

股票代码：603123

股票简称：翠微股份

上市地：上海证券交易所



## 北京翠微大厦股份有限公司

### 发行股份及支付现金购买资产并募集

### 配套资金暨关联交易报告书

(草案)

| 交易对方             | 住所           | 通讯地址         |
|------------------|--------------|--------------|
| 北京市海淀区国有资本经营管理中心 | 北京市海淀区四季青路6号 | 北京市海淀区四季青路6号 |
| 配套融资投资者          | 待定           | 待定           |

独立财务顾问



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

二〇一四年三月

## 公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，并对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担连带责任。

本次重大资产重组的交易对方北京市海淀区国有资本经营管理中心已出具承诺函，保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性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报告真实、完整。

本次交易相关事项尚待取得有关审批机关的批准或核准。中国证监会及其他政府机构对本次交易所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，本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在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或者其他专业顾问。

## 重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

### 一、本次交易方案

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金两部分，具体内容如下：

(1) 本公司拟向海淀国资中心发行股份及支付现金，购买其持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权。经海淀区国资委核准，本次交易标的资产截至 2013 年 10 月 31 日的评估值为 246,831.56 万元。根据本公司与海淀国资中心签署的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次交易标的资产的成交价格确定为 246,831.56 万元，其中本公司向海淀国资中心发行股份购买资产的金额为 210,261.60 万元，同时支付现金对价 36,569.96 万元；

(2) 本公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

本次交易完成后，当代商城和甘家口大厦将成为本公司的全资子公司。

### 二、本次交易标的资产的估值

根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，以 2013 年 10 月 31 日为评估基准日，本次评估选取成本法和市场法对当代商城和甘家口大厦的股东全部权益价值进行评估，并最终选取成本法的评估结论。标的资产采用成本法的具体评估结果如下：

单位：万元

| 标的资产  | 账面价值      | 评估值        | 评估增值       | 增值率     |
|-------|-----------|------------|------------|---------|
| 当代商城  | 51,860.42 | 141,904.45 | 90,044.03  | 173.63% |
| 甘家口大厦 | 33,416.93 | 104,927.11 | 71,510.18  | 213.99% |
| 合计    | 85,277.35 | 246,831.56 | 161,554.21 | 189.45% |

截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城和甘家口大厦股东全部权益价值的评估值分别为 141,904.45 万元和 104,927.11 万元。前述评估结果已经海淀区国资委出具“海国资发[2014]29 号”和“海国资发[2014]30 号”文予以核准。

当代商城和甘家口大厦 100%股权经核准的评估值合计为 246,831.56 万元。以此为依据并经交易双方协商确定，本次交易标的资产的成交价格为 246,831.56 万元。

### 三、本次交易发行股份情况

#### （一）股份发行价格

根据《重组办法》的规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的首次董事会决议公告日。由于公司股票已于 2013 年 9 月 17 日起停牌，按上述方法确定的发行底价为 7.74 元/股。根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次向海淀国资中心购买资产发行股份的价格为 13.68 元/股，比发行底价溢价 76.74%，最终发行价格尚须经有权国有资产监督管理部门和本公司股东大会批准。

根据《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。募集配套资金的发行价格底价为本次重组停牌前 20 个交易日平均成交

价格的 90%，即 6.97 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

## （二）股份发行数量

### 1、发行股份及支付现金购买资产

本次交易标的资产的成交价格为 246,831.56 万元，其中以发行股份购买资产方式支付的交易金额为 210,261.60 万元（发行价格为 13.68 元/股），以现金方式支付的交易金额为 36,569.96 万元。根据以发行股份购买资产方式支付的交易金额及发行股份购买资产的发行价格，公司拟向海淀国资中心发行股份的数量为 153,700,000 股。最终发行股份数量以中国证监会核准的结果为准。

### 2、募集配套资金

本次募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。根据配套融资规模上限 5.2 亿元以及募集配套资金发行底价 6.97 元/股测算，本次交易中采取询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票数量约为 7,460.00 万股。

最终发行数量将根据最终交易定价结果，由本公司提请股东大会授权董事会依据市场询价结果确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

## （三）锁定期安排

海淀国资中心在本次发行股份及支付现金购买资产中认购的本公司股份，自上市之日起 36 个月内不转让（包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让）或者委托他人管理、也不由公司回购其本次认购的全部或部分股票；

由于公司送红股、转增股本等原因导致其增持的公司股份亦应遵守上述约定。

本次非公开发行股份募集配套资金的发行对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

## 四、期间损益安排

自评估基准日至资产交割日，除因本次重大资产重组而发生的成本支出或应承担的税费外，标的公司在损益归属期间收益或因其他原因而增加的净资产部分由本公司享有，标的公司运营所产生的亏损由海淀国资中心承担。交易双方认可前述损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。

## 五、募集配套资金用途

为提高本次重组整合绩效，本公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套融资总额不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%。本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟按照轻重缓急顺序用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修工程项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。募集配套资金的具体使用计划如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 募集配套资金使用项目          | 拟投入募集配套资金金额 |
|----|---------------------|-------------|
| 1  | 支付本次交易的现金对价         | 36,569.96   |
| 2  | 支付当代商城和甘家口大厦人员安置费用  | 7,259.00    |
| 3  | 当代商城装修工程项目          | 3,973.40    |
| 4  | 补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用） | 3,720.54    |
|    | 合计                  | 51,522.90   |

实际募集的配套资金如不能满足上述项目需要，募集资金不足部分由公司自筹解决。如本次募集配套资金到位时间与上述项目的实施进度不一致，公司或标

的公司可根据实际需要以自有资金或银行借款等方式先行投入，募集配套资金到位后予以置换。

## 六、本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置

在本次交易完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次交易前的滚存未分配利润。

## 七、盈利承诺与业绩补偿

根据当代商城、甘家口大厦编制，并经德勤华永分别出具“德师报(核)字(14)第 E0007 号”和“德师报(核)字(14)第 E0006 号”《审核报告》予以审核确认的 2014 年度盈利预测报告，本次交易标的公司 2014 年度预测净利润情况如下：

单位：万元

| 标的公司  | 2014 年度预测净利润 |
|-------|--------------|
| 当代商城  | 4,717.7      |
| 甘家口大厦 | 3,305.9      |
| 合计    | 8,023.6      |

尽管本次交易选用成本法评估结果作为评估结论和定价依据，但为维护公司和股东利益，公司与交易对方海淀国资中心签订了《盈利预测补偿协议》，就本次重大资产重组交割完成的会计年度（即盈利预测补偿年度）盈利预测实现情况做出补偿承诺，具体如下：

1、海淀国资中心确认，当代商城和甘家口大厦补偿年度的净利润预测数分别为 4,717.7 万元和 3,305.9 万元，合计 8,023.6 万元。海淀国资中心承诺当代商城和甘家口大厦 2014 年度合计净利润实际数不低于上述合计净利润预测数。

2、双方同意由注册会计师分别于补偿年度结束后对当代商城和甘家口大厦的净利润实际数予以核算，并将当代商城和甘家口大厦的净利润实际数与海淀国资中心承诺的净利润预测数的差额予以审核，并出具专项审核意见。

3、若经注册会计师审核确认，当代商城和甘家口大厦在补偿年度的合计净

利润实际数未能达到海淀国资中心承诺的合计净利润预测数，海淀国资中心将就上述差额以现金方式对本公司进行补偿，并于本公司补偿年度之年度报告公告之日起 30 日内支付至本公司指定账户。

根据本次重组进展情况，《盈利预测补偿协议》确定补偿年度为 2014 年度，如本次重组实施完毕的时间延后，双方需就新的补偿年度相关盈利预测和补偿事宜签订补充协议另行约定。

## 八、本次交易构成重大资产重组和关联交易

本次交易的成交金额为 246,831.56 万元，超过上市公司最近一期末经审计合并口径资产总额的 50%；超过上市公司最近一期末经审计合并口径净资产的 50% 且超过 5,000 万元。根据《重组办法》，本次交易构成重大资产重组。

2013 年 12 月 13 日，本次交易的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。本次交易完成后，海淀国资中心预计成为公司第二大股东。因此，本次交易构成关联交易。

## 九、本次交易不构成借壳上市

本次重组的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。海淀国资中心并向本公司出具了不委派其提名的董事的《承诺函》。本次交易前后，公司的控股股东与实际控制人均为翠微集团，公司控制权未发生变化。

根据经德勤华永审计的当代商城、甘家口大厦和翠微股份 2012 年度财务报表，上市公司本次交易拟购买资产截至 2012 年 12 月 31 日的合并报表资产总额合计为 186,105.97 万元，占上市公司截至 2012 年 12 月 31 日合并报表资产总额（342,579.40 万元）的比例为 54.32%，未达到 100%。



综上，根据《重组办法》第十二条和上交所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第七号-借壳上市的标准和条件》相关规定，本次交易不构成借壳上市。

## 十、本次交易经股东大会审议通过后符合免于提交豁免要约收购义务申请的条件

本次重组的交易对方海淀国资中心与翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。根据《收购办法》相关规定，海淀国资中心与翠微集团构成本公司收购的一致行动人。本次交易中，海淀国资中心认购公司非公开发行股份的行为，将触发其与翠微集团向公司所有股东发出要约收购的义务。

《收购办法》第六十二条规定：“有下列情形之一的，收购人可以向中国证监会提出免于以要约方式增持股份的申请：……（三）经上市公司股东大会非关联股东批准，收购人取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，收购人承诺 3 年内不转让其拥有权益的股份，且公司股东大会同意收购人免于发出要约；……收购人有前款第（三）项规定情形，但在其取得上市公司发行的新股前已经拥有该公司控制权的，可以免于按照前款规定提交豁免申请，律师就收购人有关行为发表符合该项规定的专项核查意见并经上市公司信息披露后，收购人凭发行股份的行政许可决定，按照证券登记结算机构的规定办理相关事宜。”

本次交易前，翠微集团持有公司股份 16,957.69 万股，持股比例为 55.06%，为公司的控股股东和实际控制人。本次交易完成后，海淀国资中心将持有公司股份 15,370.00 万股，与翠微集团合计持有公司股份 32,327.69 万股。不考虑配套融资，海淀国资中心持有公司股份数占公司股本总额的比例为 33.29%，超过 30%；海淀国资中心与翠微集团合计持股比例为 70.02%。按本次配套融资发行股份数量上限 7,460.00 万股计算，翠微集团及其一致行动人海淀国资中心合计持股比例为 60.28%。本次交易完成后，翠微集团仍为本公司的控股股东和实际控制人。

海淀国资中心已出具承诺，其在本次重组中取得的上市公司股票，自该等股

份上市之日起 36 个月内不进行转让（包括委托他人管理及回购）。

2013 年 12 月 13 日，公司第四届董事会第三次会议审议通过了《关于提请股东大会批准北京市海淀区国有资本经营管理中心及北京翠微集团免于以要约方式增持公司股份的议案》。该项议案将提交公司股东大会审议。

基于上述情况，若公司股东大会审议通过翠微集团及其一致行动人海淀国资中心免于因参与本次交易收购公司股份而发出要约，翠微集团、海淀国资中心将符合《收购办法》第六十二条规定的可以免于提交豁免要约收购义务申请的条件，依法可以免于向证监会提交豁免要约收购义务的申请文件。

## 十一、本次交易实施尚需履行的审批程序

根据《重组办法》、《收购办法》等法规、规范性文件的相关规定，本次交易尚需履行的授权、批准或核准程序包括但不限于：

- 1、北京市国资委批准本次交易方案；
- 2、商务部批准本次交易有关各方实施经营者集中；
- 3、上市公司股东大会审议通过本次交易方案，并同意翠微集团及其收购一致行动人海淀国资中心免于以要约方式收购本公司股份；
- 4、中国证监会核准本次交易方案。

## 十二、主要风险因素

### （一）本次重组的交易风险

#### 1、审批风险

本次重组已经获得本公司董事会会议审议通过，尚需履行多项批准或核准程序，并在各项条件满足后方可实施，包括但不限于：北京市国资委批准本次交易方案；本公司股东大会审议通过本次交易方案，以及同意翠微集团及海淀国资中心免于以要约方式增持公司股份事项；商务部批准本次交易有关各方实施经营者集中；中国证监会核准本次交易方案。

上述批准、核准和同意事宜均为本次交易的前提条件，本次重组能否取得相关批准、核准和同意，以及最终取得相关批准、核准和同意的时间存在不确定性。因此，本次重组存在一定的审批风险。

## 2、本次交易的标的资产评估增值较高的风险

本次交易的评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，本次评估以持续使用和公开市场交易为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法和市场法进行评估。截至 2013 年 10 月 31 日，标的资产经审计账面价值（即标的公司单体报表经审计账面净资产总额）合计为 85,277.35 万元。标的资产成本法评估价值合计为 246,831.56 万元，增值额为 161,554.21 万元，增值率为 189.45%；市场法评估价值合计为 220,925.00 万元，增值额为 135,647.65 万元，增值率为 159.07%。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次评估选取成本法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的最终评估结论，即标的资产评估价值合计为 246,831.56 万元，增值额为 161,554.21 万元，增值率为 189.45%。

虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，履行了勤勉尽责的职责，并对标的资产价值评估的各项假设及经济技术参数遵循了谨慎性原则，但主要由于近年来北京房地产市场价格持续高速上涨等原因，本次交易的标的资产评估增值幅度较大，敬请投资者关注相关风险。

## 3、盈利预测实现的风险

本报告书“第十一章 财务会计信息”章节包含了标的公司及假定本次交易完成后的上市公司 2014 年度的盈利预测。上述盈利预测是以经审计及未经审计的历史业绩为基础，根据截至盈利预测报告签署日已知的经营计划、各项费用支出计划及其他有关信息、资料，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。尽管盈利预测的过程遵循了谨慎性原则，并对未来影响标的公司和上市公司经营业绩的因素进行了稳健性估计，但由于盈利预测始终是基于诸多对未来的假设，而这些假设的实现存在一定的不确定性，如国家政策、消费者支出意愿、租金及工资水平、宏观经济形势等的重大变化，均会对盈利预测结果产生一定的影响。同时，

不可抗力事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。因此，可能出现标的公司及本次交易后的上市公司实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况。为消除标的公司盈利预测不能实现给上市公司带来的风险，海淀国资中心针对本次重组实施完成年度（《盈利预测补偿协议》确定为 2014 年度）标的公司的盈利预测实现状况做出了现金补偿的承诺。本公司提请投资者注意该风险，并结合其他相关资料进行分析和投资决策。

#### **4、募集配套资金金额不足或募集失败的风险**

本次募集的配套资金将用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修改造项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。如果公司股价出现较大幅度波动，或市场环境变化，将可能导致本次募集配套资金金额不足或募集失败。若本次募集配套资金金额不足甚至募集失败，公司将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式解决收购标的资产的现金支付及人员安置费用等资金需求。以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹集所需资金的安排，将给公司带来一定的财务风险和融资风险。

#### **5、本次重组被暂停、中止或取消的风险**

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因标的公司出现不可抗力、无法预见的原因导致业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

### **（二）本次重组完成后上市公司的风险**

#### **1、重组后的管理风险**

本次交易完成后，公司的经营规模进一步扩大，门店数量显著增加，资产管

理难度加大，优秀人才的需求进一步提高，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。公司如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到显著体现，从而使得重组效果低于预期。此外，翠微股份与当代商城、甘家口大厦在经营理念、管理方式、企业文化等方面也存在一定差异，重组后能否充分发挥各自优势并有效加以整合，发挥“1+1>2”的效果，也存在一定的不确定性。

## 2、宏观经济波动风险

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联极为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了百货零售业的整体盈利水平。2012 年，我国宏观经济增速放缓导致消费场景气度有所下滑，全年实现社会消费品零售总额 210,307 亿元，同比增长 14.1%。2013 年 1-10 月，我国社会消费品零售总额 168,817 亿元，同比增长 13.3%，增速继续放缓。同时，尽管我国坚持经济结构转型、支持百货零售业发展的政策导向未发生改变，但由于市场消费需求导向的变化，使百货零售业、特别是定位较为高端的百货零售商业企业抵御宏观经济周期波动的能力有所降低。因此，宏观经济走势存在的较多不确定因素，给重组后的上市公司带来一定的经营风险。

## 3、市场竞争风险

现阶段，我国百货零售业的行业集中度依然较低，市场竞争较为激烈。国际商业巨头积极抢占中国市场，以其先进的管理方式和营运理念给国内百货零售企业带来了冲击；国内同行业大型百货零售企业也在加快跨区域、跨业态扩张步伐，购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，对传统百货业态的挑战力度不断加强。特别是近年来网络消费分流加速，带动消费者购物习惯发生变化，引领百货零售业发展趋势，对整个行业产生深刻和深远的影响。根据中国电子商务研究中心发布的《2012 年度中国电子商务市场数据监测报告》，2012 年，中国电子商务市场交易规模达 7.85 万亿元，同比增长 30.83%；其中，网络零售市场交易规模达 1.32 万亿元，同比增长 64.7%。国内外部分知名

电子商务企业脱颖而出，市场份额迅速扩大，成为公司的新型竞争对手。虽然公司主要定位于高端、精品、时尚百货店，与电子商务的主流定位存在一定差异化经营空间，公司也积极制定和实施发挥门店优势、发扬自身特色、把握市场时机、应对电商挑战的经营策略，同时探索线上与线下相结合的发展路径，但随着市场竞争日益加剧，竞争格局快速变化，竞争对手数量和范围不断扩大，使公司面临市场竞争形势严峻导致市场份额丧失或经营业绩下滑的风险。

#### 4、控股股东控制上市公司的风险

本次交易前，上市公司控股股东为翠微集团，翠微集团直接持有公司 55.06% 的股权。本次重组的交易对方海淀国资中心与翠微集团构成上市公司收购的一致行动人，在重组完成后，假设配套融资按底价发行股份数量为 7,460.00 万股，翠微集团与海淀国资中心共持有上市公司 60.28% 的股权，海淀国资中心与翠微集团在本公司决策方面保持一致，翠微集团作为控股股东的控股地位得到进一步加强。因此，控股股东可通过支配董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的重大经营管理决策进行控制，在控制不当时，可能使上市公司及上市公司其他股东面临利益受到损害的风险。

公司在此特别提醒投资者认真阅读本报告书“第十四章 风险因素”，注意投资风险。

# 目 录

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 公司声明 .....                                | 2  |
| 重大事项提示 .....                              | 3  |
| 一、本次交易方案 .....                            | 3  |
| 二、本次交易标的资产的估值 .....                       | 3  |
| 三、本次交易发行股份情况 .....                        | 4  |
| 四、期间损益安排 .....                            | 6  |
| 五、募集配套资金用途 .....                          | 6  |
| 六、本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置 .....               | 7  |
| 七、盈利承诺与业绩补偿 .....                         | 7  |
| 八、本次交易构成重大资产重组和关联交易 .....                 | 8  |
| 九、本次交易不构成借壳上市 .....                       | 8  |
| 十、本次交易经股东大会审议通过后符合免于提交豁免要约收购义务申请的条件 ..... | 9  |
| 十一、本次交易实施尚需履行的审批程序 .....                  | 10 |
| 十二、主要风险因素 .....                           | 10 |
| 目 录 .....                                 | 15 |
| 释 义 .....                                 | 20 |
| 第一章 本次交易概述 .....                          | 25 |
| 一、本次交易的背景和目的 .....                        | 25 |
| 二、本次交易的决策过程和审批程序 .....                    | 27 |
| 三、本次交易基本情况 .....                          | 28 |
| 四、本次交易前后公司的股权结构 .....                     | 32 |
| 五、本次交易构成关联交易 .....                        | 33 |
| 六、本次交易构成重大资产重组 .....                      | 33 |
| 七、本次交易未导致公司控制权的变化 .....                   | 34 |
| 八、本次交易不构成借壳上市 .....                       | 34 |
| 九、本次交易完成后公司股权分布仍符合上市条件 .....              | 35 |

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| 十、本次交易经股东大会审议通过后符合免于提交豁免要约收购义务申请的条件..... | 35         |
| <b>第二章 上市公司的基本情况 .....</b>               | <b>38</b>  |
| 一、公司基本信息.....                            | 38         |
| 二、公司设立及历次股本变动情况.....                     | 39         |
| 三、公司最近三年控股权变动及重大资产重组情况.....              | 42         |
| 四、公司最近三年主营业务发展情况及主要财务指标.....             | 43         |
| 五、控股股东及实际控制人概况.....                      | 44         |
| <b>第三章 交易对方的基本情况 .....</b>               | <b>47</b>  |
| 一、交易对方基本信息.....                          | 47         |
| 二、交易对方设立及变更情况.....                       | 47         |
| 三、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系.....              | 47         |
| 四、最近三年主营业务发展情况.....                      | 48         |
| 五、最近三年主要财务数据.....                        | 50         |
| 六、下属子公司情况.....                           | 51         |
| 七、与上市公司之间的关系及情况说明.....                   | 52         |
| 八、交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况.....           | 52         |
| 九、交易对方最近五年合法经营情况.....                    | 52         |
| <b>第四章 标的资产的基本情况 .....</b>               | <b>53</b>  |
| 一、本次交易标的资产概况.....                        | 53         |
| 二、当代商城基本情况.....                          | 55         |
| 三、甘家口大厦基本情况.....                         | 86         |
| 四、其他需要说明的情况.....                         | 113        |
| <b>第五章 标的资产的评估情况 .....</b>               | <b>115</b> |
| 一、评估概述.....                              | 115        |
| 二、评估方法的选择与说明.....                        | 115        |
| 三、评估假设.....                              | 117        |
| 四、成本法评估情况.....                           | 119        |
| 五、市场法评估情况.....                           | 137        |



|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| 六、评估结果分析及最终结果的选取.....                      | 154        |
| <b>第六章 本次交易的发行股份情况 .....</b>               | <b>158</b> |
| 一、本次交易方案概要.....                            | 158        |
| 二、本次交易方案的具体内容.....                         | 158        |
| 三、独立财务顾问的保荐机构资格.....                       | 162        |
| 四、本次交易前后主要财务数据比较.....                      | 162        |
| 五、本次发行前后公司股权结构变化.....                      | 163        |
| <b>第七章 本次交易协议的主要内容 .....</b>               | <b>165</b> |
| 一、《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》 .....           | 165        |
| 二、《盈利预测补偿协议》 .....                         | 170        |
| <b>第八章 本次交易的合规性分析 .....</b>                | <b>172</b> |
| 一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定.....                  | 172        |
| 二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的规定.....                | 177        |
| 三、本次交易符合《重组办法》第四十三条及其适用意见以及证监会相关要求的说明..... | 182        |
| 四、不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形 .....    | 183        |
| <b>第九章 本次交易定价的依据及公平合理性分析 .....</b>         | <b>184</b> |
| 一、本次交易标的资产的定价依据及公平合理性分析.....               | 184        |
| 二、本次交易发行股份的定价依据及合理性分析.....                 | 191        |
| 三、董事会对本次交易评估事项的意见.....                     | 195        |
| 四、独立董事对本次交易评估事项的意见.....                    | 196        |
| <b>第十章 本次交易对上市公司影响分析 .....</b>             | <b>198</b> |
| 一、本次交易前公司财务状况和经营成果分析.....                  | 198        |
| 二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析.....                 | 205        |
| 三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析.....          | 227        |
| 四、本次交易完成后公司发展战略和规划 .....                   | 253        |
| 五、本次募集配套资金使用的可行性与必要性分析.....                | 254        |
| 六、本次交易对公司其他方面的影响.....                      | 271        |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| <b>第十一章 财务会计信息 .....</b>           | <b>275</b> |
| 一、标的公司最近两年及一期的财务资料.....            | 275        |
| 二、上市公司本次交易模拟实施后最近一年及一期的备考财务资料..... | 281        |
| 三、标的公司 2014 年度的盈利预测资料.....         | 285        |
| 四、上市公司本次交易模拟实施后的备考盈利预测资料.....      | 288        |
| <b>第十二章 同业竞争与关联交易 .....</b>        | <b>292</b> |
| 一、同业竞争.....                        | 292        |
| 二、关联交易.....                        | 296        |
| <b>第十三章 本次交易对上市公司治理机制的影响 .....</b> | <b>304</b> |
| 一、本次交易前上市公司治理结构.....               | 304        |
| 二、本次交易后上市公司拟采取完善公司治理结构的措施.....     | 304        |
| 三、本次交易完成后上市公司的独立性.....             | 307        |
| <b>第十四章 风险因素 .....</b>             | <b>310</b> |
| 一、本次重组的交易风险.....                   | 310        |
| 二、本次重组完成后上市公司的风险.....              | 312        |
| <b>第十五章 其他重要事项 .....</b>           | <b>314</b> |
| 一、资金、资产占用及担保情况.....                | 314        |
| 二、本次交易对上市公司负债结构的影响.....            | 314        |
| 三、上市公司最近十二个月内发生的资产交易.....          | 315        |
| 四、本次交易相关方买卖上市公司股票的自查情况.....        | 315        |
| 五、保护投资者合法权益的相关安排.....              | 324        |
| 六、本次交易完成后公司的利润分配政策.....            | 326        |
| <b>第十六章 对本次交易的结论性意见 .....</b>      | <b>329</b> |
| 一、独立董事对本次交易的意见.....                | 329        |
| 二、独立财务顾问意见.....                    | 330        |
| 三、法律顾问意见.....                      | 331        |
| <b>第十七章 本次交易相关证券服务机构 .....</b>     | <b>334</b> |
| 一、独立财务顾问.....                      | 334        |
| 二、法律顾问.....                        | 334        |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 三、财务审计机构.....                         | 334        |
| 四、资产评估机构.....                         | 335        |
| <b>第十八章 上市公司董事、交易对方及各中介机构声明 .....</b> | <b>336</b> |
| 一、上市公司及全体董事声明.....                    | 336        |
| 二、交易对方声明.....                         | 337        |
| 三、独立财务顾问声明.....                       | 338        |
| 四、法律顾问声明.....                         | 339        |
| 五、审计机构声明.....                         | 340        |
| 六、资产评估机构声明.....                       | 341        |
| <b>第十九章 备查文件 .....</b>                | <b>342</b> |
| 一、备查文件目录.....                         | 342        |
| 二、备查文件地点.....                         | 342        |

## 释 义

在本报告书中，除非另有说明，以下简称具有如下含义：

|                                           |   |                                                                                                    |
|-------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 本公司、公司、上市公司、翠微股份                          | 指 | 北京翠微大厦股份有限公司                                                                                       |
| 本次发行股份及支付现金购买资产                           | 指 | 翠微股份向海淀区国有资本经营管理中心发行股份及支付现金，购买其持有的北京当代商城有限责任公司 100%股权与北京甘家口大厦有限责任公司 100%股权                         |
| 本次募集配套资金、本次非公开发行股份募集配套资金、本次配套融资           | 指 | 向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额 25% 的配套资金                                            |
| 本次交易、本次重大资产重组、本次重组、本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金 | 指 | 包含发行股份及支付现金购买资产以及发行股份募集配套资金两项交易，且发行股份募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但发行股份募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施 |
| 本报告书、重大资产重组报告书                            | 指 | 《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》                                                     |
| 交易对方、海淀国资中心                               | 指 | 北京市海淀区国有资本经营管理中心                                                                                   |
| 标的公司                                      | 指 | 北京当代商城有限责任公司与北京甘家口大厦有限责任公司                                                                         |
| 交易标的、标的资产、拟购买资产                           | 指 | 海淀国资中心持有的标的公司 100%股权                                                                               |
| 当代商城                                      | 指 | 北京当代商城有限责任公司，前身为北京当代商城实业公司，于 2007 年改制为有限责任公司                                                       |
| 石景山分公司                                    | 指 | 北京当代商城有限责任公司石景山分公司                                                                                 |

|                            |   |                                                                |
|----------------------------|---|----------------------------------------------------------------|
| 培训中心                       | 指 | 北京当代商城培训中心（北京市海淀区当代商城职业技能培训学校）                                 |
| 当代商城实业                     | 指 | 北京当代商城实业公司，系北京当代商城有限责任公司前身                                     |
| 甘家口大厦                      | 指 | 北京甘家口大厦有限责任公司，前身为北京甘家口大厦，于 2010 年改制为有限责任公司                     |
| 永承物业                       | 指 | 北京永承物业管理有限责任公司，为甘家口大厦全资子公司                                     |
| 《发行股份及支付现金购买资产协议》          | 指 | 《北京市海淀区国有资本经营管理中心与北京翠微大厦股份有限公司之非公开发行股份及支付现金购买资产协议》             |
| 《发行股份及支付现金购买资产补充协议》、《补充协议》 | 指 | 《非公开发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》                                      |
| 《盈利预测补偿协议》                 | 指 | 《非公开发行股份及支付现金购买资产之盈利预测补偿协议》                                    |
| 重组预案                       | 指 | 《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》                      |
| 《当代商城资产评估报告》               | 指 | 《北京翠微大厦股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的北京当代商城有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》  |
| 《甘家口大厦资产评估报告》              | 指 | 《北京翠微大厦股份有限公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的北京甘家口大厦有限责任公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》 |
| 最近一年及一期                    | 指 | 2012 年和 2013 年 1-10 月                                          |
| 最近两年及一期                    | 指 | 2011 年，2012 年和 2013 年 1-10 月                                   |

|             |   |                                                   |
|-------------|---|---------------------------------------------------|
| 最近三年        | 指 | 2010 年，2011 年和 2012 年                             |
| 最近三年及一期     | 指 | 2010 年，2011 年，2012 年和 2013 年 1-10 月               |
| 定价基准日       | 指 | 2013 年 12 月 14 日，即翠微股份审议本次交易相关事宜的第四届董事会第三次会议决议公告日 |
| 审计基准日、评估基准日 | 指 | 2013 年 10 月 31 日，为本次交易中标的资产的审计报告截止日及评估报告截止日       |
| 国家发改委       | 指 | 中华人民共和国国家发展和改革委员会                                 |
| 商务部         | 指 | 中华人民共和国商务部                                        |
| 北京市国资委      | 指 | 北京市人民政府国有资产监督管理委员会                                |
| 北京市体改办      | 指 | 北京市人民政府经济体制改革办公室                                  |
| 海淀区政府       | 指 | 北京市海淀区人民政府                                        |
| 海淀区国资委      | 指 | 北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会                             |
| 海淀区工商局      | 指 | 北京市工商行政管理局海淀分局，原名北京市海淀区工商行政管理局                    |
| 海淀区国土局      | 指 | 北京市国土资源局海淀分局                                      |
| 海淀区建委       | 指 | 北京市海淀区住房和城乡建设委员会                                  |
| 海淀区发改委      | 指 | 北京市海淀区发展和改革委员会                                    |
| 海淀区环保局      | 指 | 北京市海淀区环境保护局                                       |
| 翠微集团        | 指 | 北京翠微集团                                            |
| 翠微国资        | 指 | 北京翠微国有资产经营公司                                      |
| 职工持股会       | 指 | 北京翠微大厦股份有限公司职工持股会                                 |
| 华纺房地产       | 指 | 华纺房地产开发公司                                         |
| 中迅龙臣投资      | 指 | 北京中迅龙臣投资管理有限公司                                    |
| 中迅龙臣电梯      | 指 | 北京中迅龙臣电梯有限公司，原名北京中迅龙臣投资管理有限公司                     |
| 凯振照明        | 指 | 北京凯振照明设计安装工程有限公司                                  |

|             |   |                                |
|-------------|---|--------------------------------|
| 宸普机电        | 指 | 北京宸普机电设备安装工程有限公司               |
| 方达设备        | 指 | 北京方达设备安装工程有限公司                 |
| 伊飞园艺        | 指 | 杭州伊飞园艺工程有限公司                   |
| 兴源房地产       | 指 | 北京兴源房地产开发有限公司                  |
| 创景置业        | 指 | 北京创景置业有限责任公司                   |
| 翠微家园超市      | 指 | 北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司             |
| 翠微园物业       | 指 | 北京翠微园物业管理有限公司                  |
| 翠微可晶        | 指 | 北京翠微可晶摄影器材有限责任公司               |
| 普澜斯         | 指 | 北京普澜斯国际商贸发展有限公司                |
| 社保基金会       | 指 | 全国社会保障基金理事会                    |
| 海国投公司       | 指 | 北京市海淀区国有资产投资经营有限公司             |
| 海融达公司       | 指 | 北京海融达投资建设有限公司                  |
| 威凯建设        | 指 | 北京威凯建设发展有限责任公司                 |
| 海淀置业        | 指 | 北京海淀置业集团有限公司                   |
| 超市发国资       | 指 | 北京超市发国有资产经营公司，后更名为北京海淀置业集团有限公司 |
| 海商建公司       | 指 | 北京市海淀区商业设施建设经营公司               |
| 超市发公司       | 指 | 北京超市发连锁股份有限公司                  |
| 当代经营公司      | 指 | 北京市当代购物中心建设经营服务公司（现已注销）        |
| 海南环亚        | 指 | 海南环亚房地产开发有限公司                  |
| 京投公司        | 指 | 北京市基础设施投资有限公司                  |
| 华奥集团        | 指 | 北京华奥商贸集团公司                     |
| 建融置业        | 指 | 北京建融置业有限公司                     |
| 中国证监会、证监会   | 指 | 中国证券监督管理委员会                    |
| 上交所         | 指 | 上海证券交易所                        |
| 中信建投、独立财务顾问 | 指 | 中信建投证券股份有限公司                   |

|                  |   |                                                                                              |
|------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 德勤华永、财务审计机构、审计机构 | 指 | 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙），前身为德勤华永会计师事务所有限公司                                                         |
| 天元律师、法律顾问        | 指 | 北京市天元律师事务所                                                                                   |
| 北方亚事、资产评估机构、评估机构 | 指 | 北京北方亚事资产评估有限责任公司                                                                             |
| 《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》                                                                                 |
| 《重组办法》           | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）                                                                    |
| 《重组规定》           | 指 | 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》                                                                      |
| 《收购办法》           | 指 | 《上市公司收购管理办法》（2012年修订）                                                                        |
| 《发行管理办法》         | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》                                                                               |
| 《上市规则》           | 指 | 《上海证券交易所股票上市规则》（2013年修订）                                                                     |
| 《非公开发行实施细则》      | 指 | 《上市公司非公开发行股票实施细则》                                                                            |
| 企业会计准则           | 指 | 财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》，2006年2月15日或其后颁布的38项具体会计准则（含修订准则）、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释、及其他相关规定 |
| 《公司章程》           | 指 | 《北京翠微大厦股份有限公司章程》                                                                             |
| 元、千元、万元、亿元       | 指 | 人民币元、千元、万元、亿元（仅限用于货币量词、无特别说明时）                                                               |

注：本报告书中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。



# 第一章 本次交易概述

## 一、本次交易的背景和目的

### （一）本次交易的背景

#### 1、行业竞争日益激烈、集中度进一步提升

本公司所处行业为百货零售业，业态模式较为成熟。经过多年的经营实践，本行业经营模式连锁化和经营业态多元化的行业特征日益明显。连锁化和多元化经营，一方面能够更好地满足消费者个性化和多样化的消费需求，另一方面也能够更好地提升企业的经营效益，业已成为百货零售业重要的发展方向。

本公司自设立以来本着稳步扩张的发展战略，实现了由单店经营向连锁经营的转变，已成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态协同发展的大型现代化商业连锁企业。公司于 2012 年 5 月登陆我国 A 股市场，在资本市场的有效推动下，主营业务继续稳定发展。根据北京商业信息咨询中心（系北京市商务委员会直属事业单位）对北京区域市场百货零售企业销售额的统计，本公司排名长期稳定在行业前 3 名。根据北京商业信息咨询中心的统计数据，最近三年及一期北京市百货零售企业的行业集中度也呈持续小幅上升趋势，具体如下表所示：

| 行业集中度 | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度 | 2011 年度 | 2010 年度 |
|-------|---------------|---------|---------|---------|
| CR4   | 42.89%        | 41.72%  | 41.21%  | 39.11%  |
| CR8   | 59.11%        | 58.77%  | 58.75%  | 56.99%  |

注：CR4、CR8 分别为北京市百货零售企业前 4 名和前 8 名销售额合计金额占当期北京商业信息咨询中心统计的百货零售企业销售额总额的比例。

合理预期，在国家鼓励行业龙头企业发展，中央和地方国有资产进一步整合的过程中，百货零售行业市场集中度将会进一步提高，连锁化、多业态的趋势也将得到进一步加强。

## 2、标的公司拟借助本次整合获得更广阔的成长空间

经过多年的发展，当代商城和甘家口大厦均已分别成为所在商圈具有较大影响力的百货零售企业，品牌知名度较高、消费群体较为稳定。但是，由于北京市百货零售业竞争日益激烈、行业集中度逐步提高，较早建立连锁化和多元化经营模式的百货零售企业的竞争优势愈发明显，而当代商城和甘家口大厦已经失去了快速扩张阶段的先发优势，遇到了一定的发展瓶颈。为了进一步增强连锁经营的协同效益、扩大品牌影响力、降低综合营运成本，当代商城和甘家口大厦拟通过本次重组，借助资本市场平台，进一步完善法人治理结构，拓宽融资渠道，为后续发展提供持续动力。

### （二）本次交易的目的

#### 1、进一步增强上市公司的竞争实力和抗风险能力

本次交易完成后，公司将拥有 9 家门店，门店数量上升 50%。而当代商城、甘家口大厦下属门店所处地理位置优越，与公司现有门店在地理位置上形成了良好互补。

通过本次交易，当代商城和甘家口大厦将成为公司的全资子公司，并纳入公司合并报表范围。根据北京商业信息咨询中心的统计数据，本次交易完成后，公司在北京市百货零售企业中的销售额市场排名将进一步上升，市场占有率将由目前的约 10% 上升至约 15%。

综上，本次交易将使公司的经营规模、市场份额和辐射范围迅速扩大，显著提升公司整体商业形象、市场地位、品牌知名度和影响力，进一步增强公司的竞争实力和抗风险能力。

#### 2、通过整合的协同效应，提升上市公司持续盈利能力

通过本次交易，公司的经营规模优势、商业资源优势、渠道优势和品牌优势等更加显著，针对供应商的议价和定价能力得以有效提高，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权，有利于重组后公司资产运营能力和盈利能力的进一步提升。

在达成有效整合的基础上，本次交易将有利于公司降低综合营运成本，改善资产结构，提高资产周转效率，有效应对日益激烈的市场竞争；同时，对公司优化发展战略，完善业务管理架构，吸引、培养和激励优秀人才等方面起到积极的促进作用。此外，融资渠道的拓宽，也将为标的公司未来在上市公司平台上持续发展取得低成本的财务资源提供保障。

综上，本次重组所形成的协同效应，将进一步提升公司的持续盈利能力。

### **3、解决潜在同业竞争，为上市公司做大、做强奠定基础**

本公司的控股股东和实际控制人为翠微集团，当代商城和甘家口大厦的控股股东和实际控制人为海淀国资中心，本公司与标的公司均受海淀区国资委最终控制。本次交易是海淀区政府主导下的区属商业企业整合重要部署。通过本次交易，有效解决了公司与其他海淀区属百货零售企业的潜在同业竞争和后续发展问题，实现了海淀区属百货零售企业的产业整合，为公司做大、做强奠定了基础。

## **二、本次交易的决策过程和审批程序**

### **（一）本次交易已履行的决策程序**

2013年9月17日，公司发布《重大资产重组停牌公告》，称接到翠微集团通知，为加快海淀区国有企业的改革发展，海淀区国资委拟将区属百货商业资产注入公司，该事项构成重大资产重组。为筹划本次重组，公司股票自2013年9月17日起连续停牌。

2013年12月12日，海淀国资中心召开管理委员会会议，审议通过了本次重组的方案。

2013年12月13日，公司召开第四届董事会第三次会议，审议通过了《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及相关议案。公司股票于2013年12月16日恢复交易。

2014年2月27日，海淀国资中心召开管理委员会会议，审议通过了本次交易的正式方案。

2014年3月2日，公司召开第四届董事会第四次会议，审议通过了本次交易的正式方案及相关议案。第四届董事会第三次会议和第四次会议的有关议案将提交股东大会进一步审议。

## （二）本次交易尚需获得的授权、批准或核准

根据《重组办法》、《收购办法》等法规、规范性文件的相关规定，本次交易尚需履行的授权、批准或核准程序包括但不限于：

- 1、北京市国资委批准本次交易方案；
- 2、商务部批准本次交易有关各方实施经营者集中；
- 3、上市公司股东大会审议通过本次交易方案，并同意翠微集团及其收购一致行动人海淀国资中心免于以要约方式收购本公司股份；
- 4、中国证监会核准本次交易方案。

## 三、本次交易基本情况

### （一）交易方案概要

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金两部分，具体内容如下：

（1）本公司拟向海淀国资中心发行股份及支付现金，购买其持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权。经海淀区国资委核准，本次交易标的资产截至 2013 年 10 月 31 日的评估值为 246,831.56 万元。根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次交易的成交价格确定为 246,831.56 万元，其中本公司向海淀国资中心发行股份购买资产的金额为 210,261.60 万元，同时支付现金对价 36,569.96 万元；

（2）本公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。

本次交易完成后，当代商城和甘家口大厦将成为本公司的全资子公司。

## （二）交易对方

本次交易为公司向海淀国资中心发行股份购买当代商城和甘家口大厦 100% 股权，同时向不超过 10 名特定投资者发行股份募集不超过 5.2 亿元配套资金。海淀国资中心及不超过 10 名特定投资者为本次交易的交易对方。

## （三）交易标的

本次交易标的资产为当代商城 100% 股权和甘家口大厦 100% 股权。

## （四）交易价格及溢价情况

根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，以 2013 年 10 月 31 日为评估基准日，本次评估选取成本法和市场法对当代商城和甘家口大厦的股东全部权益价值进行评估，并最终选取成本法的评估结论。标的资产采用成本法的具体评估结果如下：

| 标的资产  | 账面价值      | 评估值        | 评估增值       | 增值率     |
|-------|-----------|------------|------------|---------|
| 当代商城  | 51,860.42 | 141,904.45 | 90,044.03  | 173.63% |
| 甘家口大厦 | 33,416.93 | 104,927.11 | 71,510.18  | 213.99% |
| 合计    | 85,277.35 | 246,831.56 | 161,554.21 | 189.45% |

截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城的股东全部权益价值评估值为 141,904.45 万元，比账面价值溢价 173.63%；甘家口大厦的股东全部权益价值评估值为 104,927.11 万元，比账面价值溢价 213.99%。前述评估结果已经海淀区国资委出具“海国资发[2014]29 号”和“海国资发[2014]30 号”文予以核准。

当代商城和甘家口大厦 100% 股权经核准的评估值合计为 246,831.56 万元，较标的资产合计账面价值溢价率为 189.45%。以前述评估值为依据，并经交易双方协商确认，本次交易标的资产的成交价格确定为 246,831.56 万元。

## （五）股份发行价格

根据《重组办法》的规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股

份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的首次董事会决议公告日。由于公司股票已于 2013 年 9 月 17 日起停牌，按上述方法确定的发行底价为 7.74 元/股。根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次向海淀国资中心购买资产发行股份的价格为 13.68 元/股，比发行底价溢价 76.74%，最终发行价格尚须经有权国有资产监督管理部门和本公司股东大会批准。

根据《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。募集配套资金的发行价格底价为本次重组停牌前 20 个交易日平均成交价格的 90%，即 6.97 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

## （六）股份发行数量

### 1、发行股份及支付现金购买资产

根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，本次标的资产的估值为 246,831.56 万元。根据标的资产的估值和发行股份购买资产的发行价格，本次发行股份购买资产金额为 210,261.60 万元，公司向交易对方发行股份购买资产的股份数量为 15,370.00 万股，同时支付现金对价 36,569.96 万元。

本次发行股份的数量和支付现金对价的金额，将由公司董事会以标的资产的

交易价格和发行股份购买资产的发行价格为基础确定，其中支付现金的比例不超过标的资产交易价格的 15%。最终发行股份数量以中国证监会核准的结果为准。

## 2、募集配套资金

本次募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。根据配套融资规模上限 5.2 亿元以及募集配套资金发行底价 6.97 元/股测算，本次交易中采取询价方式向不超过 10 名符合条件的特定对象非公开发行股票数量约为 7,460.00 万股。

最终发行数量将根据最终交易定价结果，由本公司提请股东大会授权董事会依据市场询价结果确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

### （七）锁定期安排

海淀国资中心在本次发行股份及支付现金购买资产中认购的本公司股份，自上市之日起 36 个月内不转让（包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让）或者委托他人管理、也不由公司回购其本次认购的全部或部分股票；由于公司送红股、转增股本等原因导致其增持的公司股份亦应遵守上述约定。

本次非公开发行股份募集配套资金的发行对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

### （八）期间损益安排

自评估基准日至资产交割日，除因本次重大资产重组而发生的成本支出或应承担的税费外，标的公司在损益归属期间收益或因其他原因而增加的净资产部分由本公司享有，标的公司运营所产生的亏损由海淀国资中心承担。交易双方认可前述损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。

## （九）募集配套资金用途

为提高本次重组整合绩效，本公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套融资总额不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%。本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟按照轻重缓急顺序用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修工程项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。募集配套资金的具体使用计划如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 募集配套资金使用项目          | 拟投入募集配套资金金额 |
|----|---------------------|-------------|
| 1  | 支付本次交易的现金对价         | 36,569.96   |
| 2  | 支付当代商城和甘家口大厦人员安置费用  | 7,259.00    |
| 3  | 当代商城装修工程项目          | 3,973.40    |
| 4  | 补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用） | 3,720.54    |
|    | 合计                  | 51,522.90   |

实际募集的配套资金如不能满足上述项目需要，募集资金不足部分由公司自筹解决。如本次募集配套资金到位时间与上述项目的实施进度不一致，公司或标的公司可根据实际需要以自有资金或银行借款等方式先行投入，募集配套资金到位后予以置换。

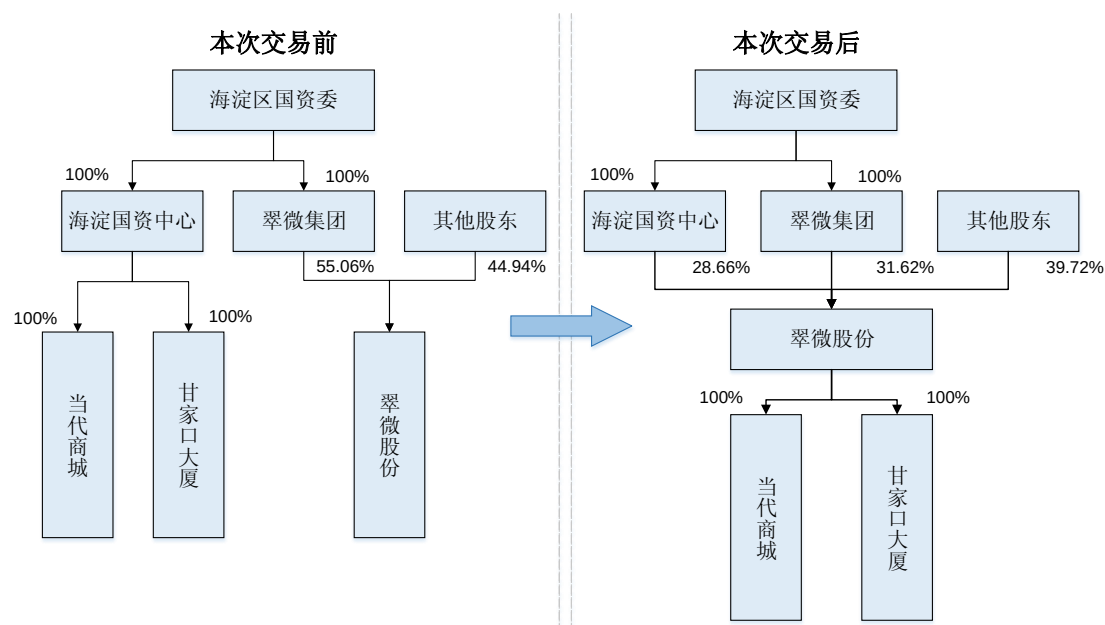
## （十）本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置

在本次交易完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次交易前的滚存未分配利润。

## 四、本次交易前后公司的股权结构

按照发行股份 15,370.00 万股及支付现金购买标的资产，以及按上限发行股份 7,460.00 万股募集配套资金（假设上市公司现主要股东未认购）计算，本次交易前后，公司的股权结构如下：





注：最终交易后的股权结构将根据最终交易定价和发行股份数量的结果确定。

## 五、本次交易构成关联交易

2013年12月13日，本次重组的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。本次交易完成后，海淀国资中心预计成为公司第二大股东，持有公司超过5%的股份。根据《上市规则》，本次交易构成关联交易。

## 六、本次交易构成重大资产重组

本次交易标的公司当代商城、甘家口大厦与本公司2012年度经审计的相关财务数据对比情况如下：

单位：万元

| 项目               | 资产总额       | 营业收入       | 资产净额       |
|------------------|------------|------------|------------|
| 标的公司（当代商城、甘家口大厦） | 186,105.97 | 231,927.23 | 98,596.33  |
| 成交金额             | 246,831.56 |            |            |
| 翠微股份             | 342,579.40 | 494,786.76 | 162,708.84 |

| 项目                    | 资产总额   | 营业收入   | 资产净额            |
|-----------------------|--------|--------|-----------------|
| 标的公司相应指标或成交金额/翠微股份（注） | 72.05% | 46.87% | 151.70%         |
| 《重组办法》规定的重大资产重组标准     | 50%    | 50%    | 50%，且金额>5,000万元 |
| 是否达到重大资产重组标准          | 是      | 否      | 是               |
| 是否构成重大资产重组            | 是      |        |                 |

注：根据《重组办法》，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，在计算是否达到重大资产重组的比例标准时，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。资产总额、营业收入、资产净额三项之一达到标准的，构成重大资产重组。

根据上述测算结果，本次交易达到《重组办法》关于构成重大资产重组的标准，且属于《重组办法》规定的上市公司发行股份购买资产，因此本次交易构成重大资产重组，且需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

## 七、本次交易未导致公司控制权的变化

本次重组的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。

海淀国资中心于2014年1月28日对本公司出具《承诺函》，承诺：“自本次重组完成且北京翠微集团为贵公司控股股东及实际控制人、本中心为贵公司股东期间，本中心不会向贵公司股东大会提出选举由本中心提名的董事候选人的提案，不会向贵公司委派由本中心提名的董事。”

本次交易前后，公司的控股股东与实际控制人均为翠微集团，公司控制权未发生变化。

## 八、本次交易不构成借壳上市

本次重组的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方

面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。本次交易前后，公司的控股股东与实际控制人均为翠微集团，公司控制权未发生变化。

根据经德勤华永审计的当代商城、甘家口大厦和翠微股份 2012 年度财务报表，上市公司本次交易拟购买资产截至 2012 年 12 月 31 日的合并报表资产总额合计为 186,105.97 万元，占上市公司截至 2012 年 12 月 31 日合并报表资产总额（342,579.40 万元）的比例为 54.32%，未达到 100%。

综上，根据《重组办法》第十二条和上交所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录第七号-借壳上市的标准和条件》相关规定，本次交易不构成借壳上市。

## 九、本次交易完成后公司股权分布仍符合上市条件

本次交易前，根据《上市规则》，本公司社会公众股东所持股份数量为 13,842.31 万股，本次交易完成后：

1、若不考虑配套融资发行股份数量，公司总股本将从 30,800.00 万股增至 46,170.00 万股，超过 4 亿股。社会公众股东持有的股份数占发行后股本总额的比例为 29.98%，不低于 10%；

