。

③行业主要法律、法规及政策

政策法规名称	颁布机构	实施日期
汽车品牌销售管理实施办法	商务部、国家发改委、国家工商总局	2005年4月1日
机动车维修管理规定	交通部	2005年8月1日
汽车总经销商和品牌经销商资质条件评估实施细则	商务部办公厅	2006年1月12日
家用汽车产品修理、更换、退货责任规定	国家质检总局	2013年10月1日
缺陷汽车产品召回管理规定	国家质检总局	2004年10月1日
道路运输条例	国务院	2013年1月1日
保险专业代理机构监管规定	中国保监会	2009年10月1日
保险兼业代理管理暂行办法	中国保监会	2000年8月4日

国家大力发展相关行业的战略规划和政策支持性文件具体情况如下表：

政策名称	相关精神
汽车产业发展政策（国家发改委令第8号）	推进汽车产业结构调整 and 升级，全面提高汽车产业国际竞争力，满足消费者对汽车产品日益增长的需求，促进汽车产业健康发展

商务部关于促进汽车流通业“十二五”发展的指导意见（商建发〔2011〕489号）	完善汽车营销和服务体系；积极培育二手车市场；促进和规范汽车配件流通；大力促进老旧汽车报废更新；加快报废汽车回收拆解业发展；提高汽车流通现代化水平；营造良好汽车流通环境；鼓励汽车流通业“引进来”和“走出去”
汽车产业调整和振兴规划	稳定汽车消费，加快结构调整，增强自主创新能力，推动产业升级，促进中国汽车产业持续、健康、稳定发展
关于促进汽车消费的意见（商建发〔2009〕114号）	推动汽车市场健康有序发展；进一步提高汽车营销和服务水平；鼓励购置节能环保型小排量汽车；大力培育和规范二手车市场；加快老旧汽车报废更新；努力开拓农村汽车市场；加大信贷支持力度
关于促进汽车消费的意见（商建发〔2009〕144号）	加大对流通企业的信贷支持。推动金融机构根据信贷原则和汽车流通企业的特点，制定差别化授信条件，创新担保方式，加大信贷支持力度，满足汽车流通企业的合理信贷需求
关于支持汽车企业代理保险业务专业化经营有关事项的通知（保监发〔2012〕82号）	鼓励和支持汽车企业，出资设立保险代理、保险经纪公司，或者与已经设立的保险代理、保险经纪公司合作，由保险代理、保险经纪公司统筹开展汽车保险业务
关于促进汽车维修业转型升级和提升服务质量的指导意见（交运发〔2014〕186号）	鼓励连锁经营，促进市场结构优化；鼓励规模化发展，提升资源配置效率；鼓励专业化维修，提升业态发展水平；鼓励品牌化发展，充实行业发展内涵；促进行业安全发展，筑牢行业发展基石；推广绿色维修作业，促进行业可持续发展；实施汽车检测与维护制度，促进行业生态文明建设

（2）行业竞争格局和市场化程度

由于汽车经销行业实行品牌授权经营模式，因此，行业竞争格局很大程度上受汽车制造商竞争策略和网络布局的影响。汽车制造商为了保证自身利益最大化，防止出现无序竞争，损害品牌形象，一般会对汽车经销商的网点布局、选址等作出约束，影响汽车经销行业的竞争格局和市场化程度。未来，随着国家反垄断政策的逐步实施，汽车制造商对于汽车经销商的控制力有望下降，从而使得具有一定实力的汽车经销商集团能够通过市场自由竞争实现更好的发展，同时也使得整个行业的市场化程度得到进一步提升。

汽车后市场的竞争格局主要由以下市场参与主体构成：一是汽车4S店；二是传统大中型维修厂；三是汽车维修路边店；四是汽车专项服务店；五是品牌快修美容装饰连锁店。不同类别参与者在面积大小、设备投资、人员素质、地点便利性、服务质量、服务时间和收费标准等方面差别较大。4S店在整车品牌

的影响下拥有更多的信誉保证，从业人员技术水平和素质较高，消费者的认同程度和消费偏好也明显高于其他渠道。

（3）市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

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。2012年起，受上游厂商压货、以及宏观经济增速放缓等因素的影响，汽车经销行业的利润水平发生了一定程度的下滑。

随着中国汽车保有量不断提升，市场竞争重点逐渐由整车销售业务向汽车后市场业务过渡，能为客户提供覆盖汽车使用全周期、高质量服务的汽车经销商拥有更大的增长空间和更强的盈利能力。

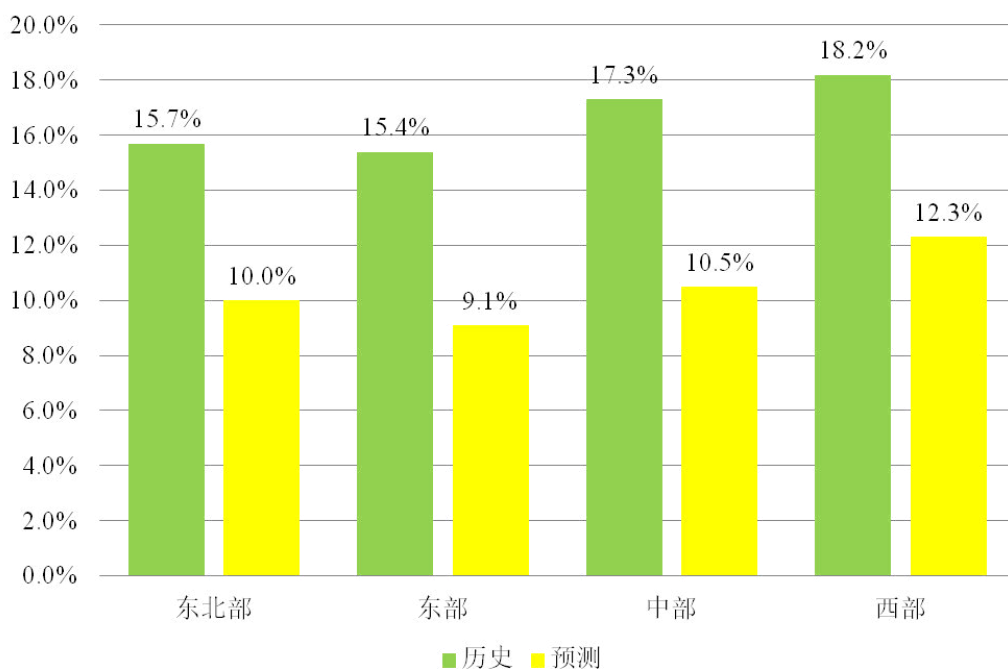
（4）影响行业发展的有利和不利因素

①影响行业发展的有利因素

A.国民经济持续增长，城镇化率和城镇居民可支配收入不断提高

近年来，中国经济保持了高速增长，即使是在 2008 年全球金融危机的背景下，GDP 增长率仍高达 9.0%。相较于东部地区，由于中部、西部和东北部地区经济发展的速度加快，近年来该等地区的 GDP 增速相对较快。由于西部大开发、中部崛起和振兴东北老工业基地等政府利好政策的支持及投入，预计这些地区在 2014~2018 年期间增长速度也较快。

2003~2013 年中国东北部、东部、中部、西部名义 GDP 的复合年增长率，以及 2014~2018 年的名义 GDP 的复合年增长率预测如下：



2003~2014年，中国城镇化率从40.5%提高至54.8%，2014年末，中国城镇人口总数达到了7.49亿。国民经济及城市化的发展也使居民（尤其是城镇居民）年人均可支配收入增加，2014年中国城镇居民年人均可支配收入达到28,843.9元，与2003年的8,472.20元相比年均复合增长率达到13.03%。

B. 交通网络和其他基础设施的改善

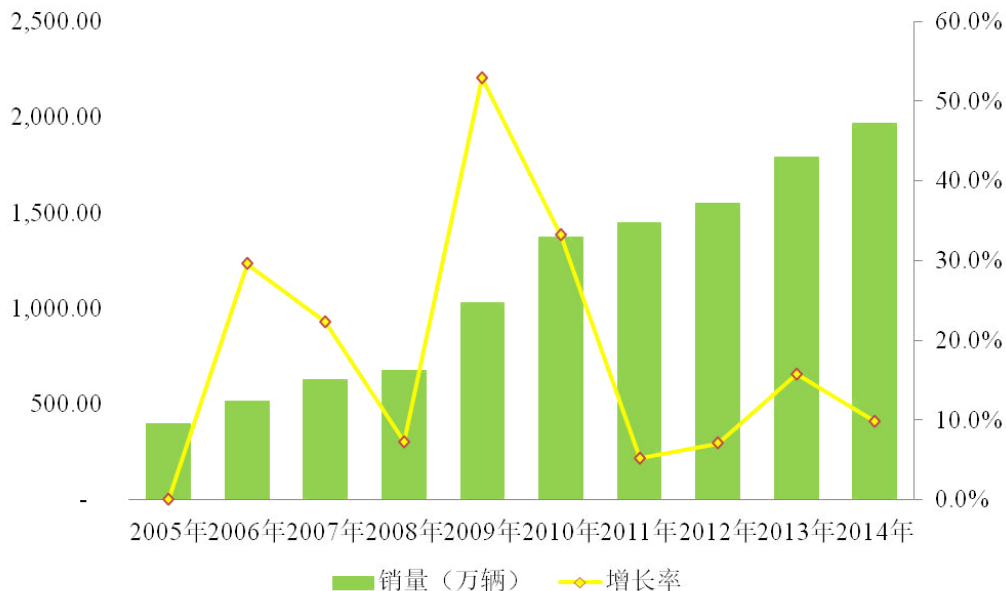
随着中国道路里程数的增加，交通压力得到有效缓解，为出行带来更大的便捷性，逐渐形成的路网效应有利于拉动汽车消费。截至2014年末，中国公路里程达到446.4万公里，其中，高速公路里程达到11.19万公里，位居世界第二，仅次于美国。2003~2014年，中国公路建设投资额、公路里程及高速公路里程复合年增长率分别为15.3%、9.5%和14.2%。公路交通基础设施的不断完善，也方便了城市间的人员往来及货物运输，促进了市场对乘用车及商用车的需求。

C. 中国乘用车市场快速发展，乘用车普及率仍处于较低水平，未来发展空间巨大

随着经济的快速发展，中国乘用车市场增长迅速，2009年中国乘用车销量跃居世界第一位，成为全球最大的乘用车市场。2005~2014年，中国乘用车产

销量年均复合增长率为 19.47%。中国经济预计将持续稳定增长，居民可支配收入水平将进一步提升；随着乘用车保有量规模的进一步扩大，居民汽车消费结构也将持续升级；上述因素均可带动中国乘用车市场需求的继续增长。

2005-2014年中国乘用车销量及增长率



虽然乘用车市场销量巨大，但是中国乘用车普及率与世界平均水平和发达国家水平还有很大差距，2013年中国乘用车普及率仅为 7.20%，远低于德国的 56.60%、美国的 43.60%，同处于亚洲的日本为 48.2%，甚至低于全球平均普及率 11.60%。根据发达市场历史经验，平均车价和人均 GDP 的比值为 2~3 时，乘用车的普及率会迅速提高。如果按照乘用车平均售价 12 万元计算，2014 年中国 R 值（乘用车平均价格与人均 GDP 的比值）已经从 2005 年的 8.42 逐步下降到 2.57，预示着中国乘用车市场的巨大潜力。

②影响行业发展的不利因素

A.企业规模小、集中化程度低

目前中国汽车经销行业呈现企业数量众多、规模较小的局面，单店经营的模式较普遍，规模化经营程度较低。相比国外发达国家，中国汽车经销商在汽车经销业态、技术水平、管理经验和经营方式方面都存在不少差距，规模效应尚未充分发挥。

B.汽车经销商议价能力较低

汽车经销行业实行品牌授权经营，《汽车品牌销售管理实施办法》规定：汽车总经销商获得某一品牌汽车的代理，需获得汽车制造商的书面授权，独自拥有对特定品牌汽车进行分销的权利，因此，就单个品牌乘用车而言，经销商对上游制造商的整车及零配件供应方面存在一定程度的依赖，尤其是中小乘用车经销商的议价能力较低。

C.专业技术人才缺乏

汽车经销行业具有劳动密集型特点，不仅需要从业人员具备很高的敬业意识、服务精神和行业经验，而且更需要从业人员具备一定的产品技术、经营管理知识、现代经销技术、物流管理及信息系统管理等专业知识，按照标准化、专业化的要求进行操作。虽然近年中国汽车经销行业发展迅速，但考虑到行业特点对从业人员的要求，高素质专业技术人才缺乏的现象依然存在，在一定程度上制约了行业发展。

（5）进入本行业的主要障碍

①品牌授权壁垒

中国汽车经销行业实行品牌授权经营，汽车经销商应当与汽车供应商签订授权经营合同，并在汽车供应商的授权范围内从事汽车品牌销售、售后服务、配件供应等活动。汽车制造商在授予汽车经销商品牌授权时会充分考虑自身的整体网络规划布局，在能够保证为消费者提供优质服务的前提下，为避免过度竞争，通常根据当地市场容量情况，在一定地理范围内仅授权特定数量的汽车经销商开展经营业务。对汽车经销商而言，由于具备较佳商业地理环境的建店选址有限，因此相关品牌授权具有稀缺性。

②资本壁垒

汽车经销商行业的资本壁垒体现在店面建设和日常运营中。汽车经销行业实行品牌授权经营，汽车制造商对汽车经销商的销售门店的要求越来越高，要求其同时具备销售、展示、物流、存储和后市场服务的软、硬件条件，4S店所需的占地面积和建设资金较大。目前在中国建设一家中高端轿车4S店，固定投

资通常至少在 2,000 万元以上，有的制造商还要求经销商缴纳 1,000 万元至 3,000 万元不等的保证金。此外，汽车经销商向制造商采购整车一般需要全额支付采购价款，对资金需求较大。

③人才壁垒

随着汽车市场的发展和成熟，在产品质量普遍提高、性价比趋近、车型高度同质化的条件下，提升服务能力是经销商确立市场地位的重要选择，人员素质将成为衡量乘用车经销行业竞争力的重要因素。汽车经销行业直接面向最终客户，这就要求其能够准确地把握客户心理、分析客户需求，完善整车销售和汽车后市场服务体系，维护与制造商的合作关系，维持并开拓客户资源，在汽车制造商和客户之间发挥关键纽带作用。汽车经营模式的丰富和汽车后市场领域的快速发展，对汽车经销行业的管理人员、销售人员和售后服务人员的储备提出了更高的要求。

（6）行业技术水平及特点

作为直接面向最终客户的服务行业，汽车经销行业的技术水平主要体现在软、硬件系统及服务水平之中。

软、硬件是指店面陈设、销售及售后服务运营及管理系统。随着中国汽车经销行业逐步发展为以 4S 店模式为主，店面硬件环境逐步走向了标准化和高品质；同时，随着销售网点规模的不断扩大，汽车经销商在接入汽车制造商 ERP 销售作业流程的基础上，也开始积极尝试更适合企业自身业务特点、具备更高层次业务分析及企业管理能力的运营管理系统。

服务水平则体现在整车销售的现场服务以及售后服务之中，包括汽车维修、售后的客户预约服务、电话跟踪服务、救援服务、客户投诉等。随着中国汽车市场的发展，汽车经销商行业的竞争将逐步走向服务和品牌的竞争，2005 年交通部颁布的《机动车维修管理规定》和《汽车维修业开业条件》（GB/T16739）对从事机动车维修业务的企业设备条件、技术人员、管理制度、安全条件、环境条件等作出了详细规定。完善的服务涉及到客户体验、服务人员对客户的服务态度、服务质量、服务主动性、服务收费和服务顾问等多方面。市场的快速发展，客户的日益成熟，对汽车经销的服务种类和服务水平提出了更高的要

求。

随着中国汽车经销行业集中度的不断提高，近年来经销商集团也在企业规模和综合实力上得到了较大提高，其广泛的经销网络、跨区域的市场覆盖、国际化的管理架构、先进的管理体系，将有助于推动行业技术水平的进一步提高。

（7）行业特有的经营模式

为适应中国汽车市场的发展，应对日益激烈的品牌竞争，自上世纪 90 年代中期以来中国汽车市场进入了品牌经营阶段，以品牌为核心的品牌特许经营店经销模式受到汽车制造商的大力推广和普及。2005 年《汽车品牌销售管理实施办法》的颁布实施，对在中国境内从事汽车品牌专卖活动进行了严格规范，进一步促进了品牌特许经营店模式的高速发展，品牌特许经营店已成为中国汽车经销市场最主流的经销渠道。同时，随着国内汽车销售市场向三、四线城市的不断渗透，以及客户对汽车后市场服务需求的快速增长，近年来以直营店/卫星店为代表的品牌特许经营店二级网络，以及集汽车经销与后市场服务于一体的大型综合汽车交易市场也获得了快速发展。

①品牌特许经营店

A.品牌特许经营店的授权模式

根据《汽车品牌销售管理实施办法》的要求，汽车经销商应当与汽车供应商签订授权经营合同，并在汽车供应商的授权范围内从事汽车品牌销售、售后服务、配件供应等活动。对于境外汽车制造商在中国销售汽车，须授权中国企业或按中国有关规定在境内设立企业作为其汽车总经销商，汽车总经销商可以直接从事汽车品牌销售，或授权其他汽车经销商从事授权汽车品牌的销售活动。

B.品牌特许经营店的店面类型

品牌特许经营店的主要模式即集整车销售（Sale）、零配件（Sparepart）、售后服务（Service）、信息反馈（Survey）服务为一体的 4S 店。根据部分地区的市场需求情况，品牌特许经营店也发展出以整车销售和零配件销售为主的 2S 店，以及以整车销售、零配件销售、售后服务为主的 3S 店。近期，部分高端品牌也推出了在 4S 店功能基础上增加二手车回收及销售功能的 5S 店。

②二级网络

随着中国汽车消费的日益普及，近年来，三、四线城市的汽车市场迅速崛起，呈现出巨大的发展潜力。相比之下，一、二线城市的汽车销售市场的竞争则日趋激烈，同时，汽车保有量相对饱和、城市交通堵塞问题，以及近期部分城市推出的限购政策等，都在一定程度上影响着一、二线城市汽车销售市场的进一步快速发展。在此基础上，近年来主要汽车制造商和汽车经销商开始加大对一些网点建设费用较低且运营机制灵活的二级网络销售模式的重视和推广。

目前，较为常见的二级网络类型包括直营店/卫星店、展厅、综合展厅、快修店等其中，直营店/卫星店、展厅主要依托 4S 店实现销售，其无须厂商直接授予经销授权，但其网点布局受制于厂商的许可。综合展厅和快修店的开设和运营则相对更为灵活，其无须厂商直接授予的经销授权，且其网点的布局无须经厂商许可。

③汽车综合交易市场

随着汽车市场的快速发展、广大客户对汽车消费服务日益成熟以及个性化、多样化的需求增加，近年来，汽车销售呈现集中化经营的趋势，陆续形成以品牌特许经营店集群为主的汽车集中贸易市场。在品牌特许经营店集群基础上，逐步发展集仓储、物流为一体的大型汽车综合展示馆、二手车交易市场、汽车配件市场、汽车专用检测中心，以及以汽车金融、汽车配套服务、汽车休闲主题广场、汽车俱乐部、汽车公寓为一体的汽车综合交易市场配套服务设施，进而形成大型汽车生活文化市场，也是未来汽车经销模式的发展趋势之一。

（8）行业的周期性、区域性或季节性特征

长期内，汽车经销业务的发展主要取决于购车者的收入状况及其对宏观经济前景的预期；但由于汽车主要为消费类产品，因此受到经济周期波动的影响相对较小。2005~2014 年中国乘用车销量年均复合增长率 19.47%，尽管汽车经销行业的发展速度在近年来有所放缓，但仍处于快速增长阶段，其周期性特征目前还不明显。

短期内，整车销售主要受消费习惯和汽车经销商促销政策的影响。一般而言，

每年 10 月份开始，伴随着国庆节、元旦节和农历新年等重大节假日进入销售相对旺季，一直到次年的春节前后，收入呈现一定的季节性特征。

虽然中国汽车市场整体发展迅速，但是由于区域经济发展不平衡，各地区乘用车数量和发展的速度也是不平衡的，因此呈现出一定的区域性特征。东部地区经济发展较快，其乘用车销量占全国乘用车销量的比例超过一半。随着中国中西部地区经济的崛起，近年来该地区乘用车市场也得到了迅速发展。

（9）所处行业与上、下游行业之间的关联性

①上游行业影响

汽车经销行业的上游行业为汽车制造商，主要包括合资品牌制造商、自主品牌制造商和进口品牌制造商。

合资品牌与自主品牌制造商直接与其下属品牌经销商协商确定销售车型、销量及售价，并在全国范围内制定经销策略，由各品牌经销商于各自销售区域内执行。由于市场竞争激烈，汽车制造商对其品牌经销商议价能力较强，合资品牌与自主品牌制造商往往会将品牌汽车销量作为考核其品牌经销商的主要指标，为维持或提高其品牌市场占有率及完成销售目标，汽车制造商可能于年底向部分品牌经销商提出额外的销售任务。相较于大型汽车经销商集团，单店乘用车品牌经销商由于其销售网点单一、资金规模较小，会面临较大的经营压力。近年来，合资品牌与自主品牌乘用车制造商的产能逐年扩张，因此其对下游汽车经销行业的影响将会继续存在。

进口品牌制造商与其国内的总经销商及其下属品牌经销商协商确定销售车型、销量及售价，并在全国范围内制定经销规划，由各品牌经销商于销售区域内执行。由于进口品牌的消费对象主要为中高收入家庭，产品销售主要围绕品牌形象展开，因此，进口品牌制造商非常重视汽车经销商对其经销规划的贯彻执行，而非单纯考核品牌销量。

针对“十二五”期间的汽车产销量，各主要汽车制造商都制定了详细发展的规划，计划进一步大力拓展产销规模。上游汽车制造商的持续扩张计划需要实力雄厚、营销网络发达的大型经销商集团协助落实，从而有助于汽车制造商

和汽车经销商之间合作共赢的关系不断深化。

随着中国汽车市场的持续稳健发展和上游汽车制造行业供给侧结构性改革的不断深入，有利于下游汽车经销与服务行业的升级和扩张。但同时，上游厂商之间日趋激烈的竞争也可能使得下游经销商的发展面临更大的压力。

②下游行业影响

汽车经销行业的下游行业为终端客户。终端客户主要包括私家车消费者和公务车消费者。由于终端市场消费者显著分散，单一客户需求量小，客户议价能力较低，而作为连接汽车制造商与终端客户纽带的汽车经销商，能将上游汽车的价格上涨充分传导至下游的终端消费市场。

2、电商平台板块

（1）行业监管体制及主要政策法规

①行业主管部门及监管体制

商务部作为电子商务行业的主管部门，在其职责范围内制定中国电子商务发展规划，拟定推动企业信息化、运用电子商务开拓国内外市场的相关政策措施并组织实施。支持中小企业电子商务服务体系，建立电子商务统计和评价。拟定电子商务相关标准、规则；组织和参与的对外谈判磋商电子商务相关标准、规则；组织和参与的对外谈判磋商交流；推动电子商务的国际合作等。

工信部在其职责范围通过拟定电子商务行业的产业政策，指导推进信息化工作，指导协调电子政务和电子商务发展，对本行业进行监督管理。

国家工商总局在其职责范围内负监督市场交易行为和网络商品及有关服务的。

②行业自律性组织

中国电子商务协会（China Electronic Commerce Association）是由信息产业部申请，经国务院批准，民政部核准登记注册的非盈利性、全国性社团组织，由与电子商务有关的企业、事业单位和个人自愿参加。协会宗旨是：遵守中华人民共和国宪法、法律、法规；贯彻执行国家有关方针政策；遵守社会道德风尚；在

建设有中国特色的社会主义理论指导下，努力为政府服务，为会员服务，为社会服务；按照“公正、团结、服务”的原则开展工作；在政府管理部门和从事电子商务的企、事业单位及个人之间发挥纽带和桥梁作用，促进中国电子商务事业的发展。

③行业主要法律、法规及政策

法规名称	颁布机构	实施日期
中华人民共和国电信条例	国务院	2000年9月25日
电信业务经营许可管理办法	工信部	2009年4月10日
外商投资电信企业管理规定	国务院	2002年1月1日
互联网信息服务管理办法	国务院	2000年9月25日
中华人民共和国电子签名法	全国人大常委会	2005年4月1日
网络交易管理办法	国家工商总局	2014年3月15日
网络零售第三方平台交易规则制定程序规定（试行）	商务部	2015年4月1日
网络商品交易及有关服务行为管理暂行办法	国家工商总局	2010年7月1日
网络发票管理办法	国家税务总局	2013年4月1日

国家大力发展相关行业的战略规划和政策支持性文件具体情况如下表：

政策名称	相关精神
商务部关于促进网络购物健康发展的指导意见（商商贸发〔2010〕239号）	意见要求各级商务主管部门明确培育网络主体、拓宽网络购物领域、鼓励线上线下互动、重视农村网络购物市场、完善配套服务体系、保护消费者合法权益、规范网络市场秩序的七大工作任务，并且改善网络购物交易环境，进一步发挥网络购物在拉动内需、扩大消费中的积极作用，促进国民经济健康协调发展。
商务部“十二五”电子商务发展指导意见（商电发〔2011〕第375号）	意见要求进一步完善电子商务发展环境、重点鼓励发展电子商务服务业、深化普及电子商务应用、大力发展电子商务示范工程、中小城市和中西部地区电子商务促进工程、传统流通企业电子商务应用等重点和推进保障保障制度建设。

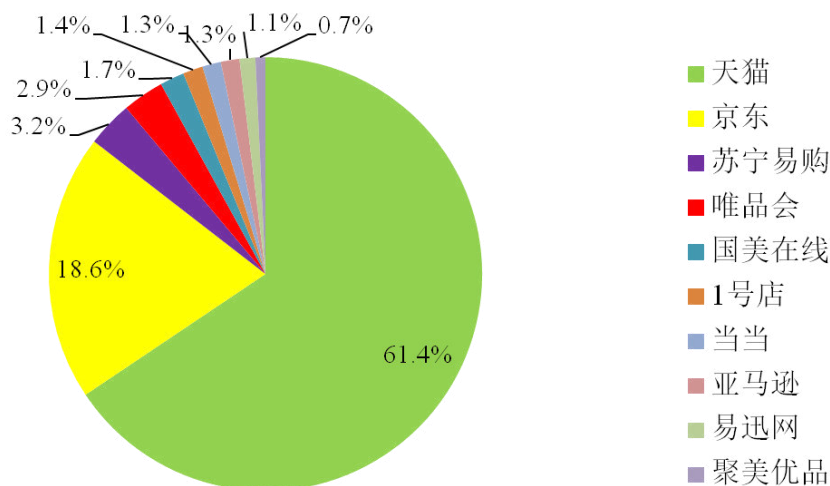
电子商务“十二五”发展规划	确定电子商务“十二五”发展目标位：电子商务交易额翻两番，突破 18 万亿元。企业网上采购和网上销售占总额的比例分别超过 50%和 20%。大型企业的网络化供应链协同能力基本建立，部分行业龙头企的全球化商务协同能力初步形成。经常性应用电子商务的中小企业达到总数的 60%以上。网络零售交易额突破 3 万亿元，占社会消费品零售总额的比例超过 9%。移动电子商务交易额和用户数达到全球领先水平。电子商务服务水平显著提升，涌现出一批具有国际影响力的电子商务企业和服品牌。
国务院关于促进信息消费扩大内需的若干意见（国发〔2013〕32 号）	完善智能物流基础设施，支持农村、社区、学校的物流快递配送点建设。各级人民政府要出台仓储建设用、配送车辆管理等方面的鼓励政策。大力发展移动支付等跨行业业务，完善互联网支付体系。加快推进电子商务示范城市建设，实施可信交易、网络电子发票等电子商务政策试点。支持网络零售平台做大做强，鼓励引导金融机构为中小网商提供小额贷款服务，推动中小企业普及应用电子商务。拓展移动电子商务应用，积极培育城市社区、农产品电子商务。
国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见（国发〔2015〕40 号）	鼓励企业利用电子商务平台的大数据资源，提升企业精准营销能力，激发市场消费需求。建立电子商务产品质量追溯机制，建设电子商务售后服务质量检测云平台，完善互联网质量信息公共服务体系，解决消费者维权难、退货难、产品责任追溯难等问题。加强互联网食品药品市场监测监管体系建设，积极探索处方药电子商务销售和监管模式创新。鼓励企业利用移动社交、新媒体等新渠道，发展社交电商、“粉丝”经济等网络营销新模式。
国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见（国发〔2015〕24 号）	鼓励有条件的大型零售企业开办网上商城，积极利用移动互联网、地理位置服务、大数据等信息技术提升流通效率和服务质量。支持中小零售企业与电子商务平台优势互补，加强服务资源整合，促进线上交易与线下交易融合互动。
国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见（国办发〔2015〕72 号）	支持实体店通过互联网展示、销售商品和服务，提升线下体验、配送和售后等服务，加强线上线下互动，促进线上线下融合，不断优化消费路径、打破场景限制、提高服务水平。鼓励实体店通过互联网与消费者建立全渠道、全天候互动，增强体验功能，发展体验消费。鼓励实体商贸流通企业通过互联网强化各行业内、行业间分工合作，提升社会化协作水平。

（2）行业竞争格局和市场化程度

艾瑞咨询数据显示，2014 年中国网络购物市场中 B2C 交易规模达 12,882 亿

元，在整体网络购物市场交易规模的比重达到 45.8%。B2C 市场继续成为网络购物行业的主要推动力。在 B2C 市场中，天猫市场份额占比超六成，京东占比为 18.6%，其余 B2C 平台主要有苏宁易购、唯品会、国美在线等，整个市场集中度较高。

2014年度中国B2C购物交易规模平台市场份额



（3）市场供求状况及变动原因

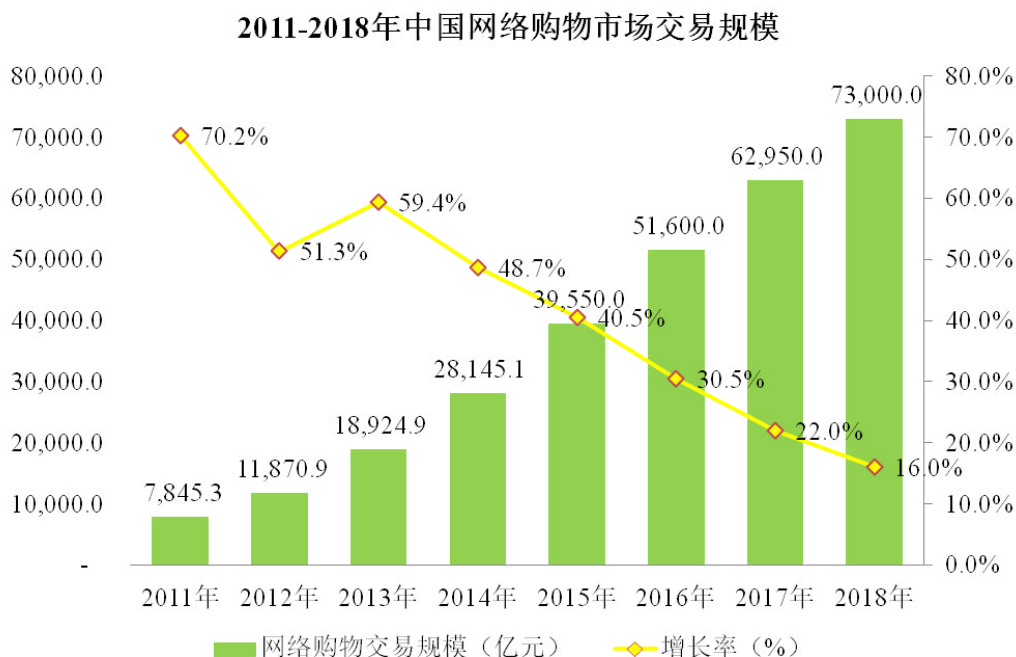
①互联网、手机普及率及网民规模与结构特征

中国网络基础设施不断完善，用户规模增长，互联网的普及度不断提升，为电商平台的发展奠定了流量基础。根据《第 36 次中国互联网络发展状况统计报告》，截至 2015 年 6 月，中国网民规模达 6.68 亿，互联网普及率为 48.8%。与此同时，手机网民的数量快速增长，截至 2015 年 6 月，中国手机网民规模达 5.94 亿，网民中使用手机上网的人群占比达到 88.9%。移动互联网技术的发展和智能手机普及，促使网民消费行为逐渐向移动端迁移和渗透。由于移动端即时、便捷的特性更好契合了网民的商务类消费需求，伴随着手机的快速增长，移动商务类应用成为拉网络经济新引擎。

②网络零售市场持续快速增长

2014 年，中国网络购物市场交易规模达到 2.8 万亿，增长 48.7%，仍然维持在较高的增长水平。根据国家统计局 2014 年全年社会消费品零售总额数据，2014 年，网络购物交易额大致相当于社会消费品零售总额的 10.6%，年度线上渗透率

首次突破 10%。



③信息技术变革进程

电子商务的发展依赖于信息技术变革与进步，特别是以云计算、物联网为代表的信息技术飞跃发展，进步推动了电子商务和实体经济融合。电子商务本身又推动了相关领域的技术发展。比如，电子商务表达层基础涉及网站技术、静态页面表达技术和动态页面表达技术等，电子商务安全与安全技术包括密码等。同时，软件业服务也是电子商务的重要组成部分。信息技术的发展前景将决定电子商务未来的发展方向

(4) 影响行业发展的有利和不利因素

①有利因素

第一，中国经济将继续保持快速增长，经济总量持续扩大，为电子商务产业发展提供了坚实的经济基础和广阔的市场空间；

第二，信息网络基础设施持续改善，网民规模逐步扩大，并且呈快速发展势头，为发展电子商务产业奠定了良好的网络基础。

第三，推进经济增长方式转变和结构调整的力度继续加大，对发展电子商务

产业的需求更加强劲。

第四，全球范围内资源、市场、技术、人才的国际竞争愈加激烈，进一步激发了企业应用电子商务的主动性和积极性，电子商务产业发展的内在动力持续增强。

第五，虽然中国在电子商务发展规模等方面与其他地区或发达国家相比有差距，但凭借良好的基础条件，完全可能在全国乃至全球电子商务竞争格局尚未形成时期，通过制度创新、模式创新及技术创新赢得竞争优势。

②不利因素

第一，各类市场主体（企业、机构及个人）相关的法律地位、责任、与义务不明确或缺失；网上存在大量未经许可的非法网站及非法生产、经营及服务企业，严重破坏着电子商务市场的诚信与发展环境。

第二，各类合法的生产、经营及服务企业自行发布商品基本信息，来源复杂，不同的网站对同一商品的基本信息说法不一，相关企业或消费者对其真实性、准确性、完整性难以辨别，可信度低；网上存在大量假冒伪劣商品信息及虚假广告信息，误导消费者，对电子商务市场发展环境造成负面影响。

第三，各类电子交易凭证（电子合同、订单、发票、小票等）的有效性缺乏法律依据，电子商务市场交易效率低、成本高、维权难度大；交易网站自行制定的商品交易电子合同或订单，存在信息不完整、不准确、霸王条款等情形，影响网上交易的公平性，容易引起交易纠纷，损害有关方的合法权益；网上违禁商品等非法交易时有发生。

（5）进入本行业的主要障碍

①市场准入壁垒

《互联网信息服务管理办法》第四条规定，“国家对经营性互联网信息服务实行许可制度；对非经营性互联网信息服务实行备案制度，未取得许可或者未履行备案手续的，不得从事互联网信息服务”。

互联网信息服务属于增值电信业务。《中华人民共和国电信条例》规定，申

请经营增值电信业务，应当向国务院信息产业主管部门或者省、自治区、直辖市电信管理机构提出申请，经批准并获得相关经营许可证后，方可经营增值电信业务。

《外商投资电信企业管理规定》中规定，互联网内容服务企业中外商的投资比例不得超过 50%，对外商投资者的进入有所限制。

②人才壁垒

电商行业人才紧缺，特别是专业的电商运营、IT 和网站美工人才。根据中国电子商务研究中心发布的《2013 年度中国电子商务人才状况调查报告》，在其调查的 286 家样本电商企业中，37.68%急需电商运营人才，28.57%的企业急需技术性人才（IT、美工），17.39%的企业急需推广销售人才，18.84%的企业急需综合性高级人才。专业人才是行业新进入者面对的壁垒之一。

③技术壁垒

基于互联网与信息技术的电子商务平台的建设和运营需要多项专门技术，涉及网络通讯、软件工程、系统集成、信息构架、信息安全多专业交叉学科，技术和设备更新较快。电子商务平台要想实现持续稳定的发展，需要持续稳定的积累技术来改进平台适应客户的需要。行业新进入者所构建的平台通常难以有效支撑用户和访问量增长，也不能支持规范的管理与运营。另外，尽管互联网与信息技术行业较多采用的是通用型技术，但对行业新进入者会遇到更大的障碍，即新进入者往往无法使用合适的技术、合理地表达商业逻辑并进而精确满足不同用户的最终需求。

④用户规模壁垒

电子商务平台的用户规模需要达到相当的规模，才能实现持续盈利。行业新进入者须投入大量开发和运营费用，同时在相当一段时间内无法积累足够的用户规模，长时间面临运营压力和经营亏损的风险。

（6）行业技术水平及特点

电子商务平台所涉技术主要包括订单数据的实时抓取、网页设计、产品数据分析（包括对流量、销售数据和经营数据的分析）、发货流程设计、CRM 等；

同时，电子商务平台还需具备强大的设计能力，包括对店铺的首页设计（包括风格、视觉构图、色彩搭配、细节处理）、二级页设计、开店活动设计、产品详情页设计等，要能确保网店的设计符合站内经营者的定位，同时又能吸引用户的眼球并提高用户体验。通过对数据的分析，将相关分析报告反馈给站内经营者，实现与站内经营者信息的对接与共享，帮助其提升市场竞争力。

此外，移动支付技术正在迅猛发展，智能手机可能很快取代传统钱包；虚拟试衣技术、无人机送货、3D 打印等技术正在研发和完善的过程中，这些技术在未来将大幅提升用户的购物体验。

（7）行业特有的经营模式

根据《电子商务模式规范》，电子商务模式按照交易主体的不同分为以下 5 种：

类别	定义
B2C(I)—网上商厦 web mall	提供给企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上独立注册开设网上商店，出售实物或提供服务给消费者的由第三方经营的电子商务平台
B2C(II)—网上商店 web store	企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上独立注册网站、开设网上商店，出售实物或提供服务给消费者的电子商务平台
B2B(I)—网上交易市场 web trade market	提供给企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体间进行实物和服务交易的由第三方经营的电子商务平台
B2B(II)—网上交易 web business	企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体在互联网上建立网站，向其他企业（或其它组织机构）法人或法人委派的行为主体提供实物和服务的电子商务平台
C2C—网上个人交易市场 web market for consumers	提供给个人间在网上进行实物和服务交易的由第三方经营的电子商务平台

近年来，随着移动互联网的快速发展，B2C 电子商务领域开始出现创新模式——O2O。所谓 O2O，即 Online to Offline，是将线下商业（门店）资源与（移动）互联网相结合，通过线上营销资源聚焦有效客户群体，带动线下的经营消费活动。互联网作为一种更精准、快速、高效的数据分析、营销工具，能够将线下分散的商业资源与线上丰富的消费需求进行精准匹配，LBS 技术、移动支付、二维码、大数据等技术的应用，助推线上营销、下单、支付、体验与用户需求的无缝连接，提升 Online 对 Offline 的商业价值；同时，借助线上渠道的需求搜集、

整合和匹配优势，可以在提高单店产出的同时，将前端门店资产变轻，提升传统零售商的供应链效率和盈利能力。

（8）行业区域性、周期性、季节性特点

①区域性特点

CNNIC 发布的《2014 年中国网络购物市场研究报告》显示，华东地区网购行为活跃，网购用户规模在全国区域占比 31.5%，占据全国近三分之一的用户份额；其次是中南地区，网购用户占比 18.5%；东北地区和华北地区相差不多，网购用户占比分别为 16.7%和 16.6%；西南地区网购用户占比 10.1%；西北地区网购用户占比还不到 10%。

从地域分布来看，网购购物区域结构不平衡的主要原因在于：网络购物的发展离不开强大的整体经济规模体量、较高的环境承载能力、较发达的金融水平、良好的物流配送和强大的支撑服务体系等。长三角、珠三角以及北京等发达地区是经济发展的第一梯队，具有一流的配套设施，电子商务普及率较高，因此，网络购物在这些城市发展水平靠前是经济基础的反映。

②周期性、季节性特点

中国消费者的网络购物行为具有明显的季节性特征。网购高峰通常出现在年末。一方面这一时期是中国消费者传统的购物旺季；另一方面由于“双十一”、“双十二”等一系列促销活动也导致中国消费者在这段时间增加网络购物。

3、中央空调工程安装与家电售后服务板块

（1）行业监管体制及主要政策法规

①行业主管部门及监管体制

中央空调工程安装行业主管部门为住建部及各省、自治区、直辖市的建设厅、建设委员会，主要负责制定、颁布国内建筑行业的管理制度，监督管理建筑安装市场，规范市场主体行为。行业协会为中国安装协会，是在工业、能源、交通、民用与公用建设工程中从事设备、线路、管路等机电工程的施工、设备制造、维修以及相关的单位及个人自愿结成的行业性的全国性的非营利性的社会组

织。

家电维修服务行业主管部门包括国家发改委、工信部、国家质检总局等。国家发改委通过研究拟定产业发展目录等方式从宏观上对于行业发展进行宏观管理。工信部主要制定相关技术标准。国家质检总局负责具体的安全监察、监督工作；拟订安全监察目录、有关安全规章和安全技术规范并组织实施和监督检查；调查处理有关事故并进行统计分析，负责产品检验检测机构的核准和检验检测人员、作业人员的资格考核工作。

家电维修服务行业协会为中国家用电器服务维修协会，是由从事家电维修产品服务维修的企事业单位、社会团体及个人自愿结成的行业性的全国性的非营利性的社会组织。

②行业主要法律、法规及政策

法规名称	颁布机构	实施日期
中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	1998年3月1日
建筑业企业资质管理规定	住建部	2015年3月1日
中华人民共和国招标投标法	全国人大常委会	2000年1月1日
中华人民共和国招标投标法实施条例	国务院	2012年2月1日
房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	住建部	2010年6月1日
建设工程质量管理条例	国务院	2000年1月30日
房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	住建部	2000年4月7日
建设工程质量检测管理办法	住建部	2005年11月1日
中华人民共和国安全生产法	全国人大常委会	2002年11月1日
建设工程安全生产管理条例	国务院	2004年2月1日
安全生产许可证条例	国务院	2004年1月13日
中华人民共和国消费者权益保护法	全国人大常委会	1994年1月1日
中华人民共和国产品质量法	全国人大常委会	2000年9月1日
家电维修服务业管理办法	商务部	2012年8月1日
家用电器维修服务明码标价规定	国家发改委	2005年11月14日

部分商品修理更换退货责任规定	商务部、国家质检总局、国家工商总局、财政部	1995年8月25日
----------------	-----------------------	------------

国家大力发展相关行业的战略规划和政策支持性文件具体情况如下表：

政策名称	相关精神
商务部关于“十二五”期间规范发展家电维修服务业的指导意见（商服贸发〔2011〕432号）	力争“十二五”期间，家电维修服务业营业收入年均增长20%。城乡家电维修网点布局进一步优化，建立健全覆盖城乡的家电维修服务体系，最大限度保障城乡居民的家电维修服务需求。逐步完善行业法规标准，规范行业服务行为，健全从业资质管理制度，从业人员持证上岗率达到60%以上，维修服务质量和规范化水平进一步提高。促进行业发展更加适应消费者需求。
工业和信息化部关于加强工业产品质量工作指导意见（工信部科〔2009〕180号）	加强售后服务、质量追溯、缺陷产品召回和质量诚信管理，严格落实产品质量责任
家电下乡售后维修服务体系建设工作方案（工信部联电子〔2010〕260号）	逐步建立规划布局合理、功能完善、适合农村市场特点的家电下乡售后维修服务体系；探索建立农村家电下乡售后维修服务体系的分工协作机制，重点培育和建设针对农村地区的专业型售后维修服务企业，形成多元化的售后维修服务格局；建立规范化、标准化、社会化的售后维修服务体制
工业产品质量发展“十二五”规划	新兴消费品与重点耐用消费品的质量、技术、标准与国际水平接轨，耐用消费品的售后服务质量显著改善

（2）行业竞争格局和市场化程度

中央空调工程安装以及家电售后服务属于劳动密集型行业，需要大量拥有丰富行业知识和经验的专业人员，需要取得相关业务资质，各种安装、维修设备投入也较大，因此，虽然行业内存在众多企业，但是各自的市场定位不尽相同，业务范围和运作区域也存在较大差异。根据商务部估计，2010年中国家电维修服务注册企业约30万个，维修服务收入达1,215亿元，长年从业人员300多万人，短期从业人员（如夏季空调安装服务等）近300万人。

目前，国内市场的主要参与主体包括：

一是厂家自己组建的售后服务单位，如四川快益点电器服务连锁有限公司、青岛赛维电子信息服务股份有限公司、青岛日日顺电器服务有限公司等；

二是商家自己组建的售后服务体系，如国美电器有限公司、苏宁云商等；

三是一直承接厂家、商家售后服务的单位，如商社家维；

四是从事家电维修服务的个体经营者等。

（3）影响行业发展的有利和不利因素

①影响行业发展的有利因素

A.国家产业政策大力支持

从美国、日本等发达国家的发展历程看，建筑业是经济起飞阶段的主导产业之一，而中国正处于经济起飞阶段，加之中国建筑业产业关联度高、就业容量大，所以一直都是国家鼓励和支持的行业，也是带动整个经济增长和产业结构调整的支柱产业之一。中央空调工程安装行业属于建筑业的细分领域，也受到国家产业政策的大力支持。

2008年12月至2013年6月，中国在家电领域陆续实施了四项补贴政策：家电下乡、节能惠民、以旧换新、节能补贴，实现了家电的全面普及，家电企业营业收入从2009年末至2011年初始终保持60%左右的高速增长，带动家电保有量（尤其是农村）的迅速提升，家电维修服务行业也因此受益。

B.市场规范化程度日益提高

住建部通过对建筑市场招投标环节中的违规问题，工程承包中的转包、违法分包、资质挂靠、不执行工程建设强制性标准问题，以及拖欠工程款等问题的专项治理，建筑安装市场秩序得到进一步好转，招标投标制度得到普遍执行。由此带动中央空调工程安装行业进入良性发展轨道。

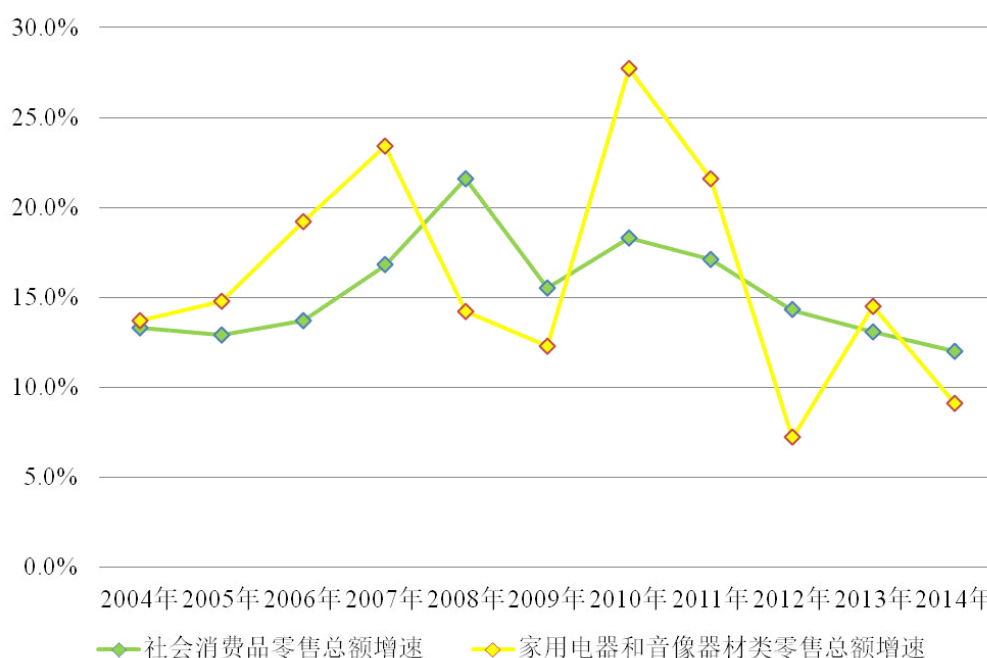
2011年，商务部《关于“十二五”期间规范发展家电维修服务业的指导意见》提出要逐步完善家电维修服务行业法规标准，规范行业服务行为，健全从业资质管理制度。2012年，商务部颁布了《家电维修服务业管理办法》，对家电维修服务行业涉及的行业资质、经营活动规范、职业操守、服务收费等方面作了全面规定，逐步建立健全了家电维修服务业法规标准体系，为家电维修服务行业健康发展奠定了坚实基础。

②影响行业发展的不利因素

A. 下游行业需求放缓

随着金融危机不断向实体经济蔓延，当前全球经济形势虽已走出低谷，但仍对全球范围内的固定投资造成了持续的影响。中国宏观经济也受到了明显影响，经济增速下降必将影响到对建筑安装业的固定投资，由此导致的部分项目推迟开工或停建、在建项目款项支付周期变长，从而对中央空调工程安装行业构成不利影响。

经过多轮政策刺激，目前中国家电制造业已进入低速增长的成熟期，各品类家电销量增速均有不同程度下滑，家电维修服务行业也受到相应的影响。



B. 竞争相对过度及市场分割严重

虽然建筑安装行业市场化程度越来越高，但仍存在区域性地方保护主义，很多地方部门分割、地区封锁现象依然严重，中央空调工程安装企业的跨地区、跨行业经营仍然存在较多困难。

家电维修服务行业市场集中度低，存在大量路边店、个体经营者，覆盖区域小，地域性特征明显，并且随着维修网点数量的增多，恶性竞争、价格竞争等问题凸显。

(4) 进入本行业的主要障碍

①市场准入壁垒

《建筑法》明确规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，经资质审查合格，取得相应等级资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”中央空调安装行业需要工程承包、设计、设备安装等专业资质，这些资质都由住建部门颁发，其对资质的审查和管理非常严格，要求申报企业在规模、经营业绩、人员构成、设备条件等方面必须全部达到资质所要求的标准才能颁发。

《家电维修服务业管理办法》规定：“家电维修从业人员应当具备从事相应维修活动的职业、技术资质。从事高处作业、焊接与热切割作业、制冷与空调作业、电工作业、危险化学品安全作业等特种作业的人员，应具备国家规定的特种作业资格，持证上岗”。

②资金壁垒

中央空调安装工程在项目投标过程和合同履行过程中都需要交纳一定数量的保证金，在项目建设过程中还需要经常垫付用于购置或租赁工程机械、原材料、人员工资的资金等，工程竣工后还要占用一定比例的质量保证金。行业特点使企业在项目承揽、设备采购、施工和竣工验收等环节都需要支付和占用大量的资金。

③技术壁垒

中央空调安装工程由于需要在房屋建筑内铺设管道，安装、调试设备，涉及的工程内容较为复杂，因此需要安装企业从业务承接（如制订投标方案）、工程设计、设备配套、建设施工直至售后服务都有相应的业务部门进行协作，从而保证整个项目工程的顺利实施，同时，在中央空调安装行业这样一个充分竞争的行业中如何降低成本，也将决定能否在这个行业中生存和发展。一般来说，中小型设备安装企业限于资金、规模和技术水平，难以实现工程管理和成本管理的最优化。

④人才壁垒

一定数量的专业技术人才和相对丰富的施工经验，不仅是中央空调工程安装企业申请资质时必须考量的一个重要指标，同时也是业主在招标时重点关注的一

个因素。技术人员的专业技术水平、管理经验和数量，决定着企业在同一时间可以进行施工工程的数量、难度和利润水平。

家电行业技术更新速度较快，为家电维修服务行业的人才技术水平提出了较高要求；家用电器故障快速诊断需要从业人员长期的经验积累；家电维修服务业执业资格认证体系正不断推广适用；这些都为行业新进入者设置了较高的门槛。

（5）行业技术水平及特点

在中央空调安装工程项目的招投标中，招标企业会考察投标企业在中央空调采购市场的资源、施工管理方面的经验等技术指标。

随着信息技术、人工智能技术等在家电产品中的普及和推广，家电维修服务行业的技术含量也在不断提高，故障诊断、修理等方面涉及的技术也呈现出信息化、智能化等特点。

（6）行业周期性、季节性和区域性特征

①周期性

中央空调安装、家电维修服务行业都会随着宏观经济的变化呈现出一定的周期性，但表现并不明显，属于弱周期性行业，这主要是因为：A.人类对舒适生活的不懈追求决定了中央空调安装、维修、清洗等必须不断更新换代；家电产品技术更新速度快，维修需求也不断升级。B.即使行业从新兴走向成熟，增长速度可能从快速走向平稳，但是已形成的存量建筑工程、家电产品仍为行业提供了巨大的市场空间。