2、若考虑配套融资，假设按发行底价 6.97 元/股发行约 7,460.00 万股，公司总股本将从 30,800.00 万股增至约 53,630.00 万股，即使非社会公众股东认购配套融资发行的全部股份，社会公众股占发行后股本总额的比例为 25.81%，仍不低于 10%。

因此，本次交易完成后，公司股权分布仍符合股票上市条件，符合《证券法》、《上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定。

## 十、本次交易经股东大会审议通过后符合免于提交豁免要约收购义务申请的条件

本次重组的交易对方海淀国资中心与翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。根据《收购办法》

相关规定，海淀国资中心与翠微集团构成本公司收购的一致行动人。本次交易中，海淀国资中心认购公司非公开发行股份的行为，将触发其与翠微集团向公司所有股东发出要约收购的义务。

《收购办法》第六十二条规定：“有下列情形之一的，收购人可以向中国证监会提出免于以要约方式增持股份的申请：……（三）经上市公司股东大会非关联股东批准，收购人取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，收购人承诺 3 年内不转让其拥有权益的股份，且公司股东大会同意收购人免于发出要约；……收购人有前款第（三）项规定情形，但在其取得上市公司发行的新股前已经拥有该公司控制权的，可以免于按照前款规定提交豁免申请，律师就收购人有关行为发表符合该项规定的专项核查意见并经上市公司信息披露后，收购人凭发行股份的行政许可决定，按照证券登记结算机构的规定办理相关事宜。”

本次交易前，翠微集团持有公司股份 16,957.69 万股，持股比例为 55.06%，为公司的控股股东和实际控制人。本次交易完成后，海淀国资中心将持有公司股份 15,370.00 万股，与翠微集团合计持有公司股份 32,327.69 万股。不考虑配套融资，海淀国资中心持有公司股份数占公司股本总额的比例为 33.29%，超过 30%；海淀国资中心与翠微集团合计持股比例为 70.02%。按本次配套融资发行股份数量上限 7,460.00 万股计算，翠微集团及其一致行动人海淀国资中心合计持股比例为 60.28%。本次交易完成后，翠微集团仍为本公司的控股股东和实际控制人。

海淀国资中心已出具承诺，其在本次重组中取得的上市公司股票，自该等股份上市之日起 36 个月内不进行转让（包括委托他人管理及回购）。

2013 年 12 月 13 日，公司第四届董事会第三次会议审议通过了《关于提请股东大会批准北京市海淀区国有资本经营管理中心及北京翠微集团免于以要约方式增持公司股份的议案》。该项议案将提交公司股东大会审议。

基于上述情况，若公司股东大会审议通过翠微集团及其一致行动人海淀国资中心免于因参与本次交易收购公司股份而发出要约，翠微集团、海淀国资中心将符合《收购办法》第六十二条规定的可以免于提交豁免要约收购义务申请的条件，依法可以免于向证监会提交豁免要约收购义务的申请文件。在律师就收购行为发

表符合《收购办法》第六十二条规定的专项核查意见并经公司信息披露，以及公司本次发行股份取得证监会核准后，公司将按照证券登记结算机构的规定办理相关事宜。

## 第二章 上市公司的基本情况

### 一、公司基本信息

|          |                                                                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中文名称:    | 北京翠微大厦股份有限公司                                                                                                                   |
| 英文名称:    | Beijing Cuiwei Tower Co., Ltd.                                                                                                 |
| 中文简称:    | 翠微股份                                                                                                                           |
| 法定代表人:   | 张丽君                                                                                                                            |
| 成立日期:    | 2003 年 1 月 23 日                                                                                                                |
| 注册资本:    | 30,800 万元                                                                                                                      |
| 住 所:     | 北京市海淀区复兴路 33 号                                                                                                                 |
| 公司类型:    | 股份有限公司（永久存续）                                                                                                                   |
| 办公地址:    | 北京市海淀区复兴路 33 号                                                                                                                 |
| 营业执照注册号: | 110000005269289                                                                                                                |
| 税务登记证号:  | 京税证字 110108746102994 号                                                                                                         |
| 邮政编码:    | 100036                                                                                                                         |
| 电 话:     | (010) 68241688                                                                                                                 |
| 传 真:     | (010) 68159573                                                                                                                 |
| 电子信箱:    | dshbgs@cwjt.com                                                                                                                |
| 公司网址:    | www.cwjt.com                                                                                                                   |
| 上市地点:    | 上海证券交易所                                                                                                                        |
| 股票简称:    | 翠微股份                                                                                                                           |
| 股票代码:    | 603123                                                                                                                         |
| 经营范围:    | 许可经营项目: 批发兼零售（非实物方式）预包装食品；销售医疗器械（限 II、III 类以《医疗器械经营企业许可证》批准项目为准）；零售国内版音像制品；餐饮服务；以下项目仅限分支机构经营：制售中餐（含冷荤凉菜）、饮料、酒；普通货运；图书（限分公司经营）。 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>一般经营项目：出租商业用房、出租办公用房；销售针纺织品、服装、鞋帽、日用品、床上用品、钟表、眼镜、箱、包、婴儿用品、文化体育用品、体育器材、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、化妆品、卫生用品、家具、照明灯具、五金交电、电子产品、家用电器、计算机软件及辅助设备、通讯设备、广播电视设备、小饰品、礼品、工艺品、首饰、黄金制品、玩具、游艺用品、室内游艺器材、乐器、照相通讯器材、净水器具、打印机、打印纸、硒鼓、墨盒、色带、墨粉、电动助力车、儿童车床用品；修理钟表；修鞋；服装加工；机动车公共停车场服务；验光配镜服务。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 二、公司设立及历次股本变动情况

### （一）公司设立情况

经海淀区政府《关于翠微集团翠微大厦改制的批复》（海政发[2001]160号）、北京市体改办《关于同意设立北京翠微大厦股份有限公司的通知》（京政体改股函[2002]25号）批准，本公司由翠微国资作为主发起人，并联合职工持股会、华纺房地产、中迅龙臣投资、凯振照明、方达设备及伊飞园艺等其他6家单位共同发起设立。公司于2003年1月23日在北京市工商行政管理局完成注册登记，并领取了《企业法人营业执照》（注册号为“1100001526928”）。公司设立时，注册资本为15,000万元，设立时的股权结构如下：

单位：万股

| 序号 | 股东    | 持股数量  | 持股比例   |
|----|-------|-------|--------|
| 1  | 翠微国资  | 7,074 | 47.16% |
| 2  | 职工持股会 | 4,380 | 29.20% |
| 3  | 华纺房地产 | 1,488 | 9.92%  |
| 4  | 伊飞园艺  | 882   | 5.88%  |

| 序号 | 股东     | 持股数量   | 持股比例    |
|----|--------|--------|---------|
| 5  | 中迅龙臣投资 | 600    | 4.00%   |
| 6  | 凯振照明   | 288    | 1.92%   |
| 7  | 方达设备   | 288    | 1.92%   |
| 合计 |        | 15,000 | 100.00% |

注：1、2004年4月，中迅龙臣投资更名为中迅龙臣电梯；2、2006年10月和2008年4月，伊飞园艺和中迅龙臣电梯、方达设备分别将其所持本公司股份转让予创景置业；3、2009年1月，翠微国资将其所持本公司股份无偿划转给翠微集团；4、2009年3月，创景置业将其所持本公司股份转让予兴源房地产；5、2009年11月，职工持股会将其所持本公司股份转让予翠微集团。

## （二）公司股本变动情况

### 1、2011年9月，公司股东同比例增资

根据本公司于2011年7月18日召开的第三届第九次董事会及于2011年8月5日召开的2011年第一次股东大会决议，翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明等四家股东分别按其所持公司股份的比例以5.06元/股的价格（该增资价格的确定依据为北方亚事出具的关于本公司股权价值的评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准）认购公司8,100万股，公司的股份总额由15,000万股增至23,100万股。其中，翠微集团以其拥有的翠微大厦地下1层部分房产、地上4层部分房产及地上5层房产共计14,107.19平米的经营性房产评估作价312,969,188元进行出资（该作价依据为北方亚事出具的资产评估结果，评估结果已经海淀区国资委予以核准），认购6,185.16万股；兴源房地产、华纺房地产、凯振照明分别以48,363,480元、40,658,112元、7,869,312元现金出资，分别认购955.80万股、803.52万股、155.52万股。

2011年8月5日，翠微集团、兴源房地产、华纺房地产、凯振照明与本公司签署《增资协议》，对该次增资事宜进行了具体约定。2011年9月9日，翠微集团与本公司就出资的房屋土地办理完成所有权过户手续。2011年9月13日，德勤华永针对上述出资出具了“德师报(验)字(11)第0071号”《验资报告》。2011年9月14日，本公司完成上述股权变更的工商变更登记手续，公司的股权结构如下：



单位：万股

| 序号 | 股东    | 持股数量      | 持股比例    |
|----|-------|-----------|---------|
| 1  | 翠微集团  | 17,639.16 | 76.36%  |
| 2  | 兴源房地产 | 2,725.80  | 11.80%  |
| 3  | 华纺房地产 | 2,291.52  | 9.92%   |
| 4  | 凯振照明  | 443.52    | 1.92%   |
| 合计 |       | 23,100.00 | 100.00% |

## 2、2012年5月，公司首次公开发行并上市

经中国证监会《关于核准北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2012]327号）核准，本公司首次公开发行股票7,700.00万股，并于2012年5月3日起在上交所挂牌交易。公司证券简称“翠微股份”，证券代码“603123”。

首次公开发行并上市完成之后，本公司股权结构如下：

单位：万股

| 序号 | 股东名称      | 持股数量      | 持股比例    |
|----|-----------|-----------|---------|
| 1  | 翠微集团（SS）  | 16,957.69 | 55.06%  |
| 2  | 兴源房地产     | 2,725.80  | 8.85%   |
| 3  | 华纺房地产（SS） | 2,202.99  | 7.15%   |
| 4  | 凯振照明      | 443.52    | 1.44%   |
| 5  | 社保基金会     | 770.00    | 2.50%   |
| 6  | 其他社会公众股东  | 7,700.00  | 25.00%  |
| 合计 |           | 30,800.00 | 100.00% |

注：SS代表State-owned Shareholder，指国有股股东。

截至2013年9月30日，本公司股权结构如下：

单位：万股

| 序号 | 股东名称     | 持股数量      | 持股比例   |
|----|----------|-----------|--------|
| 1  | 翠微集团（SS） | 16,957.70 | 55.06% |
| 2  | 兴源房地产    | 2,750.13  | 8.93%  |

| 序号 | 股东名称      | 持股数量             | 持股比例           |
|----|-----------|------------------|----------------|
| 3  | 华纺房地产（SS） | 2,202.99         | 7.15%          |
| 4  | 社保基金会     | 712.51           | 2.31%          |
| 5  | 宸普机电      | 288.00           | 0.94%          |
| 6  | 凯振照明      | 155.52           | 0.50%          |
| 7  | 其他社会公众股东  | 7,733.15         | 25.11%         |
| 合计 |           | <b>30,800.00</b> | <b>100.00%</b> |

注：SS 代表 State-owned Shareholder，指国有股股东。

### （三）公司目前股本结构

截至本报告书签署之日，公司股本结构如下：

单位：万股

| 股东名称               | 股份数量             | 持股比例           |
|--------------------|------------------|----------------|
| <b>一、有限售条件股份</b>   | <b>19,554.00</b> | <b>63.49%</b>  |
| 1、国有法人持股           | 18,442.68        | 59.88%         |
| 2、其他内资持股           | 1,111.32         | 3.61%          |
| <b>二、无限售条件流通股份</b> | <b>11,246.00</b> | <b>36.51%</b>  |
| 其中：人民币普通股          | 11,246.00        | 36.51%         |
| <b>三、股份总数</b>      | <b>30,800.00</b> | <b>100.00%</b> |

## 三、公司最近三年控股权变动及重大资产重组情况

### （一）最近三年控股权变动情况

公司最近三年的控股权未发生变动，控股股东、实际控制人均为翠微集团。

### （二）最近三年重大资产重组情况

最近三年，翠微股份未进行重大资产重组。

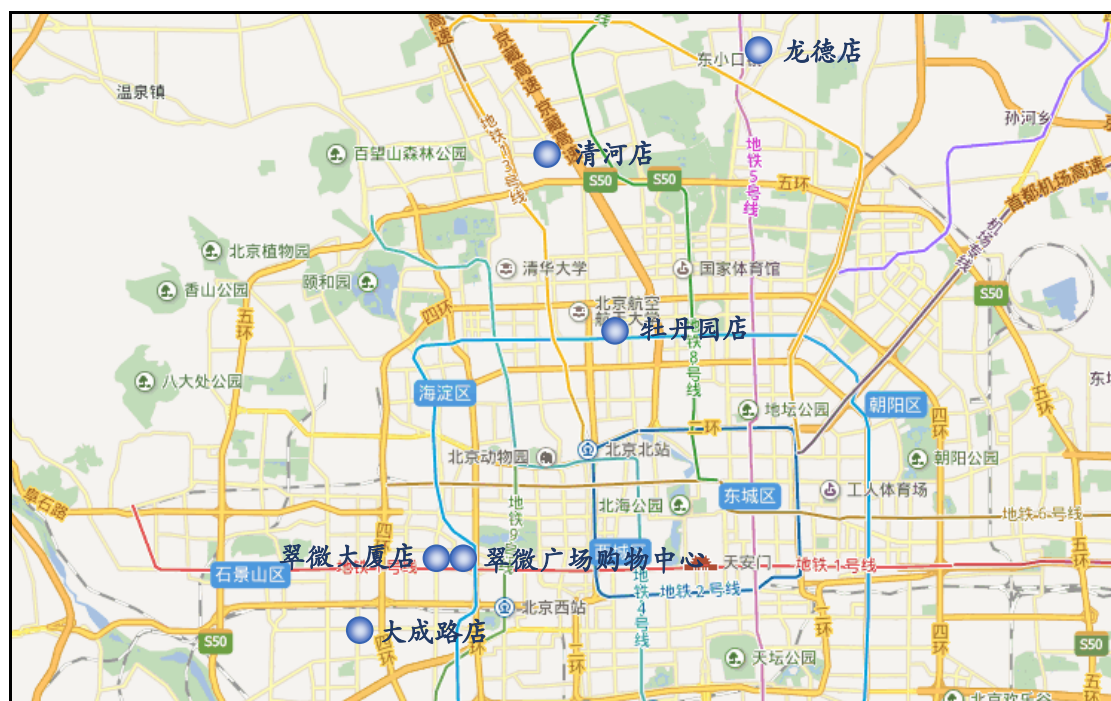
## 四、公司最近三年主营业务发展情况及主要财务指标

### （一）最近三年主营业务发展情况

本公司是海淀区区属商业龙头企业，也是北京市著名大型百货零售企业之一。自设立以来，公司一直从事百货零售业务，主营业务未发生变更。

公司坚持适度超前的成熟名品百货名店的经营定位，从经营翠微大厦店起步，先后开办了牡丹园店、龙德店、翠微广场购物中心、清河店及大成路店等 5 家门店。截至本报告书签署之日，本公司已拥有了 6 家门店（2013 年翠微大厦店与翠微广场购物中心整合为翠微店 A 座和 B 座），成为以百货业态为主，超市、餐饮等多种业态辅助、协同发展的大型现代化商业企业。本公司自首次公开发行股票并上市以来，开展了经营资源整合、信息化系统升级、内控体系建设和集团化管理机制建设等重点工作，管理流程得到优化和改进，管理质量效益得到提高。2010 年-2012 年公司经营规模及盈利水平呈平稳增长的发展趋势。

公司门店分布示意图如下：



## （二）最近三年主要财务指标

本公司最近三年主要财务数据如下（均为合并口径，并经德勤华永审计）：

### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

| 项 目         | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额        | 342,579.40       | 299,657.69       | 179,700.23       |
| 负债总额        | 179,870.56       | 213,040.64       | 147,518.70       |
| 股东权益        | 162,708.84       | 86,617.05        | 32,181.53        |
| 归属于母公司的股东权益 | 161,799.08       | 85,896.37        | 31,763.21        |

### 2、利润表主要数据

单位：万元

| 项 目          | 2012 年度    | 2011 年度    | 2010 年度    |
|--------------|------------|------------|------------|
| 营业收入         | 494,786.76 | 480,338.84 | 385,341.96 |
| 利润总额         | 20,045.51  | 18,066.29  | 14,051.03  |
| 净利润          | 15,007.21  | 13,454.51  | 10,506.90  |
| 归属于母公司股东的净利润 | 14,806.93  | 13,147.15  | 10,414.05  |

### 3、现金流量表主要数据

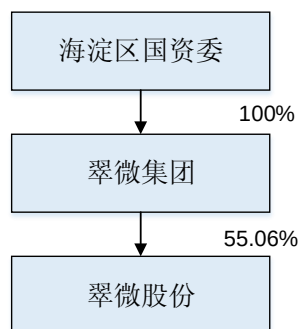
单位：万元

| 项 目           | 2012 年度    | 2011 年度    | 2010 年度    |
|---------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 50,820.45  | 40,780.37  | 29,782.32  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -14,127.85 | -87,850.86 | -52,053.05 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 18,424.71  | 46,092.43  | -4,278.97  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 55,117.30  | -978.06    | -26,549.70 |

## 五、控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署之日，翠微集团持有本公司 55.06%的股份，为本公司的控股股东及实际控制人，海淀区国资委为本公司的最终控制人。

本次重组前，公司股权控制关系如下图所示：



### （一）翠微集团基本信息

|          |                                               |
|----------|-----------------------------------------------|
| 公司名称：    | 北京翠微集团                                        |
| 法定代表人：   | 张丽君                                           |
| 成立日期：    | 1996 年 12 月 30 日                              |
| 注册资金：    | 63,377 万元                                     |
| 住 所：     | 北京市海淀区复兴路 33 号                                |
| 经济性质：    | 全民所有制                                         |
| 办公地址：    | 北京市海淀区复兴路 33 号                                |
| 营业执照注册号： | 110108004463177                               |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108600414389 号                        |
| 经营范围：    | 特许经营项目：无；一般经营项目：投资管理、资产管理、会议服务。（未取得行政许可的项目除外） |

### （二）翠微集团最近三年主要财务数据

翠微集团最近三年主要财务数据（合并口径）如下表所示：

单位：万元

| 项 目  | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 366,872.69       | 349,553.51       | 301,977.95       |
| 负债总额 | 196,914.35       | 255,719.52       | 219,627.63       |
| 净资产  | 169,958.34       | 93,833.99        | 82,350.32        |

| 项 目  | 2012 年度    | 2011 年度    | 2010 年度    |
|------|------------|------------|------------|
| 营业收入 | 498,842.69 | 484,793.27 | 386,799.23 |
| 净利润  | 15,819.51  | 3,765.58   | -6,790.81  |

注：上表中，2010 年、2011 年财务数据经北京公正会计师事务所有限公司审计，2012 年财务数据经北京中平建华浩会计师事务所审计。

### 第三章 交易对方的基本情况

本次重组的交易对方为北京市海淀区国有资本经营管理中心。

#### 一、交易对方基本信息

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 公司名称：    | 北京市海淀区国有资本经营管理中心              |
| 法定代表人：   | 张连仲                           |
| 成立日期：    | 2009 年 6 月 29 日               |
| 注册资金：    | 100 亿元                        |
| 住 所：     | 北京市海淀区四季青路 6 号                |
| 经济性质：    | 全民所有制                         |
| 办公地址：    | 北京市海淀区四季青路 6 号                |
| 营业执照注册号： | 110108012046296               |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108691691479 号        |
| 经营范围：    | 许可经营范围：无；一般经营项目：投资及投资管理；资产管理。 |

#### 二、交易对方设立及变更情况

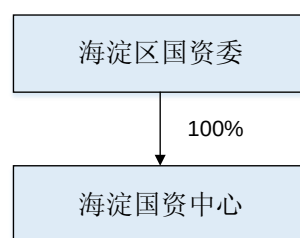
根据《北京市海淀区人民政府关于组建海淀区国有资本经营管理中心批复》（海政函[2009]104 号），海淀区国资委出资设立了海淀国资中心。2009 年 6 月 29 日，海淀国资中心完成工商设立登记，领取了注册号为“110108012046296”的《企业法人营业执照》，注册资金为人民币 100 亿元，经济性质为全民所有制。

自设立以来，海淀国资中心的股本及股权结构未发生变化。

#### 三、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

海淀国资中心是海淀区国资委出资组建的全民所有制企业，其股权控制关系

如下：



## 四、最近三年主营业务发展情况

海淀国资中心的主营业务为国有资本经营和国有股权管理，直接持股的全资、控股子公司共计 14 家，主要属于零售业、投资与资产管理、城市基础设施开发建设及房屋建筑业等三大业务板块。最近三年，海淀国资中心的主营业务范围未发生重大变化。

### （一）零售业

海淀国资中心下属零售企业包括当代商城、甘家口大厦和超市发公司。其中，当代商城、甘家口大厦为海淀国资中心直接持股的全资子公司，为本次重组标的公司；海淀国资中心通过下属子公司海淀置业间接持有超市发公司 34.77% 的股权。

当代商城、甘家口大厦的基本情况详见“第四章 标的资产的基本情况”。超市发公司基本情况如下：

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 公司名称：    | 北京超市发连锁股份有限公司           |
| 法定代表人：   | 张斌                      |
| 成立日期：    | 1990 年 5 月 11 日         |
| 注册资本：    | 9,198 万元                |
| 住 所：     | 北京市海淀区双榆树东里 15 号        |
| 公司类型：    | 其他股份有限公司（非上市）           |
| 营业执照注册号： | 110000004145350         |
| 经营范围：    | 许可经营项目：销售食油、副食品、酒、茶、饮料、 |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|       | <p>干鲜果品；批发兼零售（非实物方式）预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；零售粮食、避孕工具、烟、公开发行的国内版书刊、国家正式出版的音像制品；中餐；食品加工；货运险；企业财产保险。</p> <p>一般经营项目：销售针纺织品、百货、日用杂品、五金交电、工艺美术品、家具、劳保用品、木材、建筑材料、机械电器设备、计算机软硬件及外部设备、炊事用具、计量器具；维修家用电器；制冰；仓储服务；彩色扩印服务；出租场地；自营和代理商业系统的出口业务；经营连锁企业配送中心批发商品和连锁企业自用商品及相关技术的进出口业务；承办进料加工和“三来一补”业务；开展对销贸易和转口贸易。</p> |                |
| 股权结构： | 北京天客隆集团有限责任公司                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35.85%         |
|       | 海淀置业                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 34.77%         |
|       | 北京物美商业集团股份有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25.03%         |
|       | 其他股东                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4.35%          |
|       | <b>合计</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>100.00%</b> |

上述三家零售业公司分属两种不同的业态模式，其中当代商城、甘家口大厦属于百货商店业态模式，超市发公司属于超市连锁业态模式，彼此之间业态模式、经营模式和商业定位的差异较大。

## （二）投资与资产管理

海淀国资中心的投资与资产管理业务主要包含资产管理、物业管理、国有资产经营管理等业务、企业管理等。海淀国资中心下属投资与资产管理企业主要包括北京市海淀区国有资产投资经营有限公司、北京海淀置业集团有限公司、北京海淀区国有资产投资管理中心、北京中海投资管理公司、北京市通联实业公司、北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司等六家公司。

### （三）城市基础设施开发建设及房屋建筑业

海淀国资中心下属的城市基础设施开发及房屋建筑业企业主要包括北京昊海建设有限公司、北京市海育建筑工程公司、北京威凯建设发展有限责任公司、北京海融达投资建设有限公司和北京绿海能环保有限责任公司等五家公司。北京昊海建设有限公司是国内建筑市场有一定影响力的建设服务提供商，具有多项房屋建筑及装修等承包一级资质。北京市海育建筑工程公司专业从事房屋建筑施工、古建筑修缮工程施工，拥有房屋建筑工程施工总承包三级资质。北京威凯建设发展有限责任公司主营业务为房地产开发、危旧房改造、商品房经营销售。北京海融达投资建设有限公司主营业务为基础设施建设以及道路相关资源开发。北京绿海能环保有限责任公司主营业务为再生能源发电项目建设与运营。

### （四）其他业务

海淀国资中心下属从事上述三大业务板块以外其他业务的企业主要为北京市西山农场，其主营业务为旅游、果树种植、养老服务、物业管理、建筑、殡葬等。

## 五、最近三年主要财务数据

海淀国资中心最近三年主要的财务数据（合并口径）如下：

单位：万元

| 项 目  | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 | 2010 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 5,721,322.13     | 4,449,971.37     | 5,418,268.65     |
| 负债总额 | 3,361,947.25     | 2,803,333.44     | 4,032,947.03     |
| 净资产  | 2,359,374.88     | 1,646,637.92     | 1,385,321.62     |
| 项 目  | 2012 年度          | 2011 年度          | 2010 年度          |
| 营业收入 | 1,005,831.57     | 1,131,179.46     | 1,485,400.56     |
| 净利润  | 56,215.54        | 103,941.51       | 67,603.08        |

注：上述财务数据经利安达会计师事务所有限责任公司审计。

## 六、下属子公司情况

截至本报告书签署之日，海淀国资中心直接持股的全资、控股企业按产业板块划分的简要情况如下：

| 序号                      | 公司名称                 | 注册资本（万元） | 持股比例   | 主营业务                  |
|-------------------------|----------------------|----------|--------|-----------------------|
| <b>零售业</b>              |                      |          |        |                       |
| 1                       | 北京当代商城有限责任公司         | 30,000   | 100%   | 百货零售                  |
| 2                       | 北京甘家口大厦有限责任公司        | 30,000   | 100%   | 百货零售                  |
| <b>投资与资产管理</b>          |                      |          |        |                       |
| 3                       | 北京市海淀区国有资产投资经营有限公司   | 100,000  | 100%   | 投资管理、资产管理             |
| 4                       | 北京海淀置业集团有限公司         | 100,000  | 100%   | 房产出租、物业管理、股权投资管理      |
| 5                       | 北京海淀区国有资产投资管理中心      | 50,000   | 100%   | 国有资产经营和管理             |
| 6                       | 北京中海投资管理公司           | 9,000    | 100%   | 国有资产投资经营和管理、投资管理、项目投资 |
| 7                       | 北京市通联实业公司            | 1,000    | 100%   | 投资管理                  |
| 8                       | 北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司 | 150,000  | 57.45% | 企业管理、投资与资产管理、经济信息咨询   |
| <b>城市基础设施开发建设及房屋建筑业</b> |                      |          |        |                       |
| 9                       | 北京昊海建设有限公司           | 10,000   | 98.5%  | 房屋建筑工程施工总承包、专业承包      |
| 10                      | 北京市海育建筑工程有限公司        | 600      | 100%   | 房屋建筑施工、古建筑修缮工程施工      |
| 11                      | 北京威凯建设发展有限责任公司       | 100,000  | 100%   | 房地产开发、危旧房改造、商品房经营销售   |
| 12                      | 北京海融达投资建设有限公司        | 3,200    | 100%   | 基础设施建设以及道路相关资源开发      |

|      |               |        |      |                          |
|------|---------------|--------|------|--------------------------|
| 13   | 北京绿海能环保有限责任公司 | 10,000 | 100% | 再生能源发电项目建设与运营            |
| 其他业务 |               |        |      |                          |
| 14   | 北京市西山农场       | 330    | 100% | 旅游、果树种植、养老服务、物业管理、建筑、殡葬等 |

## 七、与上市公司之间的关系及情况说明

截至本报告书签署之日，海淀国资中心未持有本公司股权，海淀国资中心与翠微集团同受海淀区国资委最终控制。2013年12月13日，海淀国资中心与翠微集团签署《协议书》，约定其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。本次交易完成后，海淀国资中心预计成为公司第二大股东。因此，海淀国资中心成为本公司的关联方。

## 八、交易对方向上市公司推荐董事、高级管理人员的情况

截至本报告书签署之日，本次重组的交易对方海淀国资中心未向上市公司推荐董事、高级管理人员。

海淀国资中心于2014年1月28日对本公司出具《承诺函》，承诺：“自本次重组完成且北京翠微集团为贵公司控股股东及实际控制人、本中心为贵公司股东期间，本中心不会向贵公司股东大会提出选举由本中心提名的董事候选人的提案，不会向贵公司委派由本中心提名的董事。”

## 九、交易对方最近五年合法经营情况

本次重组的交易对方海淀国资中心及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚、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。

## 第四章 标的资产的基本情况

### 一、本次交易标的资产概况

本次交易标的为海淀国资中心持有的当代商城 100%股权及甘家口大厦 100%股权。

#### （一）当代商城基本信息

|          |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名称：    | 北京当代商城有限责任公司                                                                                                                                                                                                                                               |
| 法定代表人：   | 金玉华                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 成立日期：    | 1994 年 3 月 7 日                                                                                                                                                                                                                                             |
| 注册资本：    | 30,000 万元                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 住 所：     | 北京市海淀区中关村大街 40 号                                                                                                                                                                                                                                           |
| 公司类型：    | 有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                                                                                                               |
| 办公地址：    | 北京市海淀区中关村大街 40 号                                                                                                                                                                                                                                           |
| 营业执照注册号： | 110108004380443                                                                                                                                                                                                                                            |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108102068436 号                                                                                                                                                                                                                                     |
| 经营范围：    | 许可经营项目：公共饮食；餐饮；零售图书报刊、公开发行的国内版电子出版物、音像制品、卷烟；零售预包装食品、散装食品（含熟食品、水产品、鲜肉；现场制售；面包、裱花蛋糕）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、饮料、酒、医疗器械。<br>一般经营项目：国内商业；仓储；租赁设备及场地；出租写字间及商务公寓；摄影；装饰设计；展览展销；日用品修理；刻名章；书法篆刻；代销字画；零售黄金饰品；销售无线电发射设备、动植物产品；设计、制作国内和外商来华广告、代理自制广告（除户外广告）；验光配镜。（未取得专项许可的项目除外。） |

## （二）甘家口大厦基本信息

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名称：    | 北京甘家口大厦有限责任公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 法定代表人：   | 韩建国                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 成立日期：    | 1999 年 6 月 4 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 注册资本：    | 30,000 万元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 住 所：     | 北京市海淀区三里河路 17 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 公司类型：    | 有限责任公司（法人独资）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 办公地址：    | 北京市海淀区三里河路 17 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 营业执照注册号： | 110108000431149                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108700317308 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 经营范围：    | <p>许可经营项目：销售饮料、酒、茶、糖、糕点、包装食品、副食品、干鲜果品；零售烟、音像制品；零售、邮购公开发行的国内版书刊及电子出版物；洗染；企业财产损失保险、家庭财产损失保险；普通货运；经营保健食品（食品卫生许可证有效期至2014年12月23日）；零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售；裱花蛋糕）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至2016年10月17日）；互联网信息服务业务（除新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械和BBS以外的内容）（电信与信息服务业务经营许可证有效期至2016年09月07日）；餐饮服务（不含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕）（限分支机构经营）。</p> <p>一般经营项目：销售服装、鞋、帽、箱包、玩具、针纺织品、文化用品、体育用品、日用杂货、家具、计算机、软件及辅助设备、建筑材料、化妆品、家用电器、钟表、眼镜、礼品、电子产品、新鲜蔬菜、新鲜水果、未经加工的干果、坚果、花、草及观赏植物、饲料、照片器材、</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 工艺品、小饰品、五金、交电、机械设备、医疗设备I类、首饰、金属材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、厨房用具、安全技术防范产品；经济贸易咨询；办公设备维修；验光配镜；家居装饰；通讯设备维修、家用电器维修、计算机维修、日用品维修；加工服装；设计、制作、代理、发布广告；企业管理；会议服务；承办展览展示活动；出租商业用房；租赁商业设施及场地；物业管理；文艺演出票销售代理；电脑打字、复印；机动车公共停车场服务。（未取得行政许可的项目除外） |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 二、当代商城基本情况

### （一）当代商城历史沿革

#### 1、1994 年 3 月，当代商城实业设立

1994 年 3 月 5 日，全民所有制企业当代经营公司与中外合资企业海南环亚签署《联合经营北京当代商城实业公司合同》，双方决定设立联营企业当代商城实业，注册资金为 30,000 万元，其中当代经营公司以土地使用权及前期投入折价人民币 12,000 万元作为出资，占注册资本的 40%；海南环亚以货币资金 18,000 万元出资，占注册资本的 60%。

上述出资已经北京市东方审计事务所出具的“(94)东海字第 56 号”《验资报告》和“(94)东海字第 088 号”《验资报告书》审验，其中当代经营公司用于出资的土地使用权已经北京市海淀区房地产价格评估所出具《当代购物中心地价评估报告》评估确认。

1994 年 3 月 7 日，当代商城实业在海淀区工商局完成了注册登记手续，领取了注册号为“08438044”的《企业法人营业执照》。当代商城实业设立时的企业类型为全民所有制与中外合资联营。

当代商城实业设立时的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 海南环亚   | 18,000.00 | 60.00%  |
| 2   | 当代经营公司 | 12,000.00 | 40.00%  |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |

## 2、2007 年 11 月，股权转让

由于海南环亚总经理王衡及董事长霍海音非法挪用北京市海淀区中关村城市合作信用社（后更名为北京市商业银行中关村支行）公款等事宜，经北京市第一中级人民法院和北京市高级人民法院判决和裁定，海南环亚持有的当代商城实业 60%股权被扣押并依法发还给北京市商业银行中关村支行。

2004 年 12 月 29 日，北京银行（原北京市商业银行）与超市发国资签署《关于北京当代商城实业公司 60%股权之股权转让协议》，约定北京银行将其持有的当代商城实业 60%股权转让给超市发国资。

2007 年 4 月 3 日，北京市第一中级人民法院作出“（2007）一中执字第 00391-4 号”《民事裁定书》，裁定将海南环亚持有的当代商城 60%股权划归超市发国资所有。

2007 年 11 月 30 日，当代经营公司与超市发国资签署《出资协议书》，当代商城实业在海淀区工商局办理完成工商变更登记手续，领取了注册号为“110108004380443”的《企业法人营业执照》。当代商城实业的企业类型由中外合资与全民所有制联营变更为全民所有制与全民所有制联营。

本次变更后当代商城实业的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 超市发国资  | 18,000.00 | 60.00%  |
| 2   | 当代经营公司 | 12,000.00 | 40.00%  |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |



### 3、2007 年 12 月，股权无偿划转并改制为有限责任公司

2007 年 3 月 20 日，海淀区政府出具《北京市海淀区人民政府批转区国资委关于将当代商城改造为国有独资公司的方案的通知》（海政发[2007]31 号），同意将超市发国资持有的当代商城实业 60%股权和翠微集团下属企业当代经营公司持有的当代商城实业 40%股权全部划转至海淀区国资委；撤销当代经营公司，当代经营公司的人、财、物一并并入当代商城实业；向北京市高级人民法院申请解冻当代商城实业 60%股权，在股权解冻后将当代商城实业改造为国有独资公司。

2007 年 4 月 28 日，当代商城实业与翠微集团签署《协议书》，约定翠微集团自“海政发[2007]31 号”文下发之日起，放弃下属企业当代经营公司持有的当代商城实业 40%股权，当代经营公司的人、财、物一并并入当代商城实业。

2007 年 9 月 24 日，北京中威华浩会计师事务所有限公司出具了“中威华浩审字[2007]3090 号”《审计报告》，截至 2007 年 7 月 31 日当代商城实业净资产为 32,088.97 万元。

2007 年 12 月 3 日，当代商城实业职工代表大会通过决议，同意公司的改制方案。

2007 年 12 月 4 日，北京中威华浩会计师事务所有限公司出具了“中威华德诚评报字[2007]1145 号”《北京当代商城实业公司拟改制项目资产评估报告书》，截至 2007 年 7 月 31 日当代商城实业净资产评估值为 53,047.12 万元。

2007 年 12 月，当代商城实业股东会通过决议，同意将超市发国资持有的当代商城 60%股权和当代经营公司持有的当代商城 40%股权全部划转给海淀区国资委。当代经营公司和超市发国资分别与海淀区国资委签署《股权转让协议》，将各自持有的当代商城实业股权全部无偿划转给海淀区国资委。本次无偿划转在北京市产权交易所完成交易并取得编号为“0024144”和“0024145”的《产权交易凭证》。

针对上述出资，北京中威华浩会计师事务所有限公司出具了“中威华浩验字[2007]第 3019 号”《验资报告》。经审验，截至 2007 年 7 月 31 日，当代商城实业经评估确认的净资产为人民币 53,047.12 万元，其中，海淀区国资委出资金额

为人民币 30,000.00 万元，占当代商城注册资本总额的 100%；评估净资产超过注册资本的金额为人民币 23,047.12 万元作为资本公积。

2007 年 12 月 7 日，当代商城实业就本次变更办理完成工商登记手续，并领取了变更后的营业执照。公司名称变更为北京当代商城有限责任公司，企业类型变更为有限责任公司（国有独资）。

本次变更后当代商城的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 海淀区国资委 | 30,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |

#### 4、2010 年 11 月，股权无偿划转

2010 年 11 月 2 日，海淀区政府出具《关于组建海淀区国有资本经营管理中心的批复》（海政函[2009]104 号），同意以当代商城等 16 家企业的股权组建海淀国资中心，海淀区国资委作为海淀国资中心的出资人。根据上述批复，海淀区国资委出具《关于组建海淀区国有资本经营管理中心的通知》（海国资发[2010]194 号），决定将当代商城等股权无偿划转至海淀国资中心。

2010 年 11 月 6 日，海淀区国资委出具《关于变更企业出资人及企业性质的通知》（海国资发[2010]197 号），当代商城的出资人由海淀区国资委变更为海淀国资中心，企业性质由国有独资变更为有限责任公司（一人）。

2010 年 11 月 9 日，当代商城就本次变更办理完成工商登记手续，并领取了变更后的营业执照。

此次变更后当代商城的股权结构变更为：

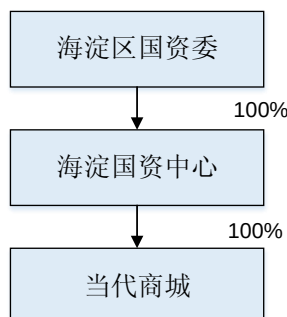
| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 海淀国资中心 | 30,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |

## （二）当代商城的股权结构及控制关系情况

### 1、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

海淀国资中心直接持有当代商城 100% 股权，为当代商城的控股股东、实际控制人。当代商城的最终控制人为海淀区国资委。

截至本报告书签署之日，当代商城的产权控制关系图如下：



### 2、当代商城子、分公司情况

截至本报告书签署之日，当代商城无控股子公司和参股公司，下设一家事业单位——北京当代商城培训中心（北京市海淀区当代商城职业技能培训学校），以及一家分公司——北京当代商城有限责任公司石景山分公司。

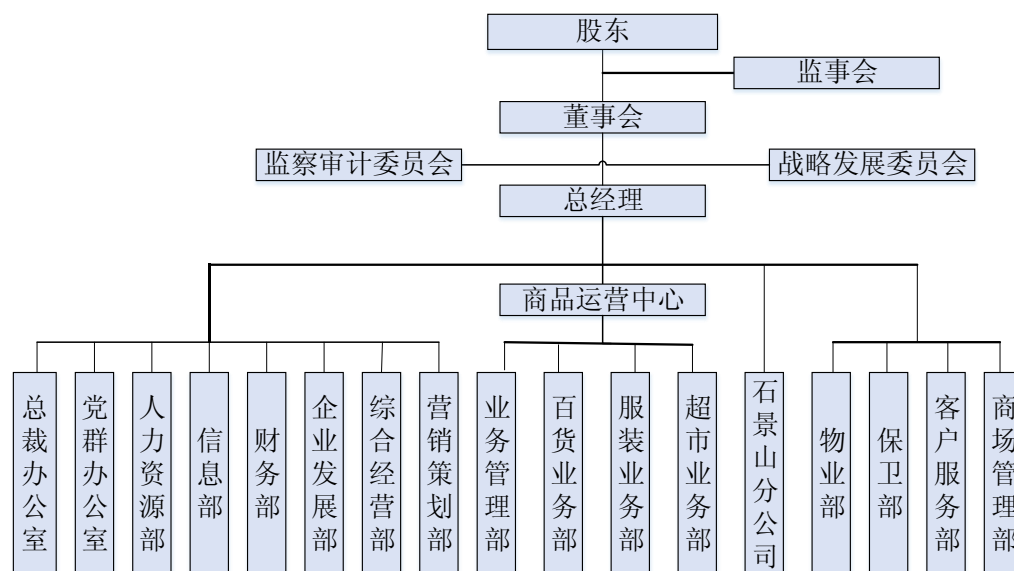
培训中心的基本信息如下：

|          |                                                |
|----------|------------------------------------------------|
| 公司名称：    | 北京当代商城培训中心（北京市海淀区当代商城职业技能培训学校）                 |
| 法定代表人：   | 金玉华                                            |
| 开办资金：    | 30 万元                                          |
| 住 所：     | 北京市海淀区中关村大街 40 号                               |
| 经济性质：    | 事业单位法人                                         |
| 事业单位注册号： | 事证第 211010800205 号                             |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108400889531 号                         |
| 经营范围：    | 开办商业服务、财经管理、计算机、基础外语、贸易短期面授培训。开办商品营业员、收银员、库管员全 |

|            |
|------------|
| 日制职业资格性培训。 |
|------------|

### （三）当代商城的组织结构情况

截至本报告书签署之日，当代商城的组织结构图如下：



### （四）当代商城的主营业务情况

#### 1、主营业务概况

##### （1）经营布局情况

当代商城目前拥有中关村店和鼎城店两家门店（鼎城店由石景山分公司经营）。

##### 1）中关村店

中关村店于 1995 年 9 月 23 日正式开业，位于北京市海淀区中关村大街 40 号当代商城大楼，地处中关村科技园区的核心地带，毗邻北京大学、清华大学、中国科学院、中国人民大学等高等院校、科研院所，以及中关村科技园区众多高新技术企业，地理位置优越。中关村店以商品经营为主，集餐饮、休闲娱乐、商务办公于一体，为消费者提供全方位服务。中关村店以追求高品质生活的消费者为主要目标市场，重点经营国内外名品，紧随时代潮流，突出尊贵和时尚，一直

致力于打造高端精品百货名店。

当代商城中关村店地下一层至地上七层为百货零售营业楼层，分别打造为风尚生活馆、国际精品馆、时尚名品馆、绅士服饰馆、丽人服饰馆、运动休闲馆、家居童用馆等主题卖场，成为 OLIVER GRANT、CERRUTI 1881、纪梵希、卡地亚、VERTU、爱马仕、迪奥、摩梵陀、谢瑞麟、戴梦得、GEOX、林宝坚尼、玛斯菲尔、Calvin Klein 等众多国际及国内知名品牌推介展示的平台；七层设有会员俱乐部并搭配各色餐厅，为客户提供全方位、高品质的服务。各楼层经营布局如下：

| 楼层   | 经营布局                            |
|------|---------------------------------|
| 地下一层 | 风尚生活馆：日用百货、食品、烟酒茶叶、药品、保健品、文具等   |
| 地上一层 | 国际精品馆：化妆品、精品服装、精品腕表、眼镜等         |
| 地上二层 | 时尚名品馆：黄金珠宝、精品女装、女士内衣等           |
| 地上三层 | 绅士服饰馆：男士正装、男士休闲服装、男鞋、男士皮具等      |
| 地上四层 | 丽人服饰馆：女士服装、时尚手袋、女鞋、针织羊绒等        |
| 地上五层 | 运动休闲馆：运动服装、体育用品、青春装、现代饰品等       |
| 地上六层 | 家居童用馆：儿童用品、家居床品、家用电器、保健器材、音响数码等 |
| 地上七层 | 美食花园，会员俱乐部                      |

## 2) 鼎城店

鼎城店于 2009 年 10 月 28 日正式开业，位于石景山区 CRD（首都休闲娱乐中心区）核心区，北京城市“一轴（长安街沿线）一带（西部发展带）”的重要结合点。鼎城店延续了当代商城“精品百货店”的经营理念，以高品质的空间环境、高集合度的品牌组合、高品位的文化营销、高水准的服务品质有效改善了石景山区中高端购物中心匮乏的现状，带动区域商业升级。鼎城店目前尚处于培育阶段，一般新店均有 3-5 年的培育期，随着鼎城店逐步完成市场培育规划，未来有望成为当代商城重要盈利增长点，引领当代商城从单店经营到连锁化经营的转变进程。

鼎城店包含六层营业楼层，是集购物、餐饮、休闲等功能于一体的综合性百货商场，经营品类重点在服装、化妆品、鞋帽、珠宝首饰和家居用品五大类商品，引进了浪琴、雷达、资生堂、雅顿、TUMI、周大福、朗姿、柯罗芭、依瑶、威

克多、WOLSEY、暇步士、ECCO、思加图、百丽、WMF、ESPRIT 等国内外知名品牌，其中部分品牌是首次进驻石景山地区。同时，鼎城店在品牌档次及目标客户上覆盖的范围更加宽泛，努力实现高端品牌与大众品牌的最佳结合。具体经营布局如下：

| 楼层   | 经营布局                         |
|------|------------------------------|
| 地下一层 | 风尚生活馆：精品超市、美食广场              |
| 地上一层 | 时尚名品馆：国际名品、化妆品、珠宝首饰、女鞋、女包、钟表 |
| 地上二层 | 丽人服饰馆：精品女装、服饰及内衣             |
| 地上三层 | 休闲童用馆：休闲女装、针织羊绒及儿童用品         |
| 地上四层 | 绅士服饰馆：男士服装、男鞋及男包             |
| 地上五层 | 运动家居馆：体育用品、家居床品、家电通讯         |

## （2）定位与特色

当代商城在“品牌立店、前卫经营”的方针下，统筹“商品、服务、环境、便捷、安全”五大商业元素，建设有特色的高档精品零售企业，市场竞争力、影响力、知名度和美誉度迅速提升，已成为北京乃至全国知名的商业品牌。

当代商城根据客户需求整合经营资源，依托信息技术构建与高档精品百货店相适应的新型营销体系。完善的会员服务体系是当代商城的一大特色，当代商城制定出台北京商业首个“试衣间标准”和“商环境标准”，率先推出客户服务代表一对一陪购服务，开通北京百货业第一条 24 小时服务热线；成立北京百货业首个外宾服务接待中心，成为北京首个英语购物无障碍示范商场；率先实行停车场礼宾式服务，首创北京商业“一站式退换货”服务。此外，通过现代健康馆、色彩搭配、美丽私塾等个性化服务项目提升顾客价值。

当代商城通过了 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证，2006 年被国家商务部评定为首批 35 家“金鼎级”百货店精品店之一，被中国商业联合会评为“中国商业服务名牌”和“中国商业信用企业”，2007 年-2012 年连续 6 年入选“北京十大商业品牌”。当代商城获得的主要荣誉如下：

| 序号 | 荣誉称号         | 荣誉颁发机构  | 获得荣誉年度 |
|----|--------------|---------|--------|
| 1  | 全国商业质量效益先进企业 | 中国商业联合会 | 2010 年 |

| 序号 | 荣誉称号                     | 荣誉颁发机构           | 获得荣誉年度      |
|----|--------------------------|------------------|-------------|
| 2  | 先进基层工会                   | 海淀区总工会           | 2010 年      |
| 3  | 全国商业质量管理优秀企业             | 中国商业联合会          | 2010 年      |
| 4  | 全国商业服务业 2008-2009 年度先进企业 | 中国商业联合会          | 2010 年      |
| 5  | 2010 年度北京十大商业品牌业态创新奖     | 北京日报报业集团         | 2010 年      |
| 6  | 北京质量奖                    | 北京市质量审定委员会       | 2010 年      |
| 7  | 全国信得过单位                  | 中国质量评价协会         | 2011 年      |
| 8  | 京城十佳服务商场                 | 北京晨报社            | 2011 年      |
| 9  | 北京市语言文字规范化达标单位           | 北京市语言文字工作委员会     | 2011 年      |
| 10 | 绿色通道示范单位                 | 北京市工商行政管理局       | 2011 年      |
| 11 | 北京市语言文字规范化达标单位           | 北京市语言文字工作委员会     | 2011 年      |
| 12 | 纳税信用 A 级企业               | 北京市国家税务局         | 2011 年      |
| 13 | 北京市企业评价协会团体会员            | 北京企业评价协会         | 2011 年      |
| 14 | 海淀区和谐劳动关系单位              | 北京市海淀区人力资源和社会保障局 | 2011 年      |
| 15 | 全国商业服务业顾客满意企业            | 中国商业联合会          | 2012 年      |
| 16 | 中国社区商业示范店（百货类）           | 中国百货商业协会         | 2012 年      |
| 17 | 诚信服务示范单位                 | 北京市消费者协会         | 2012 年      |
| 18 | 北京市企业品牌建设先进单位            | 北京市产品评价中心        | 2012 年      |
| 19 | 全国零售商公平交易（诚信）十佳企业        | 中国商业联合会          | 2012 年      |
| 20 | 北京市信用企业                  | 北京企协信用评价中心       | 2012 年      |
| 21 | 全国 3.15 荣誉企业             | 中国商业联合会          | 2010-2012 年 |

## 2、主要经营模式

当代商城主要从事百货零售业务，其主要经营模式包括联营、自营及租赁。

### （1）联营模式

联营模式是商场与供应商联合销售的方式。商场为供应商提供经营场地，并提供统一规划、统一管理、统一营销、统一收款、统一培训等服务。供应商负责商品的采购和库存管理，在商场指定区域设立品牌商品专柜，由供应商委派的销售人员或商场营业人员负责销售。在商品未售出前，商品仍属于供应商

所有，商场不承担商品的跌价损失等风险。在商品售出后，商场和供应商按照约定的比例分配销售所得。

当代商城联营分成的具体方式包括按实际销售额分成，以及设置保底销售额，在实际销售额低于保底销售额时按保底计算分成两种。当代商城与供应商的联营合同一般根据当代商城的标准格式制定，主要内容包括：

- ①经营场地的位置、面积及合同履行期限；
- ②经营范围，即供应商销售商品的种类和品牌；
- ③联营提成的方式、比例，保底销售额（如有）；
- ④商品销售考核指标和办法；
- ⑤货款结算办法；
- ⑥双方在费用管理、商品管理、人员管理等方面的权利和义务。