②季节性

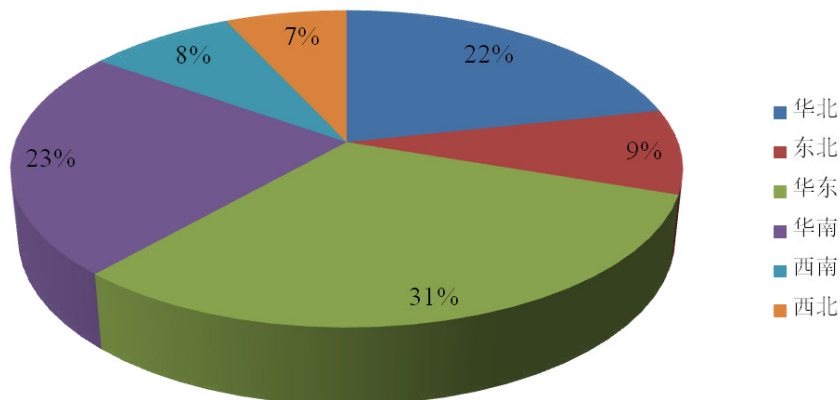
家电维修服务行业不存在明显的季节性。中央空调工程安装行业，一般来说，一季度由于受春节和银行信贷政策不确定性的影响，工程进度较慢、工程结算额相对较低；四季度由于临近年关等因素，大量工程要求年底竣工，所以四季度工程进度较快、工程结算额相对较高。

③区域性

中央空调工程安装、家电维修服务行业的发展都与所处区域的经济发展和城

市化水平相关，区域特征较为明显，市场最大的地区为长三角、环渤海和珠三角三大区域。根据《2012 年家电维修服务行业统计分析报告》，全国家电维修服务法人企业 1,217 家，其中，华东有 381 家，华南有 283 家，华北有 263 家，东北有 105 家，西南有 101 家，西北有 84 家。

中国家电维修服务企业区域分布



(7) 所处行业于上、下游行业之间的关联性

中央空调安装行业上游供应商主要为各大空调设备生产商，由于目前空调设备生产企业竞争充分，空调设备价格一直保持在较低的水平，而随着施工企业组织化程度提高，空调设备生产企业与工程安装企业采取了战略联盟、合作的形式进行直销。这种销售形式直接利用了施工企业的品牌优势和掌握终端客户的有利地位，实现材料生产经营同施工企业的紧密联合，彼此建立稳定的销售关系，降低销售成本，也保证了设备品质。

中央空调安装行业下游主要是酒店、商业场所、办公楼宇、工业区域、高端家装等单元或大型综合场所，建筑工程、房地产项目成为影响中央空调工程安装行业发展的直接因素。

家电维修服务分为保修期内售后服务和不符合保修标准的售后服务。前者的上游供应商为家电生产企业或其指定的维修配件生产企业，下游客户为家电生产企业；在此类业务中，家电维修服务企业受家电生产企业影响较大，主要依靠与家电生产企业维持良好合作关系获取稳定收益。后者的上游供应商包括家电生产

企业和社会化维修配件生产企业，下游客户主要是家电产品消费者；在此类业务中，家电维修服务企业拥有一定的议价能力，受上下游影响较小。

4、质量检测板块

（1）行业监管体制及主要政策法规

①行业主管部门及监管体制

国家质检总局主要负责中国质量、计量、出入境商品检验、出入境卫生和动植物检疫、进出口食品安全与认证认可、标准化等工作，并行使行政执法职能。各地方的质检局在国家质检总局的领导下，负责统一管理各地方的计量制度，对企业计量检测保证能力进行考核；统一管理认证工作，对相关的社会工作中介组织实行资格认可和监督管理。国家质检总局对国家认监委和国家标准化管理委员会实施管理。

国家认监委是国务院授权履行行政管理职能，统一管理、监督和综合协调全国认证认可工作的主管机构，其主要负责管理相关校准、检测、检验实验室技术能力的评审和资格认定工作，组织实施实验室评审、计量认证、注册和资格认定工作；对承担强制性认证和安全质量许可的认证机构、检验机构和实验室的审批。

国家认可委是由国家认监委批准设立并授权的国家认可机构，统一负责对认证机构、实验室和检查机构等相关机构的认可工作，对境内外提出申请的合格评定机构开展能力评价，作出认可决定，并对获得认可的合格评定机构进行认可监督管理。

②行业自律性组织

中国认证认可协会

中国认证认可协会成立于2005年9月27日，是由认证认可行业的认可机构、认证机构、认证培训机构、认证咨询机构、实验室、检测机构和部分获得认证的组织等单位会员和个人会员组成的非营利性、全国性的行业组织，依法接受国家质量监督检验检疫总局的业务指导和登记管理机关民政部的监督管理。

中国计量测试学会

中国计量测试学会是国家一级学会，行政主管部门是国家质量监督检验检疫总局，接受国家质检总局和中国科学技术协会的业务领导，并代表中国作为国际计量技术联合会（IMEKO）的组成成员。

中国分析测试协会

中国分析测试协会主管单位是国家科学技术部，协会由全国分析测试及相关业务的单位和组织自愿组成的非营利性的专业性社会团体，其宗旨是促进中国分析测试科学技术的普及、提高和发展。该协会主要负责组织分析测试科学技术和培训，开展国际交流和合作，主办和出版分析测试科技期刊，设立中国分析测试协会科学技术奖（CAIA 奖）和技术开发基金，接受政府有关部门委托的任务等。

③行业主要法律、法规及政策

政策法规名称	颁布机构	实施日期
中华人民共和国标准化法	全国人大常委会	1989年4月1日
中华人民共和国标准化法实施条例	国务院	1990年4月6日
中华人民共和国产品质量法	全国人大常委会	1993年9月1日
中华人民共和国计量法	全国人大常委会	1986年7月1日
中华人民共和国计量法实施细则	国务院	1987年2月1日
中华人民共和国进出口商品检验法	全国人大常委会	2002年10月1日
中华人民共和国进出口商品检验法实施条例	国务院	2005年12月1日
中华人民共和国认证认可条例	国务院	2003年11月1日
检验检测机构资质认定管理办法	国家质检总局	2015年8月1日
食品检验机构资质认定管理办法	国家质检总局	2010年11月1日

国家大力发展相关行业的战略规划和政策支持性文件具体情况如下表：

政策名称	相关精神
国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要	以高技术的延伸服务和支撑科技创新的专业化服务为重点，大力发展高技术服务业；积极发展检验检测、知识产权和科技成果转化等科技支撑服务，培育发展一批高技术服务骨干企业和知名品牌。

关于加快发展高技术服务业的指导意见（国办发〔2011〕58号）	重点推进“检验检测服务”领域的高技术服务加快发展，并指出“推进检验检测机构市场化运营，提升专业化服务水平。充分利用现有资源，加强测试方法、测试技术等基础能力建设，发展面向设计开发、生产制造、售后服务全过程的分析、测试、检验、计量等服务，培育第三方的质量和安全检验、检测、检疫、计量、认证技术服务。加强战略性新兴产业和农业等重点行业产品质量检验检测体系建设。鼓励检验检测技术服务机构由提供单一认证型服务向提供综合检测服务延伸。”
国务院关于印发质量发展纲要（2011-2020年）的通知（国发〔2012〕9号）	重点提升外包服务、研发设计、检验检测、售后服务、信用评价、品牌价值评价、认证认可等专业服务质量。
国务院关于印发服务业发展“十二五”规划的通知（国发〔2012〕62号）	促进检验检测认证机构市场化运营，加大检验检测认证基础能力建设，加强战略性新兴产业等重点行业产品质量检验检测体系建设，鼓励检验检测认证服务机构由提供单一类型合格评定服务向复合型合格评定服务延伸，向规模化、品牌化、专业化发展。
国务院关于印发计量发展规划（2013-2020年）的通知（国发〔2013〕10号）	计量经济社会领域进一步扩大在食品安全、生物医药、节能减排、环境保护以及国防建设等重点领域的覆盖范围。
国务院关于加快科技服务业发展的若干意见（国发〔2014〕49号）	加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争。加强计量、检测技术、检测装备研发等基础能力建设，发展面向设计开发、生产制造、售后服务全过程的观测、分析、测试、检验、标准、认证等服务。

（2）行业竞争格局和市场化程度

质检行业是一个知识密集型行业，依赖拥有丰富产品知识和行业经验的专业人员，进入一个行业需要取得相关业务资质，前期的设备和实验室投入较大，业务领域高度分散化，因此各种类型的大小机构数目众多，而且均有自身不同的市场定位，其业务范围和运作区域差异较大。目前，国内市场的主要参与主体由政府、国有、民营和外资质检机构组成。

政府检测机构主要是指国家各部委下设的质检相关行政事业单位及科研院所。政府检测机构主要针对国内销售的产品开展政府指定的计量检测项目，业务主要在局部区域及所属行业主管部门的管理权限范畴。随着国家制度和机构改革的深化，部分机构将通过改制实现市场化运作，其市场竞争力将会得到提升。

国有企业集团检测机构前身主要为国有企业内部实验室角色，除了仕益质检

等少数机构已通过市场化改制成功转型为第三方检测机构外，大部分机构仍停留在企业内部实验室阶段，技术基础相对薄弱，品牌知名度相对不高，在人才、技术能力方面存在不足。而体制、机制改革到位的国有检测机构，凭借其得天独厚的资源优势，在技术研发、人员等多方位的投入和积淀，也形成了一定的规模。随着质检行业监管的不断放开，国有检测机构将获得更大的发展空间。

外资检测机构具有较高的国际公信力，其经营机制灵活且市场化竞争能力较强，能够覆盖的业务领域也较为广泛。目前，已有多家国际第三方检测机构进入中国，并已在国内以沿海地区为主的数十个城市建立了分公司和实验室，依托其在出口贸易检测领域的天然优势以及与在华跨国公司的良好合作关系，自 2005 年底开始迅速抢占市场。目前，外资检测机构已占据了约 32% 的市场份额。

民营检测机构起步较晚、资本实力有限、缺乏先天性竞争优势，但其凭借自身灵活的经营体制、快捷高效的服务手段、本土化的竞争策略以及快速扩张的全国营销服务网络，目前已初步形成规模。在北京、上海、深圳、广州等经济较发达地区，民营检测机构在技术和服务水平上已与外资检测机构不相上下。目前，民营检测机构占据了约 11% 的市场份额，未来随着质检行业监管的不断放开，民营检测机构也将获得更大的发展空间。

（3）市场供求状况及变动原因，行业利润水平的变动趋势及变动原因

由于检测结果对客户的产品销售影响较大，客户对检测机构品牌的市场影响力敏感度较高，而由于单项检测金额较小，客户对价格敏感度较低。因此，检测行业保持较高的利润水平，而优秀品牌的检测机构利润率水平则更高。

同一种检测服务的利润率水平随着更多检测机构的加入导致竞争加剧而呈下降趋势。优秀的检测机构通过加强技术研发不断承接新的检测项目、不断推出新的检测技术，从而长时间的保持较高的利润率水平。

由于目前检测行业尚未有公开信息可供查询，因此，具体的利润水平尚未有公开数据。

（4）影响行业发展的有利和不利因素

①有利因素

A.国民经济持续快速发展以及全民健康、环保、质量、安全意识不断增强

国民经济的飞速发展对质检行业的发展壮大具有直接推动作用。2014 年中国 GDP 已达到 63.65 万亿元，成为仅次于美国的世界第二大经济体。随着宏观经济的快速发展，人类健康环保意识不断增强，对自身生命安全和周围赖以生存的环境日益关注，使得质检服务成为越来越重要的保障手段。质检行业作为服务于国民经济的高技术服务业，将会伴随着国民经济的不断发展而逐步壮大。

B.行业监管体制趋向开放，技术检测服务更加市场化

从世界各国政府对检测市场的监管体制发展过程看，市场化变革是不可阻挡的趋势。中国政府从 2002 年 5 月 1 日开始实施强制性产品认证制度以来，采取指定检测机构的方式实施强制性认证产品检测。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，第三方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第三方检测机构将面临着巨大的发展空间。

C.科技水平不断进步

科技进步将为质检行业源源不断的提供先进的技术及工艺，使检测机构进一步提高其服务质量，推动质检行业拥有优良的科技研发环境与持续增强的技术创新能力，不断扩大检测服务范围。同时，科技进步将促进产品的更新换代速度加快，新产品的研发投产将产生新的质量安全控制需求，从而催生出更大的市场空间。

D.第三方检测机构的公信力逐渐得到社会重视

质检服务作为现代服务业的重要组成部分，公信力是其生存发展的关键所在。由于第三方检测机构不依附于任何组织或个人，出具的报告数据不受任何人为因素的影响，出具的报告具有公正性；同时，政府及行业协会对质检行业实行市场准入制度，对其公信力进行监督；此外，检测机构自身也实行自律化管理。经过政府对第三方检测机构的严格审查及检测机构的规范运作，推动了第三方检测机构的公信力得到社会重视。

②不利因素

A.对宏观经济依赖性较高

质检行业在很大程度上依赖于宏观经济及商品贸易的活跃程度。目前，中国经济进入转型阶段，过往粗放型的高速增长经济模式难再持续，居民消费增长乏力，政府投资需求回落，国际贸易增长减速，对质检行业发展构成不利影响。

B.检测机构规模偏小，市场影响力较低

目前，中国质检行业仍处于快速发展阶段，行业内众多检测机构并存，单个检测机构规模偏小。整个检测行业市场化程度还较低，在技术水平、管理经验和经营方式等方面与跨国检测机构存在较大差距，品牌效应和规模效应尚未充分发挥。

C.专业技术人员积累不足

质检行业对专业技术人员的技术水平要求较高，不仅需要技术人员具备较强的理论水平、技术综合运用能力，还需要具备多年的检测工作经验，熟悉实验流程，具备较强的问题解决能力。高水平技术人才的缺乏已成为质检行业发展的一个重要制约因素。

（5）进入本行业的主要障碍

①市场准入壁垒

根据《计量法》规定，为社会提供公证数据的检测机构，必须通过省级以上质监部门组织的计量认证评审，通过评审后相关机构才具有向社会出具具有证明作用的数据和结果的资格，即 CMA 资质。同时，质监部门会定期对检测机构进行监督评审和复评审，以确保检测机构的技术能力达相关要求。

如果质检报告需要得到不同国家客户的认可，检测机构还须通过国家认可委组织的专家评审，即获得 CNAS 资质。一般来说，新成立的检测机构至少需要在其实验室管理体系按照 ISO/IEC17025 国际标准运行半年后才能向国家认可委递交申请，再经过半年以上的审核周期后才能获得 CNAS 资质。

②技术壁垒

质检行业是技术密集型行业，检测机构技术水平的先进性对业务开展具有重

大影响。检测机构为了保证技术的领先优势，需要不断进行新技术、新项目的研发，以形成技术储备优势，这需要检测机构在深入了解各领域法规标准的基础上不断创新，并能够将法规、标准中的内容转化为成熟的质检项目。技术水平的先进性是进入本行业的重要障碍。

综合性检测机构能够一站式的满足客户多样性的检测需求，但综合性检测机构需要较强的跨行业、跨专业的技术能力，能够融合各专项技术。对各专项技术的综合运用能力也构成了进入本行业的壁垒。

③人才壁垒

质检行业对人员技术水平的要求较高，部分精密度较高的大型计量检测装备需要经验丰富的专业技术人员进行操作，负责审核计量检测报告的高级技术人员需要具有多年的计量检测工作经验，熟悉实验流程和数据处理并能够及时发现和处理实验过程中出现的问题。按照国家有关规定，检测机构的授权签字人和技术主管须具备中级以上职称，食品检测实验室的技术人员需至少有一分之三具备中级以上职称，否则无法通过 CMA 评审。

④资金壁垒

质检机构成立之初，需要租赁或者购买足够的实验室和办公场地，配备较为昂贵的质检仪器设备，招聘各岗位专业技术及管理人员。同时，在取得 CMA 资质之前，还要按规定有半年到一年的试运行经历才能正式申请相关资质。由于在试运行期间检测机构不能对外出具质检报告，运营产生的各项费用都需要初始投资资金承担。因此，新成立的检测机构需要具备雄厚的资金实力才能顺利度过过渡期，并成功取得相关资质。

⑤品牌壁垒

品牌影响力和社会公信力对第三方检测机构至关重要，只有检测机构拥有社会各界尤其是众多企业客户广泛认可的技术能力和公正性，才能获得更多的业务机会。优秀的品牌影响力和社会公信力建立在先进的检测技术、准确的检测数据的基础上，需要较长时间的积累才能建立，新进入者面临着严重的竞争压力，难以与优秀品牌企业直接竞争。

⑥规模壁垒

对检测机构来说，质检业务量直接影响到质检业务的利润率。质检业务中的固定成本例如实验室办公场地租金、仪器设备、人力成本等所占比例较大，而变动成本例如消耗的试剂耗材等所占比例较小。随着业务量的不断增长，单位检测服务成本才会呈明显的下降趋势，因此业务规模构成了进入质检行业的重要壁垒。

⑦渠道壁垒

质检行业客户的需求呈分散、多样化特征，且具有金额小、批次多的特点，检测机构不仅需要建立丰富的产品线以及广泛的市场销售渠道，还需要建立专业、周到、快捷的服务体系才能保证持续的盈利能力。由于质检行业具有一定的地域性，客户送检时往往会选择距离较近的检测机构，因此销售与服务网络的建立对检测机构获得订单具有较高重要性。对于新设立的检测机构，建立覆盖面较广泛的销售网络将成为其进入质检行业的一大障碍。

（6）行业技术水平及特点

质检服务依赖于技术人员的专业程度和检测设备的先进性，对实验室管理体系、运营体系的完善程度要求较高，同时，对检测方法的研究开发也是检测机构技术水平高低的重要体现。

目前，中国第三方检测行业仍处在于初级阶段，大部分机构规模较小，设备先进程度不高，提供的检测项目相对单一，不能满足企业和消费者一站式检测服务需求。

产品质量标准和检测标准对质检行业构成直接影响，但产品质量标准和检测标准相对产品有一定的滞后。对产品质量标准和检测标准的研究决定了质检行业的未来发展，检测机构对标准研制工作的进度，决定了该机构在质检行业中的地位。产品质量标准和检测标准正逐步由政府主导制订转为企业或行业制订，优秀的检测企业通过广泛参与标准制订而获得市场领先地位。

（7）行业特有的经营模式

质检服务作为典型的服务行业，具有明显的次数多、金额小、客户广、持续

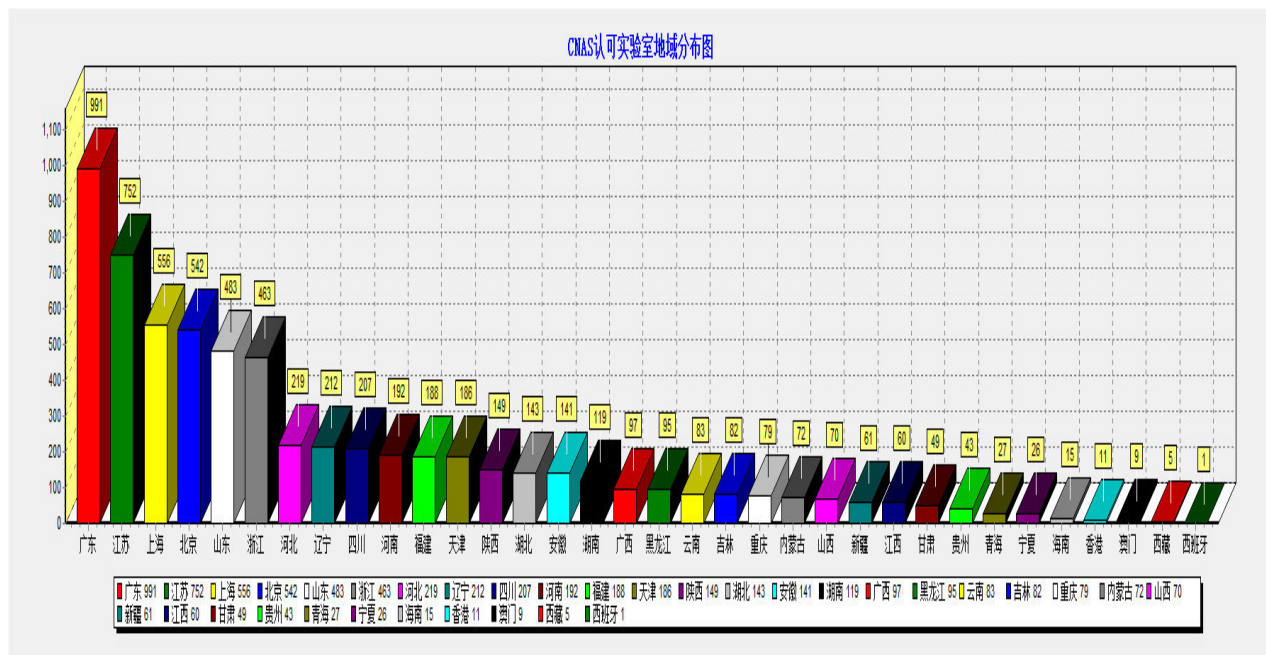
稳定的特点。各类制造商开发新产品或与新下游厂商合作均需要检测，因此制造商的产品检测需求较大；一般而言，一旦制造商成为检测机构客户，其往往会出于交流沟通的便利性考虑，一般会持续稳定；众多的制造企业构成检测机构广泛的客户基础。

（8）行业周期性、季节性和区域性特征

质检行业服务于众多行业领域中的制造商、零售商和贸易商，其行业周期性与各行业的经济周期及景气程度密切相关。因此，质检服务产品种类单一、服务行业集中的检测机构易受到相关行业经济周期波动的影响，而跨行业并拥有众多服务领域的综合性检测机构具有较强的风险分散能力，受到单一行业经济周期的影响相对较小，抵御风险能力较强。

质检行业的季节性不明显。只有在一季度春节长假期间会受到所服务的制造企业大多停产休假因素的影响，经历一个短暂的业务淡季，其他时间检测业务均会平稳发展。

质检行业属于专业技术服务业，其业务规模主要依赖于所在区域的经济水平，具有较强的区域性。根据国家认可委 2015 年 7 月 31 日的统计数据，全国 CNAS 认可的检测实验室与校准实验室共有 7,246 家，其中分布在广东省的就有 991 家，占比 13.68%；江苏、上海、北京、山东、浙江等区域的实验室分布也较为广泛，而在西藏、宁夏、海南、青海、甘肃、新疆等经济欠发达地区实验室分布则相对较少。截至报告期末，全国 CNAS 认可实验室的地域分布情况如下图所示：



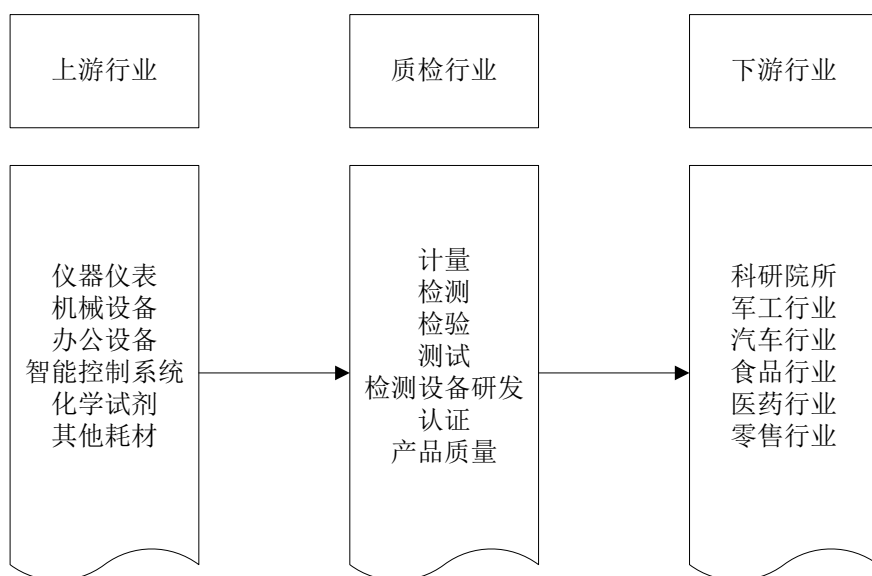
质检行业的区域性特点主要是因为：检测机构在进行样品检测时，普遍存在客户送样或检测机构取样的环节，因此受客户对服务便捷性需求的影响以及对业务成本的考虑，检测机构一般有一定的服务辐射半径，服务半径的长短取决于当地的交通水平及客户分布情况。

（9）所处行业于上、下游行业之间的关联性

质检行业的上游供应商主要是检测所需分析测试仪器的生产商、贸易商以及检测试剂的供应商。分析测试仪器制造行业的发展趋势平稳，行业内生产企业较多，质检行业所需仪器设备的采购需求均能得到充分保障。质检行业对检测试剂的采购一般根据检测项目的需要进行，检测试剂具有充足的市场供应，不存在供应短缺的问题。

质检行业的下游客户主要是各类产品的制造商、贸易商及消费者，服务内容是为客户提供检测服务并出具检测报告。质检行业的客户基础相对较为广泛，涉及农林牧渔业，采矿业，制造业，电力、燃气及水的生产和供应业，建筑业，交通运输业，住宿和餐饮业，水利、环境和公共设施管理业等众多行业。

质检行业上下游产业链如下图：



5、房地产开发板块

（1）行业监管体制及主要政策法规

①行业主管部门及监管体制

房地产开发行业宏观管理方面涉及的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部及国家发改委等部门。其中，住建部主要负责制定产业政策、质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。中国各地政府对房地产开发管理的主要机构是各级发改委、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门。

②行业自律性组织

中国房地产业协会是由从事房地产开发经营、市场交易、流通服务、投融资、法律咨询、修建装饰等企事业单位、地方房地产业协会及有关院校、科研、建筑、部品（部件）生产单位和个人自愿参加组成的非盈利性、全国性社会组织。协会以加快发展房地产业，提高人民居住水平为宗旨，坚持为行业、企业改革发展服务，为政府决策服务的方针，协助政府加强行业管理，传达、贯彻执行国家的法规与方针政策，反映广大会员与企业愿望与要求，在政府与企业之间发挥桥梁和纽带作用。

③行业主要法律、法规及政策

法规名称	颁布机构	实施日期
中华人民共和国城市房地产管理法	全国人大	1995年1月1日
中华人民共和国城市规划法	全国人大	1990年4月1日
城市房地产开发经营管理条例	国务院	1998年7月20日
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	国务院	1990年5月19日
城市国有土地使用权出让转让规划管理办法	住建部	1993年1月1日
房地产开发企业资质管理规定	住建部	2000年3月29日
商品房销售管理办法	住建部	2001年6月1日
城市商品房预售管理办法	住建部	2004年7月20日

由于房地产开发行业对宏观经济影响较大，对房地产开发行业的调控将对经济增速产生直接影响。近年来，中国政府及相关部门根据房地产市场实际情况，主要从土地、税收、信贷等方面陆续出台了各类宏观调控政策。各项调控政策保证了房地产开发行业长期持续健康的发展。