联营模式是当代商城，也是目前我国百货零售行业最重要的销售模式。当代商城绝大部分百货业务以及部分超市业务采用联营模式。联营模式的优势主要体现在：

①盈利稳定：通过灵活设置保底结算指标，既有利于吸引知名度较高、销售业绩有保障的品牌，也能保证商场持续获得稳定的经营收益和毛利率；

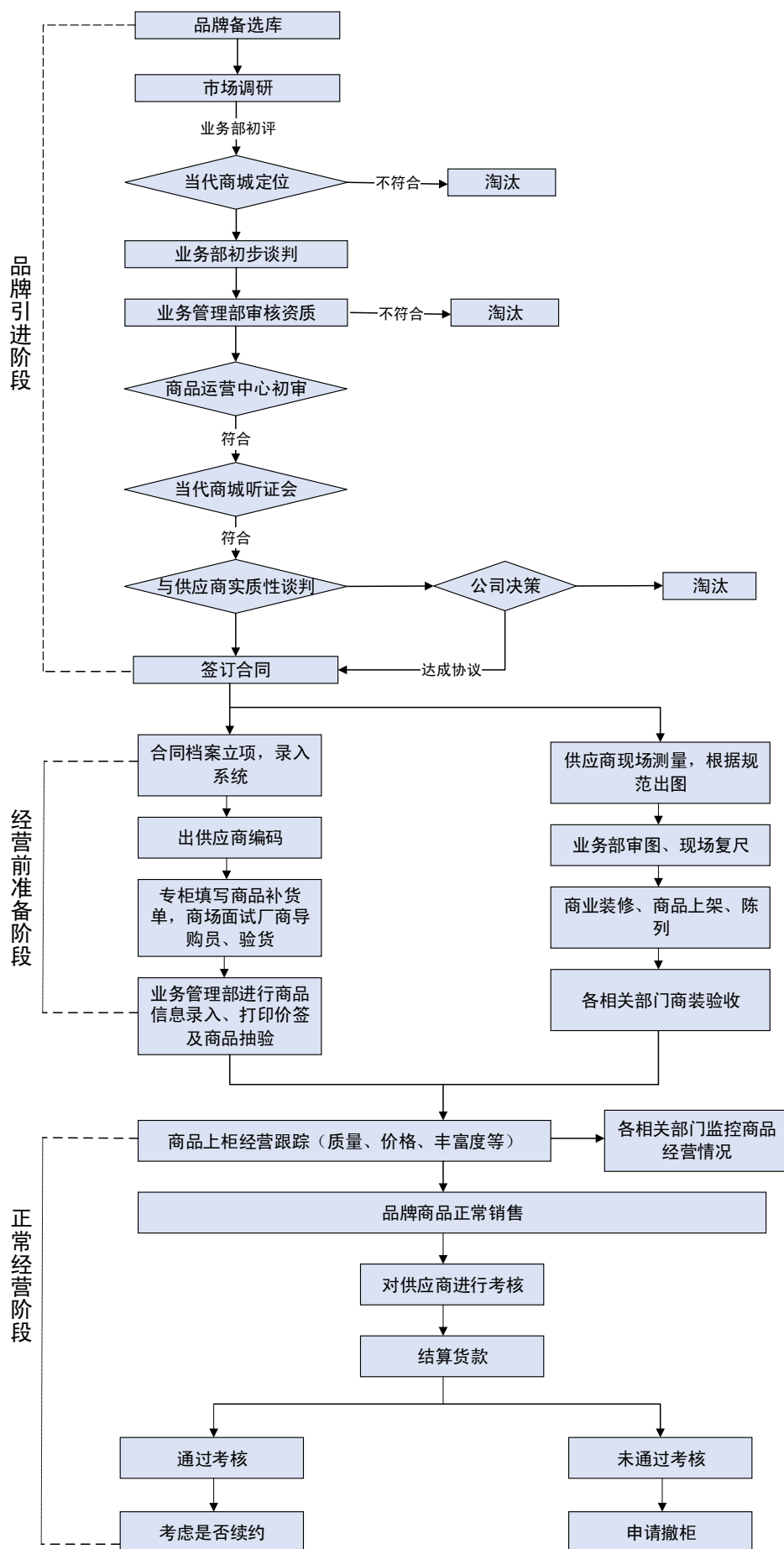
②成本低：由供应商负责采购、配送商品，节省物流成本，减少流动资金占用；无库存，降低存货仓储、管理成本；无需配备大量一线销售人员，降低人力成本；

③风险低：商品售出前所有权归属于供应商，商场无需承担跌价风险、积压风险等与存货有关的风险；

④促进销售：通过优选品牌组合，以较低的成本扩大向顾客销售的商品种类，不仅可有效保障消费者权益，而且可提高供应商的营销效率，从而降低顾客的采购成本及供应商的营销成本。

当代商城联营模式的主要业务流程如下：





如上图所示，联营模式下的业务流程可分为品牌引进、经营前准备和正常经营三个阶段。

凭借较高的美誉度和知名度，当代商城在品牌引进阶段面临着大量品牌进驻需求。对此，当代商城建立了品牌备选库并定期更新。备选品牌包括国内外一线品牌、市场接受度高的畅销品牌和具有培育价值的优质品牌。业务部通过对市场的独立调研和跟踪，进一步筛选备选品牌并开始对供应商进行初步评估。如供应商符合当代商城定位并通过初步评估，则进入初步谈判阶段。

达成初步合作意向后，业务管理部对供应商进行资质审核。审核内容包括营业执照、税务登记证、商标注册证、代理经销委托书等；审核流程为审核管理员-业务部部长-中心主管三级审批。如供应商资质符合当代商城的要求，并通过商品运营中心审核和当代商城听证会，当代商城将与供应商进行实质性谈判。达成一致后签订联营合同，并进入经营前准备阶段。

经营前准备工作由当代商城和供应商共同参与：当代商城对供应商进行合同立项归档、编码；对供应商提供的货品进行抽验；对供应商招聘的导购人员进行面试；对供应商对经营场地的商业装修进行合规性审查和验收。供应商主要负责对经营场地的商业装修和陈列布局。

进入正常经营阶段后，当代商城会持续跟踪上柜商品的经营状况，按月结算货款，结算数据以当代商城销售系统生成的数据为准。当代商城对联营供应商制定考核指标，按季度进行考核，每年根据综合销售考核结果对排名靠后的供应商进行淘汰和更换，以保证竞争力。

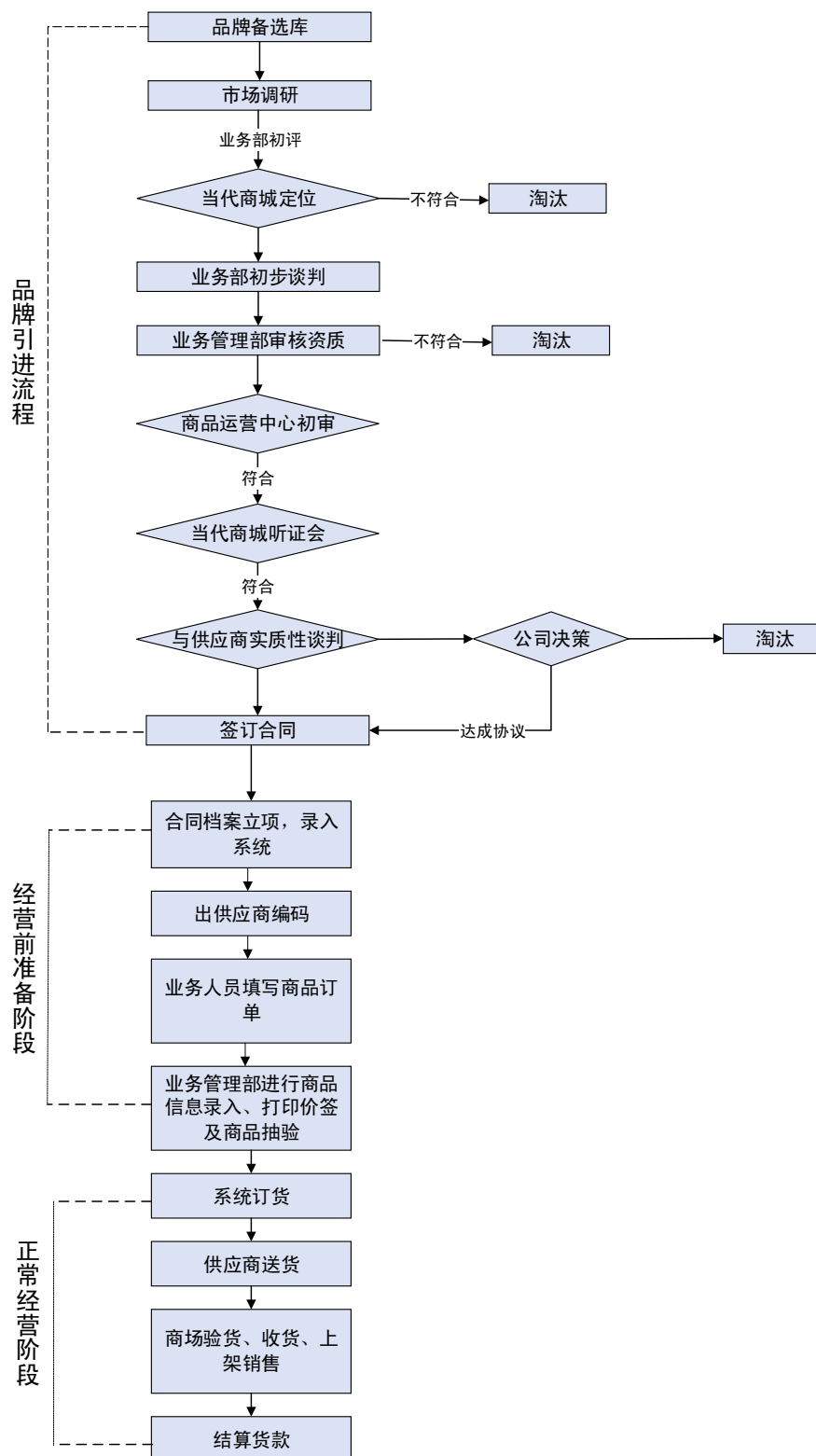
## （2）自营模式

自营是商场自主采购商品后再组织销售的销售模式，即商场直接采购商品，验收入库后作为库存管理，并由商场销售人员进行销售。商场承担商品所有权上的风险和报酬。自营模式下，商场的利润来源为进销差价。通常百货零售企业可有一定比例的退货、换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿。

当代商城的自营模式主要应用于通讯家电商品、部分化妆品和大部分超市商品。自营模式的最大优势在于拥有经营控制权，通过自主采购和自主销售，控制

价格、品类、商品结构，在日趋激烈的市场竞争中取得差异化优势。此外，自营模式能够获得全部经销利润，扩大商场的利润空间。

当代商城自营模式的主要业务流程如下：



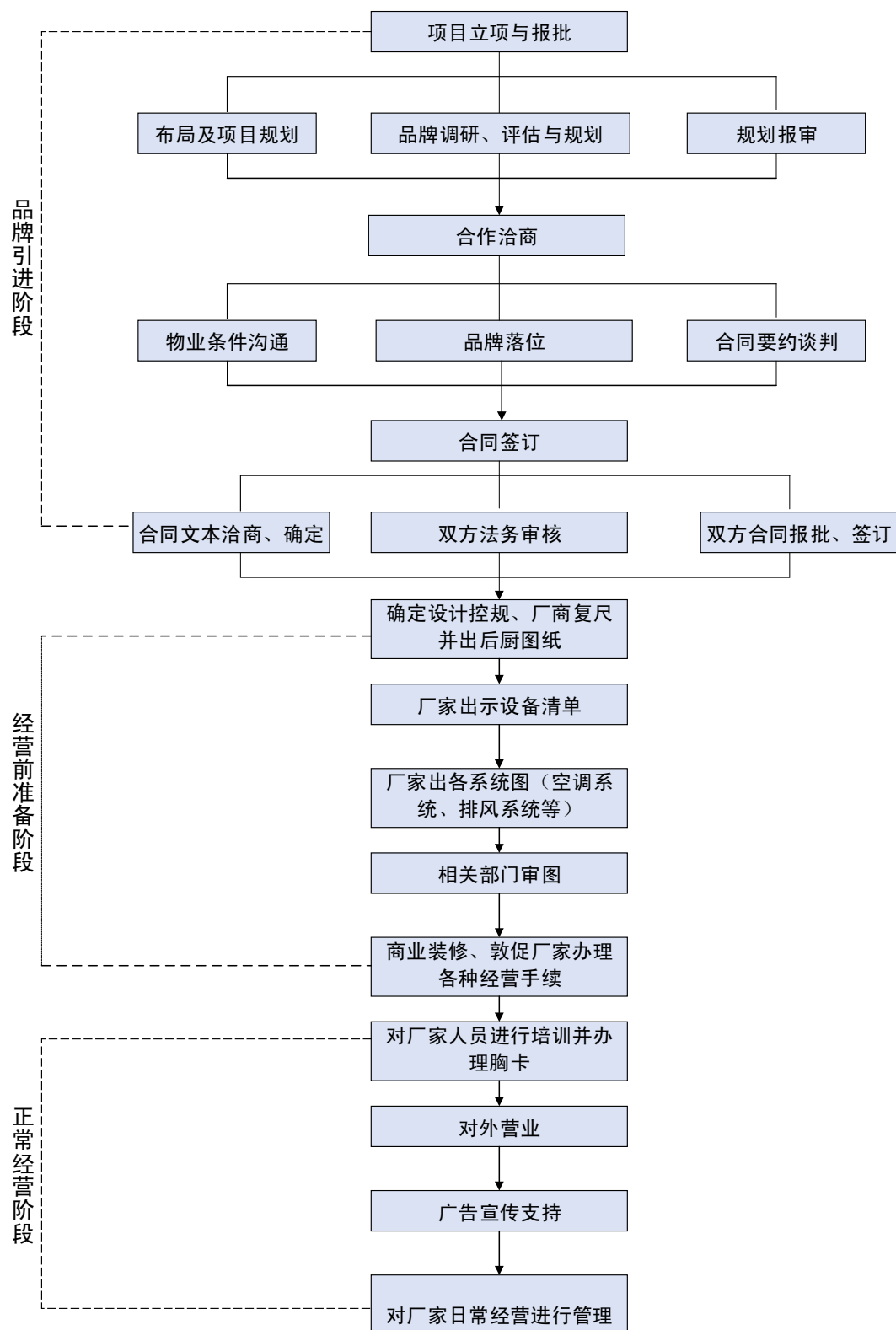
除与供应商确定的具体合作方式不同外，自营模式的业务流程在品牌引进阶段与联营模式基本相同。与供应商签订合同后，当代商城对合同进行立项录入，并对供应商进行编码，方便统一管理。业务人员根据订货需求填写商品订单，由业务管理部完成商品信息录入、打印价签及商品抽检。如商品抽检合格，业务人员向供应商进行系统订货，并由供应商完成配送；与供应商按批或按期进行货款结算。商场经过验货、收货、上架陈列等环节后，由自有销售人员负责完成自营商品的销售。

### **(3) 租赁模式**

租赁模式是商场在自有经营场所中，将物业出租给商户进行经营。商场不参与商户的经营活动，只定期收取租金，并负责一般的物业管理和设施维护。租赁模式的利润来源是租金收入扣除物业成本后的余额。

当代商城的配套服务类项目，如餐饮、娱乐设施等采用租赁模式经营。这些项目可以配合百货零售业务，满足顾客其他消费需求，增加购物中心化的消费体验，提高对顾客的吸引力。此外，随着全国物业租售价格的上涨、黄金地带物业资源的稀缺，百货商场内的物业租赁价格将维持在高位并保持稳中有升的态势。因此，租赁模式能够提供丰厚、稳定的利润来源。

当代商城租赁模式的主要业务流程如下：



出租物业主要用于餐饮、娱乐等百货销售的配套服务，对消费者体验有重要影响。因此，当代商城在引进承租方时须经详细规划，对承租品牌进行市场调研后立项审批。如承租方符合当代商城的引入条件，则进入合作洽商阶段，由承租

方与当代商城就物业条件、品牌落位、合同要约等关键问题进行谈判。合同签订后，由承租方负责商业装修，当代商城对商业装修过程进行合规性审核。承租方取得各项经营手续后方可正式开业经营。正常经营过程中，当代商城配合承租方进行对外宣传并对日常经营进行管理。

### 3、营业收入、营业成本及毛利率情况

#### (1) 主营业务收入构成情况

按业务类型划分，当代商城最近两年及一期的主营业务收入情况如下表所示：

单位：万元

| 项目   | 2013 年 1-10 月     |                | 2012 年度           |                | 2011 年度           |                |
|------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|      | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 百货业务 | 111,208.11        | 89.61%         | 142,882.89        | 89.07%         | 144,599.20        | 89.01%         |
| 超市业务 | 11,766.89         | 9.48%          | 16,380.65         | 10.21%         | 16,913.99         | 10.41%         |
| 租赁业务 | 1,132.40          | 0.91%          | 1,146.59          | 0.71%          | 940.33            | 0.58%          |
| 合计   | <b>124,107.40</b> | <b>100.00%</b> | <b>160,410.13</b> | <b>100.00%</b> | <b>162,453.52</b> | <b>100.00%</b> |

当代商城的主营业务收入主要包括百货业务、超市业务和租赁业务，其中，百货业务收入占比接近 90%，是当代商城的主要业务；超市业务收入占比在 10% 左右，租赁业务收入占比不到 1%但逐渐上升。

2012 年当代商城主营业务收入相比 2011 年微降；2013 年 1-10 月，主营业务收入同比下降，主要由于受到宏观经济和百货零售市场景气度下降及自身装修改造工程的影响。为实现购物环境升级，带动物业调整、品类优化、品牌提升，当代商城于 2013 年 9 月开始对中关村店进行装修工程施工，导致部分经营场所暂停营业，对客流量和营业额冲击较大。该项目预计于 2014 年 4 月全面竣工验收，升级改造后将以崭新的环境面貌和业态风格迎接顾客，有望大幅改善对客流的吸引力，促进销售增长。

2013 年 1-10 月当代商城销售收入前五的商品品类依次是女装、钟表珠宝、男装、超市和鞋品，其中前三项合计占收入总额的一半左右。近年来，钟表珠宝占收入的比重下降，而女装、超市占比持续升高。

## (2) 主营业务成本构成情况

按业务类型划分，当代商城最近两年及一期的主营业务成本情况如下表：

单位：万元

| 项目   | 2013 年 1-10 月 |         | 2012 年度    |         | 2011 年度    |         |
|------|---------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|      | 金额            | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 百货业务 | 91,814.61     | 89.82%  | 118,360.94 | 89.12%  | 120,328.03 | 89.10%  |
| 超市业务 | 10,118.24     | 9.90%   | 14,152.30  | 10.66%  | 14,481.68  | 10.72%  |
| 租赁业务 | 292.10        | 0.29%   | 296.49     | 0.22%   | 239.73     | 0.18%   |
| 合计   | 102,224.95    | 100.00% | 132,809.73 | 100.00% | 135,049.44 | 100.00% |

当代商城各项业务的营业成本占比及变动趋势与营业收入基本一致。

## (3) 主营业务毛利率情况

单位：万元

| 项目    | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|-------|---------------|---------|---------|
| 百货业务  | 17.44%        | 17.16%  | 16.79%  |
| 超市业务  | 14.01%        | 13.60%  | 14.38%  |
| 租赁业务  | 74.20%        | 74.14%  | 74.51%  |
| 综合毛利率 | 17.63%        | 17.21%  | 16.87%  |

最近两年及一期，当代商城的主营业务综合毛利率呈稳步提高趋势，2012 年、2013 年 1-10 月分别较上年增加 0.34% 和 0.42%，主要源于核心的百货业务毛利率连续上升，体现了较强的对供应商议价能力和品牌调整能力。

## (4) 其他业务情况

当代商城的其他业务收入主要包括当代商城非商业用途的写字楼出租收入、管理费、促销费、物业费、结算服务费以及商业咨询费等。最近两年及一期，当代商城其他业务收入分别为 4,163.19 万元、4,464.37 万元、3,685.28 万元，其他业务毛利分别为 3,921.40 万元、4,160.01 万元和 3,466.40 万元，其他业务经营状况较为平稳。

#### 4、报告期内主要客户及供应商情况

##### (1) 主要客户情况

当代商城主要从事百货零售业务，客户极为分散，主要为个人消费者。最近两年及一期，当代商城不存在向单个客户的销售比例超过当期销售总额 50%的情况，不存在严重依赖少数客户的情况。

##### (2) 主要供应商情况

当代商城所经营的品牌数量较多，报告期内，当代商城不存在向单个供应商的采购比例超过当期采购总额 50%的情况，不存在严重依赖少数供应商的情况。报告期当代商城从前五大供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

| 期间            | 采购额       | 占营业成本的比例 |
|---------------|-----------|----------|
| 2013 年 1-10 月 | 16,203.06 | 15.82%   |
| 2012 年度       | 20,643.79 | 15.51%   |
| 2011 年度       | 20,745.62 | 15.33%   |

当代商城的前五大供应商均为与当代商城以联营模式合作的供应商。当代商城的董事、监事、高级管理人员、主要关联方及当代商城股东均未在上述供应商中持有权益。

#### 5、安全生产及环境保护情况

##### (1) 安全生产情况

当代商城从事百货零售业务，不属于高危行业。当代商城高度重视安全生产监督管理工作，成立了由总经理、副总经理、各部门负责人组成的安全生产委员会，根据《中华人民共和国安全生产法》、《北京市商业零售经营单位安全生产规定》、《北京市安全生产条例》等法律法规，遵循“安全服务于经营，经营服从于安全”的指导原则，以保障顾客和员工生命财产安全为目标，建立、健全和落实安全生产岗位责任制，制定了《安全生产教育培训制度》、《安全生产检查制度》、《设备和设施的安全生产管理制度》、《劳动防护用品配备和管理制度》、《安全生产奖励和惩罚制度》、《安全生产事故报告和处理制度》、《安全生产例会制度》、《安全



生产事故隐患排查和治理制度》、《各岗位人员安全操作规程》等一系列安全生产管理制度以及多项安全生产应急预案，形成了以公司、部室、班组为主体，网格化、信息化、人性化的安全生产管理体系，努力构建和谐和谐的购物环境。

近三年来，当代商城的经营活动符合有关安全生产的法律法规规定，未发生重大安全事故，亦不存在因违反安全生产方面的法律法规而被处罚的情形。

## （2）环境保护情况

当代商城从事百货零售业务，不属于重污染行业。2013 年 3 月，当代商城通过 ISO14001（2004 版）环境管理体系认证。近三年来，当代商城的经营活动符合有关环境保护的法律法规规定，未发生重大环境污染事故，亦不存在因违反环境保护方面的法律法规而被处罚的情形。

## 6、质量控制情况

### （1）商品质量控制情况

当代商城根据《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国食品卫生法》等相关法律法规，结合公司实际情况，制定了一系列制度、标准和程序文件，对联营商品、自营商品和租赁商户提供的商品从采购到销售整个业务流程进行有效的质量控制。2011 年 5 月，当代商城通过 ISO9001（2008 版）质量管理体系认证。

当代商城执行严格的品牌引进程序，要求所有商品均需提供质检报告，强化对品牌的规范管理，并定期对供应商进行考核（其中商品质量为重要考核指标），保证一定的品牌淘汰率。当代商城的质检流程包括进货检验、过程检验和最终检验三个环节：

1) 进货环节：对自营商品，进入散仓后，商场管理部根据合同和有关标准，对商品的名称、数量、规格、型号、外观、包装等进行验证；对联营厂家上柜的商品，由商场管理部领班以上管理人员采取对新增单品全数检验、对二次补货商品抽查的方式进行验证。

2) 过程检验环节：营业员提货上柜时，由商场管理部营业员和散仓责任人

共同对商品的保质期、有效期、内包装完整程度、数量、规格、型号、物价等进行复核；领班以上管理人员每日按照公司制定的《商品质检物价管理办法》和《商场管理部商品质检物价管理实施细则》对柜上商品执行抽查。

3) 最终检验环节：营业员、信息员在商品销售过程中进一步对所销商品进行具体验证，并得到顾客认可，确保不出售不合格、劣质商品。

## (2) 服务质量控制情况

当代商城特别注重服务品牌建设，制定了《员工服务规范》、《商品销售过程控制程序》、《卖场环境控制程序》、《售后服务控制程序》、《顾客满意度调查控制程序》、《服务质量检查管理程序》、《不规范服务控制程序》、《纠正和预防措施管理程序》、《商场管理部顾客投诉处理办法》等一系列文件，通过培训中心对员工以及联营厂商销售人员进行培训教育，全面规范员工服务质量，不断提高员工服务水平。

当代商城设有呼叫中心，实现对顾客的 7×24 小时热线服务，妥善解决客户投诉。当代商城根据有关法律法规制定了《退换货规定》，对于已出售的瑕疵商品，承诺“无障碍退换货”，先行对顾客办理退货再向厂商追偿，并简化退换货流程，为消费者提供“一站式退换货”服务。

截至本报告书签署之日，当代商城已建立了较完善的商品质量和服务质量内部控制体系，严格执行质量控制流程，近三年未发生重大商品、服务质量纠纷，亦不存在因违反商品、服务质量方面的法律法规而被处罚的情形。

## (五) 当代商城最近两年及一期的主要财务数据

德勤华永对当代商城最近两年及一期的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（德师报(审)字(14)第 S0010 号）。当代商城最近两年及一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目   | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 103,843.63       | 113,763.53       | 109,416.27       |

| 项目   | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 负债总额 | 51,979.56        | 57,080.75        | 55,288.58        |
| 净资产  | 51,864.07        | 56,682.78        | 54,127.68        |

最近两年及一期末，当代商城的资产总额分别为 109,416.27 万元、113,763.53 万元、103,843.63 万元，净资产分别为 54,127.68 万元、56,682.78 万元、51,864.07 万元。

2012 年末，当代商城的总资产、净资产规模分别较 2011 年末增加了 3.97%、4.72%。2013 年 10 月 31 日，当代商城的总资产、净资产规模较 2012 年末明显下降（降幅分别为 8.72%和 8.50%），主要由于 2013 年 10 月当代商城将其持有的部分国有非主业房产及其对应的土地使用权和附属设备无偿划转给海淀置业，划转资产于划转基准日 2013 年 9 月 30 日的账面价值为 7,562.71 万元。该事项详见本章之“二/（六）/1/（2）房屋建筑物”。

## 2、利润表主要数据

单位：万元

| 项目   | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度    | 2011 年度    |
|------|---------------|------------|------------|
| 营业收入 | 127,792.68    | 164,874.49 | 166,616.71 |
| 营业利润 | 3,950.70      | 4,198.82   | 2,802.41   |
| 利润总额 | 4,760.98      | 4,361.64   | 3,617.28   |
| 净利润  | 3,431.51      | 3,032.79   | 2,503.88   |

最近两年及一期，当代商城的营业收入分别为 166,616.71 万元、164,874.49 万元、127,792.68 万元；净利润分别为 2,503.88 万元、3,032.79 万元、3,431.51 万元。

受市场因素影响，2012 年度营业收入较 2011 年度下降了 1.05%，但由于及时采取应对措施使毛利率提升，以及有效压缩销售费用和财务费用，使营业利润增长了 49.83%，净利润增长了 21.12%。2013 年 1-10 月，中庭装修改造工程对当期营业收入带来较大不利影响，但毛利率继续提高、期间费用率继续下降以及收到政府补助的增加使 2013 年前 10 个月的净利润规模即已超过 2012 年全年水平。

### 3、现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目            | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度   | 2011 年度   |
|---------------|---------------|-----------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,832.70      | 10,202.22 | 12,779.01 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -13,993.53    | -1,134.87 | -593.67   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -691.20       | -1,515.36 | -694.69   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -10,852.03    | 7,551.99  | 11,490.65 |

最近两年及一期，当代商城经营活动产生的现金流量净额分别为 12,779.01 万元、10,202.22 万元和 3,832.70 万元。

2013 年 1-10 月的经营活动现金流量净额较 2012 年度有较大幅度的下降，主要原因是受宏观政策环境影响发放的购物卡数量减少导致收取预收账款金额显著下降，以及年底为销售旺季，对供应商的应付款项余额较大，在 2013 年 1-10 月货款支付相对较多。

2013 年 1-10 月的投资活动现金流量为大额净流出，主要系支付在建工程款项及期末将短期闲置资金用于购买理财产品的支出。

### （六）当代商城主要资产情况

#### 1、固定资产

##### （1）固定资产概况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城固定资产的账面原值为 51,172.55 万元，净值为 26,201.41 万元，不存在计提减值情况。当代商城的固定资产主要为房屋及建筑物，其账面价值占固定资产账面价值总额的 88.41%。具体情况如下：

单位：万元

| 项目            | 账面原值      | 累计折旧      | 账面价值      | 综合成新率  |
|---------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 房屋及建筑物        | 39,649.49 | 16,485.84 | 23,163.65 | 58.42% |
| 机器设备          | 8,271.89  | 5,945.18  | 2,326.72  | 28.13% |
| 运输设备          | 595.54    | 437.55    | 157.99    | 26.53% |
| 电子设备、器具、家具及其他 | 2,655.63  | 2,102.58  | 553.05    | 20.83% |

| 项目 | 账面原值      | 累计折旧      | 账面价值      | 综合成新率  |
|----|-----------|-----------|-----------|--------|
| 合计 | 51,172.55 | 24,971.14 | 26,201.41 | 51.20% |

## (2) 房屋建筑物

### 1) 当代商城房产的基本情况

截至本报告书签署之日，当代商城拥有 1 处房产，即当代商城大楼地下一层至地上八层，具体情况如下：

| 序号 | 房产证号               | 权利人  | 房屋坐落                 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------|------|----------------------|---------------------------|
| 1  | X 京房权证海字第 065505 号 | 当代商城 | 北京市海淀区中关村大街 40 号 1 幢 | 49,962.87                 |

注：上述建筑面积不包括已无偿划转给海淀置业的地下二层和地上九至十二层。

当代商城大楼共有 14 层，其中地上 12 层，地下两层，原证载建筑面积为 57,687.77 平方米。在地下二层和地上九至十二层合计建筑面积 7,724.90 平方米房产无偿划转给海淀置业后，剩余建筑面积为 49,962.87 平方米。

### 2) 房产划转及后续托管、回租情况

2013 年 10 月 31 日，海淀区国资委出具《关于北京当代商城有限责任公司国有资产无偿划转的批复》（海国资发[2013]148 号），同意当代商城将其持有的建筑面积合计为 10,779.42 平方米的国有非主业房产（包括位于海淀区中关村大街 40 号 1 幢的当代商城大楼地下二层和地上九层至十二层房产、位于海淀区高粱桥斜街 15 号的房产和位于海淀区志强园甲 3 号的房产）及其对应的土地使用权和附属设备无偿划转给海淀置业。

上述房产中，当代商城大楼地下二层为非经营性的辅助设备层；九层至十二层、海淀区高粱桥斜街 15 号房产和海淀区志强园甲 3 号房产主要用于非商业相关的写字楼出租等，此三处房产及土地使用权在划转之前作为投资性房地产入账，以成本法核算，租赁收益计入其他业务收入。附属设备为财务上单独作为固定资产入账、功能上附属于房产、拟随房产一并划转的设备，包括空调及附属设备、配电设备、消防设备、给排水设备、电梯及附属设备等。

本次无偿划转的基准日为 2013 年 9 月 30 日，根据北京中乐成会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》（中乐成专审字[2013]第 063 号），截至 2013 年 9 月 30 日，划转资产的账面价值为 7,562.71 万元，具体如下：

单位：万元

| 划转资产  | 原值        | 账面价值     |
|-------|-----------|----------|
| 房产    | 6,026.44  | 3,507.45 |
| 土地使用权 | 4,596.07  | 4,012.05 |
| 附属设备  | 392.61    | 43.21    |
| 合计    | 11,015.13 | 7,562.71 |

2013 年 10 月 31 日，当代商城与海淀置业办理完成无偿划转的交割，海淀置业成为上述资产的权益所有人。北京中乐成会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》（中乐成专审字[2013]第 71 号）对交割日划转资产的账面价值进行了确认。本次划转后，当代商城实际拥有的当代商城大楼房产面积约为 49,962.87 平方米（最终建筑面积以房屋所有权证载明的面积为准）。2013 年 2 月 20 日，当代商城已办理完成相关房产的产权分割过户手续。

为便于上述资产的统一管理和有效使用，根据“海国资发[2013]148 号”文，2013 年 10 月 31 日，当代商城与海淀置业分别签订了《租赁协议》和《托管协议》。《租赁协议》约定，海淀置业将当代商城大楼地下二层出租给当代商城，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日（当代商城享有优先续租权），租赁建筑面积为 3,314.85 平方米，计租面积为 2,950 平方米，租金为 120 万元/年（附属设备不另行计算租金）。当代商城将该处房产继续用于原有用途（库房、设备间）。

《托管协议》约定，海淀置业将当代商城大楼九层至十二层、海淀区高粱桥斜街 15 号房产和海淀区志强园甲 3 号房产（包括对应的土地使用权和附属设备）委托给当代商城管理和经营，托管期限自 2013 年 11 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日（当代商城享有优先续托权），托管的三处房产建筑面积合计为 7,464.57 平方米，其中当代商城大楼九层至十二层 4,410.05 平方米，海淀区高粱桥斜街 15 号房产 2,146.00 平方米，海淀区志强园甲 3 号房产 908.52 平方米。在托管期间内，海淀置业保留托管资产的所有权及处分权，当代商城有权行使除前述权利之外的

其他权利。当代商城每年向海淀置业支付 300 万元资产占用费，托管资产在经营管理过程中所产生的全部收益及/或亏损由当代商城承担。海淀置业同意当代商城按照托管资产的原有用途（对外出租）继续使用和管理，确认其已知悉《托管协议》生效前当代商城就托管资产已经签署的全部租赁协议，同意当代商城在《托管协议》有效期内继续履行该等协议。

### 3) 基准日房产的抵押情况

截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城有部分房产尚处于抵押状态。2009 年 7 月 22 日，当代商城与京投公司、海淀国资中心、超市发国资、甘家口大厦、北京中海拓科技发展总公司及北京市海淀区物资总公司签订《09 海淀国资债反担保合同》，当代商城将当代商城大楼地下一层、地下二层、地上三层至十二层共计 44,604.96 平方米的房产抵押给京投公司，作为京投公司为海淀国资中心向国家发改委申请的总计 40 亿元 7 年期“09 海淀国资债”提供连带责任保证担保的反担保，该部分房产对应土地使用权随之抵押。2013 年 10 月 29 日，京投公司与海淀国资中心、海淀置业、当代商城、甘家口大厦共同签署了解除资产抵押的《协议书》，约定解除当代商城全部抵押房产的抵押。2014 年 1 月 7 日，当代商城完成上述房产的解除抵押手续。

## 2、无形资产

### (1) 无形资产概况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城的无形资产原值为 29,957.36 万元，账面价值为 25,999.70 万元，以土地使用权为主，其账面价值占无形资产账面价值总额的 99.64%，具体情况如下：

单位：万元

| 项目    | 账面原值      | 累计摊销     | 账面价值      |
|-------|-----------|----------|-----------|
| 土地使用权 | 29,745.24 | 3,838.95 | 25,906.29 |
| 软件    | 212.12    | 118.70   | 93.42     |
| 合计    | 29,957.36 | 3,957.66 | 25,999.70 |

## (2) 土地使用权

截至本报告书签署之日，当代商城拥有 1 项土地使用权，即当代商城大楼坐落的土地（地下一层至地上八层对应的部分）。具体情况如下：

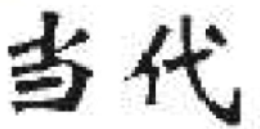
| 序号 | 土地使用权证号              | 权利人  | 土地坐落             | 面积（m <sup>2</sup> ） | 权属类型 | 有效期限              |
|----|----------------------|------|------------------|---------------------|------|-------------------|
| 1  | 京海国用（2008 出）第 4609 号 | 当代商城 | 北京市海淀区中关村大街 40 号 | 13,163.97           | 出让   | 至 2048 年 9 月 24 日 |

注：上表中面积包含已随对应房产无偿划转给海淀置业的面积。

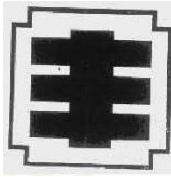
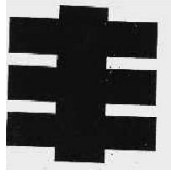
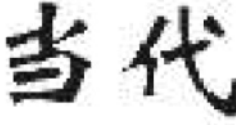
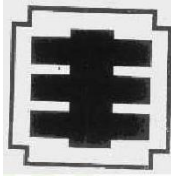
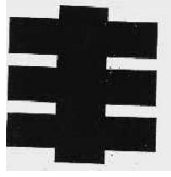
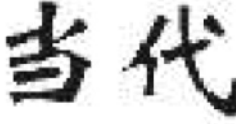
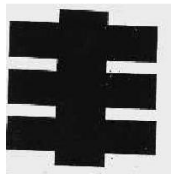
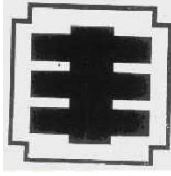
2013 年 10 月 31 日，根据“海国资发[2013]148 号”文，当代商城大楼地下二层、地上九至十二层对应的土地使用权无偿划转给海淀置业。该部分剥离土地面积约 1,763.97 平方米，当代商城实际拥有的土地使用权面积约 11,400.00 平方米（最终土地面积以土地使用权证的证载面积为准）。截至本报告书签署之日，当代商城正在办理剥离土地的权证分割及过户手续，上述手续的完成不存在实质性障碍。

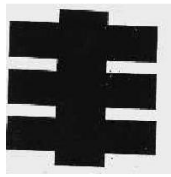
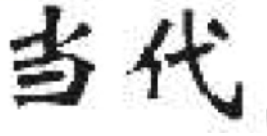
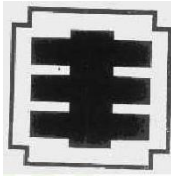
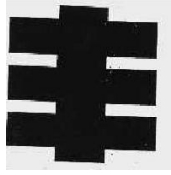
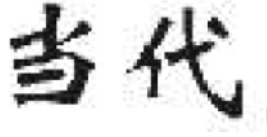
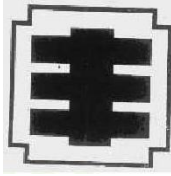
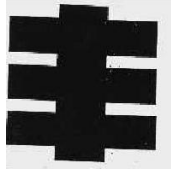
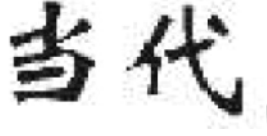
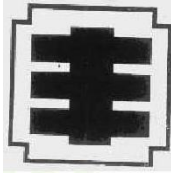
## (3) 商标情况

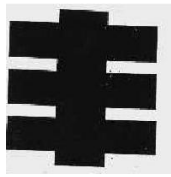
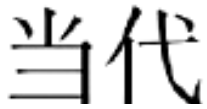
截至本报告书签署之日，当代商城已获得国家工商行政管理总局商标局颁发的 22 项商标权证书，具体情况如下所示：

| 序号 | 注册号     | 权利人  | 注册商标                                                                                | 许可类别 | 有效期限                             | 他项权利 |
|----|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|------|
| 1  | 4584249 | 当代商城 |  | 35   | 2010 年 3 月 14 日至 2020 年 3 月 13 日 | 无    |
| 2  | 9602659 | 当代商城 |  | 35   | 2013 年 1 月 14 日至 2023 年 1 月 13 日 | 无    |
| 3  | 947527  | 当代商城 |  | 35   | 2007 年 2 月 14 日至 2017 年 2 月 13 日 | 无    |



| 序号 | 注册号     | 权利人  | 注册商标                                                                                | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|------|
| 4  | 1139721 | 当代商城 |    | 36   | 2007 年 12 月 28 日至 2017 年 12 月 27 日 | 无    |
| 5  | 939839  | 当代商城 |    | 36   | 2007 年 1 月 28 日至 2017 年 1 月 27 日   | 无    |
| 6  | 947886  | 当代商城 |    | 36   | 2007 年 2 月 14 日至 2017 年 2 月 13 日   | 无    |
| 7  | 1141813 | 当代商城 |   | 37   | 2008 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日     | 无    |
| 8  | 919881  | 当代商城 |  | 37   | 2006 年 12 月 21 日至 2016 年 12 月 20 日 | 无    |
| 9  | 947910  | 当代商城 |  | 37   | 2007 年 2 月 14 日至 2017 年 2 月 13 日   | 无    |
| 10 | 919998  | 当代商城 |  | 38   | 2006 年 12 月 21 日至 2016 年 12 月 20 日 | 无    |
| 11 | 1141967 | 当代商城 |  | 39   | 2008 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日     | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人  | 注册商标                                                                                | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|------|
| 12 | 923826  | 当代商城 |    | 39   | 2006 年 12 月 28 日至 2016 年 12 月 27 日 | 无    |
| 13 | 951918  | 当代商城 |    | 39   | 2007 年 2 月 21 日至 2017 年 2 月 20 日   | 无    |
| 14 | 1141859 | 当代商城 |    | 40   | 2008 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日     | 无    |
| 15 | 939922  | 当代商城 |   | 40   | 2007 年 1 月 28 日至 2017 年 1 月 27 日   | 无    |
| 16 | 951958  | 当代商城 |  | 40   | 2007 年 2 月 21 日至 2017 年 2 月 20 日   | 无    |
| 17 | 1141941 | 当代商城 |  | 41   | 2008 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日     | 无    |
| 18 | 939971  | 当代商城 |  | 41   | 2007 年 1 月 28 日至 2017 年 1 月 27 日   | 无    |
| 19 | 967924  | 当代商城 |  | 41   | 2007 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日   | 无    |
| 20 | 1141730 | 当代商城 |  | 42   | 2008 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日     | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人  | 注册商标                                                                              | 许可类别 | 有效期限                                  | 他项权利 |
|----|---------|------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| 21 | 919967  | 当代商城 |  | 42   | 2006 年 12 月 21 日至<br>2016 年 12 月 20 日 | 无    |
| 22 | 9602522 | 当代商城 |  | 35   | 2003 年 12 月 28 日至<br>2023 年 12 月 27 日 | 无    |

#### (4) 专利情况

截至本报告书签署之日，当代商城拥有 1 项实用新型专利，具体情况如下所示：

| 序号 | 专利号              | 专利权人 | 专利名称 | 专利类型 | 取得方式 | 权利期限              | 他项权利 |
|----|------------------|------|------|------|------|-------------------|------|
| 1  | ZL201020187352.X | 当代商城 | 堵漏钳  | 实用新型 | 原始取得 | 2010 年 5 月 5 日起十年 | 无    |

#### (5) 经营资质情况

截至本报告书签署之日，当代商城拥有经营认证与资质的具体情况如下：

| 序号 | 许可主体   | 许可证名称       | 许可证号                  | 有效期限               |
|----|--------|-------------|-----------------------|--------------------|
| 1  | 当代商城   | 医疗器械经营企业许可证 | 京 080380              | 至 2015 年 8 月 19 日  |
| 2  | 当代商城   | 烟草专卖零售许可证   | 110108209207          | 至 2018 年 10 月 31 日 |
| 3  | 当代商城   | 食品流通许可证     | SP1100000910000377    | 至 2015 年 10 月 26 日 |
| 4  | 当代商城   | 药品经营许可证     | 京 DA0810160           | 至 2015 年 7 月 15 日  |
| 5  | 当代商城   | 酒类流通备案登记表   | 110006201361          | 2008 年 3 月 4 日起    |
| 6  | 当代商城   | 卫生许可证       | 海卫水监字[2013]第 003407 号 | 至 2015 年 2 月 3 日   |
| 7  | 石景山分公司 | 医疗器械经营企业许可证 | 京 070369              | 至 2014 年 9 月 20 日  |
| 8  | 石景山分公司 | 烟草专卖零售许可证   | 110107200988          | 至 2014 年 12 月 31 日 |

| 序号 | 许可主体   | 许可证名称     | 许可证号                            | 有效期限               |
|----|--------|-----------|---------------------------------|--------------------|
| 9  | 石景山分公司 | 食品流通许可证   | SP1101070910000431              | 至 2015 年 9 月 14 日  |
| 10 | 石景山分公司 | 酒类流通备案登记表 | 110008200625                    | 2009 年 9 月 28 日起   |
| 11 | 石景山分公司 | 食品卫生许可证   | (京药)卫食证字(2009)第 110107-JX0316 号 | 至 2017 年 8 月 15 日  |
| 12 | 石景山分公司 | 出版物经营许可证  | 新出发京零字第石 090032 号               | 至 2015 年 12 月 31 日 |
| 13 | 石景山分公司 | 卫生许可证     | 石卫环监字[2009]第 110107-001649 号    | 至 2015 年 10 月 31 日 |

### 3、租赁资产的情况

截至本报告书签署之日，当代商城通过租赁取得的主要资产为两项房产，具体情况如下：

| 序号 | 承租人  | 出租人          | 租赁标的                                          | 租赁期限                                  | 租赁用途     | 租赁面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|------|--------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|----------|-----------------------|
| 1  | 当代商城 | 北京实兴腾飞置业发展公司 | 石景山区“金鼎商贸区”项目 C 区 B 栋、D 栋整体建筑地下一层至地上五层的部分商业用房 | 2009 年 12 月 31 日<br>-2029 年 12 月 31 日 | 经营大型百货项目 | 43,908.64             |
| 2  | 当代商城 | 海淀置业         | 海淀区中关村大厦 40 号 1 幢当代商城大楼地下二层                   | 2013 年 11 月 1 日<br>-2018 年 12 月 31 日  | 库房、设备间   | 3,314.85              |

2008 年 12 月 31 日，北京实兴腾飞置业发展公司与当代商城签订《租赁合同》，将位于北京市石景山区阜石路和杨庄路交叉口西北角的“金鼎商贸区”项目 C 区 B 栋、D 栋整体建筑地下一层至地上五层的部分商业用房出租给当代商城，作为当代商城鼎城店的经营场所。

当代商城与海淀置业签订《租赁协议》的情况详见本章之“二/（六）/1、固定资产”。

### 4、资产许可使用的情况

截至本报告书签署之日，当代商城不存在许可他人使用自有资产，或者作为

被许可方使用他人资产的情况。

### （七）当代商城主要负债情况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城的负债全部为流动负债，合计 51,979.56 万元，以应付账款和预收账款为主，占负债总额的 74.87%。其中，应付账款全部为应付货款；预收账款主要为预收购物款、团购款，以及少量预收租金。具体情况如下：

单位：万元

| 项目            | 2013 年 10 月 31 日余额 | 占比             |
|---------------|--------------------|----------------|
| 应付账款          | 15,640.65          | 30.09%         |
| 预收款项          | 23,274.17          | 44.78%         |
| 应付职工薪酬        | 2,535.99           | 4.88%          |
| 应交税费          | 1,227.92           | 2.36%          |
| 其他应付款         | 2,876.99           | 5.53%          |
| 其他流动负债        | 6,423.84           | 12.36%         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>51,979.56</b>   | <b>100.00%</b> |
| <b>负债合计</b>   | <b>51,979.56</b>   | <b>100.00%</b> |

### （八）对外担保、资金占用及未决诉讼情况

截至本报告书签署之日，当代商城不存在对外担保的情况，不存在资金被关联方非经营性占用的情况。

截至本报告书签署之日，当代商城涉及的未决诉讼情况如下：

内蒙古乌海市万联商贸有限公司（以下简称“乌海万联”）与当代商城于 2010 年 10 月签订了《委托经营管理合同》。乌海万联向内蒙古自治区乌海市海勃湾区人民法院起诉当代商城违约，要求当代商城退还其支付的工作报酬等费用。经 2011 年 12 月乌海市海勃湾区人民法院一审和 2012 年 4 月乌海市中级人民法院终审，当代商城被判返还乌海万联预收款 82.00 万元，并赔偿乌海万联违约金 30.00 万元，合计 112.00 万元。当代商城已执行上述判决。当代商城已就上述终审判决向内蒙古自治区高级人民法院申请再审并获受理。截至本报告书签署之

日，本再审案件尚未开始审理。

当代商城已按终审判决向乌海万联支付有关款项，该项未决诉讼对当代商城的生产经营和本次重组均不构成重大不利影响。

### （九）最近三年资产评估、交易、增资、改制情况

当代商城 2013 年 10 月将部分国有非主业资产无偿划转至海淀置业，详见本章之“二/（六）/1/（2）房屋建筑物”。

除上述资产划转事项外，当代商城最近三年未发生资产评估、交易、增资、改制情况。

## 三、甘家口大厦基本情况

### （一）甘家口大厦历史沿革

#### 1、1999 年 6 月，北京甘家口大厦设立

1999 年 3 月 25 日，海淀区政府出具《关于转发确定甘家口大厦经营管理体制请示的通知》（海政办发[1999]25 号），明确了北京甘家口大厦的经营管理体制。1999 年 5 月 21 日，北京市海淀区商业委员会出具《关于华奥商贸集团公司成立北京甘家口大厦请示的批复》（海政商字[1999]第 44 号），批准全民所有制企业华奥集团设立北京甘家口大厦。

根据北京同仁会计师事务所出具的“（1999）京同审三字第 053 号”《开业验资报告书》，经审验，北京甘家口大厦已收到华奥集团 30,000 万元出资，其中以甘家口百货大楼 42,260.51 平方米房产依据该工程每平方米造价 6,768.68 元及本次注入的建筑面积合计作价 28,605 万元，货币出资 1,395 万元。

1999 年 6 月 4 日，北京甘家口大厦完成工商设立登记，注册资金 30,000.00 万元，经济性质为全民所有制，领取了注册号为“1101081043114”的《企业法人营业执照》。

北京甘家口大厦设立后的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|------|-----------|---------|
| 1   | 华奥集团 | 30,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |      | 30,000.00 | 100.00% |

本次交易的独立财务顾问和法律顾问认为：北京甘家口大厦设立时，华奥集团对其以实物出资未履行国有资产评估及评估结果的核准/备案程序。但由于此项出资系一家全民所有制企业将实物资产注入另一家全民所有制企业，海淀区国有资产管理局也进行了企业国有资产产权登记，上述实物出资未履行评估及评估结果核准/备案程序，对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

## 2、2010 年 11 月，股权无偿划转

2010 年 11 月，根据《关于组建海淀区国有资本经营管理中心的批复》（海政函[2009]104 号）和《关于组建海淀区国有资本经营管理中心的通知》（海国资发[2010]194 号），华奥集团将其所持北京甘家口大厦全部股权无偿划转至海淀国资中心。2010 年 11 月 4 日，华奥集团与海淀国资中心签署了北京甘家口大厦股权无偿划转的《转让协议书》。2010 年 11 月 5 日，北京甘家口大厦完成上述股权无偿划转的工商变更登记。

上述股权划转完成后，北京甘家口大厦的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 海淀国资中心 | 30,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |

## 3、2010 年 12 月，公司制改制

2010 年 7 月 22 日，北京甘家口大厦第三届职工大会审议通过了公司制改制的议案。

2010 年 7 月 30 日，海淀区国资委出具了《关于同意北京甘家口大厦改制工作的批复》（海国资发[2010]143 号），批准北京甘家口大厦进行公司制改制。2010 年 12 月 3 日，海淀国资中心出具了《关于同意北京甘家口大厦继续推进改制工作的通知》（海国资中心[2010]5 号），批准北京甘家口大厦的公司制改制方案。

根据上述批复，北京甘家口大厦以经北京希文会计师事务所有限责任公司审计并出具“京希文审[2010]第 31 号”《审计报告》确认的账面净资产 49,329.49 万元为基准，折合成实收资本 30,000.00 万元，剩余 19,329.49 万元计入资本公积。

2010 年 12 月 12 日，北京中乐成会计师事务所有限公司针对上述公司制改制事宜出具了“中乐成验字[2010]030 号”《验资报告》。2010 年 12 月 28 日，北京甘家口大厦完成了公司制改制的工商变更登记手续，成为法人独资公司，并换领了营业执照，营业执照注册号不变。

甘家口大厦完成公司制改制后，股权结构如下：

| 序号  | 股东名称   | 出资额（万元）   | 持股比例    |
|-----|--------|-----------|---------|
| 1   | 海淀国资中心 | 30,000.00 | 100.00% |
| 合 计 |        | 30,000.00 | 100.00% |

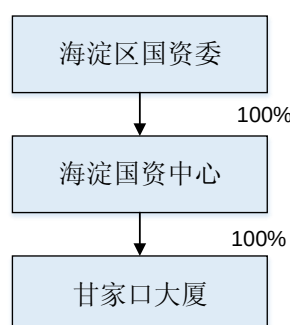
本次交易的独立财务顾问和法律顾问认为：甘家口大厦本次改制未履行国有资产评估及评估结果的核准/备案程序，但由于上述改制系以经审计的账面净资产值作为改制入账依据，改制前后甘家口大厦的股东均为海淀国资中心，因此，上述改制未履行评估及评估结果的核准/备案程序，对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