近年来，国家出台的重要房地产政策包括：

政策名称	相关精神
国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知（国办发〔2010〕4号）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给，合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求。明确加大差别化信贷政策执行力度。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价
国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知（国发〔2010〕10号）	提出要采取坚决的措施，遏制房价过快上涨，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设等措施。
国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知（国土资发〔2010〕151号）	强化住房用地和住房建设的年度计划管理，加快推进住房用地供应和建设项目的审批，严格住房建设用地出让管理，加强对住房用地供地和建设的监管，加大违法违规为清理查处力度
国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知（国办发〔2011〕1号）	1、进一步落实地方政府责任； 2、加大保障性安居工程建设力度； 3、调整完善相关税收政策，加强税收征管； 4、强化差别化住房信贷政策； 5、严格住房用地供应管理； 6、合理引导住房需求； 7、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制； 8、坚持和强化舆论引导。

国土资源部、住房城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知（国土资电发〔2012〕87号）	1、进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松； 2、加大住房用地供应力度，提高计划完成率； 3、继续探索完善土地交易方式，严防高价地扰乱市场预期； 4、严格执行现有政策，加强监管增加住房有效供给 5、强化监测分析和新闻宣传，积极引导市场
国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见（国办发〔2013〕67号）	在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度
住房城乡建设部、财政部、中国人民银行关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知（建金〔2014〕148号）	提高住房公积金个人住房贷款发放率，支持缴存职工购买首套和改善型自住住房，提出了合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等多项指示。
关于个人住房贷款政策有关问题的通知银发〔2015〕98号	对拥有一套住房且相应购房款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%，使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。
关于调整个人住房转让营业税政策的通知（财税〔2015〕39号）	个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税

（2）行业竞争格局和市场化程度

根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2014年中国房地产企业销售排行榜TOP100》，在销售金额集中度方面，2014年全国房地产TOP10企业市场份额为17.19%；销售面积集中度方面，全国房地产TOP10企业市场份额为10.51%。目前，中国房地产开发行业集中度依然较低，主要原因是市场准入门槛相对较低，除了受制于最低资本额壁垒、土地资源壁垒外，各路资本进入房地产开发行业基本不受限制，这种情况使整个产业规模快速放大，同时也加剧了行业竞争。房地产开发企业主要依靠产品差异化、区域差异化等差异化战略获得竞争优势。

2014年前10大房地产开发企业按照销售金额排名如下：

排名	房地产开发企业名称	销售金额（亿元）
1	万科企业股份有限公司	2,120.0
2	绿地控股集团有限公司	2,080.2
3	大连万达商业地产股份有限公司	1,501.0
4	恒大地产集团有限公司	1,376.3
5	保利房地产（集团）股份有限公司	1,361.6

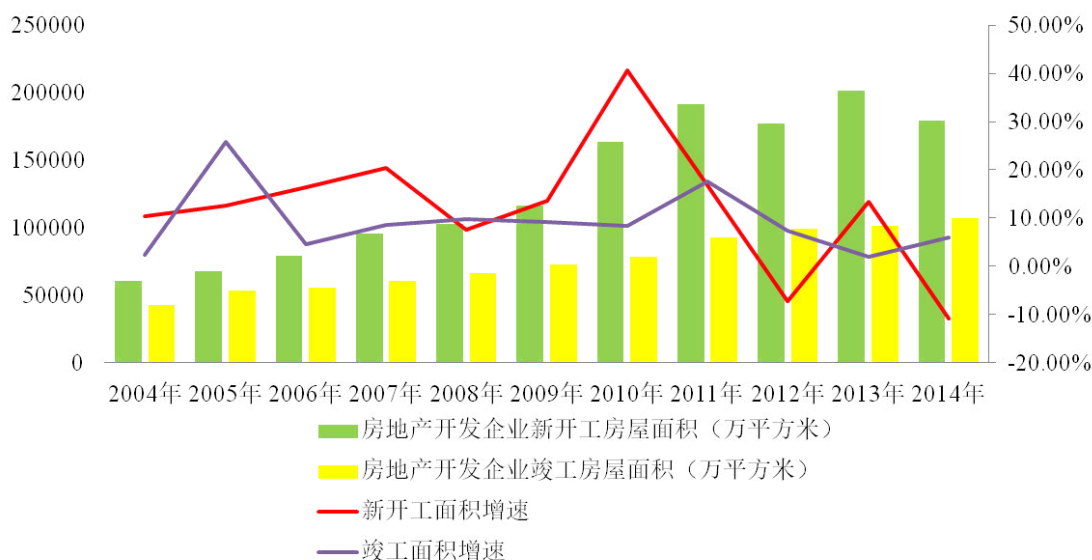
6	碧桂园控股有限公司	1,250.1
7	中国海外发展有限公司	1,152.0
8	世茂房地产控股有限公司	707.8
9	华润置地有限公司	699.8
10	融创中国控股有限公司	658.0

（3）市场供求状况及变动原因

①中国房屋供应量状况

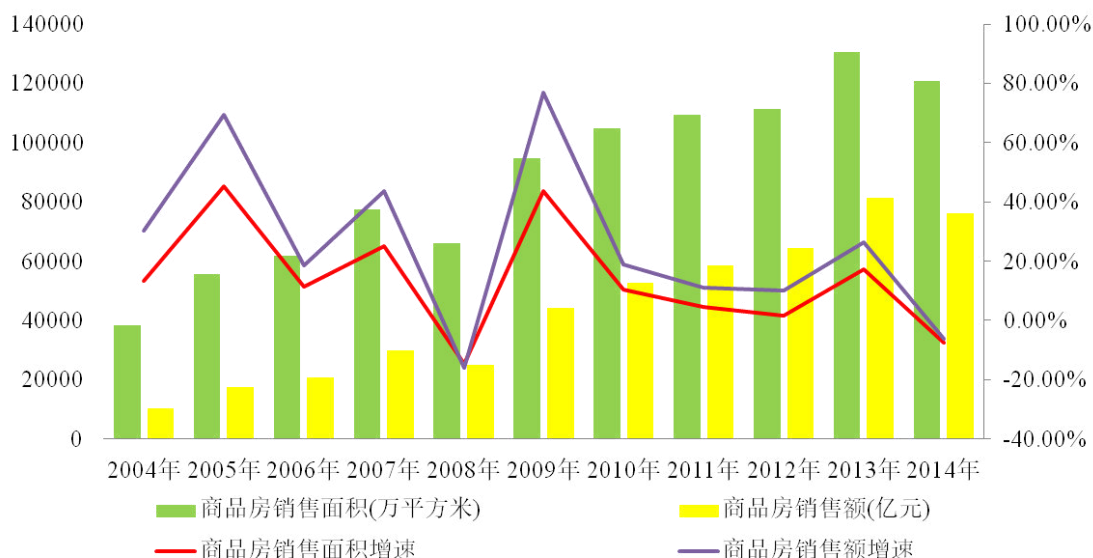
自 2004 年以来，中国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势；商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2014 年，中国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.74%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.94%。

2004-2014年中国房地产供应情况



②中国房屋需求量状况

2004-2014年中国房地产需求情况



2004~2007年中国城市化的快速推进导致城市人口急剧增加，居民住房需求显著上升。随着城市化率的提高，刺激了城市住房刚性需求，推高了房价。同时由于2001年以后大部分城市的房地产价格都在上涨，使房地产投资产生了较大的盈利机会，房地产行业投机性需求增加。2008年受全球金融危机影响，2008年房地产需求下滑，商品房销售面积同比下降14.72%。为刺激房地产需求，2008年底国务院出台政策刺激普通商品住房消费，2009年商品房销售面积出现大幅回升，同比增长43.63%。2010年起为抑制房地产过热，政府连续出台政策限制房地产需求增长，2010~2012年商品房销售面积缓慢增长。2014年受全国经济下行压力较大，房地产刚性需求减弱，同时房价下跌导致房地产投机性需求退出，2014年商品房销售面积和销售额双双下降。2014年商品房销售面积同比下降7.58%，商品房销售额下降6.31%。2015年1~6月，中国商品房销售面积为50,263.64万平方米，同比增长3.9%。

（4）行业利润水平的变动趋势及变动原因

根据Wind统计，2014年房地产行业净利润率为17.31%，同比降低0.08%；2014年房地产上市公司净利润达到849.97亿元，同比下降0.8%，而2013年净利润同比增长15.83%。

目前中国房地产行业利润增幅放缓，主要原因是：中国经济下行压力加大，楼市库存高企、市场需求不足导致房地产业行业利润下滑；土地资源供不应求，

导致土地成本持续升高，压缩了房地产行业利润。

（5）影响行业发展的有利和不利因素

①有利因素

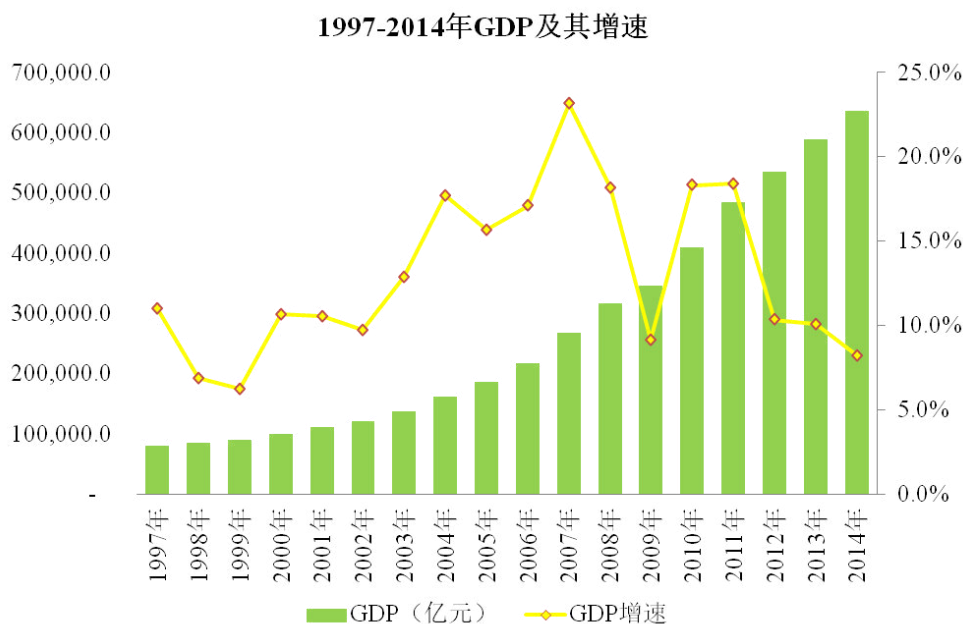
A.国家调控政策逐步转向支持

房地产行业对发展国民经济、改善人民群众住房条件有着重大作用。同时，住房作为一种生活必需品也直接影响到社会稳定与和谐。2014 年以前，由于中国房地产价格持续高涨，政府为了控制房地产市场价格稳定，出台了一系列政策对房地产市场进行调控，包括限购、限贷以及调整税收政策等，对房地产市场进行了“降温”，防止市场过热。

2014 年之后，为了进一步发展国民经济，防止经济增速持续下滑，政府陆续出台了关于房地产市场的调控新政，逐步放松了原来的限购限贷政策，各地方政府也陆续出台支持政策，包括提高公积金贷款比例，购房贷款利率优惠等鼓励政策，激发房地产市场的销售潜力。

B.宏观经济稳定发展

改革开放以来，中国经济持续快速增长。2003~2008 年，中国 GDP 增速均超过 10%。2008 年下半年以来，经济发展增速有所放缓。2014 年中国 GDP 达到 63.65 万亿元，比 2013 年增长 7.27%。预计未来国民经济增速有所放缓，但仍将保持稳定增长。宏观经济的持续、稳定、健康发展将为房地产行业的发展奠定有利基础。

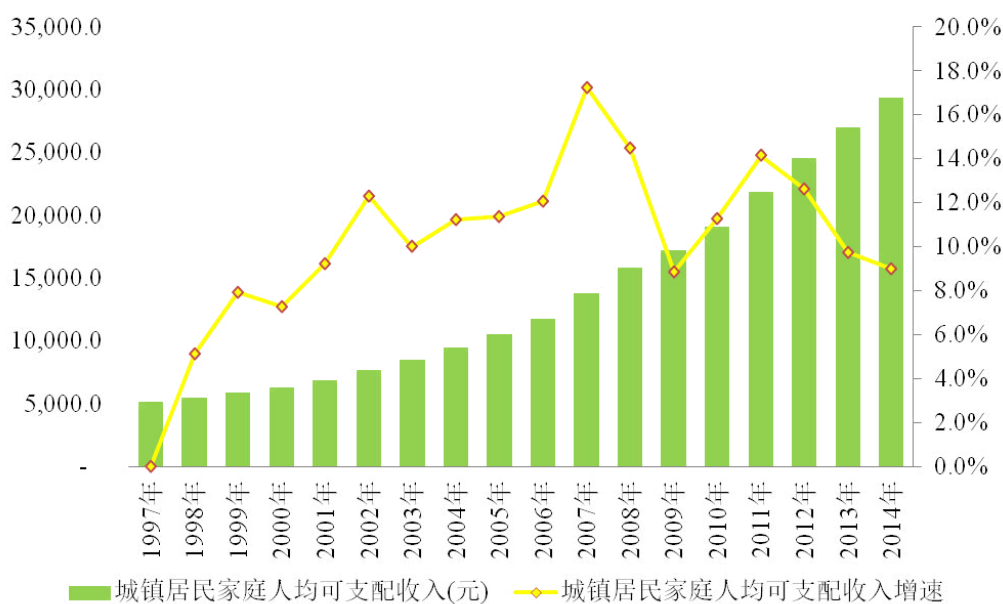


世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 800~4,000 美元时，房地产进入高速发展期；当人均 GDP 进入 4,000~8,000 美元时，房地产进入稳定快速增长期。2014年中国人均 GDP 为 46,629 元人民币，已超过 7,000 美元，因此，在未来一段时间内，中国房地产开发行业将处于稳定增长期。

C.居民可支配收入持续增长

2000年以来，中国城镇居民家庭人均可支配收入增速均保持在8%以上。2014年，中国城镇居民家庭人均可支配收入为 28,843.85 元，实际增长 9.0%。城镇人口的增加和城镇居民收入的增长将带动住宅需求的持续增长。根据“十二五”规划纲要，“十二五”期间中国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到 7% 以上。随着居民可支配收入的提高，房地产市场中更多的潜在需求将转化为有效需求，促进房地产业的发展。

1997-2014年城镇居民家庭人均可支配收入及其增速



D.城镇化进程不断推进

房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历4个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。中国正在经历城市化快速发展阶段（处于城市化历程第一阶段：以农村进入城市为主导阶段）。1997年以来，中国城镇化率平均每年提升1个百分点。根据国家统计局的数据，2014年中国城镇化率为54.77%，比2013年提升了1.04%，与发达国家75%左右的城镇化率相比还有较大差距，未来20年中国的城镇化进程仍将继续。随着城镇化进程的不断推进，城镇新增人口的住房需求将推动房地产市场的持续发展。

E.改善型居住需求增长

根据国家统计局公布的《中国全面建设小康社会进程统计监测报告(2011)》，2011年中国人均住房使用面积达到27.0平方米，比2000年的19.0平方米增加了8.0平方米；根据住建部政策研究中心2004年发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》，2020年中国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米。按照全国总人口14亿计算，到2020年将新增住宅需求约112亿平方米，平均每年需增长超过10亿平方米。居民对住房改善的需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

②不利因素

A.土地成本上涨

土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，周期较长，土地成本在开发成本占有相当大的比例，对房地产开发企业具有重要的影响。土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本存在不断上涨的趋势。

B.融资渠道不多

房地产开发是资金密集型行业，需要多种融资渠道。中国房地产金融体系还不够完善，目前中国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和预售款，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

C.人才较为缺乏

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

D.市场竞争加剧

随着中国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利能力。

（6）进入本行业的主要障碍

①市场准入壁垒

中国对房地产开发行业实行严格监管，整个房地产开发的流程都受到高度控制，这种人为的政策壁垒使得一般企业很难直接进入房地产领域。根据《房地产开发企业资质管理规定》规定，房地产开发企业资质按照企业条件分为四个资质等级，只有取得房地产开发资质，才能从事房地产开发业务，因此，这对于行业新进入者造成了一定的障碍。

②资金壁垒

房地产开发行业是典型的资金密集型产业，从拍卖土地到建筑施工、维修安装都需要大量资金，没有大量资金支持的企业，很难独立完成房地产的开发。

③土地资源壁垒

取得某块土地的使用权是进行房地产开发的前提。目前，中国国有土地使用权的取得方式一般是通过招投标方式，而招投标方式具有很大的不确定性，因此企业获得土地使用权也具有很大的不确定性。

（7）行业的周期性、区域性或季节性特征

①周期性

由于下游行业众多，整个房地产开发行业受到单一行业的影响较小，行业的周期性主要体现在房地产开发行业的发展受到宏观经济波动的影响，宏观经济周期与房地产周期呈同向发展趋势，房地产周期略早于宏观经济周期。当宏观经济萧条时，由于整体经济环境的影响，房地产市场也不活跃，而一旦政府刺激经济，采取扩张性的政策来促使经济增长，社会生产资源就会向带有国民经济先导性和基础性特征的房地产业转移，由此推动房地产业率先复苏，进而带动宏观经济进入扩张期。在扩张期，房地产周期晚于宏观经济进入复苏阶段，但因其复苏较快，早于宏观经济周期达到繁荣阶段。当宏观经济进入繁荣阶段，在政府通过提高利率、紧缩通货膨胀等政策冲击下，房地产需求降低，房地产投机被抑制，社会资源率先从过热的房地产领域退出，房地产市场先于宏观经济进入收缩期，并且在收缩阶段持续时间长于宏观经济。

②季节性

房地产开发行业的季节性特征并不明显，一般而言，房地产市场的成交量往往下半年高于上半年，尤其是每年的9月份，因此房地产市场有“金九银十”的说法，这使得房地产市场呈现一定的季节性特征。

③区域性

由于中国经济发展的地区差异，房地产开发行业的发展并不平衡。从地区上看，相对于中西部地区来说，东部地区土地资源偏紧，房地产市场竞争激烈，房价较高，房地产投资额度大。从城市级别上看，相较于二三线城市，一线城市房地产市场供需紧张，依托于强大的人口吸纳能力和经济水平，市场购买力居高不下，房地产市场活跃度更高。

随着社会经济的发展，许多房地产开发商将开发重点向中、西部转移，东部地区房地产开发投资所占比例逐年下降，中、西部地区房地产开发比例逐步上升，地区差异将逐步缩小。

（8）所处行业于上、下游行业之间的关联性

房地产开发行业的产业链较长，与上下游产业关联度较大，其产业链主要涉及的产业包括钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料等建材工业，建筑业、园林绿化、家电业、家具业，商业、文化、教育等配套设施，以及其他如工程设计、物业管理、房地产评估、房地产中介、住宿酒店等服务业等。房地产行业的兴衰将直接影响到关联行业的景气度。这种高度关联性，使房地产开发业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

（二）核心竞争力及行业地位

1、商社汽贸

（1）核心竞争力

①区位优势

汽车经销业务很大程度上得益于所处地区经济形势和居民收入水平，商社汽贸所处的重庆市是中国中西部地区唯一的直辖市，国家重要中心城市，长江上游地区经济中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽，全国统筹

城乡综合配套改革试验区。近年来，重庆市 GDP 增速一直高于全国平均水平，2014 年全市实现 GDP14,265 亿元，较 2013 年增长 10.9%。截至 2014 年末，重庆市常住人口 2,991.40 万人，城镇化率 59.6%，城镇常住居民人均可支配收入 25,147 元，比 2013 年增长 9.1%；农村常住居民人均可支配收入 9,490 元，比 2013 年增长 11.7%。重庆市强劲的经济实力和快速增长的居民收入形成了巨大的购车需求，为商社汽贸的未来发展提供了可靠的现实基础。

②与汽车厂商稳定的合作关系

目前，国内汽车供应商日益趋向有选择地签订新的经销协议并倾向于选择业绩优秀的经销商。多年来，商社汽贸已与众多汽车供应商建立了紧密而稳定的合作关系，并多次得到“优秀经销商”的表彰。商社汽贸一方面积极地提高服务质量，努力做到区域最佳；另一方面积极开拓市场，迅速建立品牌知名度。与汽车供应商紧密而稳定的合作关系、稳健的销售、良好的客户满意度及卓越的业绩，有利于进一步巩固商社汽贸在重庆市内的 4S 店经销网络优势地位。

③业务整合优势

商社汽贸专注于主流品牌汽车的销售和售后服务，截至报告期末，已获授权经营的汽车品牌达到 12 个。通过打造庞大的 4S 店经销网络以及二级经销网络，商社汽贸积累了丰富的客户资源，形成了集整车销售、维修保养、汽车保险代理、汽车美容、汽车租赁等于一体的汽车经销服务体系；通过资源整合，商社汽贸可以协调及汇总整车、零部件、汽车用品及其他与汽车相关产品的订单，对相关产品实施更完善的存货控制，优化各家 4S 店的汽车及与汽车相关产品的组合。良好的业务整合能力能够大幅度提高销售及售后市场的服务质量和运作效率，从而赢得更多客户的认可和信任。

（2）行业地位

商社汽贸是重庆市主要的汽车经销企业之一，市场占有率长期名列前茅，连续多年在“全国五十佳汽车经销商评选”活动中荣获“全国十佳乘用车经销商”、“全国十佳区域经销商集团”等称号。

商社汽贸的经营区域主要集中在重庆市主城区，并逐步向重庆市其他区县

城市发展。截至本报告书签署日，商社汽贸在重庆市主城区、永川区、合川区、璧山区、铜梁区、綦江区、万州区、涪陵区、黔江区、开县、忠县、荣昌县、梁平县、巫山县等地区共经营 19 家 4S 店、15 家二级经销网点、1 家二手车展厅、1 家汽车俱乐部、1 家汽车美容公司、1 家汽车租赁公司、1 家汽车快修店，并正在筹建 1 家 4S 店。

经过多年经营积累，商社汽贸已具备较强的品牌影响力，拥有一大批忠诚度较高的客户群。未来随着经销网络的扩大，商社汽贸在重庆区域市场的竞争地位将进一步增强。

2、商社电商

（1）核心竞争力

①精准运营优势

网购用户的需求变化快，要求电商企业实时跟踪市场行情，预见用户需求变化，迅速对用户需求做出反应。根据行业特点，商社电商建立了与之相匹配的新品上线和备货流程。商社电商依靠数据库提供的产品市场数据、客户行为分析数据等，帮助站内经营者寻找符合用户需求的适销产品并保持合理备货，确保产品开发的成功率，实现库存规模的最小化和仓库坪效的最大化。

在营销方面，站内经营者的产品推广主要依靠线上广告，而广告的投入与回报在不同时期、不同形式上有较大差异。商社电商利用数据挖掘、用户行为分析和兴趣定位，从网络媒体流量监控、在线广告投放和流量导入进行大数据分析和精准营销推广，能够帮助站内经营者在投放效果和流量最大化方面保持平衡。

②O2O 经营模式优势

商社电商联合上市公司在重庆两路寸滩保税港区保税商品展示交易中心共同打造“世纪 SHOW”保税名品店，建筑面积 8,000 平方米，汇聚服装、鞋包等数万种进口保税商品，构成了“世纪购”平台的线下体验店，实现了线下体验，线上下单，既增强了线上消费者的信赖感，又带动了站内经营者线下的经营消费活动。

（2）行业地位

商社电商目前主要运营“世纪购”电商平台。“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 O2O 平台。截至报告期末，“世纪购”平台注册用户数量超过 20 万人，在线产品 SKU 数量超过 2.5 万个，最高月访问量超过 90 万次。

3、商社家维

（1）核心竞争力

①与知名品牌长期合作的稳定性优势

商社家维与所代理的中央空调、家用电器品牌合作时间较长、合作关系良好，因此，供应商一般都会给予优先供货等优惠政策，稳定的供货来源有助于商社家维建立较好的市场口碑。优质品牌企业委托商社家维代理销售，有助于商社家维开拓自身市场，而商社家维可提供的优质安装、维修等服务也有利于合作品牌的市场口碑，双方的合作关系形成良性互动与共赢。

②技术优势

商社家维制定了标准、统一的服务规范，所有员工在上岗前均经过了严格系统的技术培训和服务规范培训；商社家维培育了一只高素质的技术团队，具有中、高级以上专业职称员工 30 多人，多次在全国家用电子产品维修服务技能大赛上获奖，在重庆地区具有引领同行的先进技术和人才优势。

③售后服务优势

作为一种特种设备，客户需要的不仅是中央空调设备，更需要获得符合自身需求的设计、安装以及后续的维保服务。针对客户的特殊需求，商社家维依托广泛的营销服务网络和技术人才，提供全方位的售前、售中和售后专业服务和方案策划、驻点服务、上门培训等个性化内容，有力地赢得了客户信赖。

（2）行业地位

商社家维是一家集设备销售、安装、维修于一体的专业服务企业，具备机电设备安装工程专业承包叁级资质，已获得大金、约克、格力、美的等国内外知名中央空调品牌的经销代理权；在政府工程招标方面，商社家维已具有较多成功合

作案例，品牌美誉度较好，是重庆市人民政府以及重庆市渝中区人民政府、南岸区人民政府、巴南区人民政府定点采购单位；同时，与企事业单位的合作也不断深入，商社家维已成为中国工商银行重庆分行、华夏银行重庆分行、兴业银行重庆分行、重庆市农村商业银行等金融机构的主要合作伙伴。

商社家维是中国家用电器服务维修协会副会长单位和重庆家用电器维修协会会长单位，全国首批家电维修服务特级企业，是重庆家电维修服务行业的龙头企业。作为国内少数从五交化改制的国有家电维修服务企业之一，相对市场上众多的私营企业、个体经营者，商社家维享有更高的市场声誉和消费者信赖，多次荣获“全国优秀家电维修商”称号。目前，在重庆地区，商社家维的家电维修服务业务市场份额约 15%。

4、仕益质检

（1）核心竞争力

①较高的品牌影响力和市场公信力

仕益质检是重庆市质监局、重庆出入境检验检疫局、重庆市城乡建设委员会、重庆市司法局等政府部门认可的第三方检测机构，在电子类、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质量检测领域形成了一定的市场影响力。

优势的品牌效应和市场公信力有助于提升仕益质检的服务溢价，增强盈利能力，并对仕益质检在未来行业整合中处于有利地位起到积极作用。

②全国性服务保障网络与本地化服务

仕益质检不断完善服务网络，已建立四川办事处、青海办事处、北方办事处、上海办事处和湖北办事处，构筑了全国性技术服务保障网络，建立了机动的检测技术保障队伍，能够为客户提供周到、快捷、本地化的检测服务。

仕益质检初步形成的市场和技术服务网络全国布局有助于及时了解客户的需求和市场动向，为技术研发提供市场导向，同时也有助于发掘潜在客户，扩大业务量。

③领先的技术水平和较强的研发实力

仕益质检是国内少数同时通过 CNAS、CAL、CMA、CMAF 的检测机构之一，经营资质的全面性本身就代表领先且全面的技术能力。仕益质检长期以来积累形成了一批重点、优势检测项目，在电子类、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质量检测领域建立了技术优势。

④高素质技术队伍和完善的人才培养体系

仕益质检已建立了一整套吸纳、发现、培养、使用人才的良好机制，通过科学有效的招聘甄选、培训与发展、薪酬与绩效等人力资源管理体系，建立人力资源管理制度优势。针对核心技术人员和管理人员，仕益质检建立了灵活激励机制，保证了核心团队的稳定性。

（2）行业地位

仕益质检是重庆市最主要的第三方检测机构之一，主要提供电子类、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认证和质量检测服务。仕益质检已获得 CNAS 国家实验室认可、CMA 计量认证、CAL 授权证书、CMAF 食品检验机构认定、司法鉴定等多项权威资质，服务能力得到市场高度认可。

仕益质检不仅取得重庆市质监局的授权和委托开展产品质量监督检验任务，而且取得了重庆市工商局、重庆出入境检验检疫局、重庆市城乡建设委员会、重庆市司法局等政府部门的委托开展检验检测工作。

仕益质检中心在家电、电子、电工方面的检测技术具有较大优势，是 CQC 委托的 CCC 检测实验室，在 CCC 小家电、电线、电缆三个板块上，可做全项目的检测，在平板电视机、计算机、手机检测等方面也优于西部地区其他第三方检测机构。在家电检测领域，仕益质检的市场份额约占整个重庆市场的 60%。

5、中天物业

（1）核心竞争力

①优异的战略协同能力

作为商社集团下属主要房地产开发平台，中天物业一直紧密围绕商社集团的战略规划制定自身的发展思路，主要承接商社集团交办的商业地产协同开发任务。中天物业优异的战略协同能力，帮助商社集团实现了旗下商业资源的优化整合。

②较强的市场影响力

中天物业具有多年的房地产开发经验，累计开发房地产面积约 165 万平方米。中天物业所开发项目大都位于当地区域核心地段，具有人气汇集、商业配套等综合价值。中天物业开发的“商社汇”曾在“2014 年（第八届）中国房地产两会论坛暨 2014 年中国品牌地产大奖”上荣获“最具投资价值商业地产项目”等称号，在重庆市场具有一定的影响力。

③良好的团队建设及人才培养计划

中天物业管理团队均拥有丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，中天物业注重人才梯队搭建，梳理了通用的人才素质模型，统一了用人标准及职责划分；定期组织和安排各项培训提升团队的管理及协作能力。

④完善的内部管理体系

中天物业具有较完善的内部管理体系，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，涵盖了计划管理、成本管理、启动会和阶段成果管理、会议管理、投资收益管理，全面预算管理等一系列体系的建立健全；中天物业注重通过对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面系统调研，形成了以市场为基础，以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理体系相辅相成，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确和及时的判断，确保项目顺利实施。

（2）行业地位

中天物业是商社集团旗下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。中天物业拥有房地产开发贰级资质、建筑装修装饰工程贰级资质，有近二十年的房地产开发经验，累计开发房地产面积约 165 万平方米。

最近三年及一期，中天物业开发的主要项目包括：

- 1、与上市公司联合开发 16 万平方米的商社汇·巴南购物中心项目；
- 2、独立开发 14 万平方米的商社汇·铜梁购物中心项目。

（三）财务状况和盈利能力分析

1、商社汽贸

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
资产总额	202,592.24	247,840.42	209,961.72
负债总额	168,423.63	209,704.26	174,265.06
所有者权益	34,168.62	38,136.16	35,696.66
营业收入	373,517.26	673,509.16	564,376.02
营业利润	3,962.05	12,622.71	12,807.07
利润总额	3,693.66	12,243.41	13,729.46
净利润	2,861.80	9,651.97	11,311.27

（1）截至报告期末，商社汽贸拥有 12 个汽车品牌的授权经销资质。这 12 个品牌对应的被授权公司均为商社汽贸子公司或分公司，其销售各授权品牌汽车报告期内的销售收入、销售毛利率、存货周转率、期末存货账面余额、存货跌价准备的情况如下：

单位：万元

时间	品牌名称	被授权公司	财务指标				
			销售收入	销售 毛利率	存货 周转 率	期末存货账面 余额	存货跌价准 备
2015 年 1-7 月	A	公司一	61,612.87	5.44%	3.47	12,157.76	1,237.49
	B	公司二	78,615.02	4.72%	7.36	8,172.36	699.64
	C	公司三	54,773.07	5.01%	6.76	7,381.80	893.12
	D	公司四	5,010.70	6.63%	5.24	775.93	31.82
		公司五	17,049.61	8.66%	4.75	2,221.22	117.84
	E	公司六	46,140.83	6.22%	5.23	7,365.50	786.02
	F	公司七	19,277.10	4.61%	8.69	2,552.41	188.23

		公司八	706.24	4.00%	10.50	129.17	-
	G	公司九	15,367.12	7.67%	4.45	2,992.98	214.75
	H	公司十	26,570.52	3.17%	6.57	4,228.28	541.40
		公司十一	1,699.00	8.56%	7.78	399.27	47.93
	I	公司十二	1,975.00	6.27%	2.91	636.00	28.53
	J	公司十三	16,828.55	6.80%	5.43	3,272.88	391.68
		公司十四	8,744.43	5.44%	4.06	1,638.13	201.60
	K	公司十五	6,328.63	-0.44%	9.92	32.03	11.85
		公司十二	5,463.00	-1.26%	2.77	1,994.00	70.22
	L	公司十二	4,609.00	10.76%	4.99	824.00	120.69
时间	品牌名称	被授权公司	财务指标				
			销售收入	销售毛利率	存货周转率	期末存货账面余额	存货跌价准备
2014 年度	A	公司一	109,647.82	11.51%	8.00	19,033.00	895.34
	B	公司二	133,309.79	8.16%	9.38	12,193.82	732.36
	C	公司三	115,101.64	6.46%	12.82	8,012.70	880.34
	D	公司四	6,485.56	7.20%	11.94	1,008.10	26.35
		公司五	46,034.97	9.82%	14.14	4,340.10	89.31
	E	公司六	75,965.80	6.38%	9.2	9,188.84	323.24
	F	公司七	19,072.78	2.13%	22.22	1,680.27	213.49
		公司八	-	-	-	-	-
	G	公司九	26,751.79	7.25%	7.93	3,382.71	185.19
	H	公司十	50,719.23	6.42%	14.05	3,600.77	341.42
		公司十一	-	-	-	-	-
	I	公司十二	2,826.00	14.43%	5.32	454.00	14.38
	J	公司十三	29,059.09	4.86%	11.55	2,504.78	258.83
		公司十四	17,572.08	6.11%	7.96	2,436.76	248.99
K	公司十五	10,825.56	5.81%	10.88	1,249.15	6.24	
	公司十二	-	-	-	-	-	
L	公司十二	10,739.00	15.22%	4.47	2,073.00	118.32	
时间	品牌名称	被授权公司	财务指标				
			销售收入	销售毛利率	存货周转率	期末存货账面余额	存货跌价准备

2013 年度	A	公司一	93,769.76	13.23%	13.52	5,212.41	108.17
	B	公司二	105,216.02	6.82%	7.52	13,897.85	626.45
	C	公司三	106,345.33	6.18%	12.65	8,777.38	425.10
	D	公司四	-	-%	-	-	-
		公司五	45,310.86	10.76%	21.13	1,531.57	47.49
	E	公司六	61,389.60	7.01%	12.28	6,277.69	182.57
	F	公司七	-	-%	-	-	-
		公司八	-	-%	-	-	-
	G	公司九	26,022.52	4.42%	7.6	2,878.32	106.38
	H	公司十	33,107.55	6.06%	11.3	3,156.86	220.65
		公司十一	-	-	-	-	-
	I	公司十二	5,078.00	8.78%	11.05	419.00	17.27
	J	公司十三	28,369.54	5.97%	13.89	2,282.93	142.58
		公司十四	16,620.45	8.01%	11.78	1,706.97	109.53
K	公司十五	2,244.87	9.15%	4.14	625.73	27.44	
	公司十二	-	-	-	-	-	
L	公司十二	12,163.00	14.66%	10.50	989.00	26.00	

注 1：部分被授权公司的品牌授权为报告期内新取得，在取得授权前的会计年度无财务数据。

注 2：品牌 A、B、L 属于进口高端品牌，品牌 C 属于合资高端品牌，D~J 属于合资中端品牌，品牌 K 属于中低端品牌。

（2）同行业数据对比分析

同行业上市公司的所有公开信息披露文件均未披露分品牌的销售毛利率、存货周转率。关于分品牌的销售收入，同行业上市公司中只有亚夏汽车、庞大集团在首次公开发行股票的招股说明书中披露了分品牌的销售收入，广汇汽车在借壳美罗药业的重大资产重组报告书中披露了分品牌的销售收入；其中，亚夏汽车、庞大集团的招股说明书披露的分品牌销售收入期间为 2008~2010 年，广汇汽车的重大资产重组报告书中披露的分品牌销售收入期间为 2011~2014 年。

本次交易涉及的商社汽贸报告期为 2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-7 月，因此，商社汽贸与广汇汽车同品牌汽车销售收入可比期间为 2013 年度和 2014 年度，可比的汽车品牌为“一汽奥迪”、“奔驰”、“上海通用别克”、“上海大众”、

“一汽大众”和“东风日产”。经对比，商社汽贸上述各品牌的销售收入低于广汇汽车。

根据中国汽车流通协会发布的经销商百强排行榜显示，截至 2014 年 12 月 31 日广汇汽车是中国覆盖地域最广、覆盖乘用车品牌最多的汽车经销商集团。商社汽贸作为区域性汽车经销商，旗下各个品牌汽车经销规模均不及广汇汽车。

（1）资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	35,989.61	17.76%	40,225.37	16.23%	29,881.01	14.23%
应收账款	7,608.40	3.76%	5,495.35	2.22%	7,297.59	3.48%
预付款项	24,825.42	12.25%	38,871.78	15.68%	32,851.46	15.65%
其他应收款	15,308.20	7.56%	27,026.18	10.90%	26,747.92	12.74%
存货	52,993.25	26.16%	69,778.22	28.15%	48,481.11	23.09%
一年内到期的非流动资产	69.62	0.03%	93.92	0.04%	1.94	0.00%
其他流动资产	1,634.32	0.81%	1,881.26	0.76%	1,223.84	0.58%
流动资产合计	138,428.83	68.33%	183,372.07	73.99%	146,484.87	69.77%
非流动资产：	-	0.00%				
固定资产	31,970.05	15.78%	33,215.37	13.40%	33,681.32	16.04%
在建工程	1,456.50	0.72%	692.44	0.28%	157.95	0.08%
无形资产	17,131.56	8.46%	17,431.83	7.03%	17,946.82	8.55%
商誉	40.00	0.02%	40.00	0.02%	40.00	0.02%
长期待摊费用	2,720.42	1.34%	2,368.67	0.96%	1,305.95	0.62%
递延所得税资产	965.02	0.48%	840.17	0.34%	464.94	0.22%
其他非流动资产	9,879.87	4.88%	9,879.87	3.99%	9,879.87	4.71%
非流动资产合计	64,163.41	31.67%	64,468.34	26.01%	63,476.85	30.23%
资产总额	202,592.24	100.00%	247,840.42	100.00%	209,961.72	100.00%

①资产结构分析

报告期内，商社汽贸流动资产占资产总额的比例分别为 68.33%、73.99%和 69.77%，流动资产主要由货币资金、预付账款、存货构成；商社汽贸非流动资产占资产总额的比例分别为 31.67%、26.01%和 30.23%，非流动资产主要由固定资产和无形资产构成。商社汽贸的资产结构符合汽车经销行业特点和经营实际

状况。

②资产变动分析

报告期内，流动资产的变化主要来自货币资金、预付账款、其他应收款和存货的变化。

2014年末，商社汽贸的货币资金余额增加10,344.37万元，增长34.62%，主要是由于2014年1~8月，汽车市场行情良好，商社汽贸业绩同比提升，销售回款增加导致现金增加。2014年8月开始，汽车市场行情下行，商社汽贸为应对市场风险而在2015年偿还了部分借款，因此，报告期末货币资金余额减少。

2014年末，商社汽贸的预付账款余额增加6,020.31万元，增长18.33%，存货余额增加21,297.11万元，增长43.93%。由于2014年上半年汽车市场行情较好，商社汽贸预计下半年市场行情仍将持续，因此，向汽车制造商订购的规模较大。然而，2014年8月汽车市场行情开始下行，到2014年末商社汽贸预付账款余额和存货余额金额都增加较多。2015年，汽车市场行情继续下行，商社汽贸为应对市场风险而减少采购量，因此，报告期末预付账款余额和存货余额有所减少。

报告期末，商社汽贸其他应收款余额减少11,717.98万元，下降43.36%，主要是收回对中天物业的7,000万元拆借款所致。

报告期内，非流动资产的变化主要来自在建工程和长期待摊费用，其他科目无明显变化。

2014年末，商社汽贸的长期待摊费用增长81.38%，主要是百事达华众新设百事达华黔和百事达华恒、众志渝涵新设渝涵超市分公司从而增加了待摊销的装修费用。

报告期末，商社汽贸在建工程增长了110.34%，主要是子公司商社麒兴建设4S店二期工程所致。

（2）负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
短期借款	39,310.34	23.34%	55,831.74	26.62%	50,815.73	29.16%
应付票据	38,742.00	23.00%	57,812.28	27.57%	26,388.64	15.14%
应付账款	7,585.18	4.50%	11,167.35	5.33%	17,606.25	10.10%
预收款项	7,733.11	4.59%	16,913.26	8.07%	12,334.71	7.08%
应付职工薪酬	2,113.17	1.25%	4,316.63	2.06%	3,827.43	2.20%
应交税费	1,847.47	1.10%	1,538.24	0.73%	2,482.23	1.42%
其他应付款	15,352.19	9.12%	14,491.41	6.91%	12,199.29	7.00%
一年内到期的非流动负债	28,450.00	16.89%	15,850.00	7.56%	28,400.00	16.30%
流动负债合计	141,133.46	83.80%	177,920.92	84.84%	154,054.28	88.40%
非流动负债：						
长期借款	26,150.00	15.53%	30,050.00	14.33%	19,200.00	11.02%
递延所得税负债	1,140.17	0.68%	1,733.34	0.83%	1,010.78	0.58%
非流动负债合计	27,290.17	16.20%	31,783.34	15.16%	20,210.78	11.60%
负债总额	168,423.63	100.00%	209,704.26	100.00%	174,265.06	100.00%

① 负债结构分析

报告期内，商社汽贸流动负债占负债总额的比例分别为 83.80%、84.84%和 88.40%，流动负债主要由短期借款、应付票据和其他应付款构成；非流动负债占负债总额的比例分别为 16.20%、15.16%和 11.60%，非流动资产主要由长期借款构成。

商社汽贸属于汽车经销行业，为采购整车等而产生的应付票据、应付款项等较多，流动负债占比较大。报告期内，商社汽贸的负债结构符合行业特点和经营实际状况。

② 负债变动分析

商社汽贸主要以开具银行承兑汇票方式支付采购货款。2014 年，商社汽贸为完成汽车制造商提出的提货目标，加大了采购力度，相应开具的银行承兑汇票较多，因此，2014 年末应付票据余额有所增加。

2015 年 1~7 月，随着经济下行压力和行业竞争压力进一步加大，商社汽贸业绩相对下滑，采购存货减少，应付账款、应付票据余额随之减少。此外，商社汽贸为减轻利息支出的压力，偿还了部分借款。因此，报告期末负债余额整体

减少。

（3）偿债能力分析

①纵向对比分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
流动比率	0.98	1.03	0.95
速动比率	0.42	0.41	0.41
资产负债率	83.13%	84.61%	83.00%
息税折旧摊销前利润（万元）	8,779.06	22,263.68	22,096.67
利息保障倍数	2.39	3.02	3.81

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

报告期内，商社汽贸流动比率、速动比率和资产负债率整体较为稳定，无重大变化。

2013年度和2014年度的息税折旧摊销前利润保持稳定，2014年度的利息保障倍数同比略有下降，主要由于2014年借款较多而导致利息支出金额较大。2015年1~7月，息税折旧摊销前利润同比有较大幅度下滑，主要是由于2015年国内经济下滑、汽车行业不景气，商社汽贸毛利率下降，利润减少。相应地，2014年度商社汽贸的利息保障倍数也有所下降。

②流动比率横向对比分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司流动比率对比分析如下：

公司名称	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
国机汽车	1.11	1.08	1.08
广汇汽车	1.01	1.00	0.99
庞大汽车	0.95	0.95	0.90
申华控股	0.83	0.83	0.84
亚夏汽车	0.79	0.81	1.02
平均值	0.94	0.93	0.97
商社汽贸	0.98	1.03	0.95

数据来源：同行业可比上市公司数据来自定期报告，其中，最近一期数据截止日期为2015年6月30日；商社汽贸最近一期数据截止日期为2015年7月31日，下同。

注：流动比率=流动资产÷流动负债

报告期内，商社汽贸的流动比率与同行业上市公司的流动比率平均水平相当；最近一年及一期的流动比率略高于同行业上市公司的流动比率平均值，说明商社汽贸流动比率在同行业中属良好水平，短期偿债能力相对较好。

③速动比率横向对比分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司速动比率对比分析如下：

公司名称	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
国机汽车	0.53	0.47	0.42
广汇汽车	0.66	0.65	0.66
庞大汽车	0.76	0.75	0.70
申华控股	0.58	0.58	0.65
亚夏汽车	0.43	0.44	0.57
平均值	0.59	0.58	0.60
商社汽贸	0.42	0.41	0.41

注：速动比率=速动资产÷流动负债

报告期内，商社汽贸速动比率保持稳定，但低于同行业上市公司平均水平。由于同行业上市公司可以实施股权融资，其流动负债相对较少；商社汽贸主要依靠债务融资，且每年均向股东分配大部分的经营利润，货币资金相对较少，因此，速动比率相对于同行业上市公司较低。

④资产负债率横向对比分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司资产负债率对比分析如下：

公司名称	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
国机汽车	81.13%	84.51%	82.71%
广汇汽车	69.36%	73.96%	74.71%
庞大汽车	82.25%	81.90%	86.01%
申华控股	70.00%	71.45%	69.97%
亚夏汽车	75.54%	75.23%	69.66%
平均值	75.66%	77.41%	76.61%
商社汽贸	83.13%	84.61%	83.00%

注：资产负债率=负债总额÷资产总额

报告期内，商社汽贸的资产负债率高于同行业上市公司平均水平，这是由

于商社汽贸主要依靠债务融资来获得发展业务所需的资金。

（4）营运能力分析

①纵向对比分析

商社汽贸营运能力指标按期纵向对比分析如下：

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
应收账款周转率	57.01	105.29	134.53
存货周转率	5.64	10.42	15.07

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

最近一年，由于汽车市场行情下行，导致商社汽贸应收账款周转率和存货周转率下降；最近一期应收账款周转率和存货周转率折算全年的数值与最近一年基本一致。

②应收账款周转率横向对比分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司应收账款周转率对比分析如下：

公司名称	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
国机汽车	45.16	117.82	322.70
广汇汽车	32.51	73.29	79.96
庞大汽车	34.95	56.94	42.27
申华控股	11.54	11.56	17.33
亚夏汽车	72.90	243.51	344.40
平均值	39.41	100.62	161.33
商社汽贸	57.01	105.29	134.53

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

2013年，在汽车市场行情较好情况下，商社汽贸应收账款周转率略低于同行业上市公司平均水平。2014年8月开始，汽车市场行情下行，商社汽贸为应对市场风险，加强了应收款项催收、现金管理，加快资金回笼速度。最近一年及一期的应收账款周转率高于同行业上市公司平均水平，说明商社汽贸经营效率有所增强。

③存货周转率横向对比分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司存货周转率对比分析如下：

公司名称	2015-6-30	2014-12-31	2013-12-31
国机汽车	2.17	5.67	6.24
广汇汽车	2.89	6.64	7.28
庞大汽车	2.39	5.27	5.27
申华控股	2.53	5.87	9.58
亚夏汽车	2.93	6.25	7.03
平均值	2.58	5.94	7.08
商社汽贸	5.64	10.42	15.07

注：存货周转率=营业成本÷存货平均余额

相对于大型汽车经销商集团，商社汽贸更为注重现金管理、存货管理，尽量防止库存积压。报告期内，商社汽贸的存货周转率远高于同行业上市公司平均水平。

(5) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	373,517.26	673,509.16	564,376.02
减：营业成本	346,486.59	615,921.12	515,669.15
营业税金及附加	961.94	1,714.61	1,226.82
销售费用	10,261.01	18,881.17	15,065.29
管理费用	8,212.42	15,540.52	14,368.87
财务费用	2,952.69	6,667.78	5,008.80
资产减值损失	680.56	2,161.25	230.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	3,962.05	12,622.71	12,807.07
加：营业外收入	240.73	445.91	1,379.83
减：营业外支出	509.12	825.21	457.43
三、利润总额（损失以“-”号填列）	3,693.66	12,243.41	13,729.46
减：所得税费用	831.86	2,591.44	2,418.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,861.80	9,651.97	11,311.27

①营业收入及毛利率分析

A.营业收入结构分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
汽车经销	327,363.27	87.64%	595,354.62	88.40%	496,829.38	88.03%
汽车维修养护	33,190.11	8.89%	55,887.03	8.30%	51,039.00	9.04%
其他后市场业务	12,963.88	3.47%	22,267.51	3.31%	16,507.64	2.92%
合计	373,517.26	100.00%	673,509.16	100.00%	564,376.02	100.00%

最近二年，商社汽贸三大业务板块占比基本保持稳定。2015年1~7月，由于汽车市场行情低迷，汽车经销业务占比相对下降；商社汽贸为应对市场风险，着力加强拓展汽车后市场服务，因此，其他后市场业务占比有所提高。

B. 毛利率变动情况分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
汽车经销	6,049.88	1.85%	21,779.02	3.66%	18,205.74	3.66%
汽车维修养护	12,425.43	37.44%	21,515.35	38.50%	19,231.71	37.68%
其他后市场业务	8,555.95	66.00%	14,293.79	64.19%	11,269.57	68.27%
合计	27,031.26	7.24%	57,588.16	8.55%	48,707.02	8.63%

报告期内，商社汽贸的汽车维修养护业务和其他后市场业务的毛利率基本保持稳定。由于2015年汽车市场行情进一步下行，商社汽贸加大了促销力度，2015年1~7月汽车经销业务毛利率下降幅度较大。

C. 营业收入横向分析

单位：万元

公司名称	2015年1-6月 ^注	2014年度	2013年度
国机汽车	3,556,765.07	9,034,353.93	7,943,203.50
广汇汽车	4,334,634.55	8,635,687.21	8,406,350.46
庞大汽车	2,691,648.35	6,031,452.58	6,398,528.32
申华控股	299,012.15	629,964.67	920,582.81
亚夏汽车	246,480.59	523,693.77	504,574.46
平均值	2,225,708.14	4,971,030.43	4,834,647.91
商社汽贸	373,517.26	673,509.16	564,376.02

注：商社汽贸取2015年1-7月经审计的财务数据，下同。

报告期内，商社汽贸的销售收入低于同行业上市公司平均水平，是因为商社汽贸的经营区域主要集中在重庆市区域。作为区域性经销商，相对于其他全国性的汽车经销商集团，销售规模较小。

但是，商社汽贸是重庆市主要的汽车经销企业之一，市场占有率长期名列前茅，连续多年在“全国五十佳汽车经销商评选”活动中荣获“全国十佳乘用车经销商”、“全国十佳区域经销商集团”等称号，区域优势明显。经过多年经营积累，商社汽贸已具备较强的品牌影响力，拥有一大批忠诚度较高的客户群。未来随着经销网络的扩大，商社汽贸在重庆区域市场的竞争地位将进一步增强。而重庆市强劲的经济实力和快速增长的居民收入形成了巨大的购车需求，也为商社汽贸的未来发展提供了可靠的现实基础。

D.毛利率横向分析

报告期内，商社汽贸与同行业可比上市公司毛利率对比分析如下：

公司名称	2015年1-6月	2014年度	2013年度
国机汽车	4.39%	3.93%	2.71%
广汇汽车	9.55%	8.45%	8.30%
庞大汽车	10.53%	10.34%	11.03%
中华控股	2.22%	3.64%	2.83%
亚夏汽车	6.50%	4.92%	6.50%
平均值	6.64%	6.26%	6.27%
商社汽贸	7.24%	8.55%	8.63%

报告期内，商社汽贸的毛利率高于同行业上市公司平均水平，说明商社汽贸的盈利能力相对较强。

②期间费用率分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	10,261.01	2.75%	18,881.17	2.80%	15,065.29	2.67%
管理费用	8,212.42	2.20%	15,540.52	2.31%	14,368.87	2.55%
财务费用	2,952.69	0.79%	6,667.78	0.99%	5,008.80	0.89%
合计	21,426.12	5.74%	41,089.46	6.10%	34,442.97	6.10%

报告期内，商社汽贸期间费用率基本保持稳定，约6%左右；其中，销售费

用率和管理费用率相对稳定，2015年1~7月财务费用率有所下降，主要是2015年偿还了部分借款。

③资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
坏账损失	146.86	-164.87	164.26
存货跌价损失	533.69	2,326.12	65.76
合计	680.56	2,161.25	230.02

由于2014年上半年汽车市场行情较好，商社汽贸预计下半年市场行情仍将持续，因此，向汽车制造商订购的规模较大。然而，2014年8月汽车市场行情开始下行，导致2014年末存货余额增加较多。2014年末，受市场行情下滑的影响，预计存货可变现净值降低，且期末存货余额较大，因此计提的存货跌价损失较多。2015年，汽车市场行情继续下行，商社汽贸为应对市场风险而减少采购量，因此，报告期末存货余额有所减少，相应计提的存货跌价准备有所减少。

期末存货积压对商社汽贸未来销售收入及利润会造成一定影响。但是，商社汽贸的存货周转率远高于同行业上市公司平均水平，表明商社汽贸具有良好的存货管理能力，能够根据汽车市场行情的变化，适时调整整车的采购量，从而有效降低期末存货余额及跌价准备对经营业绩的影响。

报告期内，商社汽贸不存在因资产减值准备计提不足而导致与资产实际情况不符的情况。

④营业外收入分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
非流动资产处置利得	157.44	256.05	248.32
政府补助	-	89.30	807.80
其他	83.30	100.55	323.70
合计	240.73	445.91	1,379.83