## （二）甘家口大厦的股权结构及控制关系情况

### 1、与控股股东、实际控制人之间的产权控制关系

海淀国资中心直接持有甘家口大厦 100% 股权，为甘家口大厦的控股股东、实际控制人。甘家口大厦的最终控制人为海淀区国资委。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦的产权控制关系如下图所示：





## 2、甘家口大厦子、分公司情况

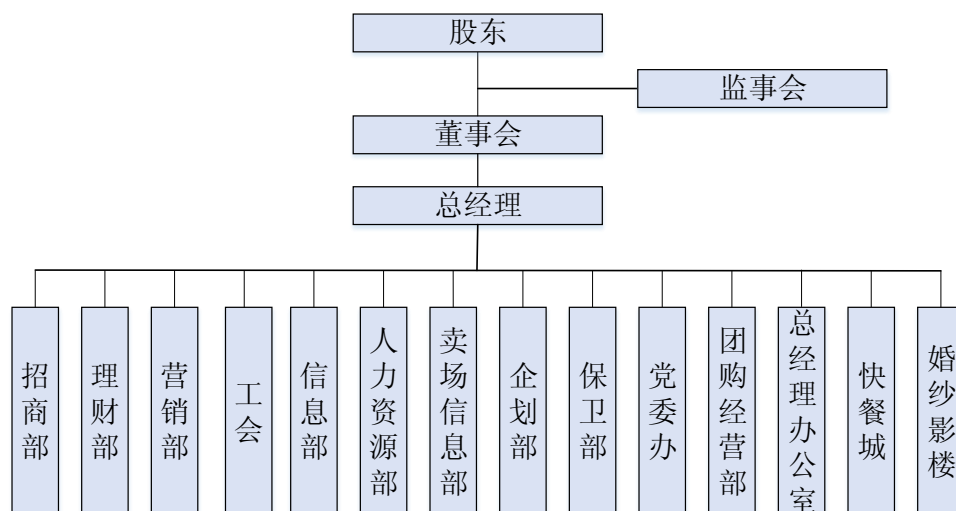
截至本报告书签署之日，甘家口大厦下设了一家全资子公司北京永承物业管理有限责任公司和两家分公司：北京甘家口大厦有限责任公司快餐城及北京甘家口大厦巴黎玫瑰婚纱摄影影楼。

永承物业具体情况如下：

|          |                        |
|----------|------------------------|
| 公司名称：    | 北京永承物业管理有限责任公司         |
| 法定代表人：   | 韩建国                    |
| 成立日期：    | 1999 年 4 月 2 日         |
| 注册资本：    | 100 万元                 |
| 住 所：     | 北京市海淀区三里河路 17 号        |
| 营业执照注册号： | 110108000290045        |
| 税务登记证号：  | 京税证字 110108717723708 号 |
| 公司类型：    | 有限责任公司（法人独资）           |
| 经营范围：    | 物业管理（包出租房屋），房地产咨询。     |

### （三）甘家口大厦的组织结构情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦的组织结构图如下：



## （四）甘家口大厦的主营业务情况

### 1、主营业务概况

#### （1）经营布局情况

甘家口大厦主营业务为百货零售，甘家口百货大楼地处海淀区与西城区交界的甘家口地区，位于增光路与三里河路交界的西南侧，交通便利，是一座以购物为主，及餐饮、娱乐、休闲、服务、写字楼为一体的社区商业服务中心。

甘家口百货大楼共有七层营业楼层，汇集了欧莱雅、伊丽莎白雅顿、周大福、ECCO、百丽、耐克等知名品牌，拥有服装首饰、化妆品、体育用品、皮具箱包、家电、工艺文化、照相器材、家居用品等各类商品，并搭配有超市及餐厅，能够满足客户的多方面及高品质需求。各楼层经营布局如下：

| 楼层   | 经营布局                                |
|------|-------------------------------------|
| 地下一层 | 超市、面包房、烟酒、红酒屋、茶叶、营养保健、化妆品、药店        |
| 地上一层 | 化妆品、黄金珠宝、名表、女鞋、皮鞋保养                 |
| 地上二层 | 少女装、少淑装、少女包、饰品、钟表眼镜、钟表维修            |
| 地上三层 | 淑女装、淑女包、羊绒羊毛、针织内睡、饰品、儿童用品           |
| 地上四层 | 男休闲装、男正装、衬衫男裤、男鞋、饰品皮具、运动户外用品        |
| 地上五层 | 家居床品、瓷器锅具、工艺礼品、家用电器、数码通讯、办公文化、五金自行车 |
| 地上六层 | 风味快餐、水吧、主题餐厅                        |

#### （2）定位与特色

甘家口大厦自 1999 年开业，在市场调研和分析的基础上，又针对商区周边多为住宅及学校的具体情况及顾客消费特点和习惯，选择以服务社区为立足点，最终明确定位为“社区型”商业中心，建立了“百货+超市+多功能服务”的综合性百货零售业态。同时，甘家口大厦一直坚持诚信经营和“亲朋式服务”的理念，让卖场客户享受周到的一对一式服务，并针对居民需求不断调整产品组合、提升消费环境，给周边居民打造继工作、家庭之外的“第三生活空间”。经过多年发展，甘家口大厦通过不断创新社区商业经营模式、服务模式、营销模式，持续延伸“亲朋式服务”内涵，坚持诚信经营，精细管理，追求卓越，促进了企业

和谐稳定发展。

甘家口大厦近年来获得的主要荣誉如下：

| 序号 | 荣誉称号           | 荣誉颁发机构     | 获得荣誉年度 |
|----|----------------|------------|--------|
| 1  | 全国商业顾客满意企业     | 中国商业联合会    | 2010 年 |
| 2  | 全国商业质量效益先进企业   | 中国商业联合会    | 2010 年 |
| 3  | 先进基层工会         | 海淀区总工会     | 2010 年 |
| 4  | 北京质量奖          | 北京市质量审定委员会 | 2010 年 |
| 5  | 全国 3.15 荣誉企业   | 中国商业联合会    | 2010 年 |
| 6  | 全国信得过单位        | 中国质量评价协会   | 2011 年 |
| 7  | 京城十佳服务商场       | 北京晨报社      | 2011 年 |
| 8  | 全国 3.15 荣誉企业   | 中国商业联合会    | 2011 年 |
| 9  | 全国商业服务业顾客满意企业  | 中国商业联合会    | 2012 年 |
| 10 | 中国社区商业示范店（百货类） | 中国百货商业协会   | 2012 年 |
| 11 | 诚信服务示范单位       | 北京市消费者协会   | 2012 年 |
| 12 | 北京市企业品牌建设先进单位  | 北京市产品评价中心  | 2012 年 |
| 13 | 全国 3.15 荣誉企业   | 中国商业联合会    | 2012 年 |

## 2、主要经营模式

甘家口大厦主要从事百货零售业务，与当代商城类似，其主要经营模式也包括联营、自营及租赁。

### （1）联营模式

甘家口大厦联营分成的具体方式包括按实际销售额分成，以及设置保底销售额、在实际销售额低于保底销售额时按保底计算分成两种。

甘家口大厦与供应商的联营合同一般根据甘家口大厦的标准格式制定，主要内容包括：

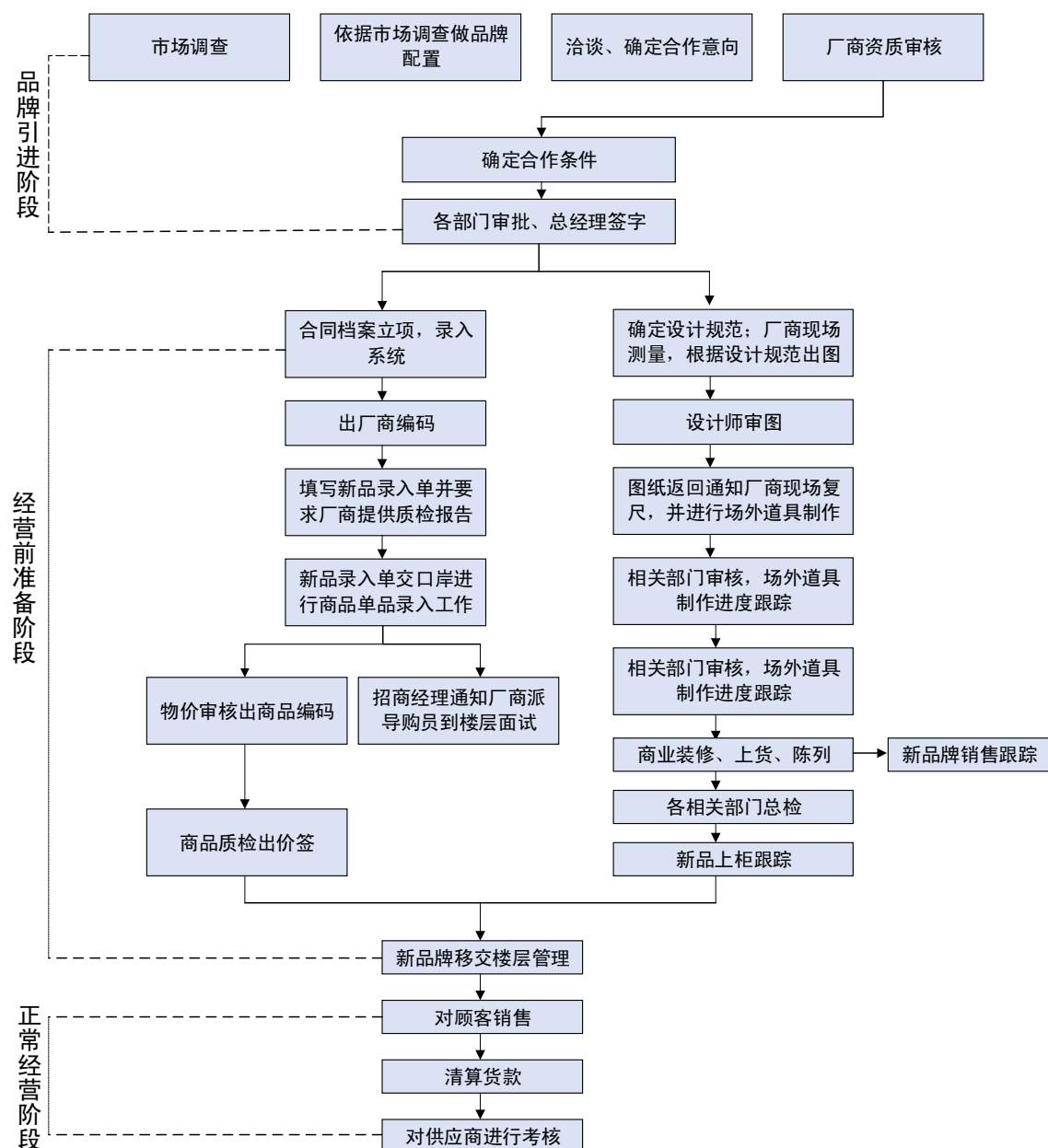
- ①经营场地面积、经营期限及经营范围；
- ②经营时间及商装管理；
- ③扣率计算及结账付款方式；
- ④管理费用；

⑤商品促销管理；

⑥双方在商品管理、人员管理等方面的权利和义务。

联营是甘家口大厦的主要经营模式，甘家口大厦大部分百货业务及部分超市业务采用联营模式。

甘家口大厦联营的主要业务流程如下：

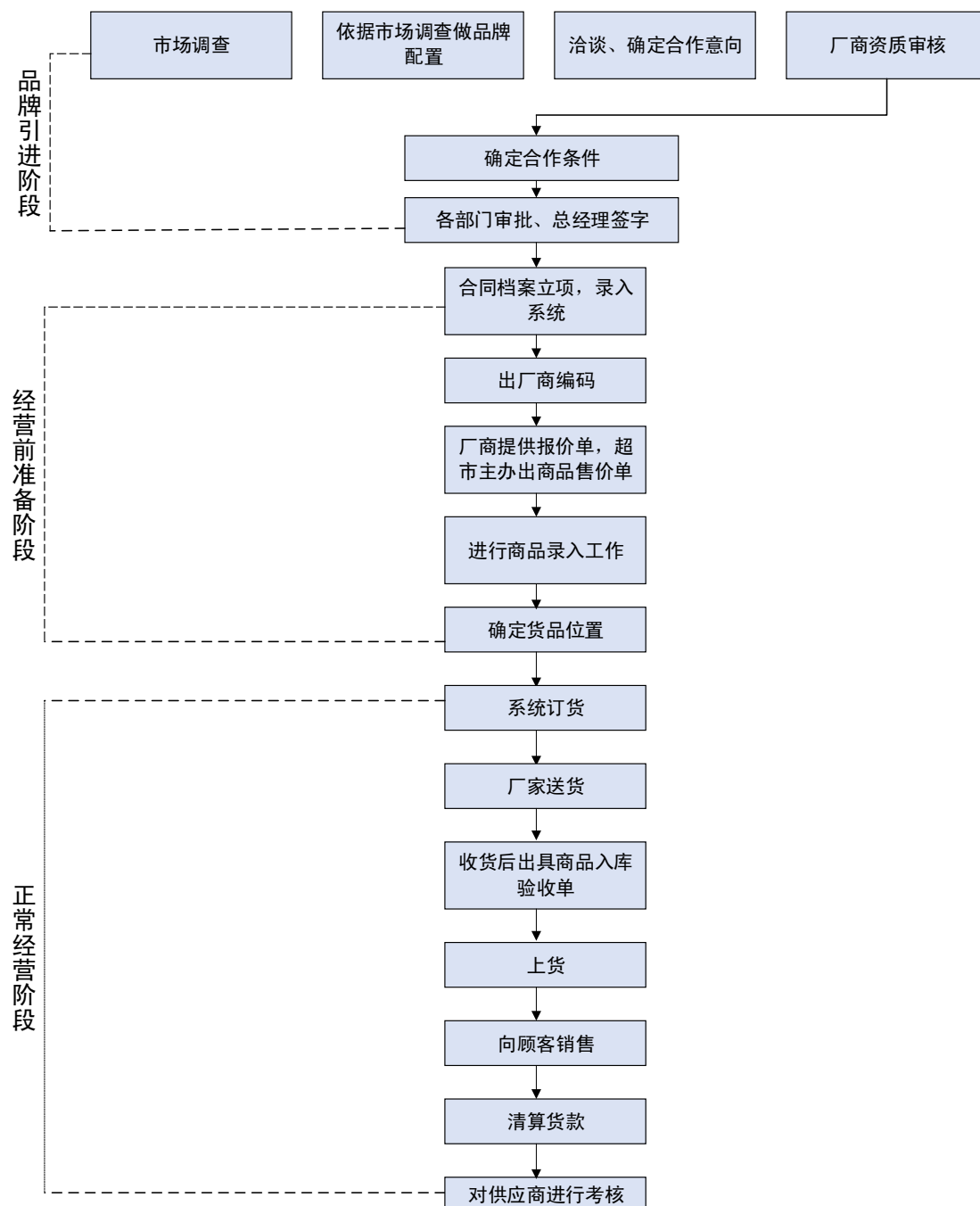


与当代商城相似，甘家口大厦联营模式下业务流程也包括品牌引进、经营前准备和正常经营三个阶段。品牌引进阶段主要通过前期市场调查工作，确定品牌

配置，通过洽谈建立合作意向并签订合同。经营前准备分为系统录入及场位装修两个方面，系统录入包括建立合同档案、产品编码及导购员培训；场位装修包括前期设计、现场监督及后期审核、陈列商品等方面。正常经营阶段为各楼层独立管理，确保从采购到销售整个业务流程中对商品质量的有效管理和控制。

## **（2）自营模式**

自营是商场直接采购商品并自主销售，以赚取进销差价的经营模式。甘家口大厦的自营模式主要适用于部分化妆品、烟酒、部分品牌小家电和大部分超市商品，其主要业务流程如下：



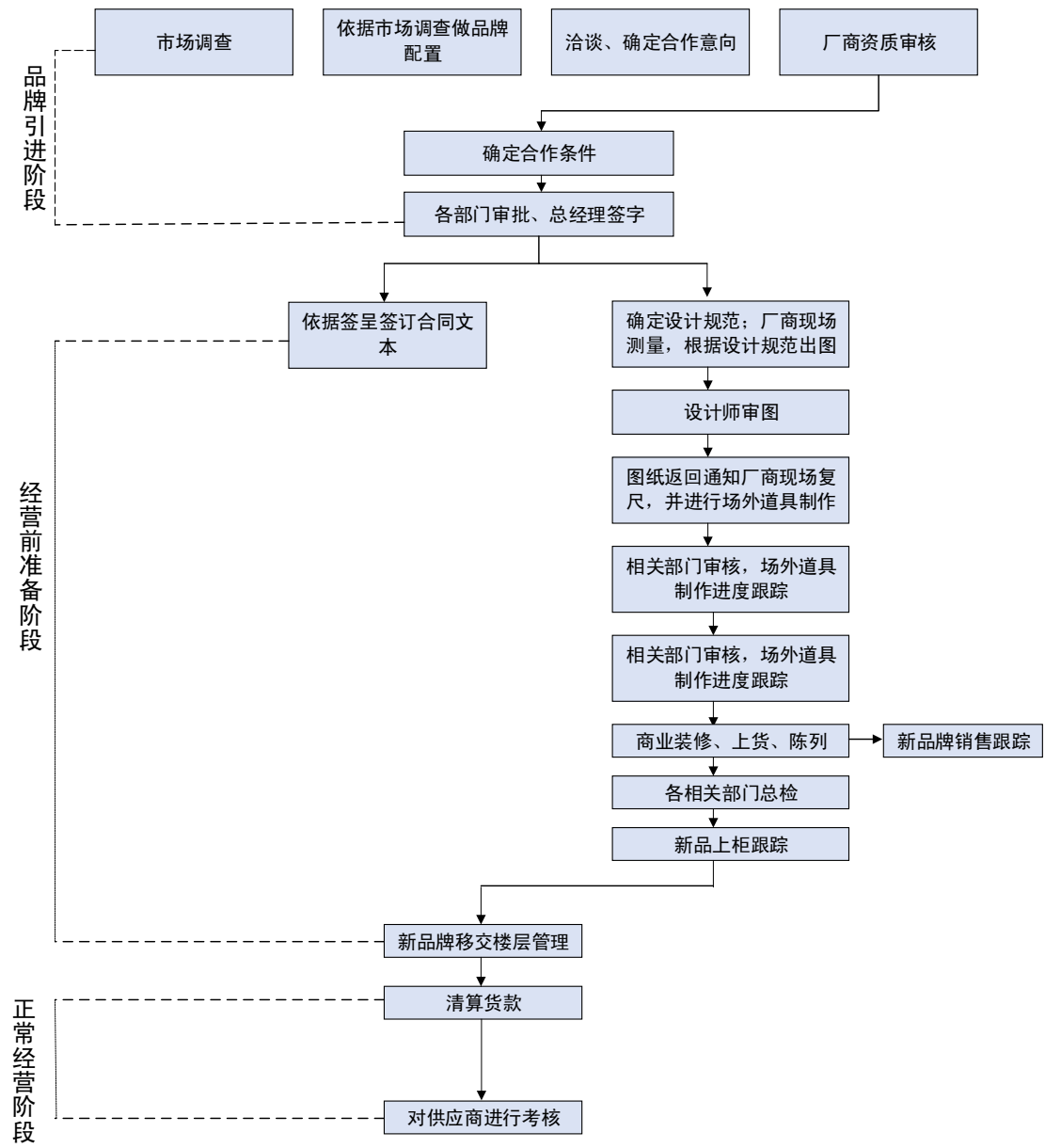
除与供应商确定的具体合作方式不同外，自营模式的业务流程在品牌引进阶段与联营模式基本相同，但在签订合同后，甘家口大厦自主完成经营前各项准备工作，包括确定商品类型、订货、采购、验收入库、上货等工作，并自主向供应商采购及对顾客完成销售。

### (3) 租赁模式

租赁模式系百货企业将其经营场所出租给供应商经营，以租金为主要收入来

源的经营模式。甘家口大厦主要对餐饮及配套服务商家采用租赁模式。

甘家口大厦租赁业务流程如下：



租赁模式的业务流程在经营前准备流程上与联营及自营有较大区别，甘家口大厦在签订合同后需提供经营场地供商家入驻。商家入驻后移交各楼层独立管理，确保整个业务流程中对商家经营商品质量进行有效跟踪与督导，并对商家进行定期考核。

### 3、营业收入、营业成本及毛利率情况

#### (1) 主营业务收入构成情况

按业务类型划分，甘家口大厦最近两年及一期的主营业务收入情况如下表：

单位：万元

| 项目   | 2013 年 1-10 月 |         | 2012 年度   |         | 2011 年度   |         |
|------|---------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|      | 金额            | 占比      | 金额        | 占比      | 金额        | 占比      |
| 百货业务 | 42,639.40     | 76.49%  | 50,964.64 | 77.45%  | 52,379.70 | 77.66%  |
| 超市业务 | 11,084.60     | 19.88%  | 12,688.87 | 19.28%  | 12,295.03 | 18.23%  |
| 餐饮业务 | 1,232.02      | 2.21%   | 1,320.60  | 2.01%   | 1,891.92  | 2.81%   |
| 租赁业务 | 791.29        | 1.42%   | 829.74    | 1.26%   | 881.42    | 1.31%   |
| 合计   | 55,747.32     | 100.00% | 65,803.85 | 100.00% | 67,448.06 | 100.00% |

甘家口大厦的主营业务收入包括百货业务、超市业务、餐饮业务和租赁业务，其中，百货业务是甘家口大厦的核心业务，收入占比接近 80%。甘家口大厦的业务结构稳定，最近两年及一期各项业务收入占比变化不大。受市场竞争激烈等因素的影响，2012 年主营业务收入总额较 2011 年略有下滑。

2013 年 1-10 月，甘家口大厦主营业务收入构成前五大品类包括超市、钟表珠宝、女装、男装及针织用品，其中钟表珠宝和超市业务近年来增长最快。相比当代商城，日用百货商品在甘家口大厦经营中的比重相对较高。

#### (2) 主营业务成本构成情况

单位：万元

| 项目   | 2013 年 1-10 月 |         | 2012 年度   |         | 2011 年度   |         |
|------|---------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|      | 金额            | 占比      | 金额        | 占比      | 金额        | 占比      |
| 百货业务 | 35,227.66     | 77.45%  | 41,156.69 | 77.87%  | 42,765.66 | 78.21%  |
| 超市业务 | 9,314.97      | 20.48%  | 10,660.63 | 20.17%  | 10,353.68 | 18.94%  |
| 餐饮业务 | 844.68        | 1.86%   | 935.91    | 1.77%   | 1,384.95  | 2.53%   |
| 租赁业务 | 94.64         | 0.21%   | 99.02     | 0.19%   | 173.93    | 0.32%   |
| 合计   | 45,481.95     | 100.00% | 52,852.24 | 100.00% | 54,678.22 | 100.00% |

甘家口大厦各项业务的营业成本所占比重和变动趋势与营业收入基本一致。



**(3) 主营业务毛利率情况**

| 项目   | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度 | 2011 年度 |
|------|---------------|---------|---------|
| 百货业务 | 17.38%        | 19.24%  | 18.35%  |
| 超市业务 | 15.96%        | 15.98%  | 15.79%  |
| 餐饮业务 | 31.44%        | 29.13%  | 26.80%  |
| 租赁业务 | 88.04%        | 88.07%  | 80.27%  |
| 合计   | 18.41%        | 19.68%  | 18.93%  |

最近两年及一期，甘家口大厦主营业务毛利率小幅波动，2012 年较 2011 年上升 0.75%，而 2013 年 1-10 月较 2012 年下降了 1.27%。百货业务毛利率的变动趋势与综合毛利率一致。

**(4) 其他业务情况**

甘家口大厦其他业务主要为促销收入、物业费收入及“输出管理式”商业咨询收入等，最近两年及一期，其他业务收入分别为 1,543.17 万元、1,248.89 万元和 1,780.28 万元，其他业务毛利分别为 236.56 万元、20.70 万元和 850.24 万元，波动主要缘于偶发性商业咨询业务的变动。

**4、报告期内主要客户及供应商情况****(1) 主要客户情况**

由于甘家口大厦主要从事百货零售业务，客户极为分散，主要为个人消费者。最近两年及一期，甘家口大厦不存在向单个客户的销售比例超过当期销售总额 50%的情况，不存在严重依赖少数客户的情况。

**(2) 主要供应商情况**

甘家口大厦全部商品均在国内采购，主要供应商基本保持稳定，报告期内甘家口大厦向前五大供应商采购情况如下表所示：

单位：万元

| 年度            | 采购金额     | 占营业成本的比例 |
|---------------|----------|----------|
| 2013 年 1-10 月 | 8,247.30 | 17.77%   |
| 2012 年度       | 6,060.32 | 11.21%   |

| 年度      | 采购金额     | 占营业成本的比例 |
|---------|----------|----------|
| 2011 年度 | 5,924.36 | 10.58%   |

甘家口大厦的前五大供应商均为与甘家口大厦以联营模式合作的供应商。甘家口大厦的董事、监事、高级管理人员、主要关联方及甘家口大厦股东均未在上述供应商中持有权益。

## 5、安全生产及环境保护情况

### (1) 安全生产情况

甘家口大厦主要从事百货零售业务，不属于高危险行业。甘家口大厦高度重视安全生产监督管理工作，根据《中华人民共和国安全生产法》、《北京市商业零售经营单位安全生产规定》、《北京市安全生产条例》等法律法规，制定了《办公室安全管理规定》、《安全用电管理制度》、《餐饮、锅炉安全保卫管理制度》、《防火保卫器材管理使用规定》、《各施工单位施工安全有关规定》、《柜台安全管理规定》、《机动车和停车场（库）安全防火管理规定》、《进入大厦施工治安、消防管理规定》、《联营厂家进店安全管理规定》、《施工期间安全保卫、消防安全有关规定》、《物资仓库安全防火有关制度规定》、《营业场所安全管理制度》等一系列安全生产管理制度以及多项安全生产应急预案，形成了以大厦—经营部—各楼层为网络的安全生产管理体系，确保大厦购物与办公环境的安全。

自 2010 年 1 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦的经营活动符合有关安全经营法律法规规定，没有发生过重大安全事故、亦不存在因违反安全经营方面的法律法规而被处罚的情形。

### (2) 环境保护情况

甘家口大厦主要从事百货零售业，不属于重污染行业。2011 年 3 月，甘家口大厦通过 ISO14001（2004 版）环境管理体系认证。近三年来，甘家口大厦的经营活动符合有关环境保护的法律法规规定，未发生重大环境污染事故，亦不存在因违反环境保护方面的法律法规而被处罚的情形。

## 6、质量控制情况

### （1）商品质量控制情况

在商品质量控制方面，甘家口大厦依据《中华人民共和国产品质量法》、《食品卫生法》、《散装食品卫生管理规范》、《消费者权益保护法》等相关法律法规，结合公司实际经营情况，制定了一系列制度和标准，并积极与工商、质检、药监等职能部门进行良好的工作沟通，从采购到销售整个业务流程中确保对商品质量的有效管理和控制。在日常经营中，大厦实行大厦—经营部—商品部三级网络管理，质量管理人员需拥有丰富的商品知识，熟悉国家的有关法律法规。主管副总经理、招商部部长、招商经理在引厂进店及新品购进时需进行实地考察，经审核无误后方可引进。质量管理人员严格执行大厦质量检查制度，全程监控大厦的商品质量。兼职物价员坚持备案登记，严格执行大厦的《商品购进管理规定》，对商品进行外观质量检查，不合格的商品不予上柜。通过对商品的三级网络管理，将责任落实到每一个责任人，建立健全严格的质量管理、质量监督、质量保证体系。

### （2）服务质量控制情况

甘家口大厦重视服务品牌建设，制定了《信息员的聘用、上岗及离店要求》、《服务工作纪律要求》、《仪容仪表规范/行为举止规范/服务用语规范》、《售后服务管理》、《服务管理处罚条例》、《关于培养、考核服务品牌的试行办法》等一系列文件，全面规范员工服务质量，不断提高员工服务水平。

为增强大厦员工的服务意识，提高员工的行为质量、服务水平，大厦服务工作推行“亲朋式”服务理念，实施全员管理，全过程管理和全面质量管理。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦已建立了较完善的质量控制体系，严格执行质量控制流程，近三年未发生重大商品、服务质量纠纷，亦不存在因违反商品、服务质量方面的法律法规而被处罚的情形。

### （五）甘家口大厦最近两年及一期的主要财务数据

德勤华永对甘家口大厦最近两年及一期的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（德师报(审)字(14)第 S0011 号）。甘家口大厦最近

两年及一期经审计的主要财务数据（合并口径）如下：

### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

| 项 目  | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 58,050.09        | 72,342.44        | 69,186.00        |
| 负债总额 | 24,840.63        | 30,428.89        | 29,151.74        |
| 净资产  | 33,209.46        | 41,913.55        | 40,034.26        |

2012 年末，甘家口大厦资产总额为 72,342.44 万元，比 2011 年末增长 4.56%；净资产 41,913.55 万元，比 2011 年末增长 4.69%。

2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦资产总额 58,050.09 万元、净资产 33,209.46 万元，均较 2012 年末显著下降，主要系 2013 年 10 月甘家口大厦划转了部分国有非主业资产（截至划转基准日账面价值为 10,808.09 万元）所致，具体情况详见本章之“三/（六）/1、固定资产/（2）房屋建筑物”。

### 2、利润表主要数据

单位：万元

| 项 目  | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度   | 2011 年度   |
|------|---------------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 57,527.60     | 67,052.74 | 68,991.23 |
| 营业利润 | 2,595.58      | 2,599.67  | 2,563.93  |
| 利润总额 | 2,827.71      | 2,808.18  | 2,740.09  |
| 净利润  | 2,099.67      | 2,028.90  | 1,975.02  |

2011 年度甘家口大厦营业收入为 68,991.23 万元，净利润为 1,975.02 万元，2012 年度，由于宏观经济形势和市场竞争影响，甘家口大厦营业收入同比下降 2.81%，而净利润增加到 2,028.90 万元，同比上升 2.73%，主要系毛利率提升和财务费用减少所致。2013 年 1-10 月，主营业务稳定发展，净利润已超过 2012 年度全年水平。

### 3、现金流量表主要数据

单位：万元

| 项 目           | 2013 年 1-10 月 | 2012 年度  | 2011 年度   |
|---------------|---------------|----------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -35.66        | 5,767.46 | 4,086.17  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 3,053.21      | -87.76   | -5,436.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -366.82       | -344.60  | -302.00   |
| 现金及现金等价物净增加额  | 2,650.73      | 5,335.09 | -1,651.90 |

最近两年及一期，甘家口大厦经营活动现金流波动较大。2011 年、2012 年和 2013 年 1-10 月，经营活动产生的现金流量净额分别为 4,086.17 万元、5,767.46 万元和-35.66 万元，2013 年 1-10 月出现净流出，主要由于预收购物款大幅减少，以及季节性因素导致对供应商货款支出额较多的影响。投资活动现金流量净额的波动主要与甘家口大厦存入和取出定期存款、购买和赎回短期银行理财产品的时间有关。

### （六）甘家口大厦主要资产情况

#### 1、固定资产

##### （1）固定资产概况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦固定资产的账面原值为 47,216.30 万元，净值为 34,760.69 万元，不存在计提减值情况。甘家口大厦的固定资产主要为房屋及建筑物，具体情况如下：

单位：万元

| 类别           | 原值（万元）    | 累计折旧（万元）  | 净值（万元）    | 成新率    |
|--------------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 房屋及建筑物       | 44,883.62 | 11,124.81 | 33,758.81 | 75.21% |
| 机器设备         | 543.70    | 236.46    | 307.23    | 56.51% |
| 运输设备         | 441.10    | 247.32    | 193.77    | 43.93% |
| 电子设备、办公设备及其他 | 1,347.88  | 847.01    | 500.87    | 37.16% |
| 合计           | 47,216.30 | 12,455.61 | 34,760.69 | 73.62% |

## (2) 房屋建筑物

### 1) 甘家口大厦房产的基本情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦拥有 16 处房产，均位于甘家口百货大楼内，具体情况如下：

| 序号 | 房产证号              | 权利人   | 房屋坐落                                            | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------|-------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 1  | X京房权证海字第 406111 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 614                            | 81.55                     |
| 2  | X京房权证海字第 406110 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 613                            | 121.33                    |
| 3  | X京房权证海字第 406109 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 611                            | 320.23                    |
| 4  | X京房权证海字第 406106 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 610                            | 268.28                    |
| 5  | X京房权证海字第 406105 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 609                            | 81.55                     |
| 6  | X京房权证海字第 406104 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 608                            | 256.65                    |
| 7  | X京房权证海字第 406103 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 607                            | 439.70                    |
| 8  | X京房权证海字第 406102 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 606                            | 198.55                    |
| 9  | X京房权证海字第 406101 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 605                            | 187.28                    |
| 10 | X京房权证海字第 406100 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 604                            | 524.21                    |
| 11 | X京房权证海字第 406098 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 603                            | 184.45                    |
| 12 | X京房权证海字第 406096 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 602                            | 316.96                    |
| 13 | X京房权证海字第 406092 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 6 层 601                            | 181.62                    |
| 14 | X京房权证海字第 405317 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号 2 层部分                              | 1,795.18                  |
| 15 | X京房权证海字第 405268 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号地下 1 层超市部分、地上 4-5 层、6 层 612、8 层 808 | 19,132.91                 |
| 16 | X京房权证海字第 407860 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河路 17 号地上 1-3 层部分                          | 18,052.10                 |

注：根据海商建公司与北京市新华书店及北京邮政局签订的协议，第 16 项房产中 1-2 层有约 548.18 平方米、799.26 平方米房产分别归属于北京市新华书店与北京邮政局。截至本报告书签署之日，上述房产尚未办理分割手续。

①上述第 1 至第 13 项房产，系甘家口大厦自建融置业购得。2010 年 5 月，甘家口大厦与建融置业签订《房屋买卖合同》，购买其坐落于海淀区三里河路 17 号 6 层、总面积为 3,162.36 平方米的房产。

②上述第 14 项房产，系甘家口大厦自海商建公司购得。2001 年 9 月，甘家口大厦与海商建公司签订《商品房买卖合同》，购买其坐落于海淀区三里河路 17

号 2 层、总面积为 1,795.18 平方米的房产。

2006 年 2 月，海淀区政府出具《批转区国资委关于建立健全国有资产监管体制加快国有资产重组方案的通知》（海政发[2006]10 号），决定将海商建公司的人、财、物并入超市发国资；2010 年 11 月，超市发国资更名为北京海淀置业集团有限公司。

③上述第 15 项房产包括甘家口百货大楼中 1999 年北京甘家口大厦设立时由华奥集团以实物出资方式投入及 2008 年由超市发国资划转至北京甘家口大厦的部分房产。甘家口百货大楼由海商建公司施工建设，大楼建成后权利人为海商建公司。根据《关于华奥商贸集团公司成立北京甘家口大厦请示的批复》（海政商字[1999]第 44 号）及《关于划转甘家口大厦资产的通知》（海国资发[2008]93 号），甘家口大厦先后取得上述房产（截至 2013 年 9 月 30 日建筑面积为 41,141.89 平方米），房屋所有权证仍在海商建公司名下。以 2013 年 9 月 30 日为基准日，根据海淀区国资委批复，甘家口大厦于 2013 年 10 月将甘家口百货大楼地下 1-3 层及夹层（不含超市）建筑面积 22,008.98 平方米房产无偿划转给海淀置业，并于 2014 年 1 月就剩余 19,132.91 平方米房产办理取得“X 京房权证海字第 405268 号”房屋所有权证。无偿划转详情参见本章之“三/（六）/1/（2）/2）房产划转及后续回租情况”。

本次交易的独立财务顾问和法律顾问认为，根据《房屋所有权证》（X 京房产证海字第 405268 号），该证项下的甘家口大厦地下一层 4,037.67 平方米房产的证载用途为汽车库，甘家口大厦实际用于超市经营，存在实际用途与证载用途不一致的情况，存在被责令改正、罚款等处罚的风险。根据海淀国资中心出具的承诺函，根据海淀国资中心出具的承诺函，在本次重组完成后，如因标的公司资产等任何原因产生争议、纠纷、行政处罚、诉讼或仲裁，海淀国资中心同意承担该等债务，或给予标的公司全额补偿。因此，上述情况不会对本次重组构成实质性障碍。

④上述第 16 项房产系甘家口百货大楼地上 1-3 层，取得方式与第 15 项房产相同，建筑面积为 18,052.10 平方米，取得后由甘家口大厦持续占有使用。该项房产及对应土地使用权原在海商建公司名下，海商建公司并入海淀置业后，2014

年1月，甘家口大厦自海淀置业购买了该项土地使用权，并完成土地使用权证和房屋所有权证的过户手续。对应土地使用权具体情况参见本章之“三/（六）/2/（2）土地使用权”。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦拥有的房产总面积为40,795.11平方米，的全部房产均已取得房屋所有权证。

## 2) 房产划转及后续回租情况

2013年10月31日，根据海淀区国资委出具的《关于北京甘家口大厦有限责任公司国有资产无偿划转的批复》（海国资发[2013]147号），甘家口大厦将甘家口百货大楼地下1层（不含超市）、地下夹层、地下2层和地下3层建筑面积合计为22,008.98平方米的国有非主业房产无偿划转给海淀置业。

本次无偿划转的基准日为2013年9月30日，根据北京中乐成会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》（中乐成专审字[2013]第062号），截至2013年9月30日，上述划转资产的账面价值为10,808.09万元。

2013年10月31日，甘家口大厦与海淀置业办理完成无偿划转的交割，海淀置业成为上述资产的实际权益所有人。北京中乐成会计师事务所有限公司出具《专项审计报告》（中乐成专审字[2013]第70号）对交割日划转资产的账面价值进行了确认。本次划转后，甘家口大厦就甘家口百货大楼地下1-3层（含夹层）、地上4-5层、6层612、8层808合计41,141.89平方米房产扣除地下1-3层（含夹层，不含超市）划转后的部分（19,132.91平方米）办理取得《X京房权证海字第405268号》房屋所有权证。

为便于上述资产的统一管理和有效使用，根据“海国资发[2013]147号”文，2013年10月31日，甘家口大厦与海淀置业签订了《租赁协议》。《租赁协议》约定，海淀置业将甘家口百货大楼地下2层出租给甘家口大厦，租赁期限自2013年11月1日起至2018年12月31日（甘家口大厦享有优先续租权），租赁建筑面积为22,008.98平方米，计租面积为13,342.74平方米，租金为450万元/年。甘家口大厦将该处房产继续用于原有用途（停车场、仓库、附属设施等）。

## 3) 基准日房产的抵押情况



截至 2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦有部分房产尚处于抵押状态。2009 年 7 月 22 日，甘家口大厦与京投公司、海淀国资中心、超市发国资、当代商城、北京中海拓科技发展总公司及北京市海淀区物资总公司签订《09 海淀国资债反担保合同》，甘家口大厦将上述第 14 项房产（1,795.18 平方米）及无偿划转前的第 15 项房产（41,141.89 平方米）总计 42,937.07 平方米房产抵押给京投公司，作为京投公司为海淀国资中心向国家发改委申请的总计 40 亿元 7 年期“09 海淀国资债”提供连带责任保证担保的反担保。2013 年 10 月 29 日，京投公司与海淀国资中心、海淀置业、当代商城、甘家口大厦共同签署了变更资产抵押的《协议书》，解除上述第 14 项房产抵押；将第 15 项房产的抵押面积从 41,141.89 平方米变更为 22,008.98 平方米（该部分在无偿划转给海淀置业后继续作为抵押物）。第 15 项房产划转后的部分（面积为 19,132.91 平方米）已于 2014 年 1 月 14 日办理完成解除抵押手续。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦房产权属完整，不存在抵押或其他权利受到限制的情况。

## 2、无形资产

### （1）无形资产概况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦的无形资产账面价值为 92.71 万元，包括软件和商标所有权，具体情况如下：

单位：万元

| 项目    | 账面原值   | 累计摊销  | 账面价值  |
|-------|--------|-------|-------|
| 软件    | 126.85 | 46.73 | 80.12 |
| 商标所有权 | 23.66  | 11.07 | 12.59 |
| 合计    | 150.51 | 57.80 | 92.71 |

### （2）土地使用权

截至本报告书签署之日，甘家口大厦拥有 4 项土地使用权，具体情况如下：

| 序号 | 土地使用权证号 | 权利人 | 土地坐落 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 权属类型 | 有效期限 |
|----|---------|-----|------|---------------------|------|------|
|----|---------|-----|------|---------------------|------|------|

| 序号 | 土地使用权证号                       | 权利人   | 土地坐落             | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 权属类型 | 有效期限                 |
|----|-------------------------------|-------|------------------|-------------------------|------|----------------------|
| 1  | 京海国用<br>(2014 出) 第<br>00013 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河<br>路 17 号 | 2,551.13                | 出让   | 至 2048 年<br>8 月 20 日 |
| 2  | 京海国用<br>(2014 出) 第<br>00026 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河<br>路 17 号 | 3,795.71                | 出让   | 至 2048 年<br>8 月 20 日 |
| 3  | 京海国用<br>(2014 出) 第<br>00024 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河<br>路 17 号 | 360.76                  | 出让   | 至 2048 年<br>8 月 20 日 |
| 4  | 京海国用<br>(2014 出) 第<br>00025 号 | 甘家口大厦 | 海淀区三里河<br>路 17 号 | 24.73                   | 出让   | 至 2048 年<br>8 月 20 日 |

### 1) “京海国用（2014 出）第 00013 号”土地使用权证

该项土地使用权证系对应“X 京房权证海字第 405268 号”和“X 京房权证海字第 405317 号”房屋所有权证，在无偿划转（参见本章之“三/（六）/1/（2）房屋建筑物”）相关分割、过户手续完成后，于 2014 年 1 月办理取得。

### 2) “京海国用（2014 出）第 00026 号”土地使用权证

此项土地使用权证对应土地原为海商建公司名下的划拨用地。2013 年 11 月，海淀置业与海淀区国土局签订《土地出让金协议》，办理完成土地出让手续。2013 年 12 月，甘家口大厦与海淀置业就此项土地使用权签署《协议书》，甘家口大厦向海淀置业支付土地出让金及各项税费对应金额总计 3,720.54 万元，购买取得上述土地使用权，并办理完成转让过户手续。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦“X 京房权证海字第 407860 号”房屋所有权证所属房产（甘家口百货大楼地上 1-3 层部分）所对应的土地已经由海商建公司过户到甘家口大厦名下，具体面积为 3,795.71 平方米。

### 3) “京海国用（2014 出）第 00024 号”土地使用权证及“京海国用（2014 出）第 00025 号”土地使用权证

2010 年 5 月 20 日，甘家口大厦与建融置业签订《房屋买卖合同》，购买其位于海淀区三里河路 17 号 6 层建筑面积合计为 3,162.36 平方米的房产，具体参

见本章“三/（六）/1/（2）房屋建筑物”中所述第 1-13 项房产。2014 年 1 月，该等房产已完成房屋所有权过户，甘家口大厦取得对应的“京海国用（2014 出）第 00024 号”土地使用权证及“京海国用（2014 出）第 00025 号”土地使用权证。

截至本报告书签署之日，甘家口大厦拥有的全部土地使用权已取得相应权属证明。

### （3）商标情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦已获得国家工商总局商标局颁发的 51 项注册商标，具体情况如下所示：

| 序号 | 注册号     | 权利人     | 注册商标  | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|---------|-------|------|------------------------------------|------|
| 1  | 6768537 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 14   | 2010 年 03 月 28 日至 2020 年 03 月 27 日 | 无    |
| 2  | 6768538 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 16   | 2010 年 04 月 07 日至 2020 年 04 月 06 日 | 无    |
| 3  | 6768539 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 18   | 2010 年 08 月 07 日至 2020 年 08 月 06 日 | 无    |
| 4  | 6768541 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 24   | 2010 年 08 月 07 日至 2020 年 08 月 06 日 | 无    |
| 5  | 6768542 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 25   | 2010 年 08 月 07 日至 2020 年 08 月 06 日 | 无    |
| 6  | 6768543 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 28   | 2010 年 08 月 07 日至 2020 年 08 月 06 日 | 无    |
| 7  | 6768544 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 34   | 2010 年 04 月 28 日至 2020 年 04 月 27 日 | 无    |
| 8  | 6768635 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦 | 35   | 2010 年 04 月 28 日至 2020 年 04 月 27 日 | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人     | 注册商标       | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|---------|------------|------|------------------------------------|------|
| 9  | 6768638 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦      | 39   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |
| 10 | 6768640 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦      | 41   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |
| 11 | 6768654 | 北京甘家口大厦 | 甘家口商场      | 35   | 2010 年 07 月 28 日至 2020 年 07 月 27 日 | 无    |
| 12 | 6768547 | 北京甘家口大厦 | 甘家口购物中心    | 35   | 2010 年 07 月 28 日至 2020 年 07 月 27 日 | 无    |
| 13 | 6768555 | 北京甘家口大厦 | 甘家口超市      | 35   | 2010 年 07 月 28 日至 2020 年 07 月 27 日 | 无    |
| 14 | 3924094 | 北京甘家口大厦 | 甘家口大厦亲朋式服务 | 35   | 2006 年 11 月 28 日至 2016 年 11 月 27 日 | 无    |
| 15 | 6768580 | 北京甘家口大厦 | 亲朋式        | 41   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |
| 16 | 8611357 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 14   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 17 | 8611416 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 16   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 18 | 8611465 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 18   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 19 | 8616752 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 24   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 20 | 8616783 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 25   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 21 | 8616820 | 北京甘家口大厦 | 甘百         | 28   | 2011 年 09 月 14 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人     | 注册商标  | 许可类别 | 有效期限                    | 他项权利 |
|----|---------|---------|-------|------|-------------------------|------|
| 22 | 8616851 | 北京甘家口大厦 | 甘百    | 34   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 23 | 8621163 | 北京甘家口大厦 | 甘百    | 35   | 2011年10月21日至2021年10月20日 | 无    |
| 24 | 8621340 | 北京甘家口大厦 | 甘百    | 39   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 25 | 8625063 | 北京甘家口大厦 | 甘百    | 41   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 26 | 8611349 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 14   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 27 | 8611396 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 16   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 28 | 8611450 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 18   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 29 | 8616745 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 24   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 30 | 8616772 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 25   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 31 | 8616812 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 28   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 32 | 8616844 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 34   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |
| 33 | 8616879 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 35   | 2011年10月14日至2021年10月13日 | 无    |
| 34 | 8621327 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货 | 39   | 2011年09月14日至2021年09月13日 | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人     | 注册商标                                                                                | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|------|
| 35 | 8621434 | 北京甘家口大厦 | 甘家口百货                                                                               | 41   | 2011 年 09 月 28 日至 2021 年 09 月 13 日 | 无    |
| 36 | 6768583 | 北京甘家口大厦 |    | 18   | 2010 年 08 月 07 日至 2020 年 08 月 06 日 | 无    |
| 37 | 6768565 | 北京甘家口大厦 |    | 24   | 2011 年 03 月 28 日至 2021 年 09 月 27 日 | 无    |
| 38 | 6768566 | 北京甘家口大厦 |    | 34   | 2010 年 04 月 28 日至 2020 年 04 月 27 日 | 无    |
| 39 | 6768567 | 北京甘家口大厦 |    | 39   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |
| 40 | 6768568 | 北京甘家口大厦 |   | 41   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |
| 41 | 8806828 | 北京甘家口大厦 | 京嘴儿                                                                                 | 29   | 2012 年 01 月 14 日至 2022 年 01 月 13 日 | 无    |
| 42 | 8806804 | 北京甘家口大厦 | 京嘴儿                                                                                 | 30   | 2011 年 11 月 21 日至 2021 年 11 月 20 日 | 无    |
| 43 | 8806705 | 北京甘家口大厦 | 京嘴儿                                                                                 | 35   | 2011 年 12 月 07 日至 2021 年 12 月 06 日 | 无    |
| 44 | 7857379 | 北京甘家口大厦 | 京嘴                                                                                  | 29   | 2011 年 03 月 14 日至 2021 年 03 月 13 日 | 无    |
| 45 | 7857365 | 北京甘家口大厦 | 京嘴                                                                                  | 30   | 2010 年 12 月 28 日至 2020 年 12 月 27 日 | 无    |
| 46 | 7857349 | 北京甘家口大厦 | 京嘴                                                                                  | 35   | 2011 年 02 月 14 日至 2021 年 02 月 13 日 | 无    |
| 47 | 8802824 | 北京甘家口大厦 |  | 29   | 2012 年 08 月 21 日至 2022 年 08 月 20 日 | 无    |

| 序号 | 注册号     | 权利人     | 注册商标                                                                              | 许可类别 | 有效期限                               | 他项权利 |
|----|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------|------|
| 48 | 8802798 | 北京甘家口大厦 |  | 30   | 2011 年 12 月 28 日至 2021 年 12 月 27 日 | 无    |
| 49 | 8802524 | 北京甘家口大厦 |  | 35   | 2011 年 12 月 14 日至 2021 年 12 月 13 日 | 无    |
| 50 | 6768576 | 北京甘家口大厦 | 雅丽丹                                                                               | 44   | 2010 年 05 月 21 日至 2020 年 05 月 20 日 | 无    |
| 51 | 6768575 | 北京甘家口大厦 |  | 43   | 2010 年 09 月 28 日至 2020 年 09 月 27 日 | 无    |

截至本报告书签署之日，甘家口大厦正在办理上述商标的权利人名称由“北京甘家口大厦”更名为“北京甘家口大厦有限责任公司”的变更手续，不存在权属纠纷及其他权利受到限制的情况。

#### (4) 经营资质情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦拥有经营认证与资质的具体情况如下：

| 序号 | 许可主体  | 许可证名称          | 许可证号                            | 有效期限               |
|----|-------|----------------|---------------------------------|--------------------|
| 1  | 甘家口大厦 | 卫生许可证          | 海卫环监字（2012）第050924号             | 至 2014 年 07 月 18 日 |
| 2  | 甘家口大厦 | 食品卫生许可证        | （京药）卫食证字（2010）第 110108-JX0300 号 | 至 2014 年 12 月 23 日 |
| 3  | 甘家口大厦 | 食品流通许可证        | 许可证编号：SP1101081010063285        | 至 2016 年 10 月 17 日 |
| 4  | 甘家口大厦 | 烟草专卖零售许可证      | 许可证号：110108208199               | 至 2016 年 1 月 31 日  |
| 5  | 甘家口大厦 | 酒类流通备案登记表      | 编号：110006200067                 | 2006 年 7 月 7 日起    |
| 6  | 甘家口大厦 | 道路运输经营许可证      | 京交运管许可货字 110100000708           | 至 2014 年 6 月 23 日  |
| 7  | 甘家口大厦 | 电信与信息服务业务经营许可证 | 编号：京ICP证110677号                 | 至 2016 年 09 月 07 日 |

|   |                  |            |                      |                    |
|---|------------------|------------|----------------------|--------------------|
| 8 | 北京甘家口大厦有限责任公司快餐城 | 餐饮服务许可证    | 京餐证字2013110108010080 | 至 2016 年 09 月 08 日 |
| 9 | 永承物业             | 物业服务企业资质证书 | 京物企资三[2005]第0488号    | 1999 年 10 月 10 日起  |