2013年，商社汽贸收到招商引资奖励733万元、产业基金74.80万元，合计政府补助807.80万元；2014年，收到产业基金89.30万元。

(6) 现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	15,478.91	4,977.28	5,458.69
投资活动产生的现金流量净额	6,536.47	3,030.47	-9,494.00
筹资活动产生的现金流量净额	-17,309.55	-9,955.71	-5,927.24
现金及现金等价物净增加额	4,705.82	-1,947.96	-9,962.55
期末现金及现金等价物余额	23,721.48	19,015.66	20,963.62

①经营活动产生的现金流量

2015年1~7月，商社汽贸经营活动产生的现金流量净额相对2014年度和2013年度有较大幅度增加，主要是因为商社汽贸在2015年为应对市场风险而加强了现金管理，减少采购，加快收款所致。

②投资活动产生的现金流量

2013年度，投资活动产生的现金流量净额为负值，主要是商社汽贸支付1.3亿元的关联方拆借款。2014年没有支付关联方拆借款，而2015年1~7月，商社汽贸收回对中天物业的7,000万元拆借款，所以2014年度和2015年1~7月投资活动产生的现金流量净额为正值。

③筹资活动产生的现金流量

2015年1~7月，商社汽贸支付较多现金偿还短期借款和长期借款，2015年7月底，短期借款和长期借款余额相对2014年底大幅减少，所以2015年1~7月筹资活动产生的现金净流量为负值，且金额较大。

2、商社电商

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
资产总额	4,100.34	995.65	1,000.00
负债总额	1,018.69	814.69	-
所有者权益	3,081.65	180.97	1,000.00
营业收入	167.33	1,085.03	-
营业利润	26.06	-820.35	-
利润总额	75.69	-819.03	-

净利润	75.69	-819.03	-
-----	-------	---------	---

(1) 资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	306.04	7.46%	22.36	2.25%	1,000.00	100.00%
应收账款	9.79	0.24%	20.25	2.03%	-	-
预付款项	1,659.40	40.47%	432.44	43.43%	-	-
其他应收款	1,634.13	39.85%	22.59	2.27%	-	-
其他流动资产	86.49	2.11%	39.55	3.97%	-	-
流动资产合计	3,695.85	90.14%	537.21	53.96%	1,000.00	100.00%
非流动资产：						
固定资产	404.50	9.86%	458.45	46.04%	-	-
非流动资产合计	404.50	9.86%	458.45	46.04%	-	-
资产总额	4,100.34	100.00%	995.65	100.00%	1,000.00	100.00%

①资产规模分析

商社电商于2013年11月成立，2015年7月31日资产规模的增加主要是由于2015年商社电商增加注册资本2,850万元。

②资产结构分析

报告期末，商社电商流动资产占资产总额的比例大幅提高，主要是因为2015年新增注册资本2,850万，该等资金主要用于为站内经营者垫付货款，相应地，报告期末预付款项和其他应收款余额增加。

报告期末，商社电商非流动资产无重大变化。

③资产变动分析

报告期末，商社电商预付账款余额增加1,226.96万元，主要是商社电商为站内经营者垫付货款所致，其中，预付商社进出口1,403.53万元，占预付账款余额的84.58%。

报告期末，商社电商其他应收款余额增加1,611.54万元，主要原因是商社电商将富余资金拆借给关联方使用，其中，向商社投资拆出1,500万元，占其他

应收款余额的 91.76%。

商社电商的非流动资产只有固定资产，除正常折旧外，报告期内无重大变化。

（2）负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
应付账款	15.28	1.50%	115.94	14.23%	-	-
预收款项	141.23	13.86%	293.56	36.03%	-	-
其他应付款	134.87	13.24%	276.86	33.98%	-	-
流动负债合计	291.39	28.60%	686.35	84.25%	-	-
非流动负债：						
递延收益	727.30	71.40%	128.33	15.75%	-	-
非流动负债合计	727.30	71.40%	128.33	15.75%	-	-
负债总额	1,018.69	100.00%	814.69	100.00%	-	-

① 负债规模分析

报告期末，商社电商的负债总额 204 万元，增幅 25.04%，主要是递延收益的增加。

② 负债结构分析

报告期末，商社电商流动负债占负债总额的比例下降，而非流动负债占比升高，负债结构的变化主要是因为经营模式改变和 2015 年收到大额政府补贴所致，负债结构符合其经营实际状况。

③ 负债变动分析

报告期末，商社电商应付账款余额减少，主要是由于商社电商在 2014 年 11 月前试运营期间采用“B2C（II）—网上商店”的模式经营，期末应付供应商购货款余额较大；正式运营之后，商社电商不再开展自营业务，不涉及商品采购活动，因此，应付账款余额相应减少。

2014 年末，商社电商预收了较大金额的平台使用服务费，并 2015 年逐渐转为营业收入，因此，报告期末预收账款有所减少。

其他应付款主要是应付平台开发费用，商社电商于 2014 年开始搭建“世纪购”电商平台，因此，2014 年末待付平台开发费用余额较大；随着“世纪购”平台的逐渐完善，报告期末其他应付款余额相应减少。

报告期内，商社电商的非流动负债全部是因政府补贴形成的递延收益。2015 年新增 648 万元电商平台补助。

（3）偿债能力分析

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
流动比率	12.68	0.78	-
速动比率	6.99	0.15	-
资产负债率	24.84%	81.82%	-
息税折旧摊销前利润（万元）	129.64	-667.07	-
利息保障倍数	-	-535.09	-

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

2015 年 1~7 月新增注册资本 2,850 万元导致商社电商的流动比率、速动比率相对 2014 年大幅改善，资产负债率也大幅降低。

2014 年度息税折旧摊销前利润为负值，而 2015 年 1~7 月为正值，主要是由于经营模式转变导致利润总额、利息支出发生变化。

（4）营运能力分析

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
应收账款周转率	11.14	107.14	-
存货周转率	-	-	-

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

2015 年 1~7 月应收账款周转率大幅降低，主要是因为经营模式改变导致营业收入大幅减少。

(5) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	167.33	1,085.03	-
减：营业成本	1.83	1,103.60	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	76.06	417.03	-
管理费用	64.59	379.86	-
财务费用	-0.79	3.42	-
资产减值损失	-0.42	1.47	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	26.06	-820.35	-
加：营业外收入	49.63	1.67	-
减：营业外支出	-	0.35	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	75.69	-819.03	-
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	75.69	-819.03	-

①营业收入及毛利率分析

A.营业收入结构分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
自营商品销售	-	-	1,030.98	95.02%	-	-
平台租赁服务	167.33	100.00%	54.05	4.98%	-	-
合计	167.33	100.00%	1,085.03	100.00%	-	-

2014年试运营期间，商社电商主要采用“B2C+自营”模式，即利用自建电商平台“世纪购”经销线下零售商、品牌商的商品，通过赚取差价盈利；正式运营后，“世纪购”逐步调整经营模式，2014年11月开始改为“B2C+平台”模式，即为站内经营者提供接入交易平台服务，并收取使用服务费盈利。

经营模式的改变导致商社电商报告期内的营业收入总额和营业收入构成都发生较大变化。

B.毛利率变动分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
自营商品销售	-	-	-55.38	-5.37%	-	-
平台租赁服务	165.50	98.91%	36.81	68.11%	-	-
合计	165.50	98.91%	-18.57	-1.71%	-	-

经营模式的改变导致商社电商报告期内的毛利率发生较大变化。

②期间费用率分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	76.06	45.46%	417.03	38.44%	-	-
管理费用	64.59	38.60%	379.86	35.01%	-	-
财务费用	-0.79	-0.47%	3.42	0.32%	-	-
合计	139.86	83.58%	800.31	73.76%	-	-

经营模式的改变导致商社电商报告期内的期间费用金额和结构发生较大变化。

③资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
坏账损失	-0.42	1.47	-
合计	-0.42	1.47	-

由于经营模式转变，商社电商报告期末的应收账款余额大幅减少，并转回了转回部分坏账准备。

报告期内，商社电商不存在因资产减值准备计提不足而导致与资产实际情况不符的情况。

④营业外收入分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
政府补助	49.03	1.67	-
其他	0.60	0.00	-
合计	49.63	1.67	-

2015年1~7月，商社电商收到电商平台补助648万元，该等政府补助均是与资产相关的政府补助。

（6）现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
	金额	金额	金额
经营活动产生的现金流量净额	-3,189.33	-740.33	-
投资活动产生的现金流量净额	648.00	-235.78	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,825.00	-1.53	1,000.00
现金及现金等价物净增加额	283.67	-977.64	1,000.00
期末现金及现金等价物余额	306.04	22.36	1,000.00

①经营活动产生的现金流量

2014年度，商社电商净利润为负值，经营活动产生的现金流量净额亦为负值。2015年1~7月，商社电商为站内经营者垫付购货款支出现金较多，形成的预付账款和其他应收款余额较大，因此，经营活动产生的现金净流量为负。

②投资活动产生的现金流量

2014年度，商社电商开展业务初期，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多，投资活动产生的现金流量金额为负值。2015年1~7月，商社电商收到648万的政府补贴，作为收到其他与投资活动有关的现金。

③筹资活动产生的现金流量

2015年1~7月，商社电商新增注册资本2,850万元，作为吸收投资收到的现金。

3、商社家维

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
资产总额	2,184.61	2,069.84	1,663.87
负债总额	2,107.22	1,990.38	1,649.62
所有者权益	77.39	79.46	14.25
营业收入	2,866.62	4,401.61	4,239.41

营业利润	-10.47	56.35	7.64
利润总额	3.14	79.33	31.41
净利润	-2.07	65.21	26.65

(1) 资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	484.91	22.20%	400.78	18.35%	627.27	28.71%
应收账款	154.78	7.09%	116.60	5.34%	183.90	8.42%
预付款项	327.71	15.00%	294.04	13.46%	234.85	10.75%
其他应收款	117.13	5.36%	133.84	6.13%	82.46	3.77%
存货	1,008.68	46.17%	1,079.13	49.40%	508.00	23.25%
其他流动资产	69.22	3.17%	19.85	0.91%	-	0.00%
流动资产合计	2,162.43	98.98%	2,044.24	93.57%	1,636.47	74.91%
非流动资产：						
固定资产	9.63	0.44%	10.51	0.48%	14.08	0.64%
递延所得税资产	12.54	0.57%	15.09	0.69%	13.32	0.61%
非流动资产合计	22.17	1.02%	25.60	1.17%	27.40	1.25%
资产总额	2,184.61	100.00%	2,069.84	94.75%	1,663.87	76.16%

①资产结构分析

报告期内，商社家维流动资产占资产总额的比例不断提高，主要是因为商社家维 2013 年起逐步开拓中央空调工程安装业务，该类业务实施周期相对较长，导致未结转存货余额增加，流动资产占比相应提高。

②资产变动分析

2014 年末，存货余额增加 571.12 万元，增长 112.42%，主要是因为多个中央空调安装工程尚未完工，导致存货中工程施工和中央空调设备余额增加。报告期内，非流动资产无重大变化。

(2) 负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						

应付账款	711.64	33.77%	375.17	17.80%	602.15	28.58%
预收款项	652.64	30.97%	824.87	39.15%	230.77	10.95%
应付职工薪酬	125.79	5.97%	165.63	7.86%	150.54	7.14%
应交税费	17.43	0.83%	14.30	0.68%	5.87	0.28%
其他应付款	570.53	27.08%	567.80	26.95%	604.67	28.70%
流动负债合计	2,078.04	98.62%	1,947.77	92.43%	1,594.00	75.64%
非流动负债：						
递延收益	29.18	1.38%	42.61	2.02%	55.62	2.64%
非流动负债合计	29.18	1.38%	42.61	2.02%	55.62	2.64%
负债总额	2,107.22	100.00%	1,990.38	94.46%	1,649.62	78.28%

①负债结构分析

报告期内，商社家维流动负债占负债总额的比例不断提高，主要原因是中央空调工程安装业务的采购款项结算周期较长，随着该类业务占比的提高，相应的应付款项余额增加。

报告期内，商社家维的非流动负债只涉及因政府补贴形成的递延收益，随着递延收益逐年转入营业外收入，该等负债余额占比下降。

②负债变动分析

2014年末，应付账款余额减少375.17万元，下降17.80%，主要是款项逐步结算所致。2014年末，预收账款余额增加594.10万元，增长257.44%，主要是因为：中央空调工程安装业务一般会预收客户销售款，并按照按工程进度逐步结转收入，由于工程实施周期相对较长，结转速度较慢，从而导致预收账款余额较大。

报告期末，应付账款余额增加336.47万元，增长89.69%，主要是由于商社家维尚未支付部分购货款。预收账款余额减少172.23万元，下降20.88%，主要是随工程进度逐步结转收入所致。

（3）偿债能力分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
流动比率	1.04	1.05	1.03
速动比率	0.36	0.33	0.56
资产负债率	96.46%	96.16%	99.14%

息税折旧摊销前利润（万元）	23.87	101.01	83.07
利息保障倍数	1.16	6.16	1.93

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

报告期内，商社家维流动比率和资产负债率基本稳定，资产负债率较高主要是因为商社家维资本金较少，主要依赖经营性负债开展中央空调工程安装业务。2014年速动比率下降，主要是因为随着中央空调工程安装业务增长，存货余额增加，速动资产相应减少；2015年1~7月速动比率相对2014年保持稳定。

最近一年，息税折旧摊销前利润和利息保障倍数同比增加，主要是因为商社家维加强期间费用管理，导致利润增加。最近一期，息税折旧摊销前利润和利息保障倍数折算全年的数值相对最近一年减少，主要是因为经济下滑和行业竞争加剧导致毛利率下滑，利润有所减少。

（4）营运能力分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
应收账款周转率	21.13	29.30	19.09
存货周转率	2.25	4.48	7.63

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

报告期内，应收账款周转率呈逐步上升趋势，主要是商社家维加强应收款管理所致。

2014年存货周转率下降，主要是由于中央空调工程安装业务结算周期较长，导致报告期末的存货余额增加，降低了周转速度。

（5）盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	2,866.62	4,401.61	4,239.41
减：营业成本	2,347.11	3,558.98	3,376.88

营业税金及附加	39.02	81.54	84.70
销售费用	336.63	513.97	496.86
管理费用	115.94	178.96	229.57
财务费用	19.70	13.82	31.46
资产减值损失	18.70	-2.02	12.30
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-10.47	56.35	7.64
加：营业外收入	13.61	23.63	26.60
减：营业外支出	-	0.65	2.83
三、利润总额（损失以“-”号填列）	3.14	79.33	31.41
减：所得税费用	5.21	14.12	4.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2.07	65.21	26.65

①营业收入及毛利率分析

A.营业收入结构分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
中央空调工程安装	1,453.31	50.70%	2,089.51	47.47%	1,856.40	43.79%
家电售后服务	1,413.31	49.30%	2,312.10	52.53%	2,383.01	56.21%
合计	2,866.62	100.00%	4,401.61	100.00%	4,239.41	100.00%

2013年商社家维开拓中央空调工程安装业务后，营业收入呈逐步增长趋势，业务发展趋势向好。

B.毛利率变动分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
中央空调工程安装	206.85	14.23%	345.51	16.54%	324.51	17.48%
家电售后服务	312.66	22.21%	497.12	21.50%	538.02	22.58%
合计	519.51	18.12%	842.63	19.14%	862.53	20.53%

报告期内，商社家维的家电售后服务业务毛利率保持稳定，中央空调工程安装业务毛利率呈下降趋势，主要是因为商社家维属于中央空调工程安装行业新进入者，相关业务尚处于培育期，为抢占市场份额，商社家维逐步加大促销力度。

②期间费用率分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	336.63	11.74%	513.97	11.68%	496.86	11.72%
管理费用	115.94	4.04%	178.96	4.07%	229.57	5.42%
财务费用	19.70	0.69%	13.82	0.31%	31.46	0.74%
合计	472.27	16.47%	706.76	16.06%	757.89	17.88%

2014年度，商社家维加强了费用管理，期间费用率有所下降。2015年1~7月期间费用率与2014年度基本保持一致。

③资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
坏账损失	3.58	-3.30	12.30
存货跌价损失	15.12	1.28	0
合计	18.70	-2.02	12.30

报告期内，商社家维不存在因资产减值准备计提不足而导致与资产实际情况不符的情况。

④营业外收入分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
非流动资产处置利得合计	-	-	2.90
政府补助	13.61	23.41	23.28
其他	-	0.23	0.42
合计	13.61	23.63	26.60

(6) 现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	100.40	-199.57	172.71
投资活动产生的现金流量净额	-0.45	-1.40	9.50
筹资活动产生的现金流量净额	-15.83	-25.52	-73.14
现金及现金等价物净增加额	84.13	-226.49	109.07
期末现金及现金等价物余额	484.91	400.78	627.27

①经营活动产生的现金流量

2014 年度，由于中央空调工程安装业务增长，为采购设备、材料等支付的现金较多，导致经营活动产生的现金流量净额为负值。

②投资活动产生的现金流量

2013 年度，商社家维处置固定资产收到现金 9.5 万元；2014 年度，商社家维购置固定资产支出现金 1.4 万元；2015 年 1~7 月，商社家维购置固定资产而支出现金 0.45 万元。

③筹资活动产生的现金流量

2013 年度，除分配利润支出现金外，商社家维归还拆借款 50 万；2014 年度和 2015 年 1~7 月，商社家维筹资活动的现金流出均是分配利润所致。

4、仕益质检

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
资产总额	2,512.14	-	-
负债总额	1,499.48	-	-
所有者权益	1,012.66	-	-
营业收入	990.75	-	-
营业利润	12.41	-	-
利润总额	13.92	-	-
净利润	12.66	-	-

(1) 资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	1,491.54	59.37%	-	-	-	-
应收账款	432.90	17.23%	-	-	-	-
预付款项	11.23	0.45%	-	-	-	-
其他应收款	12.53	0.50%	-	-	-	-
流动资产合计	1,948.19	77.55%	-	-	-	-
非流动资产：						

固定资产	463.08	18.43%	-	-	-	-
递延所得税资产	5.65	0.22%	-	-	-	-
其他非流动资产	95.22	3.79%	-	-	-	-
非流动资产合计	563.95	22.45%	-	-	-	-
资产总额	2,512.14	100.00%	-	-	-	-

仕益质检于 2015 年 3 月成立，5 月正式运营。

报告期内，仕益质检流动资产占资产总额的比例为 77.55%，其中，货币资金占资产总额的比例为 59.37%。非流动资产主要是机器设备、运输工具等固定资产。

（2）负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
预收款项	1,152.18	76.84%	-	-	-	-
应付职工薪酬	231.49	15.44%	-	-	-	-
应交税费	16.53	1.10%	-	-	-	-
其他应付款	99.28	6.62%	-	-	-	-
流动负债合计	1,499.48	100.00%	-	-	-	-
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债总额	1,499.48	100.00%	-	-	-	-

报告期内，仕益质检不存在非流动负债。流动负债中，预收款项占比 76.84%，这主要是由于期限在一年以上的质量检测合同在签约时全额预收服务费，待服务完成后再转入营业收入。仕益质检市场声誉良好，业务量较大，相应的预收款项余额也较大。

（3）偿债能力分析

项目	2015-7-31 /2015 年 1-7 月	2014-12-31 /2014 年度	2013-12-31 /2013 年度
流动比率	1.30	-	-
速动比率	1.29	-	-
资产负债率	59.69%	-	-

息税折旧摊销前利润（万元）	56.50	-	-
利息保障倍数	13.10	-	-

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

报告期内，仕益质检与同行业可比上市公司的偿债能力指标对比分析如下：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率
华测检测	3.04	3.03	16.76%
仕益质检	1.30	1.29	59.69%

数据来源：华测检测数据来自其定期报告，截止日期为2015年6月30日；仕益质检数据截止日期为2015年7月31日，下同。

相对于华测检测，仕益质检流动比率和速动比率都相对较低，资产负债率相对较高，偿债能力较弱；这主要是因为华测检测已上市多年，经营规模较大，检测服务范围更广，实验室分布较多，资本实力和偿债能力均远高于仕益质检。

（4）营运能力分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
应收账款周转率	2.48	-	-

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

报告期内，仕益质检无存货余额，因此，未分析存货周转率。

报告期内，仕益质检与同行业可比上市公司的营运能力指标对比分析如下：

公司名称	应收账款周转率
华测检测	2.44
仕益质检	2.48

仕益质检的应收账款周转率基本与华测检测一致，说明仕益质检的营运能力良好。

（5）盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
一、营业收入	990.75	-	-
减：营业成本	265.23	-	-
营业税金及附加	1.00	-	-
销售费用	468.59	-	-
管理费用	220.09	-	-
财务费用	0.81	-	-
资产减值损失	22.60	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	12.41	-	-
加：营业外收入	1.51	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额（损失以“-”号填列）	13.92	-	-
减：所得税费用	1.26	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12.66	-	-

①营业收入及毛利率分析

A.营业收入结构分析

单位：万元

产品类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
电子、家用电器、 电工检测	737.43	74.43%				
五金建材检测	45.96	4.64%				
食品化工检测	105.15	10.61%				
纺织皮革制品检测	102.21	10.32%	-	-	-	-
合计	990.75	100.00%	-	-	-	-

B.毛利率分析

单位：万元

产品类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
电子、家用电器、 电工检测	562.38	76.26%	-	-	-	-
五金建材检测	27.39	59.60%	-	-	-	-
食品化工检测	64.03	60.90%	-	-	-	-
纺织皮革制品检测	71.71	70.16%	-	-	-	-

合计	725.51	73.23%	-	-	-	-
----	--------	--------	---	---	---	---

仕益质检主营业务成本为员工薪酬及检测设备折旧等，毛利率较高，2015年1~7月毛利率为73.23%。

仕益质检与同行业上市公司的毛利率对比分析如下：

公司名称	毛利率
华测检测	49.73%
仕益质检	73.23%

仕益质检的毛利率高于同行业上市公司华测检测。

②期间费用率分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	468.59	47.30%	-	-	-	-
管理费用	220.09	22.21%	-	-	-	-
财务费用	0.81	0.08%	-	-	-	-
合计	689.50	69.59%	-	-	-	-

报告期内，仕益质检销售费用率较高，主要是因为公司成立不久，为尽快打开市场，建立良好的市场声誉，相应的营销投入较多。

③资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
坏账损失	22.60	-	-
合计	22.60	-	-

报告期内，仕益质检不存在因资产减值准备计提不足而导致与资产实际情况不符的情况。

④营业外收入分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
其他	1.51	-	-
合计	1.51	-	-

仕益质检营业外收入是检测废样处理产生的收入。

（6）现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	1,145.41	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-106.27	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	452.40	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,491.54	-	-
期末现金及现金等价物余额	1,491.54	-	-

①经营活动产生的现金流量

2015年1~7月，仕益质业务主要采取全额预收服务费的方式，所以经营活动产生现金流入金额较大。

②投资活动产生的现金流量

2015年1~7月，仕益质检采购汽车和预付设备采购款支付的现金为106.27万元。

③筹资活动产生的现金流量

2015年1~7月，仕益质检收到股东缴纳的注册资本1,000万元；此外，偿还商社集团拆借款453.87万元，另外支付利息93.73万元。

5、中天物业

单位：万元

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
资产总额	33,015.60	227,706.58	212,121.97
负债总额	32,512.62	226,286.47	209,193.59
所有者权益	502.98	1,420.11	2,928.38
营业收入	15,753.01	35,612.60	4,366.62
营业利润	-1,915.78	-1,655.30	-1,215.69
利润总额	-1,905.32	-1,664.28	291.41
净利润	-1,906.84	-1,662.36	-38.40

（1）资产结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：						
货币资金	3,043.20	9.22%	7,715.72	3.39%	5,020.36	2.37%
应收账款	3,303.78	10.01%	1,123.12	0.49%	1,830.21	0.86%
预付款项	176.16	0.53%	183.89	0.08%	146.97	0.07%
其他应收款	5,281.36	16.00%	5,206.21	2.29%	1,266.39	0.60%
存货	19,187.08	58.12%	163,515.81	71.81%	152,379.60	71.84%
其他流动资产	703.81	2.13%	577.67	0.25%	413.51	0.19%
流动资产合计	31,695.40	96.00%	178,322.42	78.31%	161,057.03	75.93%
非流动资产：						
投资性房地产	-	-	47,489.30	20.86%	49,040.87	23.12%
固定资产	1,310.51	3.97%	1,467.23	0.64%	1,509.16	0.71%
无形资产	5.29	0.02%	229.08	0.10%	254.01	0.12%
长期待摊费用	-	-	192.62	0.08%	256.96	0.12%
递延所得税资产	4.41	0.01%	5.92	0.00%	3.96	0.00%
非流动资产合计	1,320.20	4.00%	49,384.16	21.69%	51,064.94	24.07%
资产总额	33,015.60	100.00%	227,706.58	100.00%	212,121.97	100.00%

①资产结构分析

最近二年，中天物业资产结构基本保持稳定。最近一期，中天物业资产结构发生较大改变，主要是因为中天物业将所属的商社汇·巴南购物中心一期商业地产和原全资子公司中天实业无偿划转至商社集团，导致非流动资产大幅减少。

③资产变动分析

2014年末，中天物业货币资金增加2,695.36万元，增长53.69%，主要是商社汇·巴南购物中心一期住宅的销售回款；其他应收款增加3,939.82万元，增长311.11%，主要是因为中天物业为开发商社汇·铜梁购物中心而向重庆铜梁区新城核心区开发建设管理委员会支付了4,000万保证金。

报告期末，中天物业各项资产大幅减少，主要是中天物业将所属的商社汇·巴南购物中心一期商业地产和原全资子公司中天实业无偿划转至商社集团所致。

(2) 负债结构及变动分析

单位：万元

项目	2015-7-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：						
应付账款	9,306.62	28.62%	2,604.12	1.15%	2,183.31	1.04%
预收款项	900.42	2.77%	2,261.72	1.00%	5,890.42	2.82%
应付职工薪酬	727.30	2.24%	832.30	0.37%	715.46	0.34%
应交税费	99.96	0.31%	84.07	0.04%	232.01	0.11%
其他应付款	21,478.33	66.06%	220,504.26	97.44%	200,172.39	95.69%
流动负债合计	32,512.62	100.00%	226,286.47	100.00%	209,193.59	100.00%
非流动负债：						
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
负债总额	32,512.62	100.00%	226,286.47	100.00%	209,193.59	100.00%

① 负债结构分析

报告期内，中天物业仅涉及流动负债，且主要是其他应付款。中天物业自有资本较小，主要依赖向商社集团借款开展房地产开发项目。

② 负债变动分析

2014 年末，中天物业预收款项减少 3,628.69 万元，下降 61.60%，主要是 2014 年商社汇·巴南购物中心一期住宅实现销售，前期预收的售房款转为营业收入所致。2014 年末，其他应付款增加 20,331.88 万元，增长 10.16%，主要是由于中天物业建设商社汇·巴南购物中心二期以及商社汇·铜梁购物中心而向商社集团等关联方拆入资金所致。