### 3、租赁资产的情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦通过租赁取得的主要资产为一项房产，具体情况如下：

| 序号 | 承租人   | 出租人  | 租赁标的                  | 租赁期限                                 | 租赁用途         | 租赁面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-------|------|-----------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------------|
| 1  | 甘家口大厦 | 海淀置业 | 海淀区三里河路 17 号甘家口大厦相关房产 | 2013 年 11 月 1 日<br>-2018 年 12 月 31 日 | 停车场、仓库、附属设施等 | 22,008.98                 |

甘家口大厦与海淀置业签订《租赁协议》的情况详见本章“三/（六）/1、固定资产”。

### 4、资产许可使用的情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦不存在许可他人使用自有资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

### （七）甘家口大厦主要负债情况

根据经德勤华永审计的财务报告，截至 2013 年 10 月 31 日，甘家口大厦主要负债为流动负债，其中应付账款、预收款项及其他应付款三项合计占总负债的 87.65%。其他应付款主要为对翠微集团应付的离退休、内退人员安置费用，具体参见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“五/（二）/2、支付人员安置费用”。甘家口大厦的非流动负债系与资产相关的政府补助形成的递延收益。具体情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2013 年 10 月 31 日余额 | 占比     |
|------|--------------------|--------|
| 应付账款 | 6,693.30           | 26.94% |



|                |                  |                |
|----------------|------------------|----------------|
| 预收款项           | 6,911.88         | 27.82%         |
| 应付职工薪酬         | 332.00           | 1.34%          |
| 应交税费           | 1,268.37         | 5.11%          |
| 其他应付款          | 8,168.41         | 32.88%         |
| 其他流动负债         | 266.44           | 1.07%          |
| 一年内到期的非流动负债    | 187.51           | 0.75%          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>23,827.91</b> | <b>95.92%</b>  |
| 其他非流动负债        | 1,012.73         | 4.08%          |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>1,012.73</b>  | <b>4.08%</b>   |
| <b>负债合计</b>    | <b>24,840.63</b> | <b>100.00%</b> |

#### （八）对外担保、资金占用及未决诉讼情况

截至本报告书签署之日，甘家口大厦不存在对外担保的情况，不存在资金被关联方非经营性占用的情况，不存在未决诉讼情况。

#### （九）最近三年资产评估、交易、增资、改制情况

甘家口大厦 2010 年 12 月由全民所有制企业改制为有限责任公司（法人独资），详见本章之“三/（一）/3、2010 年 12 月，公司制改制”。

甘家口大厦 2013 年 10 月将部分国有非主业资产无偿划转至海淀置业，详见本章之“三/（六）/1/（2）房屋建筑物”。

除上述事项外，甘家口大厦最近三年未发生资产评估、交易、增资、改制情况。

### 四、其他需要说明的情况

#### （一）债权债务转移的情况

本次交易不涉及当代商城及甘家口大厦债权债务转移的情况。

#### （二）与上市公司会计政策及会计估计的差异情况

本次交易标的所执行的会计政策及会计估计与上市公司不存在重大差异。

### （三）纳税合规情况

当代商城及甘家口大厦所执行的税种、税率符合现行法律、法规的要求。最近三年当代商城及甘家口大厦未发生因涉税事项受到行政处罚的情形。

## 第五章 标的资产的评估情况

### 一、评估概述

本次重组的资产评估机构北方亚事对拟购买资产进行了评估,根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》,本次评估分别采用成本法和市场法两种方法对当代商城及甘家口大厦的股东全部权益价值进行了评估,评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

截至 2013 年 10 月 31 日,标的资产经审计账面价值(即标的公司单体报表经审计账面净资产总额)合计为 85,277.35 万元。标的资产成本法评估价值合计为 246,831.56 万元,增值额为 161,554.21 万元,增值率为 189.45%;市场法评估价值合计为 220,925.00 万元,增值额为 135,647.65 万元,增值率为 159.07%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的,本次评估选取成本法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的最终评估结论。根据评估结果,标的资产成本法评估价值合计为 246,831.56 万元,增值额为 161,554.21 万元,增值率为 189.45%。前述评估值已经海淀区国资委出具的“海国资发[2014]29 号”和“海国资发[2014]30 号”文予以核准。

### 二、评估方法的选择与说明

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法,采用两种以上方法进行企业价值评估,并分别说明两种评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。

本次评估目的是为本公司拟发行股份及支付现金购买资产事宜涉及的当代商城和甘家口大厦股东全部权益价值评估,委托方据此委托北方亚事对当代商城及甘家口大厦于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

本次评估中，考虑到百货商业企业最重要的资产是卖场，由于近年来北京市商业地产价格稳步上升，致使百货商业企业不动产公允价值的增幅显著高于企业收益增长的幅度，也显著高于企业资本保值、增值的幅度。对于拥有高额商业地产且此等资产并不属于投资性房地产的企业来说，如果以收益法评估其企业价值，难以公允反映其核心资产——房地产的真实价值，一般会低估其企业价值。

同时评估机构也注意到，当代商城位于三环边，周边拥有多个写字楼、多个居住区、较多商业设施；甘家口大厦位于二环外，三环里，属海淀区与西城区交界地带，周边拥有多个政府机关、多个居住区、众多商业设施，上述地理位置颇佳，公交线路多，地铁直达或接近，其不动产均存在未来稳定升值的空间。为科学、客观地估算标的公司的股东全部权益价值，本次评估主要采用成本法和市场法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在细致分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和市场法两种方法，主要基于以下考虑：

## （一）成本法

### 1、本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度进行资产评估，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的标的资产具备以上条件。

## 2、满足价值类型的要求

本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方和自愿卖方在各自理性行事的情况下，在市场上进行正常公平交易时评估对象在评估基准日的价值估计金额。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过该项资产的现行购建成本。

### （二）市场法

#### 1、满足公开交易市场假设

公开市场假设是进行资产评估的一个重要假设前提，是指资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设的关键在于认识和把握公开市场的实质和内涵。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。

#### 2、足够数量的可比参照公司

有足够数量的可比参照公司作为评估基础，并且可比参照公司选择的均是在国内 A 股市场公开发行的上市公司，其财务数据及公司信息能充分获取。

## 三、评估假设

本次评估中所基于的评估假设如下：

### （一）基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

## （二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，预期无其他重大变化；
- 3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

## （三）特别假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
- 4、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；
- 5、纳入评估范围的房地产以产权无瑕疵及建筑物所坐落的土地使用权为出让性质为假设前提。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 四、成本法评估情况

### （一）成本法的评估方法说明

#### 1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产，评估机构根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

##### （1）货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金主要为现金和银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估机构同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估机构进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际库存的现金额作为评估值。

公式如下：

评估基准日现金 = 盘点日现金 + 基准日至盘点日账面支出数 - 基准日至盘点日账面收入数。

对于银行存款，评估机构按照当代商城及甘家口大厦开户行提供的评估基准日 2013 年 10 月 31 日的银行对账单及收到的询证函回函，对标的公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的基础上，由标的公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了标的公司账面数与银行对账单两者金额调整一致的情况下，最终按照账面余额确定银行存款评估值。

标的公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日企业账面余额 + 企业已付银行未付金额 - 企业已收银行未收金额  
= 银行对账单账面余额 + 银行已付企业未付金额 - 银行已收企业未收金额。

## （2）交易性金融资产

标的公司持有的交易性金融资产（含可供出售金融资产）系其购买的银行理财产品，采用公允价值模式计量，评估机构对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，对其真实性进行了核实，由于其公允价值接近于账面价值，因此以审计后的账面价值确认其评估值。

## （3）应收账款

评估机构根据当代商城及甘家口大厦提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实。评估机构在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，应收账款的评估值按照实际可收回的可能性确定。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；对于期后很可能无法收回的应收账款全额计提了坏账风险损失。

## （4）其他流动资产

其他流动资产的评估，评估机构首先查询了企业的历史资料，了解其他流动资产形成的原因，并与财务记录和会计报表进行核对，确认该项业务的真实性。以核实确认后可收回货物、获得服务、或收回货币资金的金额的估计值作为评估值。

## （5）其他应收款

对其他应收款的评估，首先核对各项应收款项的内容和产生原因，评估机构重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收回情况、债务人的还款信用等情况。在核实了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。

## （6）存货

纳入评估范围的存货为原材料和库存商品。

1) 原材料。在评估过程中，评估机构采用 A、B、C 分类法进行盘点，即对价值量大的原材料进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的原材料进行抽查



盘点。抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。在盘点过程中，评估机构对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。

经履行盘点、核实等评估程序，评估机构认为原材料的账面成本与市场购置成本比较接近，账面单价基本反映了其市场价格，以核实后原材料数量乘以账面单价确定评估值。

2) 库存商品。在评估过程中，评估机构采用 A、B、C 分类法进行盘点，即对价值量大的库存商品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的库存商品进行抽查盘点。抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。在盘点过程中，评估机构对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。

经履行盘点、核实等评估程序，库存商品分为经销和代销商品两大类，经销商品根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金及部分利润确定评估值；代销商品以核实后的账面值确定评估值。

## 2、长期股权投资

本次纳入评估范围的长期股权投资为当代商城对其下属单位培训中心及甘家口大厦对其全资子公司永承物业的投资。评估机构通过对被投资单位于评估基准日的整体资产进行评估，以被投资单位评估基准日的净资产评估值乘以当代商城/甘家口大厦持股比例确定其评估值，公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估机构没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 3、固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产包括建筑物（含分摊土地使用权价值）、设备等。

### （1）建筑物的评估

#### 1) 评估范围

①当代商城方面，主要为大厦地下 1 层、地上 1-8 层的房产，账面原值

39,649.49 万元，账面净值 23,163.65 万元。

②甘家口大厦方面，主要为地下 1 层部分、地上 1-6 层、地上 8 层的部分房产，账面原值 44,883.62 万元，账面净值 33,758.81 万元。

## 2) 评估方法

评估方法选取原则：单独评估建筑物一般采用重置成本法；当存在着具有可比性的三个以上建筑物或房地产交易实例时，优先或同时采用市场法；对于可独立经营获利或与土地使用权一并作为房地产经营获利建筑物，优先或同时采用收益法。

本次评估主要选取了市场法及收益法对房屋建筑物进行评估，现对评估方法介绍如下：

### ①市场法

在求取一项房产的价格时，根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日价值的一种方法，其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

V：估价对象价格

VB：比较实例价格

A：估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：估价对象估价期日房价指数/比较实例交易日期房价指数

C：估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

### ②收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到

估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其基本公式为：

$$V=A/r[1-1/(1+r)^n]$$

V：估价对象收益价格

A：年净收益

r：资本化率

n：未来可获收益的年限

### 3) 评估计算过程

#### ①当代商城大楼地上1层及甘家口百货大楼地上1层

##### I. 市场法

首先了解标的资产的权属状况、建筑概况，确定建筑物装修、建筑设备及使用情况，并对房屋进行现场勘查。在此基础上，确定估价对象地域状况及行业经济形势，并进行区域因素分析与个别因素分析，通过案例对比得到建筑物的价值，并通过因素修正确定最终价值。

##### i. 对比案例选取

根据评估机构掌握的市场资料，按房地产交易中的替代原则，选取与待估房产相类似房地产交易实例，并分别进行实地勘察，进行交易情况、交易日期，区位状况与实物状况的修正。

##### ii. 比较案例选择

通过调查分析，评估机构选择了与估价对象条件类似的3个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则：

A. 与估价对象用途应相近；

B. 与估价对象的交易类型相同；

C. 与估价对象处于同类位置或近似位置；

D. 交易案例为正常交易，或可修正为正常交易。

iii. 具体案例选择

根据以上评估方法，选择比较案例。

iv. 市场法因素修正

A. 比较因素的选择：根据估价对象的条件，影响估价对象价格的主要因素有交易情况、交易期日、区域因素和个别因素。

B. 交易情况：指是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

C. 交易期日：指经过交易期日调整，将可比案例在其成交日的价格转变成估价时点的价格。

D. 区域因素：主要包括商业繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、临街宽度和深度、临街道路状况、基础设施条件。

E. 个别因素：主要指建筑物内装修状况、销售面积规模、竣工时间。

v. 房产价值计算

A 当代商城大楼地上 1 层

根据以上评估方法，当代商城选取金澳国际中心、中关村西区丹棱街底商及中关村科贸电子城作为对比案例，具体估价对象与各案例的比较因素结果如下：

| 项目         |            | 当代商城   | 金澳国际中心    | 中关村西区<br>丹棱街底商 | 中关村科贸<br>电子城 |
|------------|------------|--------|-----------|----------------|--------------|
| 修正后交易价格（元） |            |        | 60,000.00 | 58,500.00      | 37,500.00    |
| 交易情况修正     |            | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.00       |
| 交易期日修正     |            | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.00       |
| 区域因素       | 商业繁华程度     | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.0        |
|            | 交通便捷程度     | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.0        |
|            | 市政基础设施配套程度 | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.0        |
|            | 道路通畅程度     | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.0        |
|            | 环境质量       | 100.00 | 100.00    | 100.00         | 100.0        |

| 项目                         |        | 当代商城     | 金澳国际中心 |                         | 中关村西区<br>丹棱街底商 |        | 中关村科贸<br>电子城 |       |
|----------------------------|--------|----------|--------|-------------------------|----------------|--------|--------------|-------|
| 区域因素修正                     |        | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         |        | 100.00       |       |
| 个别因素                       | 建筑物外观  | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         |        | 100.0        |       |
|                            | 建筑结构   | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         |        | 100.0        |       |
|                            | 装修情况   | 100.00   | 100.00 |                         | 95.00          |        | 95.0         |       |
|                            | 物业管理   | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         |        | 100.0        |       |
|                            | 位置因素   | 105.00   | 105.00 |                         | 105.00         |        | 105.0        |       |
|                            | 楼层高低   | 100.00   | 100.00 |                         | 80.00          |        | 80.0         |       |
|                            | 销售面积规模 | 110.00   | 105.00 |                         | 110.00         |        | 110.0        |       |
|                            | 竣工时间   | 108.50   | 108.00 |                         | 105.00         |        | 105.0        |       |
| 个别因素修正                     |        | 100.00   | 125.32 |                         | 116.69         |        | 92.17        |       |
| 四项修正系数                     |        | 100.00   | 100/   | 125.32                  | 100/           | 116.69 | 100/         | 92.17 |
| 比准价格（元/米 <sup>2</sup> ）    |        |          | 47,878 |                         | 50,133         |        | 40,686       |       |
| 案例算数平均值（元/米 <sup>2</sup> ） |        | 46,233   |        | 评估单价（元/米 <sup>2</sup> ） |                |        | 46,233       |       |
| 地上一层建筑面积（米 <sup>2</sup> ）  |        | 6,672.55 |        | 地上一层评估值（元）              |                |        | 308,492,004  |       |

#### B. 甘家口百货大楼地上1层

根据以上评估方法，甘家口大厦选取金澳国际中心、中关村西区丹棱街底商及中关村科贸电子城作为对比案例，具体估价对象与各案例的比较因素结果如下：

| 项目         |            | 甘家口大厦  | 金澳国际中心    | 中关村西区丹棱街底商 | 中关村科贸电子城  |
|------------|------------|--------|-----------|------------|-----------|
| 修正后交易价格（元） |            |        | 60,000.00 | 58,500.00  | 37,500.00 |
| 交易情况修正     |            | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.00    |
| 交易期日修正     |            | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.00    |
| 区域因素       | 商业繁华程度     | 105.00 | 105.00    | 100.00     | 100.0     |
|            | 交通便捷度      | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.0     |
|            | 市政基础设施配套程度 | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.0     |
|            | 道路通畅程度     | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.0     |
|            | 环境质量       | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.0     |
| 区域因素修正     |            | 100.00 | 105.00    | 105.00     | 105.00    |
| 个          | 建筑物外观      | 100.00 | 100.00    | 100.00     | 100.0     |

| 项目                         |        | 甘家口大厦    | 金澳国际中心 |                         | 中关村西区<br>丹棱街底商 | 中关村科贸<br>电子城 |            |
|----------------------------|--------|----------|--------|-------------------------|----------------|--------------|------------|
| 别<br>因<br>素                | 建筑结构   | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         | 100.0        |            |
|                            | 装修情况   | 100.00   | 95.00  |                         | 95.00          | 95.0         |            |
|                            | 物业管理   | 100.00   | 100.00 |                         | 100.00         | 100.0        |            |
|                            | 位置因素   | 105.00   | 105.00 |                         | 105.00         | 105.0        |            |
|                            | 楼层高低   | 100.00   | 80.00  |                         | 80.00          | 80.0         |            |
|                            | 销售面积规模 | 105.00   | 110.00 |                         | 110.00         | 110.0        |            |
|                            | 竣工时间   | 105.50   | 102.50 |                         | 105.00         | 105.0        |            |
| 个别因素修正                     |        | 100.00   | 122.43 |                         | 113.99         | 89.97        |            |
| 四项修正系数                     |        | 100.00   | 100/   | 128.55                  | 100/           | 119.69       | 100/ 94.47 |
| 比准价格（元/米 <sup>2</sup> ）    |        |          | 46,674 |                         | 48,878         | 39,694       |            |
| 案例算数平均值（元/米 <sup>2</sup> ） |        | 45,082   |        | 评估单价（元/米 <sup>2</sup> ） |                | 45,082       |            |
| 地上一层建筑面积（米 <sup>2</sup> ）  |        | 3,379.83 |        | 地上一层评估值（元）              |                | 152,369,496  |            |

经估算，当代大厦地上 1 层的市场法评估结果为 30,849.20 万元；甘家口百货大楼地上 1 层的市场法评估结果为 15,236.95 万元。

## II. 收益法

首先对评估对象进行核实，了解购建日期、结构型式、面积、特点、折旧政策，以及房屋建筑物类固定资产所占用土地的情况；对标的资产逐一进行现场勘查，了解现状；查验房屋所有权证、国有土地使用证等资料。

在以上基础上收集房屋权属状况、建筑状况、建筑物装修及建筑设备资料，并进行现场勘查，了解房屋使用状况；确定估价对象地域状况及行业经济形势，并进行区域因素分析与个别因素分析，确定各项计算参数。

### i. 收益年限的确定

综合考虑估价对象的建成年代、建筑结构、建筑物建造质量、耐用年限和土地使用权年限，确定收益年限。

### ii. 客观租金水平

客观租金以市场比较法确定。选取与估价对象位置相近、用途相同、建设条件相似的交易实例作为可比实例，并分别进行实地勘察，与估价对象处于同一供

需圈内房地产项目的客观租金水平相比较，进行交易情况、交易期日、区域因素和个别因素修正，确定估价对象客观租金水平。

于此基础上在商业繁华度、市政基础设施配套程度、道路畅通度、交通便利度及环境质量等区域因素进行修正；并在建筑物外观、建筑结构、建筑物内装修、出租面积规模、位置因素、物业管理及所在楼层等个别因素上进行修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制并计算比较因素条件指数表。

### iii. 年有效毛收入

根据评估对象的具体情况空置率按照 5%确定。

年有效毛收入 = 客观租金标准 × (1 - 空置率) × 面积

### iv. 运营费用的确定

A. 税金：包含两税一费（即营业税、城市维护建设税及教育费附加）和房产税，占租金收入的 17.60%，土地使用税按每年每平方米土地面积 24 元计算，则：

税金 = 年有效毛收入 × 17.60% + 土地使用税

B. 管理费：参考同区域、同类型房产管理费用，管理费占租金收入的 1%：

管理费 = 年有效毛收入 × 1%

C. 维修费：按房屋重置总价的 2%计算。

根据北京市 2012 年建筑市场工程造价的情况，与估价对象相同结构，类似规模、设备和装修标准的建筑物平均重置单价为 4,500.00 元/平方米，则：

维修费 = 重置单价 × 建筑面积 × 2%

D. 保险费：按房屋重置总价的 0.15%计算，则：

保险费 = 重置单价 × 建筑面积 × 0.15%

E. 年运营费用 = 税金 + 管理费 + 维修费 + 保险费

### v. 净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

#### vi. 折现率的确定

以无风险报酬率（无风险收益率）加上风险报酬率作为折现率。

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

无风险报酬率反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取距评估基准日到期年限 10 年期以上的国债到期收益率 3.88%（复利收益率）作为无风险收益率。

根据标的公司所在地区的经济现状及对未来的预测、标的公司的用途、市场风险（含房地产市场风险）、财务风险、运营风险和政策风险等确定其风险调整值为 4%。

综上，确定其折现率为 7.88%。

#### vii. 房产价值计算

##### A. 当代商城大楼地上 1 层：

单位：元

| 项目名称     | 计算式                                               |         |          | 计算结果          |
|----------|---------------------------------------------------|---------|----------|---------------|
| 年潜在毛收入   | 4,679                                             | 元/年平方米× | 6,672.55 | 31,220,861.00 |
| 空置率和免租期  | 按每年 15 天至 20 天的空置率和免租期                            |         |          | 5%            |
| 年有效毛收入   | 年潜在毛收入×                                           |         | 95.00%   | 29,659,818.00 |
| 年维修费     | 重置价值×                                             |         | 2.00%    | 600,530.00    |
| 年管理费     | 年有效毛收入×                                           |         | 1.00%    | 296,598.00    |
| 年保险费     | 重置价值×                                             |         | 0.15%    | 45,040.00     |
| 土地使用费    | 应分割的土地面积×                                         |         | 24       | 36,543.00     |
| 其他税费     | 年有效毛收入×                                           |         | 17.60%   | 5,220,128.00  |
| 年净收益 a   | 年有效毛收入-Σ(年维修费至其他税费)                               |         |          | 23,460,979.00 |
| 资本化率 r   |                                                   |         |          | 7.88%         |
| 剩余使用年限 n |                                                   |         |          | 35            |
| 租金递增比例 p | 根据近年租金变动情况及 CPI 增长比率，预测未来写字楼租赁市场呈一定比例递增，确定平均每年租金递 |         |          | 1%            |



| 项目名称 | 计算式                                   | 计算结果           |
|------|---------------------------------------|----------------|
|      | 增比例为 1%                               |                |
| 评估值  | $a/(r-p) \cdot (1 - ((1+p)/(1+r))^n)$ | 307,034,370.00 |

## B. 甘家口百货大楼地上 1 层:

单位: 元

| 项目名称     | 计算式                                                      |         |          | 计算结果           |
|----------|----------------------------------------------------------|---------|----------|----------------|
| 年潜在毛收入   | 4,447                                                    | 元/年平方米× | 3,379.82 | 15,030,104.00  |
| 空置率和免租期  | 按每年 15 天至 20 天的空置率和免租期                                   |         |          | 5%             |
| 年有效毛收入   | 年潜在毛收入×                                                  |         | 95.00%   | 14,278,599.00  |
| 年维修费     | 重置价值×                                                    |         | 2.00%    | 304,185.00     |
| 年管理费     | 年有效毛收入×                                                  |         | 1.0%     | 142,786.00     |
| 年保险费     | 重置价值×                                                    |         | 0.15%    | 22,814.00      |
| 土地使用费    | 土地面积×                                                    |         | 24       | 9,892.00       |
| 其他税费     | 年有效毛收入×                                                  |         | 17.6%    | 2,513,033.00   |
| 年净收益 a   | 年有效毛收入-∑(年维修费至其他税费)                                      |         |          | 11,285,889.00  |
| 资本化率 r   |                                                          |         |          | 7.88%          |
| 剩余使用年限 n |                                                          |         |          | 40.00          |
| 租金年递增率 P | 根据近年租金变动情况及 CPI 增长比率，预测未来写字楼租赁市场呈一定比例递增，确定平均每年租金递增比例为 1% |         |          | 1%             |
| 评估值      | $a/(r-p) \cdot (1-((1+p)/(1+r))^n$                       |         |          | 152,285,650.00 |

根据上述结果, 当代商城大楼地上 1 层收益法评估结果为 30,703.44 万元; 甘家口百货大楼地上 1 层收益法评估结果为 15,228.57 万元。

综上所述, 当代商城大楼地上 1 层市场法评估结果为 30,849.20 万元, 收益法评估结果为 30,703.44 万元, 两种评估结果相差 145.76 万元, 相对误差率 0.24%。甘家口百货大楼地上 1 层房地产市场法评估结果为 15,236.95 万元, 收益法评估结果为 15,228.57 万元, 两种评估结果相差 8.38 万元, 相对误差率为 0.028%。两种评估方法的结果有一定的差异是正常的。根据评估目的本次房产评估选用市场法评估值为房产的最终评估结果。

## ②当代商城大楼地下 1 层、地上 2-8 层及甘家口百货大楼地下 1 层、地上 2-6

层

对于当代商城大楼地下 1 层、地上 2-8 层及甘家口百货大楼地下 1 层、地上 2-6 层评估，因市场上无法询到众多合适的交易案例，故分别以当代商城大楼及甘家口百货大楼 1 层为标准层，其他楼层以标准层为标准进行楼层系数修正后得出。

结合北京市商业房地产的实际情况和评估机构的评估经验，楼层系数修正标准考虑因素包括：以垂直交通方式为各层之间有一对自动扶梯和一部直通地下停车库的垂直升降客梯，单层面积约 2,500-5,000 平方米为标准，中庭有挑空井，则挑空各层系数增加 5-10%；自动扶梯两对以上，修正 2-4%，每增加一对扶梯修正 1%，每增加两部直梯修正 1%，货梯 0.5%，最多不超过 6%；楼层间若无自动扶梯调减 20%；若无直达停车库电梯调减 5%；其他能增加或减少楼层商气的因素，调节系数不高于 5%。

### ③甘家口百货大楼地上 808 室

甘家口百货大楼地上 808 室为会议室，用途与甘家口百货大楼地上 1 层不同，选取对比公司也不同，但评估方法与甘家口百货大楼地上 1 层评估方法类似，选取市场法与收益法评估房产价值，并最终选取市场法作为评估结果，详见本章之“（一）/3/（1）建筑物评估/②当代商城大楼地上 1 层及甘家口百货大厦地上 1 层”。经计算，甘家口百货大楼地上 808 室市场法评估结果为 629.17 万元。

## 4) 评估结论

### ①当代商城方面

当代商城大楼评估范围内地下 1 层、地上 2 层至地上 8 层共 8 层建筑，房产评估最终结果如下：

单位：元

| 位置         | 建筑面积     | 评估单价      | 评估值            | 比例  |
|------------|----------|-----------|----------------|-----|
| 当代商城地上 1 层 | 6,672.55 | 46,233.00 | 308,492,004.00 |     |
| 当代商城地上 2 层 | 6,410.26 | 34,212.00 | 219,307,815.00 | 74% |
| 当代商城地上 3 层 | 6,418.34 | 27,277.00 | 175,073,060.00 | 59% |
| 当代商城地上 4 层 | 6,586.52 | 24,966.00 | 164,439,058.00 | 54% |

| 位置         | 建筑面积             | 评估单价      | 评估值                     | 比例  |
|------------|------------------|-----------|-------------------------|-----|
| 当代商城地上 5 层 | 5,782.15         | 21,730.00 | 125,646,120.00          | 47% |
| 当代商城地上 6 层 | 4,836.34         | 20,805.00 | 100,620,054.00          | 45% |
| 当代商城地上 7 层 | 4,228.25         | 18,956.00 | 80,150,707.00           | 41% |
| 当代商城地上 8 层 | 2,061.33         | 18,493.00 | 38,120,176.00           | 40% |
| 当代商城地下 1 层 | 6,967.13         | 24,966.00 | 173,941,368.00          | 54% |
| 合 计        | <b>49,962.87</b> |           | <b>1,385,790,362.00</b> |     |

## ②. 甘家口大厦方面

甘家口百货大楼评估范围内地下 1 层、地上 2 层至地上 6 层共 6 层建筑。由于甘家口大厦长期股权投资永承物业的部分固定资产是甘家口大厦建筑物中的房产设备，为避免重复评估，永承物业相应的固定资产评估值应从大厦建筑物评估值减除，金额为 43.24 万元。本次甘家口大厦房屋建筑物评估涉及面积为 4.08 万平方米，占 39.23%。应扣减额为全部金额 43.24 万元的 39.23%。实际扣减除相应涉及甘家口大厦的金额为 16.96 万元，房产评估最终结果如下：

单位：元

| 位置          | 建筑面积             | 评估单价      | 评估值                     | 楼层系数 |
|-------------|------------------|-----------|-------------------------|------|
| 甘家口大厦地上 1 层 | 3,379.83         | 45,082.00 | 152,369,496.00          |      |
| 甘家口大厦地上 2 层 | 5,311.39         | 32,459.00 | 172,402,408.00          | 72%  |
| 甘家口大厦地上 2 层 | 2,191.84         | 32,459.00 | 71,144,935.00           | 72%  |
| 甘家口大厦地上 3 层 | 8,013.44         | 25,697.00 | 205,921,368.00          | 57%  |
| 甘家口大厦地上 4 层 | 7,990.89         | 22,992.00 | 183,726,543.00          | 51%  |
| 甘家口大厦地上 5 层 | 5,968.44         | 22,090.00 | 131,842,840.00          | 49%  |
| 甘家口大厦地上 6 层 | 3,710.60         | 18,934.00 | 70,256,500.00           | 42%  |
| 甘家口大厦地上 8 层 | 191.01           | 32,939.00 | 6,291,678.00            |      |
| 甘家口大厦地下 1 层 | 4,037.67         | 22,992.00 | 92,834,109.00           | 51%  |
| 减除设备值       |                  |           | 169,616.79              |      |
| 合计          | <b>40,795.10</b> |           | <b>1,086,620,260.21</b> |      |

纳入评估范围的建筑物为当代商城拥有的当代商城大楼部分房产以及甘家口大厦拥有的甘家口百货大楼部分房产，评估结果如下表：

单位：万元

| 房屋建筑物 | 账面价值      | 评估价值       | 增减值        | 增值率%           |
|-------|-----------|------------|------------|----------------|
|       | A         | B          | C=B-A      | D=(B-A)/A×100% |
| 当代商城  | 23,163.65 | 138,579.04 | 115,415.39 | 498.26%        |
| 甘家口大厦 | 33,758.81 | 108,678.99 | 74,920.18  | 221.93%        |
| 合 计   | 56,922.46 | 247,258.03 | 190,335.57 | 334.38%        |

## (2) 设备的评估

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

标的资产评估值 = 重置成本 × 成新率

### 1) 重置成本的确定

此次评估采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购置具有同等功能的全新资产所需的成本。

除经营、办公用设备外，购置价格中均包含增值税。

①设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

②对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

③部分使用年期较长的电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

④待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

⑤车辆的重置成本主要考虑下述因素：

A. 车价 = 现行市场价格（含增值税）；

B. 车辆购置附加税 = 车价 / (1+17%) × 10%；

### C. 其他费用。

重置成本=车价+购置附加税+其他费用

### 2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

原则上，对于基本上能正常使用的资产，成新率不低于 15%。

对运输车辆，按工作量法确定车辆的成新率，即：

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=行驶里程成新率+a

式中：a——车辆特殊情况调整系数。

## 4、在建工程的评估

评估机构根据当代商城提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，同时评估机构查阅并收集了部分的购货合同及发票。由于工程均未完工，且工程造价基本稳定，评估值按分析核实后的数据确认。

## 5、无形资产的评估

本次纳入评估范围的当代商城的无形资产主要包括土地使用权和软件；纳入评估范围的甘家口大厦的无形资产主要包括商标权和软件。

本次房产评估时已考虑房地不可分割这一特性，将土地使用权并入房屋建筑物中作为房地产进行评估，故无形资产中的土地使用权价值评估为 0。

其他无形资产包括外购的软件以及自主申请、开发的商标权、电子商务平台等。对于外购软件，按购置成本及使用年限计算摊余价值作为评估价值；对于自主申请、开发的无形资产——商标权等，评估机构采用收益现值法，即通过估算被评估无形资产经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定无形资产的评估价值。

运用收益现值法分为如下四个步骤：

（1）确定商标权等无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内标的公司的经营收益；

（2）分析确定商标权等无形资产对销售收入的分成率（贡献率），确定其对标的公司的销售额贡献；

（3）采用适当折现率对分成额折成现值。折现率应考虑相应的形成该收入的风险因素和资金时间价值等因素；

（4）将经济寿命期内提成额相加，确定无形资产的评估价值。

收益现值法评估的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——待估企业自创无形资产组合的评估价值；

R<sub>t</sub>——第 t 年无形资产纯收益；

n——收益年限；

r——折现率。

自创无形资产组合纯收益=预期销售收入×销售提成率

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r：

$$r=r_f+\beta\times(r_m-r_f)+r_s$$

式中：r<sub>f</sub>——无风险报酬率；

r<sub>m</sub>——市场预期报酬率；

$\beta$ ——评估对象所在行业预期市场风险系数；

$r_s$ ——无形资产风险调整系数。

由于商标在法定授权期限到期后可以展期，因此预测期（受益期）为无限期。

对于销售提成率，评估机构根据标的公司实际经营情况，认为商标权等无形资产在标的公司销售收入中的贡献比例较小，确定销售提成率为 0.03%。

其他参数的计算方法参见本章之“五/（一）/3/（6）可比公司价值比率的修正”。

## 6、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为当代商城或甘家口大厦确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，评估机构根据当代商城及甘家口大厦提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料一致。由于本次评估时已将坏账准备及存货跌价准备评估为零，因此由此两项纳税计算基础差异而形成的递延所得税资产也应相应评估为零，其余项目以审计确认后的价值作为评估价值。

## 7、长期待摊费用

在清查核实过程中，评估机构就当代商城长期待摊费用特点及投入的成本、发生的费用进行了了解，并认真审阅了相关文件、凭证资料等，了解了尚存摊销期，然后对企业摊销的正确性进行了验算，以验算后的正确的账面值确定评估值。

## 8、负债的评估

纳入评估范围的负债主要包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、其他非流动负债等。

对于负债的评估，评估机构首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料进行核对。

在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

## （二）成本法评估结果

### 1、当代商城

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，当代商城账面资产总额为 103,835.12 万元；采用成本法评估后资产总额为 193,879.15 万元，负债总额为 51,974.71 万元，净资产价值为 141,904.45 万元，评估增值 90,044.03 万元，增值率为 173.63%。各项资产评估情况如下表：

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=(B-A)/A×100% |
| 流动资产      | 44,147.14  | 44,729.96  | 582.82     | 1.32           |
| 非流动资产     | 59,687.98  | 149,149.19 | 89,461.21  | 149.88         |
| 其中：长期股权投资 | 30.00      | 34.47      | 4.47       | 14.90          |
| 固定资产      | 26,198.13  | 141,118.56 | 114,920.43 | 438.66         |
| 在建工程      | 2,048.11   | 2,048.11   |            |                |
| 无形资产      | 25,999.70  | 536.02     | -25,463.69 | -97.94         |
| 长期待摊费用    | 3,332.42   | 3,332.42   |            |                |
| 递延所得税资产   | 2,079.62   | 2,079.62   |            |                |
| 资产合计      | 103,835.12 | 193,879.15 | 90,044.03  | 86.72          |
| 流动负债      | 51,974.71  | 51,974.71  |            |                |
| 非流动负债     |            |            |            |                |
| 负债合计      | 51,974.71  | 51,974.71  |            |                |
| 净资产       | 51,860.42  | 141,904.45 | 90,044.03  | 173.63         |

### 2、甘家口大厦

在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，甘家口大厦账面资产总额为 57,945.36 万元；采用成本法评估后资产总额为 132,898.36 万元，负债总额为 27,971.26 万元，净资产价值为 104,927.11 万元，评估增值 71,510.18 万元，增值率为 213.99%。各项资产评估情况如下表：



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=(B-A)/A×100% |
| 流动资产    | 22,836.60 | 22,931.54  | 94.94     | 0.42           |
| 非流动资产   | 35,108.76 | 109,966.83 | 74,858.07 | 213.22         |
| 固定资产    | 34,714.70 | 109,397.90 | 74,683.20 | 215.13         |
| 无形资产    | 92.71     | 267.58     | 174.87    | 188.62         |
| 其他非流动资产 | 301.35    | 301.35     |           |                |
| 资产合计    | 57,945.36 | 132,898.36 | 74,953.01 | 129.35         |
| 流动负债    | 23,515.70 | 23,515.70  |           |                |
| 非流动负债   | 1,012.73  | 4,455.55   | 3,442.83  | 339.96         |
| 负债合计    | 24,528.43 | 27,971.26  | 3,442.83  | 14.04          |
| 净资产     | 33,416.93 | 104,927.11 | 71,510.18 | 213.99         |

## 五、市场法评估情况

### （一）市场法的评估方法说明

#### 1、市场法具体评估思路、步骤

（1）在公开、交易活跃的市场上，选择 3-6 家可比公司，这些可比公司与被评估公司的业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相同或相似。

（2）对财务报表数据分析、调整：可比公司与被评估公司会计政策的协调，剔除非经常性损益、剥离非经营性资产、负债。

（3）选择并计算各可比对象的价值比率，主要比率为：

盈利价值比率=企业整体价值或股权价值/盈利类参数

收入价值比率=企业整体价值/销售收入

资产价值比率=企业整体价值或股权价值/资产类参数

其他特殊价值比率=企业整体价值或股权价值/特殊类参数

(4) 调整/修正各对比对象的价值比率（主要包括规模溢价修正和未来增长率修正）。

(5) 从各个对比对象价值比率中协调出一个价值比率作为被评估公司的价值比率。

(6) 用上述价值比率及被评估公司对应的参数，估算一个初步评估结论。

(7) 流动性折价及控股权溢价的调整：由于上市公司比较法采用上市公司的股票交易价格计算股权市值，因此这个“市值”应该是代表流动性、少数股权的价值。与缺少流动性的被评估公司股权相比，具有一定的流动性溢价，故应对初步评估结果扣除非流动性折扣。同理，也要加上控股权溢价。

(8) 最低营运资金需求量与实际拥有量差异调整：采用盈利类和收入类价值比率估算企业价值时，实际上隐含了被评估企业应该具有的最低营运资金水平。因此，当企业不具有最低营运资金水平时，需要进行相应调整。

(9) 加回非经营性资产净值（一般适用控股权评估）。

(10) 对各价值比率估算得出的结论进行算术平均作为最终评估结论。

## 2、可比上市公司的选择及财务报表分析、调整

### (1) 可比上市公司的选择

评估机构采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估单位的市场价值。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

- 1) 可比公司近年为盈利公司；
- 2) 可比公司必须为至少有两年上市历史；
- 3) 可比公司只发行人民币 A 股；
- 4) 可比公司所从事的行业或其主营业务为百货业、批发及零售业；
- 5) 可比公司与被评估单位经营业绩相似且生产规模相当；
- 6) 可比公司的主营收入 80%以上来自商品销售收入；

7) 可比公司近年来非经营性资产较少，非正常损益较少；

8) 可比公司与被评估单位资产规模相当。

根据上述 8 项原则综合考虑，评估机构选取南宁百货大楼股份有限公司、武汉市汉商集团股份有限公司、杭州解百集团股份有限公司、兰州民百（集团）股份有限公司和武汉市汉商集团股份有限公司共五家上市公司作为可比公司。五家公司 2012 年度/2012 年 12 月 31 日主要业务及财务数据如下：

单位：万元

| 产品或服务名称     | 营业收入              | 占比(%)         | 营业成本              | 营业利润             | 毛利率(%)       |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------|--------------|
| <b>南宁百货</b> |                   |               |                   |                  |              |
| 商业零售        | 253,425.98        | 95.94         | 219,019.71        | 34,406.27        | 13.58        |
| 其他          | 10,723.95         | 4.06          | 2,986.93          | 7,737.02         | 72.15        |
| <b>合计</b>   | <b>264,149.93</b> | <b>100.00</b> | <b>222,006.64</b> | <b>42,143.29</b> | <b>15.95</b> |
| <b>汉商集团</b> |                   |               |                   |                  |              |
| 商品销售        | 76,154.29         | 82.92         | 65,514.06         | 10,640.23        | 13.97        |
| 其他          | 15,684.67         | 17.08         | 1,186.99          | 14,497.68        | 92.43        |
| <b>合计</b>   | <b>91,838.96</b>  | <b>100.00</b> | <b>66,701.05</b>  | <b>25,137.91</b> | <b>27.37</b> |
| <b>杭州解百</b> |                   |               |                   |                  |              |
| 商品销售        | 205,337.83        | 95.66         | 174,319.51        | 31,018.32        | 15.11        |
| 其他          | 9,310.19          | 4.34          | 942.73            | 8,367.46         | 89.87        |
| <b>合计</b>   | <b>214,648.02</b> | <b>100.00</b> | <b>175,262.24</b> | <b>39,385.78</b> | <b>18.35</b> |
| <b>兰州民百</b> |                   |               |                   |                  |              |
| 商品销售        | 122,969.08        | 93.15         | 102,323.08        | 20,646.00        | 16.79        |
| 其他          | 9,036.67          | 6.85          | 4,610.75          | 4,425.92         | 48.98        |
| <b>合计</b>   | <b>132,005.75</b> | <b>100.00</b> | <b>106,933.83</b> | <b>25,071.92</b> | <b>18.99</b> |
| <b>中兴商业</b> |                   |               |                   |                  |              |
| 商品销售        | 329,642.51        | 97.97         | 274,752.83        | 54,889.68        | 16.65        |
| 其他          | 6,833.59          | 2.03          | -                 | 6,833.59         | 100.00       |
| <b>合计</b>   | <b>336,476.10</b> | <b>100.00</b> | <b>274,752.83</b> | <b>61,723.27</b> | <b>18.34</b> |

## (2) 可比公司财务报表数据分析、调整

由于标的公司与可比公司同为国内企业，均执行企业会计准则，因此只需对

它们的会计政策进行调整：

①折旧、摊销政策——由于标的公司为国有企业，采用的是正常的折旧、摊销政策，无加速折旧情形，且标的公司的折旧方法、折旧年限、净残值率均与税务政策一致，因此无需调整；

②存货记账政策——对比公司与标的公司处于同一个行业（百货零售行业），对于存货的记账政策是基本一致的，因此无需调整；

③计提坏账准备政策——百货零售类企业的特点是期末应收账款很小，基本无应收余额，因此无需调整；

④收入实现政策——评估机构查阅了对比公司的年报附注，发现商品销售收入确认条件与标的公司完全一致，因此无需调整。

⑤对比公司非经营性资产或溢余资产调整——经分析，鉴于非经营性资产、非经常性损益均较少，故不再对该两项进行调整。

### 3、市场法分析及估算过程说明

上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值或企业整体价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定被评估单位的价值比率，然后，根据被评估单位的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值或企业整体价值。

#### （1）价值比率简介

价值比率是资产价值与一个与资产价值密切相关的一个指标之间的比率倍数，即：

价值比率=资产价值/与资产价值密切相关的指标

因资产价值类型的不同而存在不同价值类型的价值比率，通常比较常用的价值类型包括市场价值类型比率和投资价值类型比率，本次评估适用市场价值类型比率。

另外，价值比率还存在口径问题，即全投资口径和股权投资口径的价值比率。

价值比率中的分母——与资产价值密切相关的指标，可以是盈利类指标、收入类指标、资产类指标或其他特别非财务类型的指标，针对不同类型的指标可以衍生出不同类型的价值比率，如盈利类指标衍生出盈利基础价值比率；资产类指标衍生出资产基础价值比率等。

常用的价值比率如下：

### 1) 盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是在资产价值和盈利类指标之间建立的价值比率，可进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率。

①息税前利润（EBIT）价值比率=企业整体价值（EV）/EBIT

企业整体价值（EV）=股权价值+债权价值

上市公司 EBIT、股权价值、债权价值及企业整体价值均可通过 Wind 资讯软件查询得到。

息税前利润（EBIT）=净利润+所得税+利息

②息税折旧及摊销前利润（EBITDA）价值比率=EV/EBITDA

息税折旧及摊销前利润（EBITDA）=息税前利润（EBIT）+折旧及摊销

③税后现金流（NOIAT）价值比率=EV/NOIAT

税后现金流 NOIAT=EBIT\*(1-所得税率)+折旧及摊销

④市盈率（P/E）=股权价值/税后利润

### 2) 收入基础价值比率

收入基础价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。

①销售收入价值比率=EV/销售收入

②P/S（市销率）=股权价值/销售收入

### 3) 资产基础价值比率

①总资产价值比率=EV/总资产价值

②长期资产价值比率=EV/长期资产价值

③市净率（P/B）=股权价值/每股净资产

4）其他特殊类价值比率

其他特殊类价值比率是在资产价值与一些特定的非财务指标之间建立的价值比率，这类价值比率包括：

①仓储量价值比率=（股权价值+债权价值）/仓库储量

②装卸量、吞吐量价值比率=（股权价值+债权价值）/装卸量、吞吐量

③专业人员数量价值比率=（股权价值+债权价值）/专业人员数量价值比率

## （2）价值比率的选择

价值比率选择的一般原则：

1）对于亏损性企业可能选择资产基础价值比率比选择盈利基础价值比率效果好；

2）对于可比对象与目标企业资本结构存在较大差异的，则一般应该选择全投资口径的价值比率；

3）对于一些高科技行业或有形资产较少但无形资产较多的企业，盈利类价值比率可能比资产类价值比率效果好；

4）如果企业的各类成本比较稳定，销售利润水平也比较稳定，则可以选择销售收入价值比率；

5）如果可比对象与目标企业税收政策存在较大差异，则可能需要选择税后收益的价值比率。

经评估机构对比分析，本次价值比率选取盈利基础价值比率和特殊价值比率两种方法。

盈利基础价值比率：标的公司成立以来，经过了组建期、磨合过渡期、整合

期等，营业收入、盈利情况逐步攀升，因此可选用盈利基础价值率（EBITDA、EBIT、NOIAT 价值比率）。

特殊价值比率：鉴于标的公司及可比公司同为商品零售业企业（百货类），这类公司的企业价值与营业面积具有较强的关联度。一般情况下卖场面积越大，人流量越大，潜在客户越多，销售额越大，盈利能力越强，企业价值越大；卖场面积越小则反之。

### （3）盈利基础价值比率的计算

根据可比公司 2010-2012 年的年报及相关财务信息，计算得出 3 种价值比率，具体见下表：

单位：亿元

| 证券简称  |            | 南宁百货   | 汉商集团   | 杭州解百   | 兰州民百   | 中兴商业   | 算术平均  |
|-------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 证券代码  |            | 600712 | 600774 | 600814 | 600738 | 000715 |       |
| 股权价值  | 2010-12-31 | 24.69  | 16.36  | 26.26  | 23.78  | 41.93  | 26.60 |
|       | 2011-12-31 | 23.69  | 9.64   | 18.31  | 15.50  | 19.67  | 17.36 |
|       | 2012-12-31 | 25.11  | 15.54  | 19.06  | 15.35  | 17.69  | 18.55 |
| 债权价值  | 2010-12-31 | 3.18   | 5.26   | 0.53   | 1.00   | 0.60   | 2.11  |
|       | 2011-12-31 | 2.97   | 5.66   | 0.27   | 0.50   | 0.01   | 1.88  |
|       | 2012-12-31 | 3.20   | 5.34   | 0.26   | 0.50   | 0.01   | 1.86  |
| 企业价值  | 2010-12-31 | 27.86  | 21.62  | 26.79  | 24.78  | 42.53  | 28.72 |
|       | 2011-12-31 | 26.66  | 15.30  | 18.58  | 16.01  | 19.68  | 19.25 |
|       | 2012-12-31 | 28.31  | 20.88  | 19.32  | 15.85  | 17.70  | 20.41 |
| NOIAT | 2010 年     | 0.64   | 0.62   | 1.24   | 1.02   | 1.10   | 0.92  |
|       | 2011 年     | 0.88   | 0.57   | 1.26   | 1.10   | 2.09   | 1.18  |
|       | 2012 年     | 1.06   | 0.67   | 1.19   | 1.18   | 1.78   | 1.17  |
|       | 平均值        | 0.86   | 0.62   | 1.23   | 1.10   | 1.65   | 1.09  |
| MG1   | 2010 年     | 43.49  | 34.78  | 21.68  | 24.25  | 38.83  | 32.61 |
|       | 2011 年     | 30.38  | 26.65  | 14.76  | 14.54  | 9.44   | 19.15 |
|       | 2012 年     | 26.80  | 31.12  | 16.19  | 13.48  | 9.95   | 19.51 |
|       | 平均值        | 33.56  | 30.85  | 17.54  | 17.42  | 19.41  | 23.75 |
| EBIT  | 2010 年     | 0.39   | 0.21   | 1.04   | 0.64   | 0.88   | 0.63  |
|       | 2011 年     | 0.71   | 0.12   | 1.16   | 0.74   | 1.91   | 0.93  |
|       | 2012 年     | 0.91   | 0.20   | 1.06   | 0.81   | 1.50   | 0.90  |
|       | 平均值        | 0.67   | 0.18   | 1.09   | 0.73   | 1.43   | 0.82  |
| MG2   | 2010 年     | 70.63  | 105.11 | 25.79  | 38.45  | 48.53  | 57.70 |

| 证券简称   |        | 南宁百货   | 汉商集团   | 杭州解百   | 兰州民百   | 中兴商业   | 算术平均  |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 证券代码   |        | 600712 | 600774 | 600814 | 600738 | 000715 |       |
|        | 2011 年 | 37.31  | 123.56 | 15.99  | 21.59  | 10.29  | 41.75 |
|        | 2012 年 | 31.20  | 105.65 | 18.23  | 19.60  | 11.78  | 37.29 |
|        | 平均值    | 46.38  | 111.44 | 20.00  | 26.55  | 23.53  | 45.58 |
| EBITDA | 2010 年 | 0.70   | 0.67   | 1.50   | 1.18   | 1.31   | 1.07  |
|        | 2011 年 | 0.98   | 0.61   | 1.55   | 1.29   | 2.56   | 1.40  |
|        | 2012 年 | 1.19   | 0.72   | 1.46   | 1.38   | 2.15   | 1.38  |
|        | 平均值    | 0.96   | 0.67   | 1.50   | 1.28   | 2.01   | 1.28  |
| MG3    | 2010 年 | 39.81  | 32.12  | 17.91  | 20.94  | 32.36  | 28.59 |
|        | 2011 年 | 27.07  | 25.28  | 11.99  | 12.44  | 7.68   | 16.89 |
|        | 2012 年 | 23.74  | 28.98  | 13.25  | 11.50  | 8.22   | 17.14 |
|        | 平均值    | 30.21  | 28.80  | 14.39  | 14.96  | 16.08  | 20.89 |

#### (4) 特殊比率的计算

鉴于标的公司及可比公司同为商品零售业企业（百货类），这类公司的企业价值与营业面积具有较强的关联度。一般情况下卖场面积越大，人流量越大，潜在客户越多，销售额越大，盈利能力越强，企业价值越大；卖场面积越小则反之。可比上市公司营业面积（卖场面积）特殊价值比率计算过程如下：

| 项目名称 |                         | 2012 年度 |
|------|-------------------------|---------|
| 南宁百货 | 企业价值 EV（亿元）             | 28.31   |
|      | EV/面积（倍）                | 2.83    |
|      | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 10.00   |
| 汉商集团 | 企业价值 EV（亿元）             | 20.88   |
|      | EV/面积（倍）                | 2.61    |
|      | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 8.00    |
| 杭州解百 | 企业价值 EV（亿元）             | 19.32   |
|      | EV/面积（倍）                | 3.86    |
|      | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 5.00    |
| 兰州民百 | 企业价值 EV（亿元）             | 15.85   |
|      | EV/面积（倍）                | 3.42    |
|      | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 4.64    |
| 中兴商业 | 企业价值 EV（亿元）             | 17.70   |
|      | EV/面积（倍）                | 2.95    |



| 项目名称  |                         | 2012 年度 |
|-------|-------------------------|---------|
|       | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 6.00    |
| 算术平均  | 企业价值 EV（亿元）             | 20.41   |
|       | EV/面积（倍）                | 3.03    |
|       | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 6.73    |
| 当代商城  | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 5.00    |
| 甘家口大厦 | 卖场面积（万 m <sup>2</sup> ） | 4.67    |

### （5）可比公司价值比率的修正

#### 1）可比公司价值比率的修正说明

由于被评估单位与可比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需进行必要的修正。评估机构以折现率参数作为被评估单位与可比公司经营风险的反映因素。

另一方面，被评估单位与可比公司可能处于企业发展的不同期间，对于相对稳定期的企业未来发展相对比较平缓，对于处于发展初期的企业可能会有发展速度较高的时期，另外，企业的经营能力也会对未来预期增长率产生影响，因此需要对增长率进行相关修正。

综上分析，评估机构通过折现率和预期增长率计算修正系数来对各价值比率进行修正。

#### 2）折现率的确定

##### ①全投资资本成本

由于可比公司全部为上市公司，其股东全部权益可以通过股价和股份计算确定，因此评估机构通过加权资金成本计算其折现率，对于被评估单位的折现率评估机构采用可比公司的资本结构算出相同资本结构下被评估单位的折现率。基本公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times \frac{D}{E + D} \times (1 - T)$$

式中：WACC——加权平均资本成本

$K_e$ ——权益资本成本

$K_d$ ——债务资本成本

$T$ ——所得税税率

$D/E$ ——资本结构

债务资本成本采用评估基准日的一年期贷款利率。

## ②权益资本成本

权益资本成本使用 CAPM 模型确定，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

式中： $K_e$ ——权益折现率

$R_f$ ——无风险报酬率（无风险收益率）

$\beta$ ——企业风险系数，一个对敏感度和项目风险与看作整体的市场之间关系的统计学度量（特有风险超额收益率）

$R_m - R_f$ ——市场平均风险报酬率（市场超额收益率）

$R_s$ ——权益个别风险调整数（公司特有风险超额收益率）

选取距评估基准日到期年限 10 年期以上的国债到期收益率 3.88%（复利收益率）作为无风险报酬率  $R_f$ 。

市场平均风险报酬率（ $R_m - R_f$ ）为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率（通常指长期国债收益率）的部分。评估机构借助 Wind 资讯专业数据库测算沪深 300 指数 2000 年—2012 年的几何平均超额收益率为 6.48%，作为本次评估中的市场风险溢价取值。

企业风险系数  $\beta$  通过 Wind 资讯查阅可比上市公司  $\beta$  系数加以平均确定。

公司特有风险超额收益率主要通过公司规模和盈利能力反映。通过对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 2005～2010 年的数据进行分析研究，按超额收益率

$R_s$  与总资产  $S$  的自然对数和总资产报酬率  $ROA$  进行二元一次线性回归分析, 得到如下公式:

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 93.14\%)$$

式中:  $R_s$ ——公司规模超额收益率

$S$ ——公司总资产账面值 (按亿元单位计算)

$ROA$ ——总资产报酬率

$\ln$ ——自然对数

### ③付息负债和股东全部权益市场价值

可比公司的付息负债及股权价值可以通过 Wind 资讯查询确定。

### ④根据上述参数计算可比公司折现率和被评估单位折现率

### 3) 预期增长率 $g$ 的估算

企业未来的增长速度对企业价值的分析有着十分重要的影响。预期增长率为可比公司评估基准日后的预期永续增长率。评估机构选择预期增长率以简单再生产为前提, 不考虑物价因素的影响, 经分析判断中国百货业具有良好的成长性, 据调查多家证券公司对可比公司的盈利预测的平均值 (数据来源 Wind 资讯), 测算企业的预期增长速度。而有效估计企业永续增长率存在难度, 可以一定年限的几何平均增长率来替代永续增长率。因此采用稳定期 2015 年后可比公司 NOIAT、EBITDA 的几何平均增长率的作为预期增长率, 对被评估单位采用基准日后 17 年收益预测数的几何平均增长率作为预期增长率。

### 4) 风险因素和增长率的修正

根据单期资本化模型, 可以得到盈利性价值比率:

$$\frac{Value}{NCF_1} = \frac{1}{r - g}$$

$$M = \frac{1}{r - g}$$

即价值比率

其中：r 为全投资折现率；g 为预期增长率。

对于被评估单位收益类价值比率  $M_s$

$$\frac{1}{M_s} = \frac{NCF_s}{Value_s} = r_s - g_s = r_s + r_g - r_g - g_g + g_g - g_s$$

$$= (r_g - g_g) + (r_s - r_g) + (g_g - g_s)$$

$$= \frac{1}{M_g} + (r_s - r_g) + (g_g - g_s)$$

$$M_s = \frac{1}{\frac{1}{M_g} + (r_s - r_g) + (g_g - g_s)}$$

上式中， $(r_s - r_g)$  即可比公司于被评估单位由于风险因素不同所引起的折现率不同所需要进行的风险因素修正系数； $(g_g - g_s)$  即为可比公司与被评估单位由于预期增长率差异所需要进行的预期增长率差异修正系数。

在上述公式中，由于不同的折现率对应不同的价值口径，其中 WACC 对应的是税后现金流口径，EBIT 为利润口径，EBITDA 为税前现金流口径，因此在选择折现率时要保持口径一致，将税后现金流口径的折现率转换为 EBIT、EBITDA 对应口径的折现率。相互转换系数如下：

$$\text{定义：} \lambda = \frac{NOIAT}{EBITDA}, \text{ 则 } EBITDA = \frac{NOIAT}{\lambda}$$

$$\text{定义：} \delta = \frac{NOIAT}{EBIT}, \text{ 则 } EBIT = \frac{NOIAT}{\delta}$$

根据 WACC 的定义：

$$WACC = \frac{NOIAT}{D+E} = \frac{EBITDA}{D+E} \times \frac{NOIAT}{EBITDA} = \frac{EBITDA}{D+E} \times \lambda$$

$\frac{EBITDA}{D+E}$  就是 EBITDA 对应的折现率，因此可以得到 EBITDA 对应口径的折现

$$\text{率为} \frac{\frac{EBITDA}{D+E}}{\lambda} = \frac{WACC}{\lambda}$$

$$\text{同理, 对于 EBIT, 其折现率应该为} \frac{\frac{EBIT}{D+E}}{\delta} = \frac{WACC}{\delta}$$

5) 通过上述修正方法, 结合五家可比上市公司数据计算修正系数

### (6) 付息债务的评估

截至评估基准日, 标的公司的付息负债为零。

### (7) 缺少流动性调整

根据美国评估界对流动性的定义, 流动性是指资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本, 通过转让或者销售方式转换为现金的能力。流动性实际是资产在转换为现金时其价值不发生损失的能力。

缺少流动性折扣是指在资产或权益价值基础上扣除一定数量价值或一定比例, 以体现该资产或权益缺少流动性。

因上述所选样本公司均为上市公司, 而标的公司为非上市公司, 因此需要考虑流动性折扣影响进行修正。流通性折扣修正常用的是新股发行方式估算法和非上市并购市盈率法。

根据国内应用新股发行方式估算法和非上市并购市盈率法的最新研究成果, 不同市场交易条件下的总体缺少流动性折扣率在 30.6%-35.6%之间, 差异水平不大, 但到具体行业时, 差异水平较大。以新股发行方式估算的批发和零售贸易业缺少流动性折扣率为 26.07%, 非上市公司并购市盈率法估算的批发和零售贸易业缺少流动性折扣率为 27.00%, 两者按照 50%、50%比例加权平均计算的缺少流动性折扣率为 26.54%。

### (8) 控股权溢价

由于可比公司都是上市公司, 并且交易的市场价格采用的是证券交易市场上成交的流通股交易价格, 上市公司流通股一般都是代表小股东权益的, 不具有对上市公司的控股权, 而本次评估的是标的公司的全部股权价值, 因此需要对可比

公司评估价值进行控股权溢价调整。

1) 股权控股溢价/缺少控制折扣的概念：所谓控制权是指根据《公司法》和企业章程中规定的赋予出资股东对企业经营决策管理的权利，也就是企业经营管理的控制权。

2) 由于拥有控制权的股东拥有许多少数股权股东所不享有的利益，因此对按比例计算出来的股东权益价值来说，控制权股权与同样比例的不具有控股权的股权相比存在一个溢价，反之，不具有控制权的股权的价值与同样比例的具有控制股权的价值相比存在一个折扣。

控制溢价和缺少控制折扣两者之间是相互对应的，也就是说控制溢价是在缺少控制价格基础上溢价；缺少控制折扣是在控制价值基础上的折扣。

缺少控制折扣率=1-1/(1+控制溢价率)

3) 借鉴国外 Mergerstat/Shannon Pratt's Control Premium Study 等研究思路，可利用国内 China Venture 公司推出的 CV Source 数据信息系统估算控制溢价率/缺少控制折扣率。该系统所收集的 4,200 多例公司股权收购案例中，有近 1,600 例涉及的股权比例超过 50%，基本可以认定是控股权的交易案例。通过这些案例估算的控制溢价率平均值为 17.87%，本次评估采用该值为控股权溢价率的评估值。

## (9) 非经营资产的评估

### 1) 当代商城方面

长期股权投资为对培训中心的 100%股权，截至 2013 年 10 月 31 日，被投资单位账面净资产为 33.65 万元。评估价值为 30.64 万元。

当代商城评估基准日银行理财产品余额 11,900.00 万元，评估值为 11,900.00 万元。

综上，非经营性资产价值为 11,930.64 万元。

### 2) 甘家口大厦方面

长期股权投资为甘家口大厦对永承物业的 100% 股权，属于非经营性资产。

截至 2013 年 10 月 31 日，被投资单位账面净资产为-207.47 元，评估价值为-196.20 元。

根据《公司法》，股东以出资额为限承担责任，非经营性资产价值为 0。

### （10）营运资金最低保有量调整

市场法评估企业价值时，采用收益基础的价值比率应对其隐含被评估单位具有的最低营业资金水平进行调整，由于被评估单位与可比公司的经营模式存在差异，其运营资金平均水平有可能差距较大，因此应对本次评估参考基准日前几年及同行业营运资金占用率的平均比值计算确定营运资金最低保有量。

当代商城及甘家口大厦与大多数其他商场基本一样，联营占主要部分，自营部分占次要部分。当代商城近三年的应收账款平均为 1,894 万元，应收账款平均周转率为 100.68 次；近三年应付账款平均为 17,385 万元，应付账款周转率为 9.59 次。甘家口大厦近三年的应收账款平均为 727 万元，应收账款平均周转率为 41.32 次；近三年应付账款平均为 8,623 万元，应付账款周转率为 6.3 次。这些数据也从不同侧面印证了当代商城及甘家口大厦销售为现金交易、进货为赊购的经营模式不需要随着经营规模扩大增加运营资金，故不再对被评估单位的营运资金最低保有量进行调整。

## （二）市场法评估结果

EBIT 价值比率、EBITDA 价值比率和 NOIAT 价值比率反映企业获利能力与企业整体价值之间的关系。根据上述分析，评估机构选用 NOIAT、EBITDA、EBIT 价值比率作为本次评估市场法采用的盈利价值比率。由于这三项指标综合反映企业各方面的盈利能力，因此采用这三项价值比率计算股东全部权益价值的算术平均值。计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=（企业整体价值-付息负债+营运资金调整额）  
×（1-缺少流通折扣率）×（1+控制权溢价率）+非经营性资产价值

同时，评估机构选用基于营业面积的特殊价值比率，根据上述公式计算被评

估单位股东全部权益价值。

由于 2012 年的市场环境 with 评估基准日更为接近，考虑到数据的时效性，评估机构采用根据 2012 年盈利价值比率与 2012 年特殊价值比率计算所得的股东全部权益市场价值加权平均作为评估值，其中基于三种盈利价值比率所得的股东全部权益市场价值算术平均值占 60% 权重，基于特殊价值比率所得的股东全部权益市场价值占 40%。

## 1、当代商城

在企业持续经营假设前提下，经采用市场法评估，当代商城股东全部权益价值为 132,269.00 万元，评估情况如下表：

单位：万元

| 企业名称                       | 盈利价值比率     |            |           | 特殊比率       |
|----------------------------|------------|------------|-----------|------------|
|                            | NOIAT      | EBITDA     | EBIT      | 营业面积       |
| 被评估公司比率乘数取值                | 58.94      | 22.20      | 7.11      | 3.03       |
| 被评估公司对应参数                  | 4,052.26   | 5,294.71   | 4,969.81  | 49,962.87  |
| 被评估公司全投资计算价值               | 238,853.44 | 117,560.41 | 35,318.60 | 151,557.85 |
| 被评估公司负息负债                  | 0.00       | 0.00       | 0.00      | 0.00       |
| 正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整 |            |            |           |            |
| 被评估企业股权价值                  | 238,853.44 | 117,560.41 | 35,318.60 | 151,557.85 |
| 缺少流通折扣率                    | 26.54%     | 26.54%     | 26.54%    | 26.54%     |
| 控制权溢价率                     | 17.87%     | 17.87%     | 17.87%    | 17.87%     |
| 非经营性资产净值                   | 11,930.64  | 11,930.64  | 11,930.64 | 11,930.64  |
| 被评估企业经营性资产构成的股权价值          | 218,761.47 | 113,729.96 | 42,514.14 | 143,169.43 |
| 两种价值比率下被评估公司股权市场价值         | 125,001.86 |            |           | 143,169.43 |
| 权重                         | 60%        |            |           | 40%        |
| 被评估公司股权市场价值（取整）            | 132,269.00 |            |           |            |

在评估基准日 2013 年 10 月 31 日持续经营前提下，经采用市场法评估后的当代商城股东全部权益价值为 132,269.00 万元，较评估基准日账面值 51,860.42



万元，增值 80,408.58 万元，增值率 155.05%。

## 2、甘家口大厦

在企业持续经营假设前提下，经采用市场法评估，甘家口大厦股东全部权益价值为 88,656.00 万元，评估情况如下表：

单位：万元

| 企业名称                       | 盈利价值比率     |           |           | 特殊比率       |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|------------|
|                            | NOIAT      | EBITDA    | EBIT      | 营业面积       |
| 被评估公司比率乘数取值                | 22.75      | 18.50     | 10.31     | 3.03       |
| 被评估公司对应参数                  | 4,398.23   | 5,184.40  | 3,144.70  | 46,736.00  |
| 被评估公司全投资计算价值               | 100,040.12 | 95,895.78 | 32,434.86 | 141,769.43 |
| 被评估公司负息负债                  | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00       |
| 正常经营所需营运资金与基准日实际拥有营运资金差异调整 |            |           |           |            |
| 被评估企业股权价值                  | 100,040.12 | 95,895.78 | 32,434.86 | 141,769.43 |
| 缺少流通折扣率                    | 26.54%     | 26.54%    | 26.54%    | 26.54%     |
| 控制权溢价率                     | 17.87%     | 17.87%    | 17.87%    | 17.87%     |
| 非经营性资产净值                   | 0.00       | 0.00      | 0.00      | 0.00       |
| 被评估企业经营性资产构成的股权价值          | 86,627.93  | 83,039.22 | 28,086.39 | 122,762.68 |
| 两种价值比率下被评估公司股权市场价值         | 65,917.85  |           |           | 122,762.68 |
| 权重                         | 60%        |           |           | 40%        |
| 被评估公司股权市场价值（取整）            | 88,656.00  |           |           |            |

在评估基准日 2013 年 10 月 31 日持续经营前提下，经采用市场法评估后的甘家口百货股东全部权益价值为 88,656.00 万元，较评估基准日账面值 33,416.93 万元增值 55,239.07 万元，增值率 165.30%。

## 六、评估结果分析及最终结果的选取

### （一）成本法评估增值原因

#### 1、当代商城

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

1) 流动资产较申报账面值增值 582.82 万元，增值率 1.32%。增值原因全部是由于经销类库存商品以销售价扣除相关税费进行评估，而账面是以成本记录所导致的评估增值。

2) 长期股权投资评估值较申报账面值增值 4.47 万元，增值率 14.90%。评估增值的主要原因是当代培训中心是当代商城的全资子公司，需采用成本法核算，培训中心经过多年经营，未发生亏损，且略有盈余，这部分经营积累无法在当代商城的账上反映出来，而评估时，对长期股权投资是按整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定的。

3) 固定资产评估值较申报账面值增值 114,920.43 万元，增值率 438.66%。评估增值的主要原因是建筑物座落的土地使用权从无形资产科目合并到固定资产科目进行房地合一的评估，而且房地产价格近年持续上涨，而标的公司的房产位于城市较好地段，增幅更高，导致建筑物（房地合一）评估增值。

4) 无形资产评估值较申报账面值减值 25,463.69 万元，减值率 97.94%。其中土地使用权减值 25,906.29 万元，原因为从评估操作的合理性角度出发，将无形资产科目核算的土地使用权并入固定资产——建筑物中进行房地合一的评估，无形资产——土地使用权科目余额变为 0；其次对账外无形资产（22 项商标权）以收益法进行了评估作价，因此导致无形资产——其他无形资产评估增值 442.60 万元。

#### 2、甘家口大厦

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

(1) 流动资产较申报账面值增值 94.94 万元，增值率 0.42%。增值原因是由于经销类库存商品以销售价扣除销售费用及各项税费来评估，而账面是以成本记录所导致的评估增值。

(2) 固定资产评估值较申报账面值增值 74,683.20 万元，增值率 215.13%，其中房屋建筑物评估增值 74,903.21 万元，增值率 221.88%。评估增值的主要原因是建筑物座落的土地使用权未在企业账面反映，本次评估时采用房地合一的评估方法，并单独将期后缴纳的出让金及税费列示在预计负债科目，而且房地产价格近年持续上涨，而标的公司的房产位于城市较好地段，增幅更高，导致建筑物（房地合一）评估增值。

(3) 无形资产评估值较申报账面值增值 174.87 万元，增值率 188.62%。其主要原因为账面记录的是商标等的申请注册费用成本，而无形资产的价值与其开发成本不具有对应性，本次评估采用了收益法，将该项资产未来的贡献额进行折现，因此形成评估增值。

(4) 非流动负债评估值较申报账面值增值 3,442.83 万元，增值率 339.96%，原因是房产中划拨用地的房产按出让性质性质评估，按基准日后实际缴纳的出让金金额确认预计负债，形成增值。

## (二) 市场法与成本法评估结果的比较

### 1、当代商城

市场法与成本法评估价值比较情况见下表：

单位：万元

| 项目        | 成本法评估价值    | 市场法评估价值    | 差异值       | 差异率            |
|-----------|------------|------------|-----------|----------------|
|           | A          | B          | C=B-A     | D=(B-A)/A×100% |
| 股东部分权益评估值 | 141,904.45 | 132,269.00 | -9,635.45 | -6.79%         |

本次评估中，市场法评估结果较成本法评估结果减值 9,635.45 万元，减值率 6.79%。

## 2、甘家口大厦

市场法与成本法评估价值比较情况见下表：

单位：万元

| 项目        | 成本法评估价值    | 市场法评估价值   | 差异值        | 差异率            |
|-----------|------------|-----------|------------|----------------|
|           | A          | B         | C=B-A      | D=(B-A)/A×100% |
| 股东部分权益评估值 | 104,927.11 | 88,656.00 | -16,271.11 | -15.51%        |

本次评估中，市场法评估结果较成本法评估结果减值 16,271.11 万元，减值率 15.51%。

### （三）选用成本法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，评估机构最终采用成本法的评估结论，原因如下：

评估机构经过对被评估单位资产状况的调查、历史经营业绩进行分析，评估机构认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。成本法的评估结果主要体现了标的公司现有各单项资产价值的加和，充分反映两家公司经营多年形成的有形资产、无形资产的价值，特别是企业最重要的资产—房地产的价值。市场法评估是通过统计分析同行业或类似行业市场交易的情况来评定企业的价值，反映了在特定交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。

评估机构注意到两种评估方法结果差异的主要原因是：北京是全国政治、经济、文化中心，不动产价值领先于国内其他地区，且近十年来保持持续攀升的趋势。随着经济发展水平快速提高、城镇化程度不断加深和土地资源日渐稀缺，市场对商业物业需求较大，商业物业价格大幅上涨；评估对象地理位置较佳，处于城市核心商圈，通过分析得知，北京规模以上商业企业的房地产基本无经济性贬值。同时，评估机构注意到，从收益途径及基于盈利指标测算的市场途径得到的企业价值不能完全体现企业包含较多价值较高的优质商业地产的真正市场价值。

综上所述，北方亚事在分析了当代商城及甘家口大厦业务种类、经营范围以及企业内在价值等关键因素的基础上，认为成本法评估值较市场法评估值更能真

实、合理地反映当代商城及甘家口大厦的股东权益价值，故最终采用成本法评估结果作为最终评估结论。

#### （四）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北方亚事对当代商城及甘家口大厦的股东全部权益进行了评估。本次评估分别采用了市场法和成本法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，最终采用了成本法的评估结果，即当代商城 100% 股权的账面价值为 51,860.42 万元，评估值为 141,904.45 万元，评估增值 90,044.03 万元，增值率为 173.63%；甘家口大厦 100% 股权的账面价值为 33,416.93 万元，评估值为 104,927.11 万元，评估增值 71,510.18 万元，增值率为 213.99%。

## 第六章 本次交易的发行股份情况

### 一、本次交易方案概要

本次交易方案为公司以发行股份及支付现金的方式购买海淀国资中心持有的当代商城 100%股权及甘家口大厦 100%股权，同时向不超过 10 名投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响本次发行股份及支付现金购买资产的实施。

### 二、本次交易方案的具体内容

#### （一）本次交易方案

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金两部分，具体内容如下：

（1）本公司拟向海淀国资中心发行股份及支付现金，购买其持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权。经海淀区国资委核准，本次交易标的资产截至 2013 年 10 月 31 日的评估值为 246,831.56 万元。根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次交易的成交价格确定为 246,831.56 万元，其中本公司向海淀国资中心发行股份购买资产的金额为 210,261.60 万元，同时支付现金对价 36,569.96 万元；

（2）本公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 5.2 亿元，且不超过本次交易总金额的 25%。

本次交易完成后，当代商城和甘家口大厦将成为本公司的全资子公司。

#### （二）发行股份的种类和面值

本次交易中，本公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的发行股

份种类为人民币普通股 A 股，每股面值为 1.00 元。

### （三）发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《重组办法》的规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的首次董事会决议公告日。由于公司股票已于 2013 年 9 月 17 日起停牌，按上述方法确定的发行底价为 7.74 元/股。根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，本次向海淀国资中心购买资产发行股份的价格为 13.68 元/股，比发行底价溢价 76.74%，最终发行价格尚须经有权国有资产监督管理部门和本公司股东大会批准。

根据《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。募集配套资金的发行价格底价为本次重组停牌前 20 个交易日平均成交价格的 90%，即 6.97 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

### （四）发行数量

#### 1、发行股份及支付现金购买资产

本次交易标的资产的成交价格为 246,831.56 万元，其中以发行股份购买资产方式支付的交易金额为 210,261.60 万元（发行价格为 13.68 元/股），以现金方式支付的交易金额为 36,569.96 万元。根据以发行股份购买资产方式支付的交易金

额及发行股份购买资产的发行价格，公司拟向海淀国资中心发行股份的数量为153,700,000股。最终发行股份数量以中国证监会核准的结果为准。

## 2、募集配套资金

本次募集配套资金总额不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%。根据配套融资规模上限5.2亿元以及募集配套资金发行底价6.97元/股测算，本次交易中采取询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票数量约为7,460.00万股。

最终发行数量将根据最终交易定价结果，由本公司提请股东大会授权董事会依据市场询价结果确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将做相应调整，最终发行数量也将随之调整。

### （五）锁定期安排

海淀国资中心在本次发行股份及支付现金购买资产中认购的本公司股份，自上市之日起36个月内不转让（包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让）或者委托他人管理、也不由公司回购其本次认购的全部或部分股票；由于公司送红股、转增股本等原因导致其增持的公司股份亦应遵守上述约定。

本次非公开发行股份募集配套资金的发行对象认购的股份自发行结束之日起12个月内不得转让。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

### （六）期间损益安排

自评估基准日至资产交割日，除因本次重大资产重组而发生的成本支出或应承担的税费外，标的公司在损益归属期间收益或因其他原因而增加的净资产部分由本公司享有，标的公司运营所产生的亏损由海淀国资中心承担。交易双方认可前述损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。



### （七）募集配套资金用途

为提高本次重组整合绩效，本公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套融资总额不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%。本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟按照轻重缓急顺序用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修工程项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。募集配套资金的具体使用计划如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 募集配套资金使用项目          | 拟投入募集配套资金金额 |
|----|---------------------|-------------|
| 1  | 支付本次交易的现金对价         | 36,569.96   |
| 2  | 支付当代商城和甘家口大厦人员安置费用  | 7,259.00    |
| 3  | 当代商城装修工程项目          | 3,973.40    |
| 4  | 补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用） | 3,720.54    |
|    | 合计                  | 51,522.90   |

实际募集的配套资金如不能满足上述项目需要，募集资金不足部分由公司自筹解决。如本次募集配套资金到位时间与上述项目的实施进度不一致，公司或标的公司可根据实际需要以自有资金或银行借款等方式先行投入，募集配套资金到位后予以置换。

### （八）上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。

### （九）本次发行前上市公司滚存未分配利润的处置

在本次交易完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次交易前的滚存未分配利润。

### （十）发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金决议的有效 期

本次交易方案决议自提交股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

### 三、独立财务顾问的保荐机构资格

本次交易的独立财务顾问为中信建投，具有保荐机构资格，符合本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金所要求的资格。

### 四、本次交易前后主要财务数据比较

根据公司经德勤华永审计的 2012 年度财务报表、尚未经审计的 2013 年 1-10 月财务报表，当代商城及甘家口大厦经德勤华永审计的 2012 年度、2013 年 1-10 月财务报表，以及公司根据上述财务数据编制的本次交易模拟实施后的备考合并财务报表（未经审计），本次发行前后主要财务数据见下表，上述财务报表详见“第十一章 财务会计信息”。

单位：万元

| 项目           | 翠微股份                           | 当代商城       | 甘家口大厦     | 翠微股份备考     |
|--------------|--------------------------------|------------|-----------|------------|
|              | 2013 年 10 月 31 日/2013 年 1-10 月 |            |           |            |
| 总资产          | 335,848.26                     | 103,843.63 | 58,050.09 | 497,741.98 |
| 股东权益         | 167,706.63                     | 51,864.07  | 33,209.46 | 252,780.15 |
| 归属于母公司股东权益   | 166,685.64                     | 51,864.07  | 33,209.46 | 251,759.17 |
| 营业收入         | 375,869.73                     | 127,792.68 | 57,527.60 | 561,190.02 |
| 利润总额         | 14,961.06                      | 4,760.98   | 2,827.71  | 22,549.75  |
| 净利润          | 11,170.28                      | 3,431.51   | 2,099.67  | 16,701.46  |
| 归属于母公司股东的净利润 | 11,046.56                      | 3,431.51   | 2,099.67  | 16,577.74  |
| 项目           | 2012 年 12 月 31 日/2012 年度       |            |           |            |
| 总资产          | 342,579.40                     | 113,763.53 | 72,342.44 | 528,685.37 |
| 股东权益         | 162,708.84                     | 56,682.78  | 41,913.55 | 261,305.17 |
| 归属于母公司股东权益   | 161,799.08                     | 56,682.78  | 41,913.55 | 260,395.40 |
| 营业收入         | 494,786.76                     | 164,874.49 | 67,052.74 | 726,713.99 |
| 利润总额         | 20,045.51                      | 4,361.64   | 2,808.18  | 27,215.33  |
| 净利润          | 15,007.21                      | 3,032.79   | 2,028.90  | 20,068.90  |
| 归属于母公司股东的净利润 | 14,806.93                      | 3,032.79   | 2,028.90  | 19,868.62  |

本次交易完成后，本公司备考口径的总资产、归属于母公司股东权益、营业

收入和净利润等主要财务数据均有明显增加。截至 2013 年 10 月 31 日，备考总资产为 497,741.98 万元，较交易前增长 48.20%；备考归属于母公司的净资产为 251,759.17 万元，较交易前增长 51.04%。2013 年 1-10 月，备考营业收入为 561,190.02 万元，较交易前增长 49.30%；备考归属于母公司股东的净利润为 16,577.74 万元，较交易前增长 50.07%。具体财务指标的变动情况详见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析”。

## 五、本次发行前后公司股权结构变化

截至本报告书签署之日，公司股本总额为 30,800.00 万股。按照本次发行方案，公司将发行 15,370.00 万股人民币普通股用于购买资产，假设不考虑募集配套资金，本次交易前后，公司股权结构变化如下表所示：

| 股 东        | 交易前       |         | 交易后       |         |
|------------|-----------|---------|-----------|---------|
|            | 持股数（万股）   | 持股比例    | 持股数（万股）   | 持股比例    |
| 翠微集团（SS）   | 16,957.69 | 55.06%  | 16,957.69 | 36.73%  |
| 海淀国资中心（SS） | -         | -       | 15,370.00 | 33.29%  |
| 其他 A 股股东   | 13,842.31 | 44.94%  | 13,842.31 | 29.98%  |
| 合 计        | 30,800.00 | 100.00% | 46,170.00 | 100.00% |

注：SS 代表 State-owned Shareholder，指国有股股东。

假设本次交易按上限发行 7,460.00 万股人民币普通股用于募集配套资金，本次交易前后，公司股权结构变化如下表所示：

| 股 东        | 交易前       |         | 交易后       |         |
|------------|-----------|---------|-----------|---------|
|            | 持股数（万股）   | 持股比例    | 持股数（万股）   | 持股比例    |
| 翠微集团（SS）   | 16,957.69 | 55.06%  | 16,957.69 | 31.62%  |
| 海淀国资中心（SS） | -         | -       | 15,370.00 | 28.66%  |
| 特定投资者合计    | -         | -       | 7,460.00  | 13.91%  |
| 其他 A 股股东   | 13,842.31 | 44.94%  | 13,842.31 | 25.81%  |
| 合 计        | 30,800.00 | 100.00% | 53,630.00 | 100.00% |

注：1、SS 代表 State-owned Shareholder，指国有股股东；2、配套融资发行股份数量按

照发行上限 7,460.00 万股估算。

本次发行前，翠微集团持有本公司 55.06%的股份，为本公司的控股股东和实际控制人，海淀区国资委为本公司的最终控制人。

本次发行后，假设本次交易按上限发行 7,460.00 万股人民币普通股用于募集配套资金，则翠微集团持有本公司 31.62%的股份，并通过与海淀国资中心签署《协议书》的方式，确保了翠微集团作为本公司控股股东、实际控制人的地位不变。海淀区国资委通过持有翠微集团和海淀国资中心 100%股权从而间接持有本公司 60.28%的股份，仍为本公司的最终控制人。

## 第七章 本次交易协议的主要内容

### 一、《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》

#### （一）合同主体及签订时间

2013年12月13日，本公司与海淀国资中心针对本次交易签署了附条件生效的《北京市海淀区国有资本经营管理中心与北京翠微大厦股份有限公司之非公开发行股份及支付现金购买资产协议》。

2014年3月2日，本公司与海淀国资中心针对本次交易签署了附条件生效的《非公开发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

#### （二）交易方案

本公司同意依据本协议约定向海淀国资中心购买其所持有的标的资产，海淀国资中心同意依据本协议约定向本公司转让其所持有的标的资产及与该等股权相关的全部权益、利益及依法享有的全部权利。双方同意在履行各自内部审批程序后，经北京市国资委批准、中国证监会核准及其他审批、备案程序完成后实施本次交易。

本次交易构成本公司的资产重组，同时属于关联交易。

#### （三）标的资产

标的资产指海淀国资中心持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权，具体明细以当代商城和甘家口大厦的评估报告为准。

#### （四）交易价格确定及对价支付方式

##### 1、交易价格

双方同意，标的资产的交易价格将以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、并经有权国有资产监督管理部门核准/备案的评估报告载明的截至评估基准日的资产评估值为准。

双方确认，本公司应按照发行股份购买资产和支付现金的方式向海淀国资中心进行支付，其中，公司向海淀国资中心发行股份购买资产的股份数量和支付现金对价的金额将由公司董事会以标的资产的交易价格和发行股份购买资产的发行价格为基础确定，其中支付现金的比例不超过标的资产交易价格的 15%。最终发行股份数量以中国证监会核准的结果为准。

根据经海淀区国资委核准的《资产评估报告》所载明的资产评估值，截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权的评估值合计为 246,831.56 万元。标的资产的交易价格确定为 246,831.56 万元，公司以现金及发行股份的方式向海淀国资中心支付。

## 2、支付方式

### (1) 发行股份

本公司将采取非公开发行的方式向海淀国资中心发行境内上市人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

本次非公开发行的发行价格不低于定价基准日（即本公司第四届董事会第三次会议决议公告日）前 20 个交易日公司股票的交易均价，为 13.68 元/股。最终发行价格将以经有权国有资产监督管理部门和本公司股东大会批准的结果为准。定价基准日至股份发行期间，本公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则发行价格进行相应调整。

本次非公开发行的发行数量的计算公式为：本次非公开发行的发行数量＝（标的资产的交易价格－现金支付部分）÷本次非公开发行的发行价格。如按照前述公式计算后所能换取的公司股份数不为整数时，则对于不足一股的余股按照四舍五入的原则取整处理。

海淀国资中心承诺，其于本次非公开发行取得的本公司股份，自股份发行结束之日起 36 个月内不进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。

根据以发行股份购买资产方式支付的交易金额及发行股份购买资产的发行价格，公司应向海淀国资中心发行的股份数量为 153,700,000 股，并最终由中国

证监会核准的结果为准。

## （2）支付现金对价

公司应向海淀国资中心支付的现金部分共计 36,569.96 元人民币，前述款项应在标的资产交割完成且募集配套资金到位后 30 日内一次性向海淀国资中心支付。如募集配套资金未实施、募集配套资金失败或不足以支付全部现金对价，则公司将以自筹资金支付或补足。

## （五）标的资产的交割

1、公司与海淀国资中心应在《发行股份及支付现金购买资产协议》生效后立即着手办理相关资产的交割手续，具体包括：

（1）海淀国资中心促成当代商城和甘家口大厦办理 100%股权转让的工商变更登记手续；

（2）公司向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理本次非公开发行股份的登记手续，将非公开发行的股份交付至海淀国资中心开立的证券账户，完成股份登记。

2、在交割时，海淀国资中心应督促当代商城和甘家口大厦办理如下文件资料的移交手续：

（1）当代商城和甘家口大厦正常经营所需的或有关的财务会计记录、运营数据、业务合同等文件；

（2）与当代商城和甘家口大厦相关的海淀国资中心作为一方当事人的合同和协议文本；

（3）当代商城和甘家口大厦的员工、客户、供货商、代理商的名单及其他资料。

3、公司应妥善保管该协议约定的海淀国资中心督促当代商城和甘家口大厦移交给翠微股份的文件资料。

4、公司与海淀国资中心应在交割日签署交割确认协议，确认交割的具体事

项。

5、标的资产应被视为在交割日由海淀国资中心交付给本公司（无论标的资产应当办理的工商变更登记手续在何时完成），即自交割日零时起，公司享有与标的资产相关的一切权利、权益和利益，承担标的资产的风险及其相关的一切责任和义务。

6、如标的公司项下的任何资产、权益或负债转让给本公司应取得或完成相关政府主管部门或第三方的批准、同意、许可、确认、豁免、过户或变更登记手续，双方应尽快取得或完成该等手续。如该等手续在交割日未能完成的，海淀国资中心应代表本公司并为本公司利益继续持有该等资产、权益和负债，直至该等资产、权益和负债可以按照该协议的约定合法有效、完全地转移给本公司。

7、本次交易完成后，公司在本次交易完成前的滚存未分配利润将由本次交易完成后的新老股东以其持股比例共同享有。

8、本次交易完成后，公司不存在资金、资产被海淀国资中心及其关联人或其他关联人占用的情形。

## （六）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

自评估基准日至资产交割日，除因本次重大资产重组而发生的成本支出或应承担的税费外，标的资产在损益归属期间收益或因其他原因而增加的净资产部分由本公司享有，标的资产运营所产生的亏损由海淀国资中心承担。交易双方认可前述损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。

在交割日后 30 个工作日内，由公司与海淀国资中心认可的具有证券业务资格的会计师事务所对损益归属期间的损益及数额进行审计，并出具相关报告予以确认。

## （七）与资产相关的人员安排

本次交易完成后，当代商城和甘家口大厦将成为本公司 100%持股的有限责任公司，当代商城和甘家口大厦现有在职员工的劳动关系不因本次交易而发生变



化（根据法律、法规的相关规定及监管部门的要求进行的相应调整除外）。当代商城和甘家口大厦对其离退休、内退人员进行妥善安置。

### （八）合同的生效条件和生效时间

本次交易的《发行股份及支付现金购买资产协议》在以下条件全部满足后生效：

- 1、本公司董事会、股东大会批准；
- 2、该协议经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章；
- 3、有权国有资产监督管理部门完成评估报告的核准/备案；
- 4、北京市国资委批准本次交易方案；
- 5、中国证监会核准本次交易。

本次交易的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章并于《发行股份及支付现金购买资产协议》生效之日同时生效。

### （九）违约责任

除该协议其他条款另有约定外，该协议任何一方违反其在该协议项下的义务或其在该协议中作出的陈述、保证，对方有权要求其履行相应的义务或/及采取必要的措施确保其符合其在该协议中作出的相应陈述或保证；给对方造成损失的，应当赔偿其给对方所造成的全部损失（包括对方为避免损失而支出的合理费用）。

海淀国资中心存在违反其在该协议中作出的承诺的行为，本公司有权要求其履行相应的承诺，或提请有关主管机构强制执行；给本公司造成损失的，应当赔偿因其违约给本公司所造成的全部损失（包括本公司为避免损失而支出的合理费用）。

## 二、《盈利预测补偿协议》

### （一）合同主体及签订时间

尽管本次交易选用成本法评估结果作为评估结论和定价依据，但为维护公司和股东利益，2013年3月2日，公司与海淀国资中心签署了附条件生效的《非公开发行股份及支付现金购买资产之盈利预测补偿协议》。

### （二）协议主要内容及具体补偿方案

#### 1、协议主要内容

为保证本次重大资产重组的拟注入资产盈利切实可靠，切实保障本公司及广大股东的利益，海淀国资中心愿意就当代商城和甘家口大厦于本次重大资产重组交割完成的会计年度合并报表口径下归属于母公司股东的实际净利润数达到《盈利预测补偿协议》约定的对应会计年度归属于母公司股东的净利润预测数做出承诺（由于当代商城与甘家口大厦均为海淀国资中心全资子公司，当代商城与甘家口大厦合并报表口径下归属于母公司股东的净利润即为其合并报表净利润）。如果在补偿年度内经负责本公司年度财务报告审计的注册会计师审计确认的当代商城和甘家口大厦合并报表净利润数不足海淀国资中心承诺的合并报表净利润数，海淀国资中心同意向本公司做出补偿。

#### 2、具体补偿方案

（1）海淀国资中心确认，当代商城和甘家口大厦补偿年度的净利润预测数分别为 4,717.7 万元和 3,305.9 万元，合计 8,023.6 万元。当代商城和甘家口大厦已就上述预测结果编制盈利预测报告，并经注册会计师审核。海淀国资中心承诺当代商城和甘家口大厦补偿年度的净利润不低于前述净利润预测数。

（2）双方同意由注册会计师分别于补偿年度结束后对当代商城和甘家口大厦的净利润实际数予以核算，并将当代商城和甘家口大厦的净利润实际数与本条第一款海淀国资中心确认的净利润预测数的差额予以审核，并出具专项审核意见。

（3）若经注册会计师审核确认，当代商城和甘家口大厦在补偿年度的合计

净利润实际数未能达到海淀国资中心承诺的合计净利润预测数，海淀国资中心将就上述差额以现金方式对翠微股份进行补偿，并于翠微股份补偿年度之年度报告公告之日起 30 日内支付至翠微股份指定账户。

盈利预测补偿年度（或补偿年度）系指本次重大资产重组交割完成的会计年度，海淀国资中心就该会计年度当代商城和甘家口大厦的盈利预测实现情况作出补偿承诺。根据本次重大资产重组进展情况，补偿年度确定为 2014 年度。如本次重大资产重组实施完毕的时间延后，交易双方需就新的补偿年度相关盈利预测和补偿事宜签订补充协议另行约定。

### （三）违约责任

若《盈利预测补偿协议》任何一方未履行其在该协议项下的义务，另一方有权要求违约方实际履行相关义务，并要求违约方赔偿直接经济损失。

### （四）协议的生效、变更及终止

1、《盈利预测补偿协议》自下列条件全部满足后生效：

- （1）双方法定代表人签字并加盖公章；
- （2）《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》生效；
- （3）本次重大资产重组依法实施完毕。

2、《盈利预测补偿协议》的任何变更应经双方签署书面协议后方可生效，如果该变更需要取得审批机构的批准，则应自取得该批准后生效。

3、《盈利预测补偿协议》自海淀国资中心履行完毕该协议项下全部盈利预测补偿义务之日或双方一致书面同意的其他日期终止。

## 第八章 本次交易的合规性分析

### 一、本次交易符合《重组办法》第十条的规定

#### （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

##### 1、本次交易符合国家产业政策

百货零售行业是我国政府长期以来积极鼓励发展和扶持的产业。近年来，我国政府陆续出台了《关于促进流通业发展的若干意见》、《关于加快发展服务业的若干意见》、《关于“促消费”的若干意见》、《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》、《关于搞活流通扩大消费的意见》、《关于做好培育和发展消费热点工作的通知》、《关于推动信用销售健康发展的意见》、《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》、《关于“十二五”期间促进零售业发展的指导意见》、《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》、《国内贸易发展“十二五”规划》等一系列法规、政策。相关政策把扩大内需、刺激消费提高到新的高度，鼓励包括百货零售业在内的商品流通行业发展，支持商品流通企业通过股权置换、资产收购等方式做大做强，改善行业集中度过低的局面，增强商品流通企业的竞争实力，规范和促进市场竞争。

本次交易完成后，本公司百货零售业务的经营规模和竞争实力将进一步增强，符合国家产业政策。

##### 2、本次交易符合有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本公司与标的公司均属于百货零售行业，不属于重污染行业。标的公司近三年来未发生重大环境污染事故，亦不存在因违反环境保护方面的法律法规而被处罚的情形。本次交易符合环境保护有关法律和行政法规的规定。

截至本报告签署之日，标的公司拥有的土地使用权均已取得土地使用权证，权属清晰、完整，具体情况详见本报告“第四章 标的资产的基本情况/二/（六）

/2/（2）土地使用权”及“第四章 标的资产的基本情况/三/（六）/2/（2）土地使用权”。本次交易符合土地管理有关法律和行政法规的规定。

根据《中华人民共和国反垄断法》和《国务院关于经营者集中申报标准的规定》，本次重组涉及向商务部反垄断局申报经营者集中的事项。商务部反垄断局已受理本公司提交的经营者集中申请，正在履行审查程序。取得商务部对本次交易有关各方实施经营者集中的批准是本次交易得以完成的前置条件。本次交易完成后，公司从事的各项商业经营业务不构成垄断行为，本次交易不存在违反反垄断有关法律和行政法规规定的情形。

## （二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易公司拟向海淀国资中心发行股份 15,370.00 万股，同时向不超过 10 名特定投资者募集配套资金不超过 5.2 亿元。本次交易前，根据《上市规则》，本公司社会公众股东所持股份数量为 13,842.31 万股，本次交易完成后：

1、若不考虑配套融资发行股份数量，公司总股本将从 30,800.00 万股增至 46,170.00 万股，超过 4 亿股。社会公众股东持有的股份数占发行后股本总额的比例为 29.98%，不低于 10%；

2、若考虑配套融资，假设按发行底价 6.97 元/股发行约 7,460.00 万股，公司总股本将从 30,800.00 万股增至约 53,630.00 万股，即使非社会公众股东认购配套融资发行的全部股份，社会公众股占发行后股本总额的比例为 25.81%，仍不低于 10%。

因此，本次交易完成后，公司股权分布仍符合股票上市条件，符合《证券法》、《上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定。

## （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

### 1、标的资产定价

本次交易按照相关法律、法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，独立董事发表了明确的同意意见，尚需经北京市国资委批准、商务部批准、股东

大会审议通过和中国证监会核准后方可实施。标的资产交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、并经海淀区国资委核准的评估报告载明的截至评估基准日的资产评估值为依据，评估结果公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，截至 2013 年 10 月 31 日，当代商城和甘家口大厦股东全部权益价值的评估值分别为 141,904.45 万元和 104,927.11 万元，上述评估结果已经海淀区国资委出具“海国资发[2014]29 号”和“海国资发[2014]30 号”文予以核准。以此为依据并经交易双方协商确定，本次交易标的资产的成交价格为 246,831.56 万元。

## 2、发行股份定价

### （1）发行股份及支付现金购买资产

根据《重组办法》的规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份的定价基准日为审议相关议案的首次董事会决议公告日。由于公司股票已于 2013 年 9 月 17 日起停牌，并于 2013 年 12 月 13 日召开了审议本次重组事项的首次董事会（第四届董事会第三次会议），按上述方法确定的发行底价为 7.74 元/股。公司本次发行股份及支付现金向海淀国资中心购买资产的股票价格为 13.68 元/股，不低于董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价。

### （2）发行股份募集配套资金

根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，公司确定向其他特定投资者发行股份的价格为不低于 6.97 元/股，即发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情

况确定。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的股票发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

有关本次交易标的资产定价公平合理性的具体分析请参见“第九章 本次交易定价的依据及公平合理性分析”之“一、本次交易标的资产的定价依据及公平合理性分析”。

#### **（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**

本次交易标的资产为海淀国资中心持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权，不涉及需要其他股东同意放弃优先购买权的情形。海淀国资中心已出具承诺：

“1、当代商城及甘家口大厦系依法设立并有效存续的有限责任公司，不存在依法或依公司章程应当终止等影响其合法存续的情形；其注册资本已经按期缴足，不存在出资不实的情形。

2、本中心持有的当代商城、甘家口大厦的全部股权权属清晰、完整，不存在质押、冻结或其他任何权利受到限制或者禁止转让的情形，亦不涉及任何重大诉讼、仲裁、司法强制执行、第三方请求权利或其他潜在的纠纷和争议。”

标的资产的转让尚需北京市国资委批准、商务部批准、本公司股东大会审议通过以及中国证监会核准。标的资产按《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》的约定完成过户或者转移不存在法律障碍。

截至本报告签署之日，标的公司的土地、房产等主要经营性资产均已取得相关权利证明或许可文件，权属清晰、完整，不涉及任何重大诉讼、仲裁、司法强制执行、第三方请求权利或其他潜在纠纷和争议。

在完成本次重组后，当代商城与甘家口大厦将作为上市公司的全资子公司持续经营，相关债权债务主体不变。本次交易不涉及债权债务的转移。

综上，本次交易所涉及的资产权属清晰，拟购买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。

### **（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**

当代商城与甘家口大厦主营业务均为百货零售。通过本次重组，海淀国资中心将其所持有的当代商城与甘家口大厦 100% 股权注入上市公司，从而实现京西三家知名百货商业企业的强强联合，巩固公司在北京区域市场的领先地位。本次交易完成后，公司门店数量将由 6 家上升至 9 家，且在地理位置、市场定位和业态模式等方面形成良好布局；公司的经营规模、市场份额将显著扩大，资产结构和盈利结构得到优化，营业收入、净利润、资产总额等财务指标将有较大幅度增长，整体商业形象、品牌知名度和影响力显著提升，核心竞争力、抗风险能力与发展潜力进一步增强。通过本次交易，公司与当代商城、甘家口大厦有望实现业务、资源、渠道、品牌、技术和人才等多方面的整合，提升规模化、集约化经营能力，发挥协同效应；提高对供应商的议价和定价能力，在销售商品的品牌规划和布局方面掌握更大的主动权，同时降低综合营运成本；通过上市公司这一资本运作平台与融资平台为后续发展提供持续助力。

综上，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力、进一步发展主营业务，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。

### **（六）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**

本次交易完成前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与翠微集团及其关联人保持独立。本次交易完成后，上市公司的控股股东和实际控制人仍为翠微集团，同时海淀国资中心成为公司第二大股东，并与翠微集团在本公司决策方面保持一致。公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面将继续与翠微集团、海淀国资中心及其关联人保持独立。



海淀国资中心对本公司出具了《独立性承诺函》，具体如下：

“在成为你公司的股东后，本中心将：

持续保证采取有效措施确保本中心自身和/或本中心控制的其他企业的人员、财务、机构、资产和业务等方面与你公司完全独立、分开。本中心自身和/或本中心控制的其他企业与你公司在经营业务、机构运作、财务核算等方面保持独立并各自独立承担经营责任和风险。

本承诺函在本中心作为你公司股东期间持续有效。”

综上，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。

### **（七）有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，公司已严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规及证监会、上交所的相关要求，建立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，具有健全的组织和完善的法人治理结构。本次交易完成后，公司将进一步规范管理，持续完善公司治理结构，维护公司及全体股东的利益，并严格督促当代商城和甘家口大厦加强自身制度建设，依据上市公司标准进一步完善公司法人治理结构。因此，本次交易的实施，将有利于公司继续保持健全有效的法人治理结构。

## **二、本次交易符合《重组办法》第四十二条的规定**

**（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性**

### **1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力**

当代商城和甘家口大厦均为北京地区具有较长历史 and 良好声誉的百货零售企业，在所处商圈具有较大影响力、品牌知名度较高、消费群体较为稳定。通过

本次交易，当代商城与甘家口大厦 100%股权注入本公司，使本公司门店数量从 6 家增加到 9 家，实现各具特色、优势互补的商业资源有机组合，有利于本公司扩大商业连锁规模，并在品牌、管理、营销、服务、供应商资源等方面形成合力，更有效地应对日趋激烈的市场竞争。

本次交易完成后，当代商城与甘家口大厦的业务和资产将全部纳入公司合并范围。作为北京区域百货零售业领先企业，公司多业态、差异化的经营网络布局将得以进一步完善，市场占有率、品牌影响力和商圈辐射面积提升，在有效整合的基础上充分发挥资源协同效应，进一步提升公司的市场竞争地位。

通过本次交易，公司的资产总额、净资产、营业收入和净利润将有较大幅度增加，在同行业公司中的排名上升。同时，公司可通过规模效应和协同效应，改善资产结构，降低综合营运成本，提高对供应商的谈判地位，培育新的盈利增长点，增强持续盈利能力、抗风险能力和可持续发展能力，从长远来看有望为公司全体股东带来良好的回报。

综上，本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力。

## **2、有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性**

### **1、同业竞争的情况**

本次交易前，公司的控股股东与实际控制人为翠微集团，当代商城、甘家口大厦的控股股东与实际控制人为海淀国资中心，均受海淀区国资委最终控制。本次交易是海淀区政府主导下的区属商业企业整合重要部署，通过本次交易，海淀国资中心将其下属经营百货零售业务的当代商城和甘家口大厦 100%股权注入上市公司，有效解决了公司与当代商城和甘家口大厦的潜在同业竞争问题，实现了海淀区属百货零售企业的产业整合。重组后，上市公司将成为海淀区属百货零售业务的统一运作平台，有利于从根本上避免同业竞争，保障上市公司可持续发展。具体情况详见“第十二章 同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”。