报告期末，中天物业应付账款增加 6,702.50 万元，增长 257.38%，主要是中天物业建设商社汇·巴南购物中心二期及商社汇·铜梁购物中心而增加应付工程款所致。其他应付款减少 199,025.94 万元，下降 90.26%，主要是中天物业将所属的商社汇·巴南购物中心一期商业地产和原全资子公司中天实业无偿划转至商社集团，中天物业对商社集团的其他应付款与中天实业的其他应收款抵销所致。

(3) 偿债能力分析

项目	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
----	-----------	------------	------------

	/2015年1-7月	/2014年度	/2013年度
流动比率	0.97	0.79	0.77
速动比率	0.36	0.06	0.04
资产负债率	98.48%	99.38%	98.62%
息税折旧摊销前利润（万元）	463.50	2,268.64	448.54
利息保障倍数	0.18	0.57	4.65

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出

最近一期，中天物业的流动比率和速动比率有所提高，主要是2015年7月中天物业将中天实业和商社汇·巴南购物中心一期商业地产无偿划转至商社集团而导致资产结构变化所致。报告期内，中天物业的资产负债率保持相对稳定。

2014年度，中天物业的息税折旧摊销前利润增加1,820.11万元，增长405.79%，主要是2014年销售商社汇·巴南购物中心一期住宅的利润结转所致。利息保障倍数下降，主要是2014年利息支出金额较大所致。

（4）营运能力分析

项目	2015-7-31 /2015年1-7月	2014-12-31 /2014年度	2013-12-31 /2013年度
应收账款周转率	7.12	24.12	3.21
存货周转率	0.14	0.16	0.03

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

2014年度，中天物业应收账款周转率和存货周转率大幅提高，主要是2014年度销售商社汇·巴南购物中心一期住宅导致营业收入和营业成本金额较大。

（5）盈利能力分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
	金额	金额	金额
一、营业收入	15,753.01	35,612.60	4,366.62
减：营业成本	12,475.02	25,925.53	3,552.15
营业税金及附加	884.27	2,217.21	169.43

销售费用	408.96	1,736.21	923.26
管理费用	1,467.36	3,529.41	840.30
财务费用	2,309.50	3,851.67	81.67
资产减值损失	123.68	7.87	15.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-1,915.78	-1,655.30	-1,215.69
加：营业外收入	10.53	12.74	1,511.51
减：营业外支出	0.08	21.73	4.41
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-1,905.32	-1,664.28	291.41
减：所得税费用	1.52	-1.93	329.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,906.84	-1,662.36	-38.40

①营业收入及毛利率分析

A.营业收入结构分析

单位：万元

业务类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房销售	7,149.72	45.39%	28,052.35	78.77%	-	-
物业租赁	1,492.55	9.47%	2,093.96	5.88%	266.94	6.11%
物业管理	1,297.64	8.24%	2,109.01	5.92%	1,133.63	25.96%
装饰、装修	5,797.84	36.80%	3,357.28	9.43%	2,666.05	61.06%
消防服务	15.28	0.10%	-	-	-	-
其他	-	-	-	--	300.00	6.87%
合计	15,753.01	100.00%	35,612.60	100.00%	4,366.62	100.00%

中天物业属房地产开发企业，受楼盘开发和销售周期的影响，各期营业收入差异较大。2014年中天物业开始销售商社汇·巴南购物中心一期住宅，营业收入同比大幅增加，不同类别业务收入占比变化较大。

B.毛利率变动分析

单位：万元

产品类别	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率	毛利额	毛利率
商品房销售	1,812.69	25.35%	8,269.79	29.48%	-	-
物业租赁	587.47	39.36%	542.39	25.90%	8.34	3.13%
物业管理	264.01	20.35%	332.40	15.76%	123.10	10.86%
装饰、装修	606.74	10.46%	542.70	16.16%	389.34	14.60%

消防服务	7.08	46.34%	-	-	-	-
其他	-	-	-0.22	-	293.68	97.89%
合计	3,277.99	20.81%	9,687.06	27.20%	814.46	18.65%

2014 年度中天物业完成商社汇·巴南购物中心一期的建设，该项目的住宅销售构成当年的主要利润来源；同时，商社汇·巴南购物中心一期商业地产也相应带动了物业租赁、物业管理、装饰装修等业务毛利率的提高；由此导致 2014 年度中天物业整体毛利率高于 2013 年度。

2015 年 1~7 月，中天物业新设赛菲特从而增加了毛利率较高的消防服务业务。

②期间费用率分析

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	408.96	2.60%	1,736.21	4.88%	923.26	21.14%
管理费用	1,467.36	9.31%	3,529.41	9.91%	840.30	19.24%
财务费用	2,309.50	14.66%	3,851.67	10.82%	81.67	1.87%
合计	4,185.82	26.57%	9,117.29	25.60%	1,845.23	42.26%

2014 年，中天物业各项费用大幅增长，一是为促进商社汇·巴南购物中心一期住宅销售销售和管理费用增加，二是商社汇·巴南购物中心一期购物中心于 2013 年 11 月投入运营，借款利息停止资本化导致财务费用增加。2015 年 1~7 月，销售费用率下降，主要是商社汇·巴南购物中心一期住宅销售后期，销售费用相对减少所致。

③资产减值损失分析

单位：万元

项目	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
坏账损失	123.68	7.87	15.49
合计	123.68	7.87	15.49

2015 年 1~7 月，坏账损失大幅增长，主要是中天物业下属商管分公司经营商社汇·巴南购物中心一期商业地产时，对租户重庆每时家餐饮管理有限公司的应收租金无法收回。

④营业外收入分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
非流动资产处置利得合计	-	1.09	0.01
政府补助	-	-	1,500.00
其他	10.53	11.65	11.50
合计	10.53	12.74	1,511.51

2013年度，中天物业收到重庆市巴南区人民政府的招商引资奖励1,500万元，该奖励在2013年全额到款且属于与收益相关的政府补助。

(6) 现金流量情况分析

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,501.70	-3,479.17	-88,622.99
投资活动产生的现金流量净额	-881.36	-61.16	-405.20
筹资活动产生的现金流量净额	-1,289.46	6,235.70	91,020.55
现金及现金等价物净增加额	-4,672.52	2,695.36	1,992.36
期末现金及现金等价物余额	3,043.20	7,715.72	5,020.36

①经营活动产生的现金流量

2013年度，中天物业购买大竹林土地支出较多现金，所以经营活动产生的现金流量净额为负值且金额较大。2014年度，中天物业建设商社汇·巴南购物中心一期商业地产为新世纪连锁代垫款项，且为开发商社汇·铜梁购物中心而向重庆铜梁区新城核心区开发建设管理委员会支付了4,000万保证金，经营活动产生的现金流量净额为负值。2015年1~7月，中天物业为购建商社汇·巴南购物中心二期及铜梁商社汇而支付较多现金，所以经营活动产生的现金流量净额为负值。

②投资活动产生的现金流量

2013年度，中天物业投资活动产生现金流量为负值，主要因为原子公司中天实业采购金蝶财务软件支付现金230余万元。2015年1~7月，现金流出主要为中天物业将商社汇·巴南购物中心一期商业房产以及中天物业的商业管理分公司、中天实业100%股权无偿划转至商社集团减少原合并报表范围内商业管理分公司、中天实业的货币资金815万元所致。

③筹资活动产生的现金流量

2013年度和2014年度，中天物业向商社集团借款导致筹资活动现金流入金额较大。2015年1~7月，中天物业逐渐归还借款，筹资活动产生的现金流量净额为负值。

三、本次交易对上市公司的持续经营能力影响的分析

假设上市公司于2014年1月1日已完成本次交易。按照本次交易完成后的资产架构编制的2014年度备考财务报告已经天健会计师审阅并出具《审阅报告》，本次交易前上市公司合并财务报表与本次交易完成后备考合并财务报表对比分析如下：

（一）财务状况分析

1、本次交易前后资产结构比较分析

单位：万元

资产	2015-7-31			
	实际报表		备考报表	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	309,594.37	28.56%	350,909.66	26.73%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,000.05	5.72%	62,000.05	4.72%
应收票据	1,959.74	0.18%	1,959.74	0.15%
应收账款	11,239.56	1.04%	19,547.19	1.49%
预付款项	129,514.31	11.95%	156,111.90	11.89%
应付利息	1,330.40	0.12%	1,330.40	0.10%
其他应收款	15,864.75	1.46%	26,937.56	2.05%
存货	143,985.36	13.28%	217,174.37	16.54%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	8,497.77	0.78%	10,991.62	0.84%
流动资产合计	683,986.32	63.09%	846,962.49	64.52%
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,262.23	0.12%	1,262.23	0.10%
长期股权投资	8,477.36	0.78%	8,477.36	0.65%
投资性房地产	6,462.23	0.60%	6,462.23	0.49%

固定资产	233,641.43	21.55%	267,754.89	20.40%
在建工程	68,628.10	6.33%	79,743.58	6.07%
无形资产	20,421.95	1.88%	37,558.79	2.86%
商誉	-	-	40.00	0.00%
长期待摊费用	53,810.96	4.96%	55,877.36	4.26%
递延所得税资产	4,958.68	0.46%	5,946.30	0.45%
其他非流动资产	2,500.00	0.23%	2,595.22	0.20%
非流动资产合计	400,162.94	36.91%	465,717.97	35.48%
资产合计	1,084,149.26	100.00%	1,312,680.47	100.00%
	2014-12-31			
资产	实际报表		备考报表	
	金额	比例	金额	比例
流动资产：				
货币资金	373,558.09	31.85%	422,678.05	25.88%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	71,197.96	6.07%	71,197.96	4.36%
应收票据	5,930.45	0.51%	5,930.45	0.36%
应收账款	12,616.96	1.08%	18,698.31	1.14%
预付款项	107,881.82	9.20%	147,529.67	9.03%
应付利息	209.85	0.02%	209.852508	0.01%
其他应收款	17,125.71	1.46%	31,458.69	1.93%
存货	183,085.67	15.61%	417,458.84	25.56%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	4,256.05	0.36%	6,774.37	0.41%
流动资产合计	775,862.56	66.16%	1,121,936.19	68.69%
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,262.23	0.11%	1,262.23	0.08%
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	6,693.49	0.57%	54,182.79	3.32%
固定资产	241,783.70	20.62%	277,325.89	16.98%
在建工程	67,177.35	5.73%	77,526.27	4.75%
无形资产	20,813.08	1.77%	38,473.99	2.36%
商誉	-	-	40.00	0.00%
长期待摊费用	55,258.83	4.71%	57,712.46	3.53%
递延所得税资产	3,922.21	0.33%	4,783.40	0.29%
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	396,910.88	33.84%	511,307.02	31.31%
资产合计	1,172,773.44	100.00%	1,633,243.21	100.00%

本次交易完成后，最近一年及一期，上市公司资产总额分别增加增加

228,531.21 万元和 460,469.77 万元，分别增长为 21.08%和 39.26%，其中流动资产分别增加 162,976.17 万元和 346,073.63 万元，非流动资产分别增加 65,555.03 万元和 114,396.14 万元。本次交易完成后，上市公司流动资产占资产总额的比例提高。

流动资产的增加主要是因为商社汽贸和中天物业纳入上市公司后，导致上市公司存货增加所致。非流动资产中，投资性房地产的增加主要是中天物业投资性房地产纳入上市公司所致；固定资产及无形资产的增加主要是商社汽贸的固定资产及无形资产纳入上市公司。

2、本次交易前后负债结构比较分析

单位：万元

负债	2015-7-31			
	实际报表		备考报表	
	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	24,000.00	4.02%	63,310.34	7.37%
应付票据	56,578.00	9.47%	95,320.00	11.10%
应付账款	230,838.79	38.64%	248,104.80	28.90%
预收款项	182,082.60	30.48%	192,259.85	22.40%
应付职工薪酬	29,356.64	4.91%	32,554.39	3.79%
应交税费	4,512.69	0.76%	6,494.08	0.76%
应付利息	38.93	0.01%	38.93	0.00%
应付股利	806.33	0.13%	806.33	0.09%
其他应付款	54,930.08	9.19%	148,780.93	17.33%
一年内到期的非流动负债	-	-	28,450.00	3.31%
其他流动负债	8,021.44	1.34%	8,021.44	0.93%
流动负债合计	591,165.50	98.95%	824,141.08	96.00%
非流动负债：				0.00%
长期借款	-	-	26,150.00	3.05%
长期应付职工薪酬	5,899.43	0.99%	5,899.43	0.69%
递延收益	-	-	1,140.78	0.13%
递延所得税负债	-	-	1,140.17	0.13%
其他非流动负债	384.3	0.06%	-	
非流动负债合计	6,283.73	1.05%	34,330.38	4.00%
负债总额	597,449.23	100.00%	858,471.46	100.00%
负债	2014-12-31			
	实际报表		备考报表	

	金额	比例	金额	比例
流动负债：				
短期借款	19,000.00	2.66%	74,831.74	6.21%
应付票据	100,410.00	14.07%	158,222.28	13.13%
应付账款	252,460.35	35.37%	266,482.55	22.11%
预收款项	228,318.51	31.98%	248,922.18	20.65%
应付职工薪酬	16,736.09	2.34%	22,334.04	1.85%
应交税费	6,775.67	0.95%	8,412.27	0.70%
应付利息	33.58	0.00%	33.58	0.00%
应付股利	777.79	0.11%	777.79	0.06%
其他应付款	71,806.79	10.06%	359,885.18	29.86%
一年内到期的非流动负债	-	-	15,850.00	1.32%
其他流动负债	10,646.70	1.49%	10,646.70	0.88%
流动负债合计	706,965.47	99.03%	1,166,398.30	96.78%
非流动负债：				0.00%
长期借款	-	-	30,050.00	2.49%
长期应付职工薪酬	6,414.68	0.90%	6,414.68	0.53%
递延收益	474.39	0.07%	645.33	0.05%
递延所得税负债	-	-	1,733.34	0.14%
其他非流动负债	-	-	-	
非流动负债合计	6,889.06	0.97%	38,843.35	3.22%
负债总额	713,854.53	100.00%	1,205,241.65	100.00%

本次交易完成后，最近一年及一期，上市公司负债总额分别增加 261,022.23 万元和 491,387.12 万元，分别增长 43.69%和 68.84%。其中，其他应付款增加 288,078.39 万元，主要是因为中天物业向商社集团借款开发下属房地产项目所致；报告期末，中天物业所属的商社汇·巴南购物中心一期商业地产，以及原全资子公司中天实业已无偿划转至商社集团，中天物业对商社集团的其他应付款与中天物业对中天实业的其他应收款抵销，其他应付款余额相应减少约 200,000 万元，上市公司负债亦相应减少。

3、本次交易前后偿债能力比较分析

项目	2015-7-31		2014-12-31	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
流动比率（倍）	1.16	1.03	1.10	0.96
速动比率（倍）	0.68	0.56	0.68	0.47
资产负债率	55.11%	65.40%	60.87%	73.79%

注：流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=速动资产÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额

本次交易纳入上市公司合并财务报表范围的挂牌目标公司与上市公司分属不同行业，资产负债结构与上市公司不一致，挂牌目标公司主要依赖债务融资发展业务，导致交易后上市公司流动比率和速动比率有所下降，资产负债率有所提高。

综上，本次交易完成后，上市公司的偿债能力未发生重大不利变化。

4、本次交易前后营运能力比较分析

本次交易前后上市公司主要营运能力指标对比如下：

项目	2015年1-7月		2014年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
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

注：应收账款周转率=营业总收入÷应收账款平均余额

存货周转率=营业成本÷存货平均余额

本次挂牌目标公司与上市公司分属不同行业，不同行业的营运能力指标不同，且挂牌目标公司在同行业中规模较小，其营运能力相对于上市公司较弱。因此，本次交易完成后，上市公司应收账款周转率和存货周转率均有所下降。

（二）盈利能力分析

1、本次交易前后盈利规模比较分析

单位：万元

项目	2015年1-7月		2014年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
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
少数股东损益	-	158.07	118.28	3,407.70

本次交易完成后，上市公司最近一年及一期营业收入分别增加 387,888.72 万元和 713,077.99 万元，分别增长 21.25%和 23.66%；营业利润、利润总额和归属于母公司所有者净利润均有所增加。

2、本次交易前后盈利能力比较分析

本次交易前后，上市公司主要盈利能力指标对比如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
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%	9.05%	10.78%	12.84%

注：销售毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入

销售净利率=净利润÷营业收入

净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润÷归属于母公司所有者权益

本次交易完成后，上市公司的销售毛利率和销售净利率有所下降但基本保持稳定，主要系商社汽贸所在的汽车经销行业利润率较低，从而拉低了上市公司整体毛利率和净利率。本次交易完成后，上市公司的净资产收益率有所提高，回报股东的能力进一步增强。

四、本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

具体分析详见“第一节 本次交易概述”之“一、本次交易的背景及目的”之“（二）本次交易的目的”。

五、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司每股收益的影响

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度	
	实际报表	备考报表	实际报表	备考报表
每股收益	0.97	0.99	1.21	1.32

本次交易完成后，上市公司的每股收益较交易前提高。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易对上市公司未来资本性支出不构成重大不利影响。

（三）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的交易税费、中介机构费用等交易成本不会对上市公司产生重大影响。

第十节 财务会计信息

一、交易标的财务报表

（一）商社汽贸

1、资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	138,428.83	183,372.07	146,484.87
非流动资产合计	64,163.41	64,468.34	63,476.85
资产总计	202,592.24	247,840.42	209,961.72
流动负债合计	141,133.46	177,920.92	154,054.28
非流动负债合计	27,290.17	31,783.34	20,210.78
负债合计	168,423.63	209,704.26	174,265.06
所有者权益合计	34,168.62	38,136.16	35,696.66
归属于母公司所有者 权益	24,692.41	27,473.59	26,992.46

2、利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	373,517.26	673,509.16	564,376.02
营业成本	346,486.59	615,921.12	515,669.15
营业利润	3,962.05	12,622.71	12,807.07
利润总额	3,693.66	12,243.41	13,729.46
净利润	2,861.80	9,651.97	11,311.27
归属于母公司所有者 的净利润	2,675.54	6,362.59	9,001.80

3、现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	15,478.91	4,977.28	5,458.69
投资活动产生的现金流量净额	6,536.47	3,030.47	-9,494.00
筹资活动产生的现金流量净额	-17,309.55	-9,955.71	-5,927.24
现金及现金等价物净增加额	4,705.82	-1,947.96	-9,962.55

（二）商社电商

1、资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	3,695.85	537.21	1,000.00
非流动资产	404.50	458.45	-
资产总额	4,100.34	995.65	1,000.00
流动负债	291.39	686.35	-
非流动负债	727.30	128.33	-
负债总额	1,018.69	814.69	-
所有者权益	3,081.65	180.97	1,000.00
归属于母公司所有者 权益	3,081.65	180.97	1,000.00

2、利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	167.33	1,085.03	-
营业成本	1.83	1,103.60	-
营业利润	26.06	-820.35	-
利润总额	75.69	-819.03	-
净利润	75.69	-819.03	-
归属于母公司所有者的净利润	75.69	-819.03	-

3、现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,189.33	-740.33	-
投资活动产生的现金流量净额	648.00	-235.78	-
筹资活动产生的现金流量净额	2,825.00	-1.53	1,000.00
现金及现金等价物净增加额	283.67	-977.64	1,000.00

（三）商社家维

1、资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	2,162.43	2,044.24	1,636.47

非流动资产	22.17	25.60	27.40
资产总额	2,184.61	2,069.84	1,663.87
流动负债	2,078.04	1,947.77	1,594.00
非流动负债	29.18	42.61	55.62
负债总额	2,107.22	1,990.38	1,649.62
所有者权益	77.39	79.46	14.25
归属于母公司所有者权益	77.39	79.46	14.25

2、利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	2,866.62	4,401.61	4,239.41
营业成本	2,347.11	3,558.98	3,376.88
营业利润	-10.47	56.35	7.64
利润总额	3.14	79.33	31.41
净利润	-2.07	65.21	26.65
归属于母公司所有者的净利润	-2.07	65.21	26.65

3、现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	100.40	-199.57	172.71
投资活动产生的现金流量净额	-0.45	-1.40	9.50
筹资活动产生的现金流量净额	-15.83	-25.52	-73.14
现金及现金等价物净增加额	84.13	-226.49	109.07

（四）仕益质检

1、资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	1,948.19	-	-
非流动资产	563.95	-	-
资产总额	2,512.14	-	-
流动负债	1,499.48	-	-
非流动负债	0.00	-	-
负债总额	1,499.48	-	-
所有者权益	1,012.66	-	-
归属于母公司所有者权益	1,012.66	-	-

2、利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年5-7月	2014年度	2013年度
营业收入	990.75	-	-
营业成本	265.23	-	-
营业利润	12.41	-	-
利润总额	13.92	-	-
净利润	12.66	-	-
归属于母公司所有者的净利润	12.66	-	-

3、现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2015年5-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	1,145.41	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-106.27	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	452.40	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,491.54	-	-

（五）中天物业**1、资产负债表简要数据**

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	31,695.40	178,322.42	161,057.03
非流动资产	1,320.20	49,384.16	51,064.94
资产总额	33,015.60	227,706.58	212,121.97
流动负债	32,512.62	226,286.47	209,193.59
非流动负债	-	-	-
负债总额	32,512.62	226,286.47	209,193.59
所有者权益	502.98	1,420.11	2,928.38
归属于母公司所有者权益	325.19	1,240.06	2,928.38

2、利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
营业收入	15,753.01	35,612.60	4,366.62
营业成本	12,475.02	25,925.53	3,552.15
营业利润	-1,915.78	-1,655.30	-1,215.69
利润总额	-1,905.32	-1,664.28	291.41

净利润	-1,906.84	-1,662.36	-38.40
归属于母公司所有者的净利润	-1,904.58	-1,662.40	-38.40

3、现金流量表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,501.70	-3,479.17	-88,622.99
投资活动产生的现金流量净额	-881.36	-61.16	-405.20
筹资活动产生的现金流量净额	-1,289.46	6,235.70	91,020.55
现金及现金等价物净增加额	-4,672.52	2,695.36	1,992.36

二、上市公司备考财务报表

假设上市公司2014年1月1日已完成本次交易的情况下，按照本次交易完成后的架构编制的上市公司最近一年及一期备考合并财务报表如下：

（一）资产负债表简要数据

单位：万元

项目	2015年7月31日	2014年12月31日
流动资产	846,962.49	1,121,936.19
非流动资产	465,717.97	511,307.02
资产总额	1,312,680.47	1,633,243.21
流动负债	824,141.08	1,166,398.30
非流动负债	34,330.38	38,843.35
负债总额	858,471.46	1,205,241.65
所有者权益	454,209.01	428,001.56
归属于母公司所有者权益	438,745.18	414,358.81

（二）利润表简要数据

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度
营业收入	2,213,615.55	3,727,083.97
营业成本	1,879,923.44	3,150,009.84
营业利润	48,089.37	69,268.76
利润总额	48,194.09	69,551.06
净利润	40,306.32	57,193.76
归属于母公司所有者净利润	40,148.25	53,786.06

第十一节 同业竞争与关联交易

一、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易完成后上市公司与实际控制人及其关联企业之间不存在同业竞争的情况

本次交易前，上市公司控股股东为商社集团，实际控制人为重庆市国资委。本次交易未导致上市公司控股股东及实际控制人变更。

本次交易前，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联企业之间不存在同业竞争的情况。本次交易完成后，商社汽贸、商社电商、商社家维、仕益质检和中天物业将成为上市公司的全资子公司；为避免上市公司与商社集团及关联方产生同业竞争，商社集团将其持有的其他资产和业务全部交由上市公司托管，消除了上市公司未来经营中与控股股东、实际控制人其关联方之间发生同业竞争的可能性。

（二）上市公司控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

本次交易前，商社集团已出具了避免同业竞争的承诺，主要内容如下：

（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。

（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。

（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。

（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注入上市公司。

（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。

（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。

本次交易完成后，商社集团将持续履行以上承诺。

二、报告期内交易标的关联交易情况

（一）商社汽贸

1、采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015 年 1-7 月	2014 年度	2013 年度
重庆百货	购买商品	-	0.98	0.44
商社电器	购买商品	2.83	49.99	50.37
新世纪连锁	购买商品	51.91	-	-
中天物业	装修装饰	10.00	399.30	333.51
商社集团	接受劳务	325.53	336.33	329.71
商社家维	修理劳务	54.19	12.94	84.41

2、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
重庆百货	购车及维修	-	71.71	90.61
商社电器	购车及维修	-	1.43	43.69
新世纪连锁	购车及维修	-	0.33	123.36
新世纪百货	购车及维修	-	34.08	96.07
重百九龙百货	维修	-	0.20	0.33
中天物业	劳务费	138.60	549.07	559.10
川东化工	劳务费	37.56	-	-
商社信科	购车	6.90	-	-

3、其他关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
中天物业	资金占用	435.78	1,047.20	995.08

4、关联租赁（目标公司承租）

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2015年1-7月	2014年度	2013年度
重庆百货	房屋	3.85	-	-
商社集团	房屋	233.00	124.88	-

5、关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
商社集团	4,000.00	2015-03-20	2018-03-19	否
商社集团	3,000.00	2015-03-13	2018-03-12	否
商社集团	3,000.00	2015-04-14	2018-04-13	否
商社集团	2,000.00	2014-09-19	2015-09-16	否
商社集团	1,500.00	2013-09-25	2015-09-16	否
商社集团	1,500.00	2013-09-22	2015-09-16	否
商社集团	2,000.00	2013-10-11	2015-10-10	否
商社集团	4,000.00	2015-07-28	2016-07-27	否
商社集团	1,000.00	2015-07-02	2016-07-01	否
商社集团	2,000.00	2015-02-28	2016-02-27	否
商社集团	2,000.00	2015-05-26	2016-05-25	否
商社集团	2,800.00	2014-03-05	2016-03-04	否
商社集团	2,450.00	2014-02-28	2016-02-26	否
商社集团	2,800.00	2014-04-02	2016-04-01	否

商社集团	1,750.00	2014-03-11	2016-03-10	否
商社集团	2,000.00	2015-05-21	2016-05-20	否
商社集团	1,800.00	2013-11-08	2015-11-05	否
商社集团	1,800.00	2013-11-29	2015-11-27	否
商社集团	2,400.00	2014-05-07	2016-05-06	否
商社集团	1,000.00	2014-01-17	2016-01-15	否
商社集团	2,000.00	2014-10-17	2015-10-16	否
商社集团	4,750.00	2014-09-24	2016-09-22	否
小计	51,550.00			

6、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
川东化工	1,000.00	2015-01-07	2017-09-14	按同期贷款基准利率计息
川东化工	500.00	2015-04-21	2017-09-14	按同期贷款基准利率计息
中天物业	10,000.00	2015-01-01	2016-12-31	按同期贷款基准利率计息