为维护上市公司及其公众股东的合法权益，有效避免海淀国资中心以及海淀国资中心所控制的其他企业可能与公司产生的同业竞争问题，海淀国资中心就本

次重组对翠微股份作出如下承诺：

“在本次交易完成后且作为贵公司实际控制人之一致行动人期间：

1、本中心将不从事并努力促使本中心控制的其他企业不从事与贵公司及其子公司（包括本次交易完成后成为贵公司下属全资子公司的当代商城、甘家口大厦及其子公司，下同）的主营业务构成竞争的业务。

2、如本中心或本中心控制的其他企业获得商业机会以开发、收购、投资可能与贵公司形成直接或间接业务竞争关系的项目时，本中心将优先选择或促使本中心控制的其他企业优先选择放弃或让与该等商业机会给贵公司。如果贵公司不予答复或者给予否定的答复，则视为放弃该商业机会。

3、本中心将促使超市发公司未来不从事零售业中的百货商店业务，不与贵公司及其下属子公司百货商店业务形成直接或间接的业务竞争关系。”

## 2、关联交易的情况

本次交易完成前，公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所的相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度，并按照市场化的原则，参照公司现行的同类关联交易的合理价格，确定关联交易的公允价格。公司的独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。公司对关联交易的控制能够有效防范风险，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

本次交易标的资产业经具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构审计和评估，作价客观、公允，不会损害公司及非关联股东的利益。根据相关规定，本次交易还需经公司有关本次交易的股东大会审议通过及北京市国资委关于本次交易方案的批准，并经中国证监会核准后方可实施。

本次交易完成后，公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

为进一步减少和规范本次重组完成后的关联交易，海淀国资中心向翠微股份

承诺，在其成为翠微股份股东后，海淀国资中心将：

“1、确保与贵公司（包括本次交易完成后成为贵公司下属全资子公司的当代商城、甘家口大厦及其子公司，下同）在人员、财务、机构、资产和业务等方面完全分开，严格控制并减少贵公司与本中心自身和/或本中心控制的其他企业间的持续性关联交易。对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，按照有关法律法规以及贵公司章程等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害贵公司及其他股东的合法权益。

2、确保本中心不发生以任何形式占用贵公司资金、资产的行为，不要求贵公司向本中心自身和/或本中心控制的其他企业提供任何形式的担保。

3、确保本中心严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规、《北京翠微大厦股份有限公司章程》的有关规定行使股东权利，在股东大会对涉及本中心自身和/或本中心控制的其他企业与贵公司的关联交易进行表决时，依法履行回避表决的义务。”

综上，本次交易有利于上市公司减少和规范关联交易，避免同业竞争，增强独立性。

## **（二）上市公司最近一年财务报告被注册会计师出具无保留意见审计报告**

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2012 年度财务报告进行了审计，并出具了“德师报(审)字(13)第 P0472 号”标准无保留意见的《审计报告》。

## **（三）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

本次交易标的资产为海淀国资中心持有的当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权，均为权属清晰的经营性资产，不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续，具体情况详见本章之“一/（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”。

**（四）上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产，发行股份数量不低于发行后上市公司总股本的 5%**

当代商城和甘家口大厦与公司均属百货零售行业。公司本次向海淀国资中心发行股份及支付现金购买其持有的当代商城和甘家口大厦 100%股权，是在海淀区政府主导下的区属商业企业整合重要部署，有利于进一步促进海淀区属商业企业的产业整合，增强与公司现有主营业务的协同效应。

本次交易的交易对方海淀国资中心与公司控股股东、实际控制人签署了《协议书》，约定在其成为公司股东后，与翠微集团在公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为公司收购的一致行动人。海淀国资中心并向本公司出具了不委派其提名的董事的《承诺函》。本次交易前后，公司的控股股东与实际控制人均为翠微集团，公司控制权未发生变化。

即使考虑配套融资，本次交易中，公司向海淀国资中心发行股份的数量占交易完成后公司股本总额的比例为 28.66%（按配套募集资金发行股份数量上限 7,460.00 万股估算），不低于发行后公司总股本的 5%，符合《重组办法》第四十二条第二款的规定。

综上，本次交易是上市公司为促进海淀区属百货零售产业整合，增强与现有主营业务的协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产，发行股份数量不低于发行后上市公司总股本的 5%。

### 三、本次交易符合《重组办法》第四十三条及其适用意见以及证监会相关要求的说明

《重组办法》第四十三条规定：“上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照现行相关规定办理。”

《<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条、第四十三条的适用意见——证券期货法律适用意见第12号》规定：

“上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，主要用于提高重组项目整合绩效，所配套资金比例不超过交易总金额25%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过25%的，一并由发行审核委员会予以审核。”

证监会2013年7月5日发布的《关于并购重组配套融资问题》规定：

“1、募集配套资金提高上市公司并购重组的整合绩效主要包括：本次并购重组交易中现金对价的支付；本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用的支付；本次并购重组所涉及标的资产在建项目建设、运营资金安排；补充上市公司流动资金等。

2、属于以下情形的，不得以补充流动资金的理由募集配套资金：上市公司资产负债率明显低于同行业上市公司平均水平；前次募集资金使用效果明显未达到已公开披露的计划进度或预期收益；并购重组方案仅限于收购上市公司已控股子公司的少数股东权益；并购重组方案构成借壳上市。

3、上市公司、财务顾问等相关中介机构应对配套募集资金的必要性、具体用途、使用计划进度和预期收益进行充分地分析、披露。”

公司本次募集配套资金不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%，用于提高并购重组的整合绩效。募集配套资金的用途包括支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用（属于并购整合费用）、用于当代商城装修工程项目（属于重组所涉及标的公司在建项目建设）及补充甘家口大厦支付土地购置费用后的营运资金安排等四项，均为《关于并购重组配套融资问题》所规定的提高整合绩效的用途。本次募集配套资金均与完成对标的公司股权的收购交易或标

的公司重组整合后的发展直接相关，未用于补充上市公司的流动资金。

综上，本次交易符合《重组办法》第四十三条及其适用意见以及中国证监会的相关要求。

#### 四、不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定的情形：

- 1、本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- 3、上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- 4、现任董事、高级管理人员最近 36 个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近 12 个月内受到过证券交易所公开谴责；
- 5、上市公司或其现任董事、高级管理人员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；
- 6、最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；
- 7、严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本次交易不存在《发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

## 第九章 本次交易定价的依据及公平合理性分析

本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的交易定价综合考虑标的公司的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了公司及社会公众股东的利益，有助于整合海淀区百货商业企业资源，提升公司的持续经营能力。其中，本次交易的标的资产价格以经具有证券业务资格的资产评估机构评估并经海淀区国资委核准的评估值为依据，由交易各方协商确定，定价公允、合理。本次购买资产发行股份的价格经双方签署《发行股份及支付现金购买资产协议》确定为 13.68 元/股，大幅高于定价基准日前 20 个交易日的股票交易均价；本次募集配套资金发行股份的价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即不低于 6.97 元/股，符合有关法律、法规的规定，切实有效地保障了上市公司和非关联股东的合法权益。

### 一、本次交易标的资产的定价依据及公平合理性分析

#### （一）标的资产的定价依据

本次交易的标的资产为当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权。标的资产的交易价格以具有证券业务资质的资产评估机构北方亚事出具并经海淀区国资委核准的评估报告为依据，并经交易双方协商确定。

根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，以 2013 年 10 月 31 日为评估基准日，当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权的评估值分别为 141,904.45 万元和 104,927.11 万元，合计为 246,831.56 万元。

根据公司与海淀国资中心签署的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》，本次交易标的资产定价为 246,831.56 万元。



## （二）标的资产定价的公平合理性分析

### 1、评估机构的独立性

公司委托北方亚事担任本次交易的评估机构，并签署了相关协议，选聘程序合规。北方亚事为具有证券业务资格的资产评估机构。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，北方亚事及其经办评估师与本公司、海淀国资中心、当代商城和甘家口大厦除业务关系外无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。在执行本资产评估业务中，北方亚事遵循国家有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，具备相应的业务资格和胜任能力。

### 2、评估假设的合理性

本次评估的假设前提详见“第五章 标的资产的评估情况”之“三、评估假设”，包括基本假设、一般假设和特别假设，均按照国家有关法律法规制定，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况。因此，评估假设前提具有合理性。

### 3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估采用成本法、市场法两种方法对标的资产进行整体评估，并选用成本法评估结果作为最终评估结论。

#### （1）未选择收益法评估的原因

1）鉴于商业企业最重要的资产是卖场，由于近年来北京市商业地产价格稳步上升，致使百货业不动产公允价值的增幅显著高于企业收益增长的幅度，也显著高于企业资本保值、增值的幅度。从收益途径测算得出的企业价值不能完全体现企业包含较多价值较高的优质商业地产所形成的真正的公允价值。即收益法忽略了在一般经营收益外资产本身的增值性，未对特定时期北京这一特定区域市场上商业地产的市场价值构成因素以及企业的资产构成因素进行特别考虑，容易导致企业价值低估，可能难以有效满足交易目的。

2）由于利用收益法计算标的公司股东全部权益价值是建立在企业未来盈利趋势的假设前提条件下，而企业未来盈利能力受到宏观经济环境、国家产业政策

和企业自身经营状况、发展战略等较多难以预测因素的影响，这些因素可能导致预测结果与实际经营状况出现较大差异。

## （2）选择成本法和市场法评估的原因

1) 本次交易符合成本法评估的条件，且满足价值类型的要求。本次评估的价值类型为市场价值，即熟悉情况的交易双方在市场上自愿进行正常公平交易时，对标的资产的价值估计金额。在条件允许的情况下，潜在投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过该项资产的现行购建成本。成本法主要通过标的公司现有各单项资产价值的加和扣减负债作为权益评估值，并且从资产重置成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本（账面价值），充分反映了标的公司经营多年形成的有形资产、无形资产的公允价值，特别是企业最重要的资产——商业物业的公允价值。

2) 本次交易也符合市场法评估的条件，在公开市场上进行，有足够数量的可比上市公司可作为比较的参照物，且能够获取估价相关的足够信息。市场法评估是通过统计分析同行业或类似行业市场交易的情况来评定企业的价值，反映了在特定交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，同时包含市场供需因素的影响。市场法在 A 股市场并购重组价值评估中的应用也日益广泛，已具备比较成熟的方法体系，也适用于本次交易的评估。

## （3）最终选用成本法评估结果定价的原因

1) 成本法和市场法评估结果的主要差异来自对物业资产的评估。北京是全国政治、经济、文化中心，不动产价值位居全国前列，且近十年来保持持续攀升的趋势。随着经济发展水平快速提高、城镇化程度不断加深和土地资源日渐稀缺，市场对商业物业需求较大，商业物业价格大幅上涨；同时，标的公司地理位置优越，位于北京市核心商圈，交通便利，周边经济状况较好。根据评估机构的分析结果，北京规模以上商业企业的房地产基本无经济性贬值。此外，当代商城及甘家口大厦取得房屋所有权和土地使用权后对大楼进行多次装修改造，同时持续稳定经营百货零售业务，培育区域市场，取得良好盈利，改善了物业经营管理水平，对周边商业物业的价值起到了带动作用。因此，随着商圈的发展和物业经营管理的改善，房屋建筑物也随之增值。

2) 当代商城及甘家口大厦属于百货零售行业, 虽然市场上的可比公司较多, 但市场法选取的可比公司在经营模式与地理位置等方面与当代商城及甘家口大厦存在一定差异, 评估机构对当代商城及甘家口大厦与可比公司业务上的差异调整往往存在较大的主观性, 对市场法评估结果有一定影响。此外, 可比公司的基本计算乘数指标可能会受到业内企业并购、监管以及交易不活跃等外部因素的作用, 最终影响市场法的评估值。成本法的评估结果较市场法更具客观性、可靠性, 因而更适用于本次评估。

因此, 本次评估选用成本法评估结果作为标的资产的最终评估值。

综上所述, 评估机构所选的评估方法恰当, 评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况, 评估方法与评估目的具有相关性。

#### 4、评估定价的公允性

##### (1) 从评估定价程序上看定价的公允性

评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致; 评估机构在评估过程中采取了必要的评估程序, 遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则, 运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法; 评估结果客观、公正反映了评估基准日 2013 年 10 月 31 日标的资产的实际情况, 并已取得海淀区国资委核准。公司与海淀国资中心协商确定, 以经海淀区国资委核准的评估结果作为标的资产的交易价格。从评估工作过程和评估定价履行的程序上看, 本次交易标的资产的定价是公允的。

##### (2) 从评估结果分析上看定价的公允性

标的公司评估增值的主要原因如下:

##### 1) 房地产评估增值

标的公司的房地产账面原值为二十世纪九十年代的建造成本值, 其房地产账面净值是在建造成本值的基础上按会计折旧年限 (35 年—40 年) 计提多年折旧后的折余价值, 金额较低, 而评估值反映房产的现时市场价值。近年来随着经济发展和居民收入水平提高、城市核心区域土地资源日渐稀缺, 北京房地产市场价

格持续高速上涨。标的资产的商业物业位于核心商圈繁荣地段，周边经济、交通、生活环境较好，且该等物业经标的公司多年投入进行升级改造和运营管理，已成为知名和畅销品牌集聚、客流量稳定集中、营业额较大、市场影响力较强的重要购物场所，引领周边商业发展，带动区域商业物业升值。因此，标的公司的房地产经评估大幅增值。当代商城和甘家口大厦的房产评估单价分别为 2.77 万元和 2.66 万元，符合其所处地段商业地产的合理价格区间。

但评估机构在采用市场法对标的公司房产、土地估值时，也充分考虑到甘家口大厦截至评估基准日在土地权属上存在瑕疵（截至本报告书签署之日已经解决，参见“第四章 标的资产的基本情况”之“三/（六）/2/（2）土地使用权”）。由于该项土地使用权根据评估假设按权属完善的资产进行评估，故需扣减应交土地出让金等相关成本的金额。评估机构依据期后甘家口大厦为完善权属实际支付其所属土地的购置成本追加评估相应金额的预计负债，未高估评估基准日瑕疵房地产的价值。

## 2) 商标权等无形资产增值

标的公司的商标账面价值主要为缴纳的注册费等原始入账金额摊销后的摊余值，或已经费用化，账面价值为 0。本次评估考虑了该等无形资产在标的公司经营中的业绩贡献，从而造成评估增值率较高。标的公司商标权等自创无形资产的评估价值合计为 674.76 万元。

评估机构采取的评估方法为收益现值法，系该类别无形资产通行的评估方法，反映了当代商城和甘家口大厦商标蕴含的品牌知名度、美誉度给销售带来的提升。同时，评估机构充分考虑到标的公司的经营模式以联营为主，销售收入中大部分经济效益为商品本身的品牌和商品质量等因素形成，因此商标权等无形资产的销售提成率确定为 0.03%。

成本法与市场法评估值差异的主要原因在于后者未能充分反映房地产价格尤其是北京市房地产价格的上涨因素。

本次评估结果与账面价值比较的增、减值情况和原因分析，成本法和市场法两种评估结果的比较分析具体参见“第五章 标的资产的评估情况”之“六、评

估结果分析及最终结果的选取”。

综上，本次评估增值系根据恰当的评估方法得出，体现了评估值与账面值之间不同价值属性的正常差异，评估结果是合理的，不存在高估标的资产价值的情况。

### （3）从相对估值上看定价的公允性

为从市场估值的角度验证标的资产定价的合理性，本报告选取 A 股可比上市公司进行对比分析。考虑对比的相关性，以“Wind 行业分类-百货商店类”的 46 家上市公司为基础样本，剔除了如下几类公司：上市不满两年的；净利润为负的；百货零售业务收入占比较低的；相关指标为极值的。筛选后共计 37 家可比公司。

因评估机构已经在市场法中使用盈利相关价值比率对估值过程进行了全面分析，本报告不再选取市盈率作为与可比上市公司比较的基准。对于百货零售企业，净资产体现经营规模和模式特点，销售收入对经营业绩的反映最直接、最具时效性，都是此行业比较重要和相对稳定的财务指标。因此，本报告书另行选取市净率和市销率进行比较，从侧面对评估结果加以印证。

因标的公司的有息负债为零，资产负债结构与可比上市公司存在差异，同时 A 股股价反映可比上市公司流通少数股权的价值，而本次交易系收购标的公司全部股权取得控制权，即实质为收购标的公司整体，因此以企业价值或称企业整体价值（Enterprise Value, EV）作为比较基准比单纯以股权价值进行对比测算更具合理性。企业价值（EV）为企业股权的市场价值（发行股票的市价总额）与债务的市场价值（债务指有息负债，其能通过财务杠杆效应增进企业价值）之和，即企业整体资产的市场价值。这也与北方亚事在市场法中选取价值比率的思路一致。北方亚事用于市场法评估的价值比率包括 EV/企业盈利指标和 EV/特殊价值指标，其中企业盈利指标选取了 NOIAT、EBIT 和 EBITDA，特殊价值指标选取的是与百货零售业密切相关的经营面积。

综上，本报告书选取的“市净率”实为 EV/每股净资产，“市销率”为 EV/每股销售收入，以下均使用此种特定含义。

根据 2013 年 10 月 31 日的企业价值，标的公司与可比上市公司市净率、市销率(基于前一会计年度末或前一会计年度的净资产及营业收入)对比情况如下：

| 证券代码   | 证券简称  | 市净率 (EV/B) | 市销率 (EV/S) |
|--------|-------|------------|------------|
| 000416 | 民生投资  | 3.98       | 6.95       |
| 000417 | 合肥百货  | 1.69       | 0.57       |
| 000501 | 鄂武商 A | 2.70       | 0.48       |
| 000516 | 开元投资  | 4.77       | 1.67       |
| 000564 | 西安民生  | 2.92       | 1.61       |
| 000593 | 大通燃气  | 4.75       | 3.54       |
| 000715 | 中兴商业  | 3.13       | 1.10       |
| 000785 | 武汉中商  | 2.75       | 0.57       |
| 000889 | 茂业物流  | 2.13       | 1.20       |
| 000987 | 广州友谊  | 1.70       | 0.75       |
| 002187 | 广百股份  | 1.36       | 0.39       |
| 002277 | 友阿股份  | 2.52       | 1.15       |
| 002419 | 天虹商场  | 2.13       | 0.59       |
| 002561 | 徐家汇   | 2.49       | 2.00       |
| 600280 | 中央商场  | 18.01      | 2.35       |
| 600327 | 大东方   | 2.77       | 0.53       |
| 600515 | 海岛建设  | 2.24       | 1.20       |
| 600628 | 新世界   | 5.21       | 6.16       |
| 600682 | 南京新百  | 4.42       | 2.01       |
| 600693 | 东百集团  | 3.11       | 1.67       |
| 600694 | 大商股份  | 2.15       | 0.31       |
| 600697 | 欧亚集团  | 3.90       | 0.70       |
| 600712 | 南宁百货  | 2.46       | 1.00       |
| 600723 | 首商股份  | 1.36       | 0.34       |
| 600729 | 重庆百货  | 2.78       | 0.32       |
| 600738 | 兰州民百  | 4.31       | 1.55       |
| 600774 | 汉商集团  | 3.21       | 2.30       |
| 600785 | 新华百货  | 1.98       | 0.52       |
| 600814 | 杭州解百  | 2.68       | 0.97       |
| 600824 | 益民集团  | 3.05       | 1.82       |

| 证券代码   | 证券简称 | 市净率 (EV/B)  | 市销率 (EV/S)  |
|--------|------|-------------|-------------|
| 600828 | 成商集团 | 3.45        | 1.54        |
| 600838 | 上海九百 | 4.06        | 16.58       |
| 600857 | 工大首创 | 3.69        | 1.64        |
| 600858 | 银座股份 | 2.85        | 0.62        |
| 600859 | 王府井  | 1.77        | 0.59        |
| 600865 | 百大集团 | 2.65        | 3.15        |
| 600891 | 秋林集团 | 2.64        | 5.77        |
| 平均值    |      | <b>3.34</b> | <b>2.06</b> |
| 中位数    |      | <b>2.77</b> | <b>1.20</b> |
| 标的公司   |      | <b>2.50</b> | <b>1.06</b> |

注：

1、可比上市公司各指标具体计算公式如下：

可比上市公司市净率 (EV/B) = 2013 年 10 月 31 日企业价值 (EV) / 各可比上市公司 2012 年 12 月 31 日归属于母公司股东的净资产；可比上市公司市销率 (EV/S) = 2013 年 10 月 31 日企业价值 (EV) / 各可比上市公司 2012 年度营业收入。

2、标的公司各指标具体计算公式如下：

标的公司市净率 (EV/B) = 标的公司 2013 年 10 月 31 日的评估值 / 标的公司 2012 年 12 月 31 日归属于母公司股东的净资产；标的公司市销率 (EV/S) = 本次交易的评估值 / 各可比上市公司 2012 年度营业收入。

3、2013 年 10 月 31 日的企业价值 (EV) 数据来自 Wind 资讯；标的公司无付息债务，故 2013 年 10 月 31 日标的公司企业价值 (EV) 评估值等于权益价值评估值。

从上表可见，可比上市公司的市净率、市销率平均值和中位数均高于标的公司根据本次交易估值结果计算的市净率、市销率，因此本次交易标的资产的估值和定价水平未显著超过同行业水平，具有合理性。

## 二、本次交易发行股份的定价依据及合理性分析

本次发行股份包括本公司向海淀国资中心购买资产发行的股份以及向特定投资者发行股份募集配套资金。

## （一）发行股份的定价依据

### 1、发行股份及支付现金购买资产

本次交易涉及购买资产发行股份的定价基准日为审议交易相关议案的首次董事会决议公告日，即 2013 年 12 月 14 日。

根据《重组办法》第四十四条规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

由于公司股票已于 2013 年 9 月 17 日起停牌，按上述方法确定的发行底价为 7.74 元/股。经本公司与海淀国资中心协商，根据附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《补充协议》，本次向海淀国资中心购买资产发行股份的价格为 13.68 元/股，比发行底价溢价 76.74%，最终发行价格尚须经有权国有资产监督管理部门和本公司股东大会批准。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

### 2、发行股份募集配套资金

本次交易涉及发行股份募集配套资金的定价基准日亦为公司第四届董事会第三次会议决议公告日（2013 年 12 月 14 日）。

根据《发行管理办法》、《非公开发行实施细则》等有关规定，上市公司非公开发行股份的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。募集配套资金的发行价格底价为本次重组停牌前 20 个交易日平均成交价格的 90%，即 6.97 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。



若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格将作相应调整，最终发行数量也将随之调整。

## （二）发行股份定价的公平合理性分析

### 1、发行价格的确定方式符合法律规定

本次交易中发行股份的定价方式符合《重组办法》等相关法律、法规的规定，有利于保护上市公司及中小股东的利益。

### 2、与可比上市公司估值比较

在定价基准日（2013 年 12 月 14 日为周六，取前一个工作日即 2013 年 12 月 13 日），公司本次发行股份的发行市盈率与可比上市公司市盈率（按权益市值/收益口径）对比情况如下：

| 证券代码   | 证券简称  | 市盈率（P/E） |
|--------|-------|----------|
| 000416 | 民生投资  | 65.32    |
| 000417 | 合肥百货  | 12.28    |
| 000501 | 鄂武商 A | 16.97    |
| 000516 | 开元投资  | 40.41    |
| 000564 | 西安民生  | 32.69    |
| 000593 | 大通燃气  | 92.29    |
| 000715 | 中兴商业  | 34.24    |
| 000785 | 武汉中商  | 26.06    |
| 000889 | 茂业物流  | 21.90    |
| 000987 | 广州友谊  | 9.42     |
| 002187 | 广百股份  | 15.15    |
| 002277 | 友阿股份  | 17.21    |
| 002419 | 天虹商场  | 14.50    |
| 002561 | 徐家汇   | 19.57    |
| 600280 | 中央商场  | 139.79   |
| 600327 | 大东方   | 22.49    |
| 600515 | 海岛建设  | 25.31    |

| 证券代码   | 证券简称 | 市盈率 (P/E) |
|--------|------|-----------|
| 600628 | 新世界  | 21.02     |
| 600682 | 南京新百 | 22.96     |
| 600693 | 东百集团 | 62.93     |
| 600694 | 大商股份 | 9.10      |
| 600697 | 欧亚集团 | 15.68     |
| 600712 | 南宁百货 | 35.43     |
| 600723 | 首商股份 | 10.92     |
| 600729 | 重庆百货 | 14.05     |
| 600738 | 兰州民百 | 42.70     |
| 600774 | 汉商集团 | 68.91     |
| 600785 | 新华百货 | 10.41     |
| 600814 | 杭州解百 | 27.52     |
| 600824 | 益民集团 | 36.36     |
| 600828 | 成商集团 | 20.60     |
| 600838 | 上海九百 | 131.31    |
| 600857 | 工大首创 | 53.68     |
| 600858 | 银座股份 | 12.29     |
| 600859 | 王府井  | 13.30     |
| 600865 | 百大集团 | 26.95     |
| 600891 | 秋林集团 | 37.08     |
| 平均值    |      | 26.92     |
| 中位数    |      | 22.19     |
| 翠微股份   |      | 28.46     |

注：

1、可比上市公司市盈率计算公式如下：

可比上市公司市盈率 (P/E) = (2013 年 12 月 13 日每股市价 × 当日股票总数) / 各可比上市公司 2012 年度归属于母公司股东的净利润。

2、翠微股份发行市盈率计算公式如下：

翠微股份发行市盈率 (P/E) = (本次发行股份价格 13.68 元/股 × 2013 年 12 月 13 日股票总数) / 翠微股份 2012 年度归属于母公司股东的净利润。

3、可比上市公司平均值和中位数剔除市盈率 (P/E) 在 90 倍以上的极值。

从上表可见，本次交易发行股份的发行市盈率高于可比上市公司平均水平，

未损害公司及中小股东的利益。

### 3、与上市公司二级市场交易均价比较

本次发行股份定价与公司定价基准日（第四届董事会第三次会议决议公告日 2013 年 12 月 14 日）前交易均价对比情况如下：

单位：元/股

| 交易指标      | 交易均价 | 发行价格  | 发行溢价率<br>(溢价率=发行价格/均价-1) |
|-----------|------|-------|--------------------------|
| 前 20 日均价  | 7.74 | 13.68 | 76.74%                   |
| 前 30 日均价  | 7.67 | 13.68 | 78.36%                   |
| 前 60 日均价  | 7.39 | 13.68 | 85.12%                   |
| 前 120 日均价 | 7.59 | 13.68 | 80.24%                   |

注：前 N 日交易均价=前 N 日交易总额/前 N 日交易总量，交易均价为除权除息后价格；  
数据来源：Wind 资讯

从上表可见，本次交易发行股份的定价相比定价基准日前不同时间范围内的股票交易均价有较高幅度的溢价，充分考虑了非关联股东的利益。交易对方与本公司通过协商，基于对本次重组以及重组后公司未来持续发展和回报的信心，给予了公司股票相比目前市场均价较高的估价，充分考虑了公司及广大中小股东的利益，体现了其交易的诚意。

综上，本次发行股份的价格按照各项法律、法规、部门规章和规范性文件确定，有效保护了公司及中小股东的合法权益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

## 三、董事会对本次交易评估事项的意见

根据《重组办法》、《准则第 26 号》的有关规定，在认真审阅了公司提供的本次发行股份及支付现金购买资产相关评估资料后，公司董事会对本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表核查意见如下：

“1、北方亚事为具有证券业务资格的资产评估机构。除为本次交易提供资

产评估服务的业务关系外，北方亚事及其经办评估师与公司及本次交易的交易对方及其实际控制人不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、北方亚事为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、北方亚事在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，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，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、本次交易标的资产的交易价格依据北方亚事出具的、并经海淀区国资委核准的资产评估报告载明的评估值为准，标的资产定价公允，未损害公司及中小股东的利益。

5、北方亚事采用成本法和市场法对本次交易标的资产进行评估，并最终选取成本法评估结果作为标的资产评估值。成本法评估结果相比市场法更能反映标的公司现有各单项资产的公允价值。北方亚事进行评估时的评估范围、评估程序、评估方法、评估假设、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产的实际情况，评估依据及评估结论合理。

综上所述，公司为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产定价公允，评估机构选择的重要评估参数、评估依据及评估结论具有合理性。”

## 四、独立董事对本次交易评估事项的意见

根据中国证监会《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》、《北京翠微大厦股份有限公司独立董事工作制度》的有关规定，在认真审阅了公司提供的本次发行股份及支付现金购买资产相关会议

材料后，独立董事对本次会议关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性的议案发表独立意见如下：

“1、北方亚事为具有证券业务资格的资产评估机构。除为本次交易提供资产评估服务的业务关系外，北方亚事及其经办评估师与公司及本次交易的交易对方及其实际控制人不存在其他关联关系，也不存在影响其提供服务的现实及预期的利益关系或冲突，具有独立性。

2、北方亚事为本次交易出具的相关资产评估报告的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、北方亚事在评估过程中采取了与评估目的及标的资产状况相关的评估方法，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，实施了必要的评估程序，对标的资产采取的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

4、本次交易标的资产的交易价格依据北方亚事出具的、并经北京市海淀区人民政府国有资产监督管理委员会核准的资产评估报告载明的评估值为准，标的资产定价公允，不会损害公司及广大中小股东的利益。

5、北方亚事采用成本法和市场法对本次交易标的资产进行评估，并最终选取成本法的评估结果，北方亚事进行评估时的评估范围、评估程序、评估方法、评估假设、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合相关公司实际情况，评估依据及评估结论合理。

综上所述，公司为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，标的资产定价公允，评估机构选择的重要评估参数、评估依据及评估结论具有合理性。”

## 第十章 本次交易对上市公司影响分析

### 一、本次交易前公司财务状况和经营成果分析

上市公司 2011 年度和 2012 年度财务报表已经德勤华永审计，并分别出具了“德师报(审)字(12)第 P1089 号”、“德师报(审)字(13)第 P0472 号”标准无保留意见的《审计报告》。上市公司 2013 年 1-10 月的财务数据尚未经审计。以下数据摘自上市公司经审计的 2011 年度、2012 年度财务报表及未经审计的 2013 年 1-10 月财务报表，或根据前述财务数据计算所得。如非特别说明，本节有关数据均为合并口径。

#### (一) 财务状况分析

##### 1、资产结构及其变化分析

##### (1) 资产总体分析

最近两年及一期末，上市公司的资产结构如下所示：

单位：万元

| 项目    | 2013 年 10 月 31 日 |         | 2012 年 12 月 31 日 |         | 2011 年 12 月 31 日 |         |
|-------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|       | 金额               | 占比      | 金额               | 占比      | 金额               | 占比      |
| 流动资产  | 125,967.44       | 37.51%  | 121,450.31       | 35.45%  | 71,747.22        | 23.94%  |
| 非流动资产 | 209,880.81       | 62.49%  | 221,129.09       | 64.55%  | 227,910.47       | 76.06%  |
| 资产总计  | 335,848.26       | 100.00% | 342,579.40       | 100.00% | 299,657.69       | 100.00% |

最近两年及一期末，上市公司的资产总额分别为 299,657.69 万元、342,579.40 万元和 335,848.26 万元。公司于 2012 年 5 月首次公开发行股票并上市，2012 年末的资产规模较 2011 年末大幅提升。上市后，公司继续稳步发展，2013 年 10 月 31 日的资产总额较 2012 年末有所下降，主要由于当期公司以现金偿付了 2012 年从翠微集团购买房产未付的大额款项，以及非流动资产折旧、摊销金额较大。

公司资产结构较为稳定。截至 2012 年 12 月 31 日，公司流动资产、非流动资产在资产总额中的比重分别为 35.45%和 64.55%，流动资产比重较 2011 年末

上升了 11.51%，主要系上市募集资金所致。截至 2013 年 10 月 31 日，公司流动资产、非流动资产在资产总额中的比重分别为 37.51%和 62.49%，相比 2012 年末变化较小。

## (2) 流动资产分析

最近两年及一期末，上市公司流动资产结构如下所示：

单位：万元

| 项目            | 2013 年 10 月 31 日  |                | 2012 年 12 月 31 日  |                | 2011 年 12 月 31 日 |                |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
|               | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 占比             |
| 货币资金          | 102,453.56        | 81.33%         | 97,655.91         | 80.41%         | 42,538.61        | 59.29%         |
| 应收账款          | 2,167.79          | 1.72%          | 2,416.03          | 1.99%          | 2,795.54         | 3.90%          |
| 预付款项          | 721.97            | 0.57%          | 93.46             | 0.08%          | 665.11           | 0.93%          |
| 其他应收款         | 414.65            | 0.33%          | 988.28            | 0.81%          | 1,122.42         | 1.56%          |
| 存货            | 11,549.82         | 9.17%          | 12,249.31         | 10.09%         | 12,118.14        | 16.89%         |
| 一年内到期的非流动资产   | -                 | -              | -                 | -              | 1,610.45         | 2.24%          |
| 其他流动资产        | 8,659.66          | 6.87%          | 8,047.32          | 6.63%          | 10,896.97        | 15.19%         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>125,967.44</b> | <b>100.00%</b> | <b>121,450.31</b> | <b>100.00%</b> | <b>71,747.22</b> | <b>100.00%</b> |

公司流动资产以货币资金、存货和其他流动资产为主，截至 2013 年 10 月 31 日，货币资金、存货和其他流动资产占流动资产总额的比例分别为 81.33%、9.17%和 6.87%，这体现了公司所属行业的特点。由于百货零售业客户通常采用现金付款，因此，货币资金一般维持在较高水平，而应收账款较少。公司存货的规模较小，与以联营为主的经营模式有关，在联营模式下，由供应商负责商品的采购、配送及存储等，公司不涉及库存储备。其他流动资产主要包括尚未收到进项税发票的待抵扣进项税和预付待摊的租金等。

2012 年末，公司货币资金较 2011 年末增加了 129.57%，主要系首次公开发行募集资金 6.38 亿元所致。预付账款较 2011 年末减少了 85.95%，系预付募集资金发行费用减少所致。一年内到期的非流动资产余额较 2011 年末减少了 100%，系翠微广场租赁履约保证金全部收回所致。

2013 年 10 月 31 日，预付款项余额较 2012 年末增加了 672.49%，主要系预

付家电类供应商货款增加所致。

### (3) 非流动资产分析

最近两年及一期末，上市公司非流动资产结构如下所示：

单位：万元

| 项目             | 2013 年 10 月 31 日  |                | 2012 年 12 月 31 日  |                | 2011 年 12 月 31 日  |                |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 长期应收款          | 2,753.36          | 1.31%          | 2,597.36          | 1.17%          | 2,597.36          | 1.14%          |
| 长期股权投资         | 246.17            | 0.12%          | 246.17            | 0.11%          | 246.17            | 0.11%          |
| 投资性房地产         | 1,409.78          | 0.67%          | 1,496.72          | 0.68%          | 1,601.05          | 0.70%          |
| 固定资产           | 181,569.90        | 86.51%         | 189,097.98        | 85.51%         | 188,368.47        | 82.65%         |
| 在建工程           | 1,189.34          | 0.57%          | 253.52            | 0.11%          | 232.40            | 0.10%          |
| 无形资产           | 2,346.59          | 1.12%          | 1,787.05          | 0.81%          | 1,694.02          | 0.74%          |
| 长期待摊费用         | 14,541.56         | 6.93%          | 19,369.40         | 8.76%          | 27,213.22         | 11.94%         |
| 递延所得税资产        | 5,824.12          | 2.77%          | 6,280.90          | 2.84%          | 5,957.79          | 2.61%          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>209,880.81</b> | <b>100.00%</b> | <b>221,129.09</b> | <b>100.00%</b> | <b>227,910.47</b> | <b>100.00%</b> |

公司非流动资产主要由固定资产、长期待摊费用等构成，截至 2013 年 10 月 31 日，固定资产、长期待摊费用占非流动资产总额的比例分别为 86.51%和 6.93%。固定资产主要为房屋建筑物，长期待摊费用主要为商场的装修费用，包括新设商场的装修费用以及老商场到一定营业期后的更新改造费用。

2012 年，公司从翠微集团购置房产总额 7,928.54 万元，抵消了 2011 年购买房产新增大额折旧的影响，故 2012 年末固定资产账面价值较 2011 年末变动不大。该交易具体参见“第十二章 同业竞争与关联交易”之“二/（一）/2/（2）偶发性关联交易”。2012 年末的长期待摊费用余额较 2011 年末下降了 28.82%，即 7,843.82 万元，系装修费摊销所致。

2013 年 10 月 31 日，固定资产和长期待摊费用分别比 2012 年末减少 7,528.08 万元和 4,827.83 万元，主要由于折旧、摊销的基数较大，降幅分别为 3.98%和 24.93%。在建工程较 2012 年末增加了 369.13%，主要来自翠微店 A、B 座经营整合工程。



## 2、负债结构及其变化分析

### (1) 负债总体分析

最近两年及一期末，上市公司负债结构如下所示：

单位：万元

| 项目      | 2013 年 10 月 31 日  |                | 2012 年 12 月 31 日  |                | 2011 年 12 月 31 日  |                |
|---------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|         | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 流动负债合计  | 168,141.63        | 100.00%        | 179,870.56        | 100.00%        | 205,040.64        | 96.24%         |
| 非流动负债合计 | -                 | -              | -                 | -              | 8,000.00          | 3.76%          |
| 负债合计    | <b>168,141.63</b> | <b>100.00%</b> | <b>179,870.56</b> | <b>100.00%</b> | <b>213,040.64</b> | <b>100.00%</b> |

最近两年及一期末，上市公司的负债总额分别为 213,040.64 万元、179,870.56 万元和 168,141.63 万元，负债规模呈连续下降趋势。除 2011 年末外，公司 2012 年末和 2013 年 10 月 31 日均无非流动负债，亦没有付息债务。

### (2) 流动负债分析

最近两年及一期末，上市公司流动负债构成如下所示：

单位：万元

| 项目          | 2013 年 10 月 31 日  |                | 2012 年 12 月 31 日  |                | 2011 年 12 月 31 日  |                |
|-------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 短期借款        | -                 | -              | -                 | -              | 30,000.00         | 14.63%         |
| 应付账款        | 36,930.47         | 21.96%         | 39,831.96         | 22.14%         | 37,173.77         | 18.13%         |
| 预收款项        | 93,778.36         | 55.77%         | 97,666.10         | 54.30%         | 86,811.36         | 42.34%         |
| 应付职工薪酬      | 2,072.12          | 1.23%          | 5,128.05          | 2.85%          | 4,477.16          | 2.18%          |
| 应交税费        | 1,649.42          | 0.98%          | 1,006.71          | 0.56%          | 980.71            | 0.48%          |
| 应付利息        | -                 | -              | -                 | -              | 72.02             | 0.04%          |
| 其他应付款       | 9,896.05          | 5.89%          | 17,167.93         | 9.54%          | 20,777.26         | 10.13%         |
| 一年内到期的非流动负债 | -                 | -              | -                 | -              | 3,900.00          | 1.90%          |
| 其他流动负债      | 23,815.22         | 14.16%         | 19,069.82         | 10.60%         | 20,848.36         | 10.17%         |
| 流动负债合计      | <b>168,141.63</b> | <b>100.00%</b> | <b>179,870.56</b> | <b>100.00%</b> | <b>205,040.64</b> | <b>100.00%</b> |

公司流动负债以预收款项、应付账款和其他流动负债为主。截至 2013 年 10

月 31 日,上述三项负债占流动负债总额的比重分别为 55.77%、21.96%和 14.16%。预收款项主要为预收购物款,其他流动负债主要包括预提租金。

2012 年末,公司短期借款和一年内到期的非流动负债均比 2011 年末减少 100%,系全额偿还了 3 亿元银行短期借款和 3,900 万元一年内到期的银行长期借款所致。预收款项增加了 1.09 亿元,增幅为 12.50%,主要由于预售美食消费卡款的增加。

2013 年 10 月 31 日,应付职工薪酬较 2012 年末减少了 59.59%,系 2013 年 2 月发放了 2012 年年年终奖所致。其他应付款余额较 2012 年末减少了 42.36%,即 7,271.88 万元,主要由于本期向翠微集团支付了 80%购房款,具体参见“第十二章 同业竞争与关联交易”之“二/(一)/2/(2)偶发性关联交易”。

### (3) 非流动负债分析

截至 2011 年末,公司非流动负债系到期日在一年以后的银行长期借款余额 8,000 万元,该项借款在 2012 年全部偿还。最近一年及一期末,公司不存在非流动负债。

## (二) 经营成果分析

### 1、经营业绩变动分析

最近两年及一期,本公司的经营业绩情况如下:

单位:万元

| 项目      | 2013 年 1-10 月 |          | 2012 年度    |          | 2011 年度    |          |
|---------|---------------|----------|------------|----------|------------|----------|
|         | 金额            | 占营业收入的比例 | 金额         | 占营业收入的比例 | 金额         | 占营业收入的比例 |
| 营业收入    | 375,869.73    | 100.00%  | 494,786.76 | 100.00%  | 480,338.84 | 100.00%  |
| 营业成本    | 300,190.87    | 79.87%   | 394,946.07 | 79.82%   | 390,317.92 | 81.26%   |
| 营业税金及附加 | 4,579.27      | 1.22%    | 5,712.55   | 1.15%    | 4,932.81   | 1.03%    |
| 销售费用    | 47,606.22     | 12.67%   | 59,931.78  | 12.11%   | 54,691.71  | 11.39%   |
| 管理费用    | 9,586.79      | 2.55%    | 13,374.38  | 2.70%    | 12,044.18  | 2.51%    |
| 财务费用    | -379.71       | -0.10%   | 1,461.74   | 0.30%    | 1,534.96   | 0.32%    |
| 资产减值损失  | -             | -        | -          | 0.00%    | 66.89      | 0.01%    |

| 项目           | 2013 年 1-10 月    |              | 2012 年度          |              | 2011 年度          |              |
|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|              | 金额               | 占营业收入的比例     | 金额               | 占营业收入的比例     | 金额               | 占营业收入的比例     |
| 投资收益         | 108.00           | 0.03%        | 108.00           | 0.02%        | 820.80           | 0.17%        |
| <b>营业利润</b>  | <b>14,394.30</b> | <b>3.83%</b> | <b>19,468.24</b> | <b>3.93%</b> | <b>17,571.17</b> | <b>3.66%</b> |
| 加：营业外收入      | 596.03           | 0.16%        | 616.73           | 0.12%        | 557.97           | 0.12%        |
| 减：营业外支出      | 29.27            | 0.01%        | 39.46            | 0.01%        | 62.85            | 0.01%        |
| <b>利润总额</b>  | <b>14,961.06</b> | <b>3.98%</b> | <b>20,045.51</b> | <b>4.05%</b> | <b>18,066.29</b> | <b>3.76%</b> |
| 减：所得税费用      | 3,790.77         | 1.01%        | 5,038.31         | 1.02%        | 4,611.78         | 0.96%        |
| <b>净利润</b>   | <b>11,170.28</b> | <b>2.97%</b> | <b>15,007.21</b> | <b>3.03%</b> | <b>13,454.51</b> | <b>2.80%</b> |
| 归属于母公司股东的净利润 | <b>11,046.56</b> | <b>2.94%</b> | <b>14,806.93</b> | <b>2.99%</b> | <b>13,147.15</b> | <b>2.74%</b> |

2011 年和 2012 年，公司经营规模持续扩张，2012 年营业收入、营业利润和归属于母公司股东的净利润分别为 494,786.76 万元、19,468.24 万元和 14,806.93 万元，比 2011 年增长 3.01%、10.80%和 12.62%，收入增长平稳，经营效益提升。2013 年 1-10 月，受国内经济持续放缓、消费需求和动力不足、市场竞争加剧等因素影响，公司收入和利润指标同比有所下滑。公司营业成本、期间费用与营业收入的变动趋势一致，利润构成基本稳定。

## 2、收入构成分析

公司根据内部管理架构及考核体系，以运营业态为基础，将经营业务划分为百货业务、超市业务、租赁业务和其他业务等四个报告分部，最近两年及一期各报告分部的对外营业收入情况如下：

单位：万元

| 项目            | 2013 年 1-10 月     |                | 2012 年度           |                | 2011 年度           |                |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|               | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             |
| 百货业务          | 324,531.15        | 86.34%         | 430,040.39        | 86.91%         | 420,439.81        | 87.53%         |
| 超市业务          | 40,669.16         | 10.82%         | 50,878.91         | 10.28%         | 48,082.30         | 10.01%         |
| 租赁业务          | 9,524.15          | 2.53%          | 12,483.79         | 2.52%          | 11,289.68         | 2.35%          |
| 其他业务          | 1,145.27          | 0.30%          | 1,383.67          | 0.28%          | 527.05            | 0.11%          |
| <b>营业收入合计</b> | <b>375,869.73</b> | <b>100.00%</b> | <b>494,786.76</b> | <b>100.00%</b> | <b>480,338.84</b> | <b>100.00%</b> |

公司收入结构较为稳定，最近两年及一期各项业务的比重变化不大。百货业

务是公司的主要收入来源，包括翠微大厦店、牡丹园店、大成路店、龙德店和清河店等五个店面的营业收入、翠微广场购物中心的联营收入部分以及子公司普澜斯的营业收入。超市业务包括子公司翠微家园超市经营的超市门店除租赁部分外的营业收入。租赁业务包括各百货门店及翠微家园超市的对外出租经营场地收入，其中 2010 年开业的翠微广场购物中心贡献了租赁收入的主要部分。其他业务主要为子公司翠微可晶销售摄影器材、翠微园物业提供物业管理服务等营业收入。

2012 年，公司首次公开发行募集资金投资项目大成路店开业运营，以及通过举办“翠微上市·倾情回馈”、“第十五届购物节”、“2012 翠微国际名表节”等多项主题营销和特色营销活动加大营销力度，保证了公司营业收入的全面平稳增长，其中百货业务、超市业务、租赁业务、其他业务较 2011 年分别增长 2.28%、5.82%、10.58%和 162.53%，综合增长率为 3.01%。

2013 年 1-10 月，在宏观经济景气度低迷的背景下，公司营业收入同比下滑，其中百货业务受市场因素的冲击最大，同时公司进行装修改造、整合调整工作也对收入有一定程度的影响。

### 3、盈利能力指标情况

最近两年及一期，公司的主要资产盈利能力指标如下：

| 财务指标                 | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 销售毛利率（%）             | 20.13            | 20.18            | 18.74            |
| 营业利润率（%）             | 3.83             | 3.93             | 3.66             |
| 销售净利率（%）             | 2.97             | 3.03             | 2.80             |
| 基本每股收益（元/股）          | 0.36             | 0.52             | 0.77             |
| 稀释每股收益（元/股）          | 0.36             | 0.52             | 0.77             |
| 加权平均净资产收益率（%）        | 6.73             | 11.01            | 27.06            |
| 全面摊薄净资产收益率（%）        | 6.63             | 9.15             | 15.31            |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股） | 5.41             | 5.25             | 3.72             |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股） | 0.64             | 1.65             | 1.77             |

注：上述财务指标的计算公式为：

- 1、销售毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 2、营业利润率=营业利润/营业收入
- 3、销售净利率=合并净利润/营业收入
- 4、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的要求计算
- 5、全面摊薄净资产收益率=归属于母公司股东的净利润/期末归属于母公司股东的净资产
- 6、归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司股东的净资产/期末上市公司股本总额
- 7、每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末上市公司股本总额

本报告书他处涉及上述财务指标的计算公式与此相同。

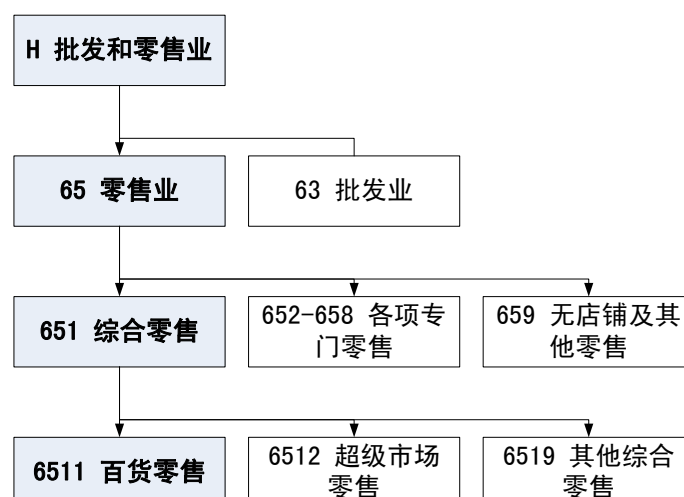
## 二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析

本次拟购入资产为当代商城、甘家口大厦 100%的股权。当代商城、甘家口大厦与上市公司同属于百货零售业。

### （一）我国百货零售行业情况

#### 1、百货零售行业基本情况

根据国家统计局在其网站上公布的《行业分类标准》，我国把百货零售行业划归批发和零售业（H）下的零售业（65）下的综合零售（651）下的百货零售（6511）。根据中国证监会《上市公司行业分类指引》，百货零售行业属于批发和零售贸易（H）下的零售业（H11）下的日用百货零售业（H1130）。



对于零售业中众多的子行业，国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会通过联合颁布国家标准《零售业态分类》（GB/T18106-2004）（国标委标批函[2004]102 号）的形式，从基本特点角度予以了区分，并由商务部《关于贯彻实施<零售业态分类>国家标准的通知》（商建发[2004]390 号）下发执行。

## 2、百货零售业监管体制和法规政策

### （1）行业监管体制

国内百货零售行业实行政府部门监督管理和行业自律相结合的监管体制。商务部及各级商务主管部门负责拟订本行业发展规划，推动本产业结构调整，整顿和规范流通市场秩序，引导本行业规范发展。国家质量监督检验检疫总局及其下属国家标准化管理委员会负责建立本行业的国家标准。商务部、卫生部、新闻出版总署等部委依据相关法律法规对特殊商品的零售流通建立许可或备案管理。中国百货商业协会、中国连锁经营协会为本行业的自律性组织，主要承担行业自律、协调、监督以及企业合法权益的保护等职能。

### （2）主要法律法规及规范性文件

目前，我国百货零售行业相关的法规体系已初步完备，已颁布的对百货零售企业经营活动进行规范管理的法律法规及规范性文件主要有：

| 序号                | 名称                          | 颁布部门          | 发布时间        | 主要内容                                                   |
|-------------------|-----------------------------|---------------|-------------|--------------------------------------------------------|
| <b>规范市场行为相关</b>   |                             |               |             |                                                        |
| 1                 | 《零售商促销行为管理办法》               | 商务部等五部委       | 2006 年 9 月  | 规范零售商的促销行为                                             |
| 2                 | 《零售商供应商公平交易管理办法》            | 商务部等五部委       | 2006 年 10 月 | 规范零售商与供应商的交易行为                                         |
| <b>规范市场主体相关</b>   |                             |               |             |                                                        |
| 3                 | 《外商投资商业领域管理办法》              | 商务部           | 2004 年 4 月  | 规定外国投资者投资国内批发、零售、佣金代理及特许经营等分销服务业的条件、程序，扩大外商投资商业领域的开放区域 |
| 4                 | 《关于开展零售企业分等定级试点工作的通知》       | 商务部           | 2006 年 4 月  | 开展零售企业分等定级工作，引导现有零售企业健康发展和投资有序进入                       |
| <b>规范商业网点规划相关</b> |                             |               |             |                                                        |
| 5                 | 《关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》       | 商务部等两部委       | 2004 年 1 月  | 明确地级城市商业网点规划的指导思想、基本原则、规划内容和具体要求                       |
| 6                 | 《关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》 | 商务部等三部委       | 2005 年 9 月  | 提出进一步加强城市商业网点规划的制定和实施工作的要求                             |
| 7                 | 《关于做好县级城市商业网点规划工作的通知》       | 商务部           | 2007 年 11 月 | 在全国开展县级城市商业网点规划编制工作                                    |
| <b>规范特殊商品经营相关</b> |                             |               |             |                                                        |
| 8                 | 《食盐专营办法》                    | 国务院           | 1996 年 5 月  | 规定国家对食盐实行专营管理                                          |
| 9                 | 《中华人民共和国药品管理法》              | 全国人民代表大会常务委员会 | 2001 年 2 月  | 对药品生产、经营、包装、广告以及药品监督等做出规定                              |
| 10                | 《音像制品管理条例》                  | 国务院           | 2001 年 12 月 | 对音像制品的出版、制作、复制、进口、批发、零售、出租等行为做出规定                      |
| 11                | 《酒类流通管理办法》                  | 商务部           | 2005 年 11 月 | 规定从事酒类批发、零售需向商务主管部门办理备案登记                              |
| 12                | 《食品卫生许可证管理办法》               | 中华人民共和国卫生部    | 2005 年 12 月 | 规定从事食品生产经营应当向卫生行政部门申                                   |

| 序号 | 名称            | 颁布部门  | 发布时间       | 主要内容                               |
|----|---------------|-------|------------|------------------------------------|
|    |               |       |            | 报并办理卫生许可证                          |
| 13 | 《烟草专卖许可证管理办法》 | 国家发改委 | 2007 年 2 月 | 规定从事烟草销售应当依法向烟草专卖行政主管部门申请领取烟草专卖许可证 |