7、关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	商社电器	-	-	0.27
预付账款	新世纪连锁	15.33	-	16.72
预付账款	中天物业	150.00	-	-
预付账款	商社家维	2.51	-	-
其他应收款	商社集团	-	7,030.00	5,351.00
其他应收款	中天物业	10,104.53	17,000.00	17,000.00
其他应收款	中天大酒店	100.00	100.00	200.00
其他应收款	川东化工	1,500.00	-	-
应付账款	商社电器	-	-	0.51
应付账款	新世纪连锁	3.45	-	-
应付账款	中天物业	62.21	206.09	173.20
应付账款	商社家维	-	0.48	0.48
预收账款	仕益质检	36.70	-	-
预收账款	商社进出口	-	0.59	-
其他应付款	商社进出口	30.67	-	-
其他应付款	商社集团	882.88	124.88	-

（二）商社电商

1、采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社信科	采购货物	-	101.33	-
新世纪连锁	采购货物	-	3.73	-

2、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
重庆百货	销售货物	-	210.91	-
世纪购商贸分公司	提供劳务	151.35	54.05	-
重百香港	提供劳务	15.98	-	-

3、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
商社信科	100.00	2014-09-09	2014-12-09	银行基准利率
商社信科	100.00	2014-10-17	2014-10-24	银行基准利率

4、关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
预付款项	商社信科	-	0.12	-
预付款项	商社进出口	1,403.53	320.60	-
其他应收款	世纪购商贸分公司	118.62	0.46	-
其他应收款	商社投资	1,500.00	-	-
其他应收款	商社进出口	5.00	-	-
预收款项	重庆百货	54.05	205.41	-
应付款项	重庆百货	-	0.02	-
其他应付款	重庆百货	-	0.44	-

（三）商社家维

1、采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
重庆百货	空调安装、家电维修代理费	225.27	154.88	159.37

2、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
重庆百货	安装修理费	7.08	16.83	8.36
商社汽贸	安装修理费	54.19	12.94	84.41
商社投资	安装修理费	30.37	59.04	-
商社集团	安装修理费	30.25	-	29.30

3、其他关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社集团	劳务费支出	2.86	4.04	32.18
商社集团	利息支出	19.05	15.38	33.78

4、关联租赁（目标公司承租）

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社集团	房产	7.86	12.58	5.07

5、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
商社集团	538.00			银行基准利率

注：商社家维向商社集团拆借的资金随借随还，无起始日和到期日。

6、关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	重庆百货	0.12	-	-
应收账款	商社集团	-	2.61	-
应收账款	商社汽贸	-	0.48	0.48
其他应收款	重庆百货	33.08	79.31	13.50
应付账款	重庆百货	168.44	33.79	103.89
预收款项	商社集团	-	24.40	27.00
预收款项	商社汽贸	2.51	-	-
预收款项	重庆百货	62.40	-	-
其他应付款	商社集团	541.70	538.00	559.57

（四）仕益质检

1、采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社集团	提供检测服务	3.26	-	-

2、关联租赁（目标公司承租）

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社集团	房产	6.11	-	-

3、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆入金额	利息支出	借款利率	说明
商社集团	453.88	1.15	6.15%	注

注：上关联方资金为仕益质检成立前拆入，截至报告期末，仕益质检已将上述拆入资金和利息全部归还。

4、关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	商社集团	3.46	-	-
预付款项	商社汽贸	36.70	-	-
其他应收款	商社集团	2.51	-	-
其他应付款	商社集团	0.87	-	-

（五）中天物业

1、采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社电器	采购电器	-	2.30	7.85

2、出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
新世纪连锁	工程建设代理	-	-	300.00

重庆百货	装修装饰	959.13	1,645.61	1,098.76
重庆百货	消防维保	2.58	-	-
重庆百货	物业管理	-	80.98	8.84
重庆百货	商铺租金	240.78	458.53	78.06
商社电器	装修装饰	65.02	82.68	150.59
商社电器	物业管理	73.37	107.34	89.30
新世纪连锁	装修装饰	4,572.16	456.75	520.90
新世纪百货	物业管理	221.32	272.24	265.38
庆荣物流	装修装饰	202.19	450.00	-
重百商业保理	物业管理	1.34	-	-
商社汽贸	装修装饰	10.00	234.52	303.51
百事达华众	装修装饰	-	164.78	30.00
商社酒店管理	装修装饰	-	246.00	545.46
商社集团	物业管理	57.24	82.88	70.09
商社集团	消防整改	11.72	-	-
中天大酒店	物业管理	123.44	208.22	216.92
商社投资	装修装饰	50.00	-	-

3、其他关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度	2013年度
商社集团	利息支出	7,609.22	12,031.56	8,432.83
商社集团	劳务费支出	1,716.40	6,941.24	5,280.05
商社汽贸	利息支出	435.78	1,047.20	995.08
商社汽贸	劳务费支出	138.60	549.07	559.10
商社投资	利息支出	-	-	613.86
商社信科	利息支出	-	202.50	532.54
商社信科	劳务费支出	-	40.50	106.51
重庆百货	利息收入	-	1.93	-

4、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
商社集团	10,919.03			注
商社汽贸	10,000.00	2015-01-01	2016-12-31	

注：中天物业向商社集团的资金拆借款属于随借随还借款，无起始日期。

5、关联方往来情况

单位：万元

项目名称	关联方	2015-7-31	2014-12-31	2013-12-31
应收账款	商社电器	14.54	22.42	-

应收账款	新世纪连锁	2,208.37	99.37	181.44
应收账款	重庆百货	542.72	311.83	817.01
应收账款	庆荣物流	202.19	-	-
应收账款	商社汽贸	57.95	197.95	163.44
应收账款	犀牛宾馆	131.82	131.82	545.46
应收账款	中天大酒店	36.24	84.65	54.32
应收账款	新亚汽车	2.17	6.05	7.68
应收账款	商社启迪	2.09	2.09	2.09
其他应收款	新世纪连锁	1,024.31	1,061.87	1,024.31
其他应收款	中天物业商管分公司	-	-	66.43
预收账款	商社汽贸	150.00	-	-
预收账款	新世纪连锁	81.34	-	29.92
预收账款	商社集团	2.23	-	29.92
其他应付款	商社集团	10,919.03	202,055.97	181,882.90
其他应付款	商社汽贸	10,104.53	17,000.00	17,000.00
其他应付款	中天大酒店	81.06	-	-

三、报告期内关联交易的必要性及定价公允性

交易标的和托管标的在报告期内发生的关联交易均具有商业合理性，不存在通过关联交易虚增营业收入和经营利润的情况，亦不存在通过关联方向输送利益的情形。

四、本次交易的关联交易情况

本次交易的交易对方为上市公司控股股东，故本次交易构成关联交易。本次交易涉及的挂牌标的的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，并根据重庆联交所公开挂牌转让结果最终确定。为保证作价依据的公允性，上市公司聘请了具有从事证券期货相关业务资格的华康评估对挂牌标的进行评估，华康评估与上市公司及交易对方之间不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，不存在其他关联关系。

五、本次交易后上市公司最近一年及一期备考关联交易

根据天健会计师出具的《审阅报告》，本次交易完成后上市公司最近一年及一期的关联交易情况如下：

（一）采购商品和接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年
重百食品	采购食品	964.12	1,886.37
商社进出口	采购货物	2,805.43	6,028.25
上海曦冠贸易有限公司	采购物料	82.69	-

（二）出售商品和提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2015年1-7月	2014年度
商社集团	销售商品	67.45	39.67
商社进出口	销售商品	2.10	11.26
商社化工	销售商品	10.21	-
商社投资	销售商品	1.35	-

（三）关联租赁情况**1、上市公司出租**

单位：万元

承租方	租赁资产	2015年1-7月	2014年度
商社传媒	广告墙位	20.94	-
中宏商贸	场地租赁	353.18	715.37

2、上市公司承租

单位：万元

出租方	租赁资产	2015年1-7月	2014年度
商社集团	房屋租赁	2,028.88	3,161.05
万盛五交化	房屋租赁	48.40	75.42
商社物流	房屋租赁	41.00	57.32
中天大酒店	房屋租赁	64.02	54.73

（四）关联方担保

单位：万元

担保方	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
商社集团	4,000.00	2015-03-20	2018-03-19	否
商社集团	3,000.00	2015-03-13	2018-03-12	否
商社集团	3,000.00	2015-04-14	2018-04-13	否

商社集团	2,000.00	2014-09-19	2015-09-16	否
商社集团	1,500.00	2013-09-25	2015-09-16	否
商社集团	1,500.00	2013-09-22	2015-09-16	否
商社集团	2,000.00	2013-10-11	2015-10-10	否
商社集团	4,000.00	2015-07-28	2016-07-27	否
商社集团	1,000.00	2015-07-02	2016-07-01	否
商社集团	2,000.00	2015-02-28	2016-02-27	否
商社集团	2,000.00	2015-05-26	2016-05-25	否
商社集团	2,800.00	2014-03-05	2016-03-04	否
商社集团	2,450.00	2014-02-28	2016-02-26	否
商社集团	2,800.00	2014-04-02	2016-04-01	否
商社集团	1,750.00	2014-03-11	2016-03-10	否
商社集团	2,000.00	2015-05-21	2016-05-20	否
商社集团	1,800.00	2013-11-08	2015-11-05	否
商社集团	1,800.00	2013-11-29	2015-11-27	否
商社集团	2,400.00	2014-05-07	2016-05-06	否
商社集团	1,000.00	2014-01-17	2016-01-15	否
商社集团	2,000.00	2014-10-17	2015-10-16	否
商社集团	4,750.00	2014-09-24	2016-09-22	否
商社集团	3,000.00	2014-09-11	2017-09-10	否
商社集团	3,000.00	2014-09-17	2017-09-16	否
商社集团	4,000.00	2014-09-24	2017-09-23	否
商社集团	3,000.00	2014-10-13	2017-10-12	否
商社集团	1,000.00	2014-10-22	2017-10-21	否
商社集团	5,000.00	2015-01-21	2018-01-20	否
商社集团	5,000.00	2014-09-23	2017-09-22	否
小计	75,550.00			

（五）关联方资金拆借

单位：万元

关联方拆入	拆入余额	说明		
商社集团	11,457.03	随借随还，无固定期限，按同期贷款基准利率计息		
关联方拆出	拆出余额	起始日	到期日	说明
川东化工	1,000.00	2015-01-07	2017-09-14	按同期贷款基准利率计息
川东化工	500.00	2015-04-21	2017-09-14	按同期贷款基准利率计息

（六）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2015年1-7月	2014年度
关键管理人员报酬	305.13	601.79

（七）其他关联方交易

单位：万元

关联方	交易类型	2015年1-7月	2014年度
中宏商贸	劳务派遣	1,397.99	2,415.88
中天大酒店	停车费、会务费	2.65	36.55
万盛五交化	水电费	-	1.76
商社物流	水电费	-	0.29
中天大酒店	收取物业费	123.44	208.22
商社集团	收取物业费	57.24	82.88
商社投资	提供装饰装修	50.00	-
中天大酒店	提供装饰装修	-	246.00
商社集团	接受劳务	2,044.79	7,281.61
川东化工	提供劳务	37.56	-
商社集团	提供安装修理	30.25	-
商社投资	提供安装修理	30.37	59.04
商社集团	提供消防整改	11.72	-
商社集团	提供检测服务	3.26	-

（八）关联方往来

单位：万元

往来项目	关联方	2015-7-31	2014-12-31
应收账款	商社集团	5.22	3.71
应收账款	商社进出口	-	0.03
应收账款	中天大酒店	36.24	84.65
应收账款	犀牛宾馆	131.82	131.82
预付款项	商社进出口	1,403.53	320.60
预付款项	乐众食品	-	9.95
其他应收款	商社投资	1,500.00	-
其他应收款	商社进出口	5.00	-
其他应收款	中天大酒店	100.00	100.00
其他应收款	川东化工	1,500.00	-
其他应收款	商社集团	2.51	7,030.00
其他应收款	商社传媒	28.74	-
应付账款	重百食品	129.11	153.86
应付账款	乐众食品	-	1.12
应付账款	商社进出口	860.27	23.93
预收款项	中宏商贸	-	54.00
预收款项	商社集团	2.23	27.40
预收款项	商社进出口	-	1.07
其他应付款	重百食品	0.60	0.80

其他应付款	中天大酒店	81.06	-
其他应付款	商社进出口	157.91	-
其他应付款	中宏商贸	498.91	-
其他应付款	商社传媒	3.50	3.50
其他应付款	商社物流	6.49	-
其他应付款	商社集团	82,689.98	286,298.97

（九）其他

1、共同投资

最近一年及一期，上市公司与关联方商社投资共同投资设立重百商业保理。

2、委托管理

详见本报告书“第七节 本次交易合同的主要内容”之“二、托管协议主要内容”。

3、收购股权

最近一年及一期，上市公司向商社集团收购商社信科和商社电子。

4、无偿划转

最近一年及一期，商社集团将中天实业 100%股权和商社汇·巴南购物中心一期商业地产无偿划转至商社集团。

5、跨境采购

最近一年及一期，上市公司设立重百香港，由重百香港委托商社进出口采购境外商品。

六、本次交易后减少与规范关联交易措施

本次交易前，商社集团承诺将尽可能减少并规范与上市公司之间的关联交易。对于必要的关联交易事项，商社集团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上市公司及其他股东的合法权益。

本次交易完成后，商社集团控制的挂牌目标公司将纳入上市公司合并财务报表范围，可以有效减少上市公司与控股股东及关联方的关联交易。对于日常

经营需要而产生的必要关联交易，商社集团将持续履行承诺，严格按照关联交易的相关规定、履行必要的法律程序、依照合法有效的协议进行，遵循公平、公正、公开的原则，切实履行信息披露义务，确保不损害全体股东特别是中小股东的合法权益。

第十二节 本次交易的特别风险提示

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：

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。

（二）承诺事项不能兑现的风险

截至本报告书签署日，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，在本次交易中，上市公司对托管目标公司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，而与托管目标公司的高负债发生利益冲突。为避免商社集团、托管目标公司侵占上市公司利益，商社集团将继续履行《关于减少与规范关联交易的承诺》，商社集团以及托管目标公司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。

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。

（三）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 月竞拍购得重庆市北部新区 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，4S 店建设工作滞后。主要原因：一是该宗地块平基土石方量较大；二是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；三是施工过程中因运输、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，重庆市国土局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（即北部新区分局）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，重庆市国土局两江新区分局（即北部新区分局）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。

根据华康评估出具的评估报告，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。

截至本报告书签署日，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。商社汽贸正在推进施工进度，是否达到重庆市国土局两江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。截至本报告书签署日，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。2011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。

仕益质检及其实验室中国商业联合会产(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)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

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，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。

第十三节 其他重要事项说明

一、本次交易完成后，上市公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形和为实际控制人或其他关联人提供担保的情形

本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，也不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情况。

二、上市公司最近十二个月内发生的重大资产交易情况

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，交易对价合计为2,715.37万元。该次交易经上市公司第六届二十四次董事会审议通过，并经重庆市国资委批复同意后，已于2014年12月完成交割。（详见上市公司公告：临2014-055）

由于该次交易的标的与本次交易标的同属商社集团控制，按照《重大资产重组管理办法》的规定，其资产总额、营业收入以及资产净额应当纳入计算本次交易是否构成重大资产重组标准的范围。

除上述交易外，上市公司本次交易前12个月未发生其他重大资产交易。

三、停牌前六个月内二级市场核查情况

上市公司筹划本次交易事项，采取了严格的保密措施，限制内幕信息知情人范围，与相关各方安排签署保密协议，并履行了相关的信息披露义务，及时进行了股票临时停牌处理，不存在选择性信息披露和信息提前泄露的情形，不存在相关内幕信息知情人利用本次交易的内幕信息进行股票交易的行为。

上市公司就交易双方及各自董事、监事、高级管理人员、相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属是否存在本次交易连续停牌前六个月买卖上市公司股票行为进行了自查。

根据登记公司出具的上述人员记名证券持有变动记录，以及上述内幕信息知

情人出具的自查报告或情况说明，本次交易连续停牌前六个月（2015年1月23日至2015年7月23日）期间，除上市公司原独立董事赵骅的配偶买入、卖出30,000股，赵骅的儿子买入、卖出3,800股外，其他自查主体在自查期间均不存在买卖上市公司股票的情形。

上市公司于2015年3月4日收到赵骅的《辞职报告》；由于赵骅的辞职将导致上市公司董事会中独立董事人数低于三分之一，因此，其辞职申请将在上市公司选出下任独立董事填补其缺额后生效。2016年1月4日，上市公司2016年第一次临时股东大会审议通过《重庆商社（集团）有限公司关于提名刘斌同志为重庆百货大楼股份有限公司独立董事的提案》。自此，赵骅不再担任上市公司独立董事。

赵骅的配偶和儿子分别出具说明：未参与本次重大资产重组的谈判、协商及决策，也未通过其他任何途径知悉本次重大资产重组的相关信息。上述买卖行为系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的个人独立操作，与本次重大资产重组无关联关系，不存在利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易的情形。

四、上市公司股票连续停牌前股价波动的说明

因筹划重大资产重组事项，上市公司股票于2015年7月24日开始连续停牌。停牌前20个交易日内（2015年6月26日至2015年7月23日），上市公司股票股价波动情况，以及同期上证综指（SH.000001）和一般零售行业指数（申万801203）波动情况如下：

日期	股票收盘价 (元/股)	上证综指 (点)	一般零售 (申万 801203) (点)
2015年6月25日	36.16	4527.78	7357.89
2015年7月23日	32.39	4123.92	6226.84
波动幅度	-10.43%	-8.92%	-15.37%

上市公司股价在上述期间内波动幅度为下跌10.43%，扣除同期上证综指累计下跌8.92%因素后，下跌幅度为1.51%；扣除同期一般零售（申万801203）指数下跌因素后，上涨幅度为4.95%。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字

〔2007〕128号）第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司在本次停牌前20个交易日内累计涨跌幅未超过20%，无异常波动情况。

第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的结论性意见

一、独立董事对本次交易的意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上市规则》和《公司章程》的相关规定，作为上市公司的独立董事，对本次交易经认真审核并发表以下独立意见：

1、本次交易的相关议案，在提交董事会会议审议前，已经独立董事事前认可。

2、本次交易构成关联交易，公司第六届三十七次董事会的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》之规定，在审议本次交易的相关议案时履行了法定程序。

3、公司本次交易的方案、定价原则符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。本次交易是公开、公平、合理的，不存在损害公司及其股东、特别是中小股东利益的行为。

4、公司本次交易聘请的估值机构具有证券业务资格。除业务关系外，估值机构及经办人员与公司、交易对方、标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系。估值机构具有独立性。估值机构和估值人员所设定的估值假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合估值对象的实际情况，估值假设前提具有合理性。

5、本次交易有利于提高公司的资产质量和持续盈利能力，有利于增强公司的持续经营能力，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

综上，本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，关联交易定价公允、合理，符合法定程序，从根本上符合公司和全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。

二、中介机构对本次交易的结论性意见

（一）独立财务顾问对本次交易的结论性意见

上市公司聘请西南证券作为本次交易的独立财务顾问。西南证券对本次重大资产购买事宜的相关事项进行审慎核查，并发表了以下独立财务顾问核查意见：

1、上市公司本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易所涉及的资产包括挂牌标的和托管标的，其中，托管标的不涉及资产过户或转移情况，以及债权债务处理情况。挂牌标的为股权资产，该等资产均系交易对方真实、合法持有，出资真实、权属清晰，交易对方拥有合法的完全所有权和处置权，不存在代持情形，也不存在质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况，也不存在任何潜在纠纷。本次交易完成后，挂牌标的之债权债务仍由挂牌标的公司享有和承担，不涉及相关债权债务的转移；

3、上市公司本次交易标的包括挂牌标的和托管标的两部分，其中，托管标的不涉及资产定价，挂牌标的之购买价格以经重庆市国资委备案的评估结果为基价，并通过重庆联交所公开挂牌转让程序最终确定。本次交易遵循了公开、公平、公正的原则，符合市场规则，不存在损害中小股东利益的情形；

4、本次交易不影响上市公司的上市地位，交易完成后可改善并提高上市公司的资产质量、财务状况与盈利能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争，符合上市公司及全体股东的利益。

5、本次交易构成关联交易；本次交易有利于扩大上市公司经营规模和范围，优化资源配置，减少关联交易，避免同业竞争，增强持续经营能力；上市公司严格履行了关联交易审议的回避程序，切实保护非关联股东的利益，不存在损害上市公司利益的行为。

6、上市公司针对本次重大资产重组摊薄即期回报的风险及合理性的分析、填补被摊薄即期回报的措施及相关主体的承诺，符合《国务院关于进一步促进资

本市场健康发展的若干意见》、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》以及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的相关规定。

（二）法律顾问对本次交易的结论性意见

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定：

（一）本次交易构成重大资产重组及关联交易，不构成借壳上市；本次交易方案符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）本次交易双方公司法人均依法设立并有效存续，具备参与本次交易的主体资格。

（三）本次交易已履行现阶段必要的批准或授权程序，相关的批准和授权合法有效；本次交易尚需在取得重庆百货股东大会批准后方可实施。

（四）本次交易方案符合现行有效法律、法规、规范性文件规定的关于上市公司重大资产重组的原则和实质性条件。

（五）本次交易各方签署的相关协议均为协议各方真实意思表示；内容符合法律、法规及规范性文件的规定；该等协议待约定的生效条件成就时生效。

（六）本次交易的转让标的权属状况清晰，权属证书完备有效；转让标的不存在产权纠纷或潜在纠纷；转让标的不存在质押、担保或其他权利受到限制的情况。

（七）本次交易不涉及债权债务的处理及其他相关权利、义务的处理，也不涉及人员安置问题。

（八）截至本法律意见书出具之日，上市公司、交易对方和其他相关各方已履行法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

（九）除上市公司独立董事赵骅配偶陈晓慧和儿子赵泽宇在核查期间内存在

买卖重庆百货股票行为外，本次交易相关各方、证券服务机构和相关知情人员及其直系亲属，在核查期间内不存在买卖重庆百货股票的情况。

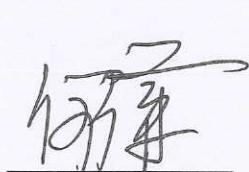
（十）参与本次交易的证券服务机构均具备必要的资格。

第十五节 董事会及其他相关中介机构的声明与承诺


一、上市公司全体董事声明

本公司全体董事承诺本报告书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本报告书的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。


全体董事签字：



何 谦



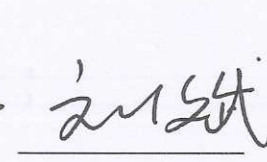
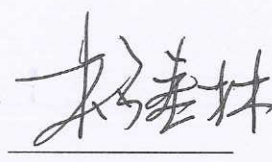
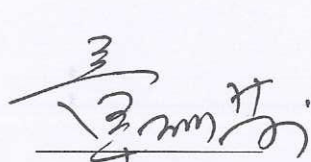
李 勇



涂 涌



高 平



章新蓉

杨春林

刘 斌

重庆百货大楼股份有限公司

2016年2月22日



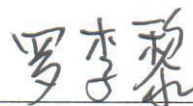
二、独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《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报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《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报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

财务顾问主办人：

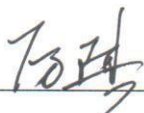


孙 勇



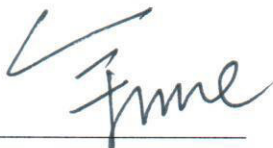
罗李黎

财务顾问协办人：



厉 琪

财务顾问法定代表人：



余维佳



三、法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《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报告书》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《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报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

负责人：彭雪峰

授权代表：_____

王 隽

经办律师：_____

于绪刚

王 伟

王红丽

北京市大成律师事务所

2016年 月 日



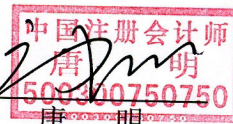
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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报告书》（以下简称重组报告书）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审（2015）8-242号、天健审（2015）8-243号、天健审（2015）8-244号、天健审（2015）8-245号、天健审（2015）8-246号）和《审阅报告》（天健审（2015）8-267号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆百货大楼股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

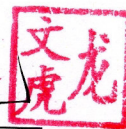


弋守川



唐明

天健会计师事务所负责人：

龙文虎





天健会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇一六年二月二十二日



诚信 公正 务实 专业

地址：杭州市西溪路128号新湖商务大厦
Add: Xihu Commercial Tower, 128 Xixi Rd., Hangzhou, China
电话 (Tel): 0571-88216888 传真 (Fax): 0571-88216999

五、评估机构声明

本公司及本公司经办注册资产评估师同意《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报告书》及其摘要引用本公司出具的评估数据，且所引用评估数据已经本公司及本公司经办注册资产评估师审阅，确认《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报告书》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：  

经办注册资产评估师：  

经办注册资产评估师：  

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



2016年 月 日

第十六节 本次交易的备查文件及相关中介机构联系方式

方式

一、备查文件

- （一）第六届董事会三十五次、三十七次会议决议
- （二）2016 年第一次临时股东大会决议
- （三）5 个挂牌标的产权交易合同
- （四）重庆商社(集团)有限公司与重庆百货大楼股份有限公司委托管理协议
- （五）天健会计师出具的《审计报告》、《审阅报告》
- （六）华康评估出具的《评估报告》
- （七）大成律师出具的《法律意见书》
- （八）西南证券出具的《独立财务顾问报告》

二、备查地点

投资者可在下列地点、报纸或者网址查阅本报告书和有关备查文件：

（一）重庆百货大楼股份有限公司

联系地址：重庆市渝中区民权路 28 号（英利国际金融中心）第 30 层、31 层、32 层

联系人：赵耀、李明麟

电话：023-63845365

传真：023-63845365

（二）西南证券股份有限公司

联系地址：重庆市江北区桥北苑 8 号西南证券大厦

联系人：孙勇、罗李黎

电话：023-63786241

传真：023-63786422

（三）指定信息披露报刊

中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报

（四）指定信息披露网址

<http://www.cninfo.com.cn>、<http://www.sse.com.cn>

三、相关中介机构联系方式

（一）独立财务顾问

机构名称：西南证券股份有限公司

法定代表人：余维佳

住所：重庆市江北区桥北苑8号西南证券大厦

财务顾问主办人：孙勇、罗李黎

项目协办人：厉琪

电话：023-63786241

传真：023-63786422

（二）法律顾问

机构名称：北京市大成律师事务所

负责人：彭雪峰

授权代表：王隽

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

经办律师：于绪刚、王伟、王红丽

电话：010-58137799

传真：010-58137788

（三）审计机构

机构名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡少先

授权代表：龙文虎住所：浙江省杭州市西溪路 128 号 9 楼

经办注册会计师：弋守川、唐明

电话：023-86218632

传真：023-86218621

（四）评估机构

机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：殷翔龙

住所：重庆市渝中区中山三路 168 号第 22 层

经办注册资产评估师：柏露、李勇

电话：023-63870921

传真：023-63870920

（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报告书（草案）》签署页）

重庆百货大楼股份有限公司

2016年2月22日