### (3) 主要产业政策

| 序号 | 名称                      | 颁布部门    | 发布日期        | 主要内容                                   |
|----|-------------------------|---------|-------------|----------------------------------------|
| 1  | 《关于促进流通业发展的若干意见》        | 国务院     | 2005 年 8 月  | 提出促进流通行业改革、创新与发展的意见                    |
| 2  | 《关于加快发展服务业的若干意见》        | 国务院     | 2007 年 3 月  | 提出加快发展服务业的总体要求、主要目标和保障措施               |
| 3  | 《关于“促消费”的若干意见》          | 商务部     | 2007 年 4 月  | 提出努力扩大消费需求的举措，强调重点培育农村消费，大力促进城市消费等     |
| 4  | 《关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》  | 国务院     | 2008 年 3 月  | 提出涉及服务业产业政策的规划与完善等七个方面的意见              |
| 5  | 《关于搞活流通扩大消费的意见》         | 国务院     | 2008 年 12 月 | 提出了搞活流通、扩大消费的七项意见                      |
| 6  | 《关于做好培育和发展消费热点工作的通知》    | 商务部     | 2009 年 3 月  | 要求各地商务主管部门积极采取相关措施，努力做好培育和发展消费热点工作     |
| 7  | 《关于推动信用销售健康发展的意见》       | 商务部等五部委 | 2009 年 3 月  | 提出推动信用销售健康发展的指导思想，并提出相关指导意见            |
| 8  | 《关于“十二五”时期做好扩大消费工作的意见》  | 商务部等三部委 | 2011 年 10 月 | 提出“十二五”时期扩大消费工作的原则目标、工作任务和保障措施         |
| 9  | 《关于“十二五”期间促进零售业发展的指导意见》 | 商务部     | 2012 年 2 月  | 完善零售业法规体系，加大零售业财税金融支持等方面建立促进零售业发展的长效机制 |
| 10 | 《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》 | 国务院     | 2012 年 8 月  | 提出加快推进流通产业改革发展的原则目标、主要任务和保障措施          |



|    |                 |     |            |                                                |
|----|-----------------|-----|------------|------------------------------------------------|
| 11 | 《国内贸易发展“十二五”规划》 | 国务院 | 2012 年 9 月 | 阐明“十二五”时期我国国内贸易发展战略，提出发展政策导向，明确政府工作重点，引导市场主体行为 |
|----|-----------------|-----|------------|------------------------------------------------|

### 3、百货零售行业发展概况

#### (1) 行业总体保持增长态势，受宏观经济影响大

百货零售行业与居民生活密切相关，是国民经济中的重要行业之一。近年来，随着国内居民收入和消费水平的逐年提高，行业总体保持了持续增长的态势。同时，国家一系列促消费、扩内需政策在宏观经济波动期间也有效地稳定和促进了零售行业的发展。

整体而言，零售行业受宏观经济影响较大。2008-2012 年，尽管宏观经济遭受了金融危机的冲击，国内消费需求仍实现较快增长，国内社会消费品零售总额由 2008 年的 108,488 亿元增长至 2012 年的 210,307 亿元，年复合增长率为 18%，高于同期国内 GDP 增速。但 2012 年在国内宏观经济增速放缓的背景下，社会消费品零售总额增速也相应放缓，消费场景气度有所下滑。未来随着宏观经济的回暖，国内消费市场预计将呈现出进一步增长趋势。

对市场需求做进一步划分，百货零售行业市场需求增长略高于国内消费需求增长。从统计指标上看，与百货零售行业密切相关的批发和零售业消费品零售是社会消费品零售的主体，批发和零售业消费品零售总额从 2008 年的 3,778.62 亿元增长至 2012 年的 12,195.45 亿元，年复合增长率为 34.03%，高于同期社会消费品零售总额增速。

总体来看，城市化进程的推进、居民收入水平的提高、消费结构的升级，可对我国百货零售行业长期发展提供较好基础，政府拉动内需、促进消费等政策的实行也为零售行业发展提供了支撑。因此从长远看，我国零售行业仍将面临良好的发展机会，但同时百货零售行业发展也面临着宏观经济发展不确定因素增多、竞争加剧、人工及租金等成本上涨、商品质量安全事件影响消费者信心、行业监管整治力度加大等方面的挑战。

## （2）行业规模和经营方式实现了较快发展

在 market 需求的引导下，百货零售行业在规模方面实现了快速发展。2012 年度，国内批发和零售行业年度固定资产投资累计完成额已达 9,762.94 亿元，是 2008 年的 3.06 倍，年复合增长率为 32.23%。

与固定资产投资相吻合，国内批发和零售行业法人企业数量和从业人员数量都得到了快速发展。Wind 资讯数据显示，2012 年底国内批发和零售行业法人企业数量已达到 2,354.40 万家，年末从业人数达 5,666.00 万人。

市场需求在总量不断扩张的基础上，经营业态也逐渐向多元化方向发展。随着国内居民人均收入水平的不断提高，包括服务性消费需求在内的消费者个性化和多样化消费需求被不断释放出来。为迎合和应对市场需求的变化，国内百货零售行业在经营业态上也在不断向多元化方向发展。

一方面，传统业态向高端百货、时尚百货和名品百货发展，通过向消费者提供差异化和特色化的消费感受来确立主题商场的百货零售业态新模式；另一方面，针对消费者越来越多的餐饮、住宿、休闲、娱乐和观光等服务性消费需求，传统业态正在通过功能开发的方式升级购物体验，向购物中心等综合业态模式转变。除此之外，随着信息和物流技术手段的不断提升，百货零售业也在通过拓展网络购物业态模式紧紧贴合消费者需求。

## 4、行业的主要竞争要素和壁垒

### （1）商圈和选址

商铺和选址对于百货零售企业的经营至关重要。地理位置优越、交通便利、营商环境良好的物业能够极大地促进百货零售企业的发展，并成为该企业难以复制的核心竞争力。

优质商圈的形成和成熟需要较长时间，也受到城市商业规划、交通设施等众多配套因素的影响，属稀缺资源，尤其对于大中型城市中心的核心商圈更是如此。近年来，稀缺性已经明显推高了优质商业地产的出售和租赁价格，并将持续增加国内百货零售企业经营和扩张的成本，削弱行业企业的盈利能力。就目前来看，一、二线城市的核心商圈大多已被现有百货零售企业所占据，并对消费者形成一

定的品牌影响力。因此，新的进入者需要花费很大的经济代价和市场培育时间才能替代或消除商圈和选址的壁垒。

## **（2）品牌和声誉**

品牌和声誉的形成需要企业多年经营的积累。大型、知名的百货零售商对消费者更有吸引力，也更易得到其认可，能使零售企业在激烈的竞争中脱颖而出。随着消费者对商品质量、服务品质、消费体验需求的关注程度提高，未来百货零售企业的品牌和声誉将越来越重要。

## **（3）管理和人才**

现代零售企业的竞争也是经营管理水平的竞争，需要科学和完善的组织结构、标准化的业务流程以及专业的管理人才。对百货零售企业来说，店内的品牌组合、物流管理、信息系统及财务管理等方面均对经营水平提出了较高的要求，新进入者要进入行业面临一定挑战。在百货零售行业内，培养优秀管理人才的周期较长，对存量人才的争夺也非常激烈。专业管理人才的稀缺性制约了行业内企业的进一步发展，也构成了新进入者的壁垒。

## **（4）供货渠道壁垒**

与供应商建立良好的合作关系、保证畅通的物流配送渠道和较低的采购成本是百货零售企业生存和发展的重要保障。新进企业与供应商关系的建立一般需要一定的过程，短期内往往无法建立健全的渠道资源、获得最佳的物流配送保证和较低的采购价格。

# **5、影响行业发展的有利和不利因素**

## **（1）百货零售行业发展的有利因素**

### **1) 国家产业政策支持**

党的十八大报告指出：要牢牢把握扩大内需这一战略基点，加快建立扩大消费需求长效机制，释放居民消费潜力，保持投资合理增长，扩大国内市场规模。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》则明确将居民消费率上升作为十二五期间的发展目标，提出要通过积极稳妥推进城镇化、实施就

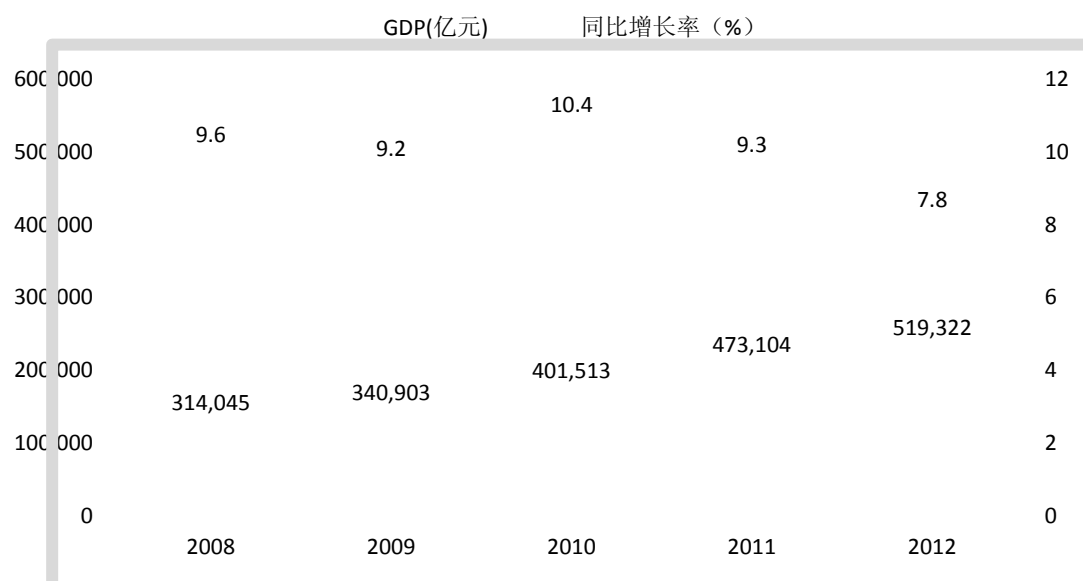
业优先战略、深化收入分配制度改革、健全社会保障体系和营造良好的消费环境，增强居民消费能力，改善居民消费预期，促进消费结构升级，进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列。

根据上述指导思想，刺激消费的政策不断推出，如提高个税起征点、完善社会保障体系、提高居民收入水平、推动收入分配体系改革等。2012年8月3日，国务院下发《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号），提出将从制定完善流通网络规划、加大流通业用地支持力度、完善财政金融支持政策、减轻流通产业税收负担、降低流通环节费用等方面给予政策支持。2012年2月6日，商务部颁布《关于“十二五”期间促进零售业发展的指导意见》，提出将从完善零售业法规体系、落实国务院关于促进流通业发展意见等政策措施，加大零售业财税金融支持等方面建立促进零售业发展的长效机制，从而为我国零售行业的规范发展提供良好的制度和政策保障。上述政策将对零售业的长远发展起到良好的政策引导和扶持作用。

## 2) 宏观经济持续平稳较快增长

2008年全球金融危机后，我国经济依旧保持着平稳较快的增长。宏观经济的发展为零售行业的持续增长提供了原动力。2012年我国GDP总量达到519,322亿元，同比增长7.8%，人均GDP达到38,354元。未来随着经济结构转型和城镇化等驱动因素影响，我国经济将继续保持较为稳定的增长速度。

2008-2012 我国 GDP 及同比增长率

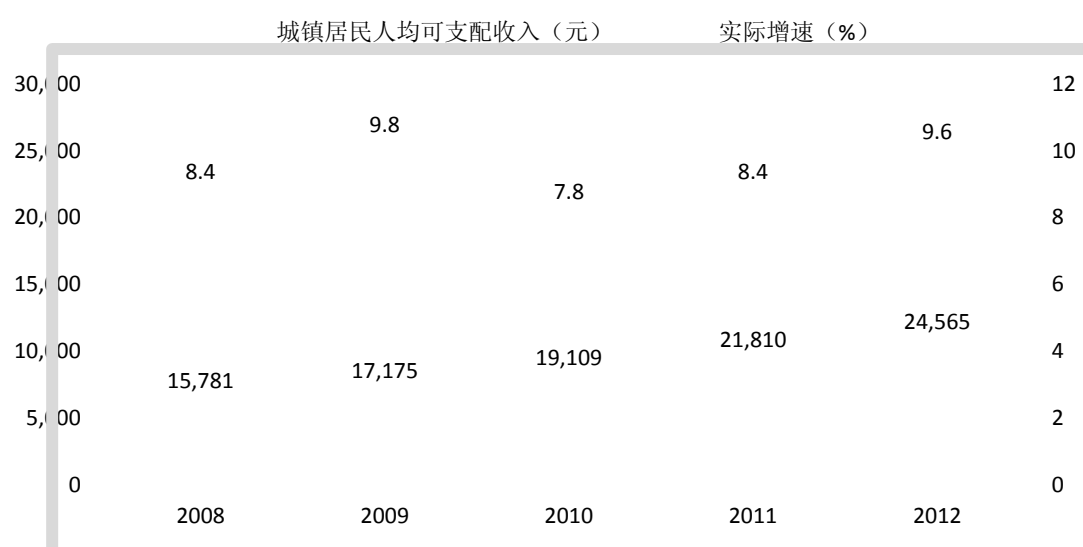


数据来源：国家统计局《2012 年中国国民经济和社会发展统计公报》

### 3) 居民收入水平提高，生活水平明显改善

可支配收入直接影响我国居民的消费能力。根据国家统计局的数据统计，2012 年我国城镇居民人均可支配收入达到 24,565 元，2008-2012 年的复合增长率为 11.70%。伴随着可支配收入的增加，居民的生活水平得到明显改善，零售行业的有效需求将显著提高。

2008-2012 年我国城镇居民人均可支配收入及同比增长率



数据来源：国家统计局《2012 年中国国民经济和社会发展统计公报》

#### 4) 城镇化进程不断加快，消费结构逐步升级

2012 年我国城镇化率达到 52.6%，仍低于发达国家约 80%的城镇化水平。当前我国政府正积极致力于推进城镇化，预计每年有超过 1,000 万人口转移至城市，这意味着消费观念的更新和消费结构的升级，同时也将持续释放出巨大的内需潜能。

根据中国社科院的研究，城镇化率每提高 1%，将直接拉动消费增长 1.5%左右。城镇化对零售业的作用主要体现在两个方面：其一是收入水平的提升。2012 年，城镇居民人均可支配收入为 24,565 元人民币，约为农村居民人均年纯收入的 3.1 倍，城镇化意味着居民从农村向城市的转变过程中其消费能力将获得大幅提升；其二是居民边际消费倾向的改变。与农村居民比较，城镇居民在购买能力、消费方式及社会保障等方面均获得大幅提升，两者在消费模式和消费理念上存在着差别。城镇化意味着居民边际消费倾向将发生显著改变，其非生活必需品和奢侈品等消费需求将得到有效释放。

与此同时，自 2003 年中国人均 GDP 超过 1,000 美元后，社会需求也发生了变化，人民普遍的生活状态开始从温饱型、小康型向富裕型转变；在经济发达地区，追求休闲与奢侈成为一部分人生活方式的新趋势。居民消费开始从满足于基本生存需求向重视生活质量提高方向转变，消费倾向逐渐迁移到中高档消费层次和领域。

城镇化及消费结构的转变将促使零售行业通过规模和结构的双重调整实现新的升级换代，并影响零售业态变迁路径。在此过程中，百货、购物中心、城市综合体、家电连锁及大卖场等业态有望成为主要受益者。

### (2) 百货零售行业发展的不利因素

#### 1) 同质化竞争严重

由于缺乏市场细分和明确定位，同一地区入驻品牌同质化现象严重，各品牌商品虽然在各店之间有所不同，但仍有一定的重复比率。因此，一些百货零售业的商业布局、业态组合缺乏特色，往往出现“千店一面”的现象。为了保留原有消费者，同时培育新的消费者，同质化程度较高的百货零售企业普遍采用各种促

销手段，导致激烈的价格战，影响行业整体的利润水平。

## 2) 专业人才匮乏

百货零售企业的发展既需要具有行业经验、熟悉行业特点、善于经营的高级管理人才，也需要具备财务管理、现代营销理念、物流管理和信息系统等细分领域经验的专业人才。目前，百货零售行业的高素质人才数量有限，高端人才匮乏，每年的人才流失率也在高位徘徊。随着百货零售行业的发展，人才匮乏的情况会越来越明显，并成为制约企业扩张和发展的瓶颈之一。

## 3) 电子商务对传统零售渠道的冲击

近年来国内零售业电子商务发展迅速，尤其是网络购物在逐步完善交易可信度、物流配送和支付方式等方面的过程中，实现了高速发展。随着大型电商网站信誉度的不断提升以及国内居民消费模式的转变，电子零售方式对传统实体零售渠道经营所带来的冲击会越来越强。与实体店相比，电子商务凭借着更为完整的产品展示及更具竞争力的低价策略，将不断侵蚀传统零售店的市场份额。网站与门店之间的选择，取决于人们对购物环境、便捷性、体验性、价格敏感度及产品美誉度等多重因素的综合反应。尤其是随着互联网技术的进步及网络渗透率的提升，居民的网购消费习惯也在随之改变，网上购物作为一种渠道变革，对实体门店“替代过程”将持续存在。

# 6、行业经营模式、周期性、区域性和季节性特征

## (1) 行业经营模式

百货零售行业的主要经营模式是联营、自营及租赁。联营、自营及租赁的介绍请参见“第四章 标的资产基本情况”之“二/（四）当代商城的主营业务情况”相关内容。

## (2) 周期性特征

百货零售行业的发展受到宏观经济环境及居民可支配收入水平的影响，呈现一定的周期性特征。尤其是经营品牌服装、化妆品、金银珠宝及奢侈品的百货企业，由于商品的需求弹性较大，较易受到宏观经济和政策环境变化的冲击。相比

之下，超市等业态由于存在刚性需求，能够较好地抵御宏观经济的周期性影响。

### （3）区域性特征

我国各区域间经济发展水平存在较大差异，居民的可支配收入及消费习惯也各不相同，因此，百货零售企业表现出区域性特征。整体来看，东部地区零售行业的发展水平较高，竞争更为激烈，社会消费品零售总额的规模也较大。相比之下，中西部地区的百货零售行业整体发展水平则较低。目前，已有一些百货零售业的龙头企业开展跨区域连锁经营，未来，随着经济水平的提高，中西部地区的百货零售行业也将得到长足发展。

### （4）季节性特征

国内百货零售企业具有较为明显的季节性特征，一般来说，每年的三月至八月为消费淡季，九月至次年的二月则为消费旺季，尤其是重要的节日期间，如春节、中秋节、国庆节，百货零售企业的销售额及利润均会大幅增长。零售企业的季节性特征，既与中国传统的风俗和生活习惯有关，也与行业企业抓住重要节日加大促销力度，提高经营业绩有关。

## （二）北京市百货零售环境概况

北京是全国的政治、经济、文化中心，拥有浓厚的商业氛围和完善的城市基础设施。改革开放至今，北京百货零售行业经历了多年的高速发展，行业发展程度居全国前列。

### 1、零售市场活跃

2008—2012年，北京社会消费品零售总额始终保持两位数的增长，并连续5年位列中国主要城市社会消费品零售总额首位。2012年北京社会消费品零售总额为7,702.8亿元，首次突破7,000亿元大关。2008—2012年北京社会消费品零售总额及同比增长率情况如下所示：

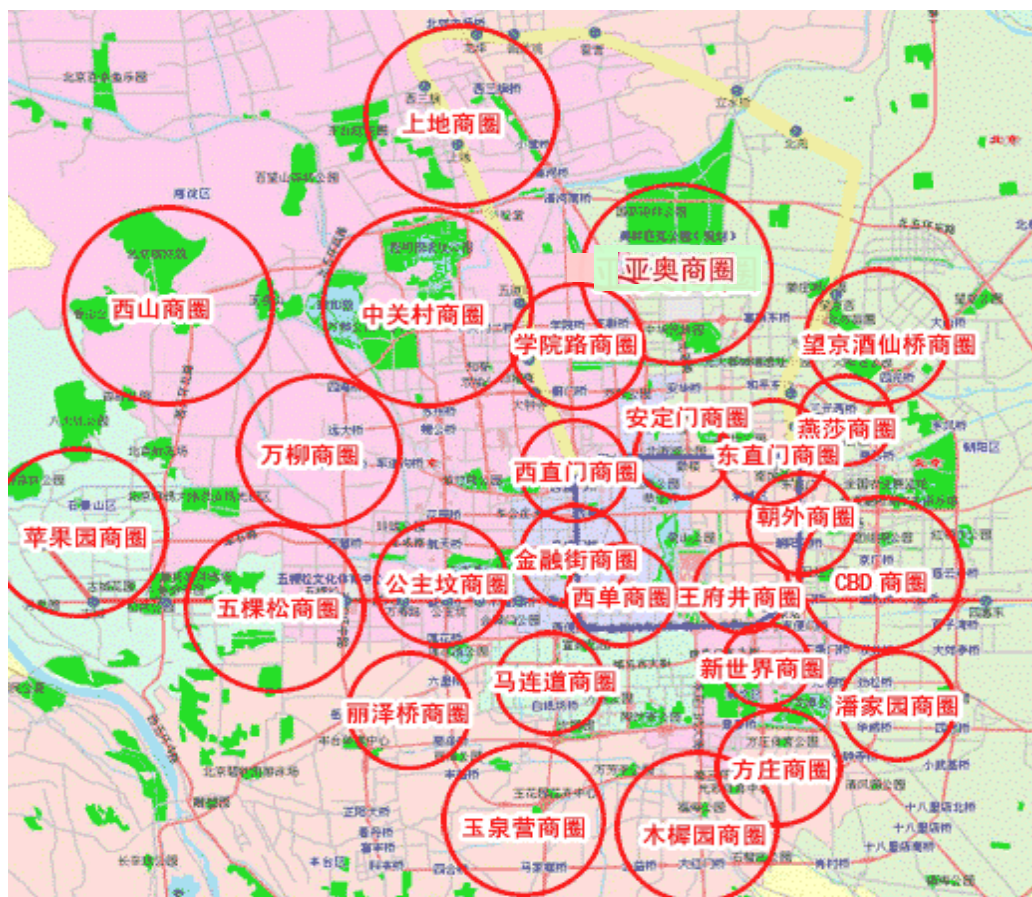


2008-2012 年北京社会消费品总额及同比增速



## 2、商圈众多且质地优良

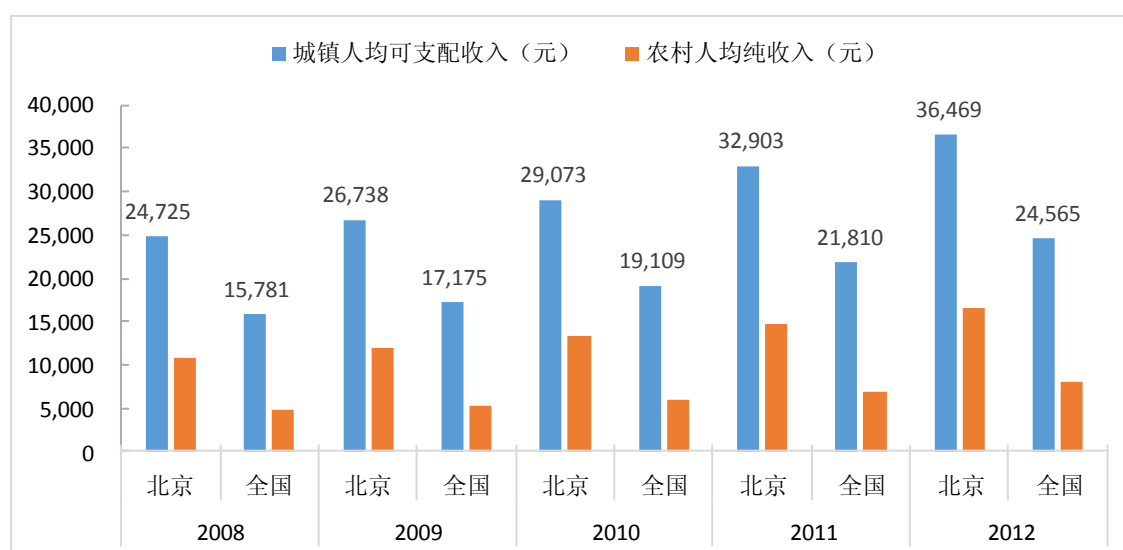
目前，北京的东部、南部、西部、北部均形成多个较为成熟的商圈，共计 20 余个。其中既有历史悠久的王府井商圈、西单商圈、公主坟商圈，又有伴随北京城市发展而兴起的中关村商圈、望京商圈。北京商圈的具体分布如下所示：



根据中国城市商业网点建设管理联合会 2011 年制定的《中国商圈发展评价与分类示范指导意见》，销售额、商业面积、大型商业服务企业入驻数量是评价商圈优劣的重要指标。

影响销售额的主要因素是人均收入水平和人口规模。2008—2012 年，北京城镇居民人均可支配收入及农村居民人均纯收入始终高于全国水平 50%左右，位居全国前列。2012 年，北京城镇居民人均可支配收入为 36,469 元，同比增长 7.30%；农村居民人均纯收入为 16,476 元，同比增长 8.20%。2008-2012 年北京居民的人均收入水平及与全国的对比如下所示：

2008-2012 年北京人均收入水平及与全国水平的对比



2008—2012 年，北京人口规模逐年增长。截至 2012 年末，北京常住人口达到 2,069.30 万人，同比增速为 2.51%。尽管近年来北京常住人口规模增速略有下降，但人口总量仍保持持续上升趋势。

影响商圈内商业面积的主要因素是已有商业营业用房存量面积和新增商业营业用房投资。2010 年之前，北京商业用地开发速度较快，2010 年北京商业营业用房投资额为 336.30 亿元，同比增速为 67.50%。前期对商业用地的开发导致累计商业营业用房面积大幅增加，各大商圈的大型百货商场、购物中心数量众多。自 2011 年起，商业营业用房投资额逐步下降，2011 年度和 2012 年度的同比降幅分别为 11.80%和 7.00%。造成这一现象的主要原因是北京商业用地开发程度较高，目前可供开发的商业用地稀缺，供应不足。因此，各大商场主要采取重新装修、改扩建等方式扩大存量商业营业用房面积。

影响大型商业服务企业入驻数量的主要因素是商圈内的物业质量。作为全国的政治、经济、文化中心，北京的城市基础设施完善，公共服务质量优良，集中商业、教育、医疗、文化等多种资源，汇聚来自全国的各行业精英人士。2008 年至今，北京的民宅和商业用房价格增长迅速，居全国前列，北京已成为全国物业资源最稀缺的城市之一。

### 3、竞争激烈，行业集中度提升

随着北京市城市用地的不断扩张，北京出现诸多新建商圈，行业竞争日趋激烈。根据北京市商业信息咨询中心提供的北京市百货类商场销售额排名，2008年度，排名前四和前八的企业销售额合计数分别占北京市百货类商场销售总额的29.82%和48.83%，这一数字在2013年1-10月跃升至42.89%和59.11%。

面对行业集中度提升的发展趋势，各大商业企业除致力于内涵式增长外，也通过并购直接获取竞争对手的市场份额。2010年，北京市西单商场股份有限公司收购北京新燕莎控股（集团）有限责任公司100%股权；2013年，北京王府井国际商业发展有限公司收购中国春天百货集团有限公司39.53%股权。这些并购案例表明，通过并购完成外延式扩张的发展思路已被各大商业企业认可。只有扩大自身销售规模、获取更大的市场份额，才能获得相对竞争优势，在日益激烈的竞争中胜出。

### （三）标的公司的核心竞争力及行业地位

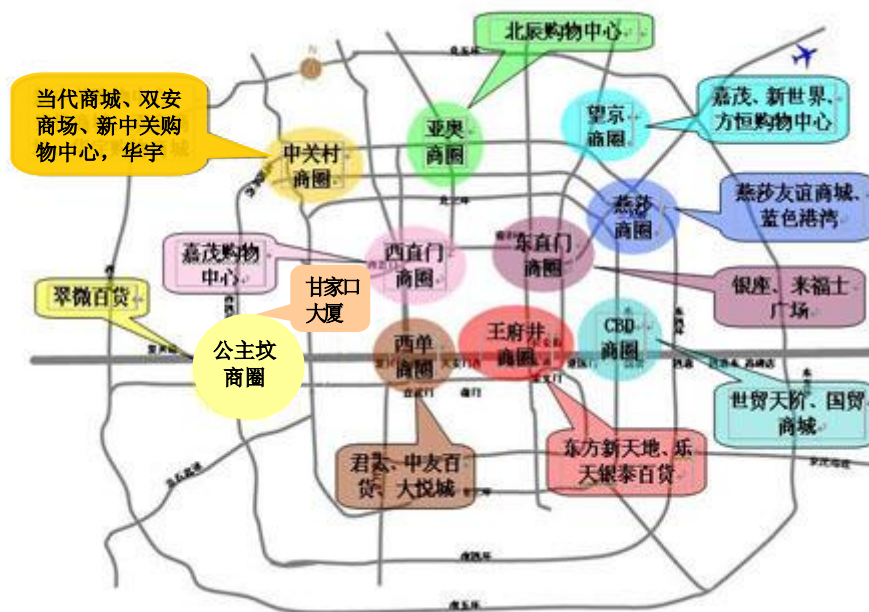
#### 1、标的公司的核心竞争力

##### （1）地处核心商圈的区位优势

当代商城和甘家口大厦均位于核心商圈，具有很强的区位优势。

当代商城位于中关村商圈核心地带，毗邻众多知名高校、科研院所及中关村科技园区的高新技术企业，高端人才汇聚，配套设施完善。途径公交线路16条，地铁线路1条，交通便利，吸纳八方客流。中关村商圈内的从业人员较多从事的是收入水平较高的IT等行业，数量众多的高校学生也有时尚消费的需求。因此，当代商城的周边人群具有较强的消费能力。

甘家口大厦位于公主坟商圈与金融街商圈、紫竹桥商圈的交汇处，临近建设部大院、百万庄社区、甘家口社区、甘东社区、三里河社区等居民区，客流丰富。途径公交线路10条，2016年底全线开通的地铁16号线也将在甘家口设站，交通便利。周边居民具有稳定、成熟的消费需求和消费能力，为甘家口大厦创造了充分的市场条件。



## (2) 准确清晰的市场定位

根据各自的经营特点和优势，当代商城和甘家口大厦进行了准确清晰的市场定位。

由于中关村商圈的整体消费水平较高、高端人才汇聚，当代商城的目标定位为“有特色的高档精品百货店”，目标顾客为“追求高品质生活的成功知性人士”。当代商城装修时尚典雅，拥有 OLIVER GRANT、CERRUTI 1881、纪梵希、卡地亚、VERTU、爱马仕、迪奥、摩梵陀、谢瑞麟、戴梦得、GEOX、林宝坚尼、玛斯菲尔、Calvin Klein 等国际一线品牌及众多国内一线品牌。

甘家口大厦开业之初，南部已有长安商场、复兴商业城等竞争对手。对此，甘家口大厦秉承“错位经营”的理念，定位于“区域型”商业中心，建立了“百货+超市+多功能服务”的综合性百货零售业态，专注于服务周边社区居民。甘家口大厦采取“亲朋式”服务，视顾客如家人，为周边居民创造“第三生活空间”；引入品牌多为国内一二线品牌，兼顾少量国际一线品牌。

## (3) 优质的服务和知名的品牌

当代商城和甘家口大厦是北京市著名品牌，开业至今十余年来，受到消费者的广泛认可。

当代商城于 1995 年正式开业，是北京较早的高端百货商场。当代商城不仅拥有众多国内外一线品牌，还拥有行业内领先的服务理念和丰富的服务创新实践。当代商城在全国率先推出了贵宾室挑选商品服务、VIP 一对一陪购、24 小时客户服务热线、国际代购服务、外宾接待中心、一站式退换货服务、停车场礼宾式服务、免费礼品包装服务。凭借高品质的服务，当代商城在京城消费者中树立了良好的口碑，并荣获全国首批“金鼎百货店”、“中国商业名牌企业”、“中国商业服务名牌”等众多奖项。

甘家口大厦于 2000 年初正式开业，定位于“社区型”商业中心，以“亲朋式”服务专注于周边社区市场，以真诚、周到的服务赢得周边居民的心，构建起周边居民与甘家口大厦的亲密关系。如今，甘家口大厦已成为周边居民生活中不可缺少的生活伙伴，并荣获“中国商业服务名牌”、“中国商业服务业改革开放三十年卓越企业”、“购物放心单位”等众多奖项。

#### **（4）优秀的经营管理团队**

当代商城和甘家口大厦的经营管理团队具有多年零售行业经营管理经验、敏锐的行业洞察力、强烈的市场导向意识和危机意识，并十分注重培养新一代经营管理人才，坚持企业品牌战略、人才战略、质量战略的一体化可持续发展战略。通过定期与行业专家召开研讨会、与高校合作举办相关培训等多种方式，致力于培养业务能力突出、对企业尽职尽责的百货零售专业人才和管理人才。

## **2、标的公司的行业地位和主要竞争对手**

### **（1）当代商城的行业地位和主要竞争对手**

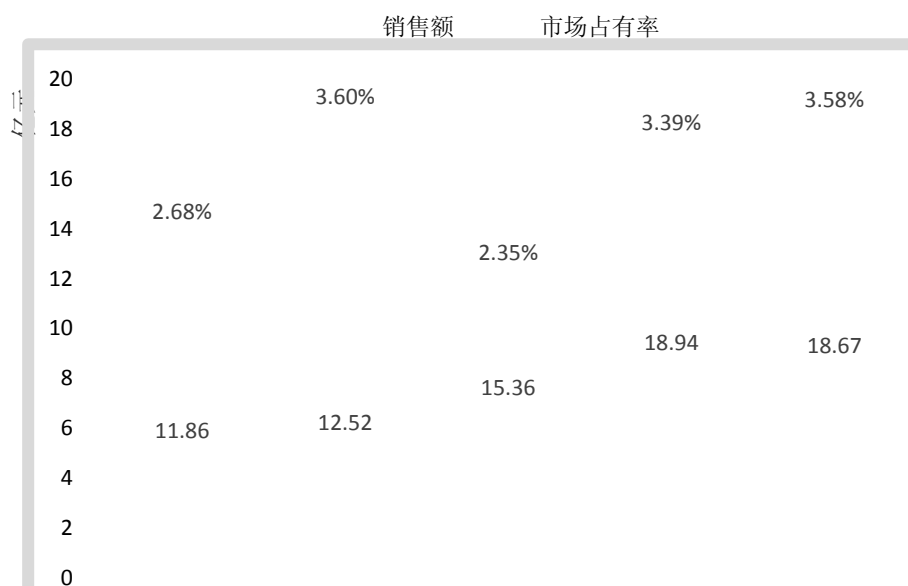
#### **1) 当代商城的行业地位**

当代商城位于北京市海淀区中关村大街40号，地处中关村商圈核心地带，毗邻北京大学、清华大学、中国科学院、中国人民大学等高等院校、科研院所，以及中关村科技园区众多高新技术企业，地理位置优越。当代商城是北京成立较早的高端百货零售品牌，在中关村商圈享有领先地位，在北京地区具有较高的品牌知名度和美誉度。

据北京市商业信息咨询中心统计，2008—2012年，当代商城的销售额及市场

占有率大体呈增长态势，具体情况如下图所示：

**2008-2012 年当代商城销售额及市场占有率**



2008年-2012年，当代商城在北京市商业信息咨询中心统计的北京区域市场主要百货店销售额排名中分别位列第15名、第10名、第11名、第9名、第8名，名次居于前列且稳步提升，市场占有率从2008年的2.68%上升到2012年的3.58%。

## 2) 当代商城的主要竞争对手

### ①当代商城中关村店的主要竞争对手

当代商城中关村店的主要竞争对手是同属中关村商圈的新中关村购物中心、中关村广场购物中心、欧美汇购物中心、华宇时尚购物中心和北京双安商场。





当代商城主要竞争对手的基本信息如下：

| 序号 | 名称        | 地址               | 业态   |
|----|-----------|------------------|------|
| 1  | 双安商场      | 北京市海淀区北三环西路 38 号 | 百货商场 |
| 2  | 新中关村购物中心  | 北京市海淀区中关村大街 19 号 | 购物中心 |
| 3  | 中关村广场购物中心 | 北京市海淀区中关村大街 15 号 | 购物中心 |
| 4  | 欧美汇购物中心   | 北京市海淀区丹棱街甲 1 号   | 购物中心 |
| 5  | 华宇时尚购物中心  | 北京市海淀区中关村南大街 2 号 | 购物中心 |



## ②鼎城店的主要竞争对手

鼎城店的主要竞争对手是同属石景山商圈的石景山万达广场，如下图所示：



石景山万达广场位于北京市石景山区石景山路乙18号，是拥有星级饭店、写字楼、超市、影院、娱乐城、百货商场、步行商业街和餐饮娱乐中心等多种业态的城市综合体。

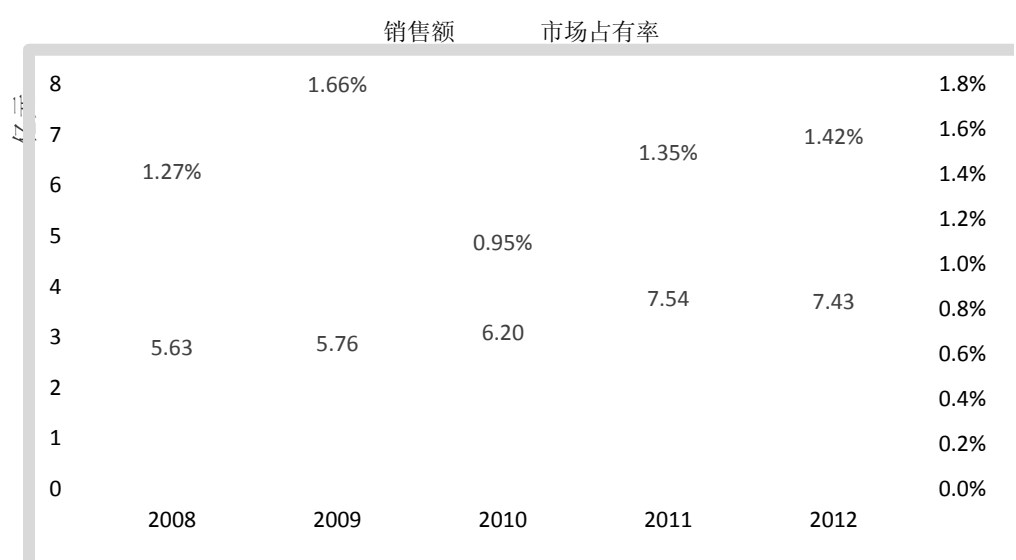
## (2) 甘家口大厦的行业地位和主要竞争对手

### 1) 甘家口大厦的行业地位

甘家口百货大楼位于北京中央办公区核心区域，毗邻京城最大的玉渊潭水域，地处金融街商圈、紫竹桥商圈、公主坟商圈等三大商圈交汇处，地理位置优越。甘家口大厦定位于“社区型”商业中心，针对居民需求不断调整产品组合、提升消费环境，为周边居民打造继工作、家庭之外的“第三生活空间”，得到周边居民的广泛认可。

据北京市商业信息中心统计，2008-2012年甘家口大厦的销售额及市场占有率总体上呈增长趋势，具体情况如下图所示：

2008-2012 年甘家口大厦销售额及市场占有率



2008年-2012年，甘家口大厦在北京市商业信息咨询中心统计的北京区域市场主要百货店销售额排名中分别位列第22名、第16名、第21名、第21名、第18名，市场占有率从2008年的1.27%上升到2012年的1.42%。

2) 甘家口大厦的主要竞争对手

甘家口大厦的主要竞争对手为复兴商业城、华联商厦阜成门店和长安商场。



甘家口大厦主要竞争对手的基本信息如下所示：

| 序号 | 名称       | 地址                | 业态   |
|----|----------|-------------------|------|
| 1  | 复兴商业城    | 北京市西城区复兴门外大街 4 号  | 百货商场 |
| 2  | 长安商场     | 北京市西城区复兴门外大街 15 号 | 百货商场 |
| 3  | 华联商场阜成门店 | 北京市西城区阜成门外大街 1 号  | 百货商场 |

### 三、本次交易完成后公司财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

在本公司 2012 年度经审计的财务报表、2013 年 1-10 月未经审计的财务报表以及当代商城、甘家口大厦 2012 年度和 2013 年 1-10 月经审计的财务报表基础上，本公司编制了本次交易模拟实施后 2012 年度和 2013 年 1-10 月的备考合并财务报表，该备考报表未经审计。当代商城、甘家口大厦 2014 年度盈利预测报告和上市公司本次交易模拟实施后 2014 年度的备考盈利预测报告已经德勤华永审核，并出具了“德师报(核)字(14)第 E0007 号”、“德师报(核)字(14)第 E0006 号”和“德师京报(核)字(14)第 E0008 号”《审核报告》。以下数据摘自上市公司经审计的 2011 年度、2012 年度财务报表，未经审计的 2013 年 1-10 月财务报表，以及未经审计的 2012 年度、2013 年 1-10 月备考合并财务报表，或根据前述财务数据计算所得。如非特别说明，本节有关数据均为合并口径。

#### （一）财务状况分析

##### 1、交易前后资产结构及其变化分析

##### （1）资产总体分析

最近一年及一期末，上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的资产构成对比情况如下所示：

单位：万元

| 2013 年 10 月 31 日 | 实际数        |        | 备考数        |        | 交易前后变动    |        |
|------------------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|                  | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 变动率    |
| 流动资产             | 125,967.44 | 37.51% | 193,045.15 | 38.78% | 67,077.71 | 53.25% |
| 非流动资产            | 209,880.81 | 62.49% | 304,696.83 | 61.22% | 94,816.01 | 45.18% |

| 2013年10月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动     |        |
|-------------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 变动率    |
| 资产总计        | 335,848.26 | 100.00% | 497,741.98 | 100.00% | 161,893.72 | 48.20% |

| 2012年12月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动     |        |
|-------------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 变动率    |
| 流动资产        | 121,450.31 | 35.45%  | 191,976.06 | 36.31%  | 70,525.75  | 58.07% |
| 非流动资产       | 221,129.09 | 64.55%  | 336,709.31 | 63.69%  | 115,580.22 | 52.27% |
| 资产总计        | 342,579.40 | 100.00% | 528,685.37 | 100.00% | 186,105.97 | 54.32% |

本次交易完成后，上市公司的总资产将随着标的资产的注入出现较大幅度的增加。2012年12月31日，资产总额由342,579.40万元增加到528,685.37万元，增幅为54.32%；2013年10月31日，资产总额由335,848.26万元增加到497,741.98万元，增幅为49.25%。

本次交易完成后，2012年12月31日，公司流动资产占资产总额的比例由35.45%升至36.31%，2013年10月31日，流动资产占比由37.51%升至38.78%，因标的公司流动资产比例略高于上市公司。交易前后上市公司的资产结构未发生重大变化。

## （2）流动资产分析

交易完成前后，上市公司的流动资产构成情况对比如下：

单位：万元

| 2013年10月31日 | 实际数        |        | 备考数        |        | 交易前后变动    |         |
|-------------|------------|--------|------------|--------|-----------|---------|
|             | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额        | 变动率     |
| 货币资金        | 102,453.56 | 81.33% | 147,918.74 | 76.62% | 45,465.18 | 44.38%  |
| 交易性金融资产     | -          | -      | 1,200.00   | 0.62%  | 1,200.00  | -       |
| 可供出售金融资产    | -          | -      | 10,700.00  | 5.54%  | 10,700.00 | -       |
| 应收账款        | 2,167.79   | 1.72%  | 3,313.30   | 1.72%  | 1,145.51  | 52.84%  |
| 其他应收款       | 414.65     | 0.33%  | 1,413.12   | 0.73%  | 998.47    | 240.80% |
| 预付款项        | 721.97     | 0.57%  | 721.97     | 0.37%  | -         | -       |
| 存货          | 11,549.82  | 9.17%  | 15,961.62  | 8.27%  | 4,411.80  | 38.20%  |
| 其他流动资产      | 8,659.66   | 6.87%  | 11,816.42  | 6.12%  | 3,156.76  | 36.45%  |

| 2013年10月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动    |        |
|-------------|------------|---------|------------|---------|-----------|--------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 变动率    |
| 流动资产合计      | 125,967.44 | 100.00% | 193,045.15 | 100.00% | 67,077.71 | 53.25% |

| 2012年12月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动    |         |
|-------------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 变动率     |
| 货币资金        | 97,655.91  | 80.41%  | 154,822.38 | 80.65%  | 57,166.47 | 58.54%  |
| 应收账款        | 2,416.03   | 1.99%   | 5,647.68   | 2.94%   | 3,231.65  | 133.76% |
| 其他应收款       | 988.28     | 0.81%   | 1,956.61   | 1.02%   | 968.33    | 97.98%  |
| 预付款项        | 93.46      | 0.08%   | 93.46      | 0.05%   | -         | -       |
| 存货          | 12,249.31  | 10.09%  | 17,682.54  | 9.21%   | 5,433.23  | 44.36%  |
| 其他流动资产      | 8,047.32   | 6.63%   | 11,773.40  | 6.13%   | 3,726.08  | 46.30%  |
| 流动资产合计      | 121,450.31 | 100.00% | 191,976.06 | 100.00% | 70,525.75 | 58.07%  |

本次交易完成后，上市公司的流动资产仍以货币资金、存货和其他流动资产为主。与交易前公司实际数相比，主要流动资产项目在流动资产总额中的比重基本保持稳定。2013年10月31日，货币资金比重较交易前下降了4.71%，主要因为当代商城部分短期闲置资金购买的银行理财产品尚未到期。公司超市门店较多，而超市商品自营模式的比例较大，以自营商品为主的存货规模较标的公司略大，因此备考报表存货占比较交易前略有下降。

本次交易完成后，变动幅度较大的流动资产项目主要为应收账款和其他应收款。2012年12月31日，应收账款账面值由2,416.03万元上升至5,647.68万元，增幅为133.76%；2013年10月31日，应收账款账面值2,167.79万元上升至3,313.30万元，增幅为52.84%。应收账款主要包括应收银行的顾客刷卡款项和应收第三方预付卡公司的预付消费卡刷卡款，2012年末，标的公司应收账款占比高于上市公司，主要由于与银行及发卡机构结算款项到账的暂时性时间差异，2013年10月31日交易前后的应收账款占比基本一致。其他应收款备考数较公司实际数增幅较高，主要系当代商城鼎城店向租赁物业的出租方交付的押金较多所致。

### （3）非流动资产分析

交易完成前后，上市公司的非流动资产构成对比如下：

单位：万元

| 2013年10月31日    | 实际数               |                | 备考数               |                | 交易前后变动           |               |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 变动率           |
| 长期应收款          | 2,753.36          | 1.31%          | 2,753.36          | 0.90%          | -                | -             |
| 长期股权投资         | 246.17            | 0.12%          | 246.17            | 0.08%          | -                | -             |
| 投资性房地产         | 1,409.78          | 0.67%          | 1,409.78          | 0.46%          | -                | -             |
| 固定资产           | 181,569.90        | 86.51%         | 242,532.00        | 79.60%         | 60,962.10        | 33.58%        |
| 在建工程           | 1,189.34          | 0.57%          | 3,237.45          | 1.06%          | 2,048.11         | 172.21%       |
| 无形资产           | 2,346.59          | 1.12%          | 28,439.00         | 9.33%          | 26,092.41        | 1111.93%      |
| 长期待摊费用         | 14,541.56         | 6.93%          | 17,873.98         | 5.87%          | 3,332.42         | 22.92%        |
| 递延所得税资产        | 5,824.12          | 2.77%          | 8,205.09          | 2.69%          | 2,380.97         | 40.88%        |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>209,880.81</b> | <b>100.00%</b> | <b>304,696.83</b> | <b>100.00%</b> | <b>94,816.02</b> | <b>45.18%</b> |

| 2012年12月31日    | 实际数               |                | 备考数               |                | 交易前后变动            |               |
|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
|                | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额                | 变动率           |
| 长期应收款          | 2,597.36          | 1.17%          | 2,597.36          | 0.77%          | -                 | -             |
| 长期股权投资         | 246.17            | 0.11%          | 246.17            | 0.07%          | -                 | -             |
| 投资性房地产         | 1,496.72          | 0.68%          | 3,601.36          | 1.07%          | 2,104.64          | 140.62%       |
| 固定资产           | 189,097.98        | 85.51%         | 265,381.86        | 78.82%         | 76,283.88         | 40.34%        |
| 在建工程           | 253.52            | 0.11%          | 266.61            | 0.08%          | 13.09             | 5.16%         |
| 无形资产           | 1,787.05          | 0.81%          | 32,641.29         | 9.69%          | 30,854.24         | 1726.55%      |
| 长期待摊费用         | 19,369.40         | 8.76%          | 23,265.94         | 6.91%          | 3,896.54          | 20.12%        |
| 递延所得税资产        | 6,280.90          | 2.84%          | 8,663.72          | 2.57%          | 2,382.82          | 37.94%        |
| 其他非流动资产        | -                 | -              | 45.00             | 0.01%          | 45.00             | -             |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>221,129.09</b> | <b>100.00%</b> | <b>336,709.31</b> | <b>100.00%</b> | <b>115,580.22</b> | <b>52.27%</b> |

本次交易完成后，上市公司的非流动资产以固定资产、无形资产和长期待摊费用为主。最近一年及一期末，相比交易前，固定资产在资产总额中的比重有所下降，无形资产比重大幅提升，长期待摊费用比重略有降低，其余项目基本保持稳定。

本次交易完成后，无形资产账面价值的变动幅度较大。2012年12月31日，无形资产由交易前的1,787.05万元增加至32,641.29万元，增幅为1726.55%；2013年10月31日，无形资产由2,346.59万元增加至28,439.00万元，增幅为1111.93%。主

要原因是当代商城拥有的土地使用权规模较大。最近一年及一期末，当代商城的土地使用权账面价值分别为30,624.28万元、25,906.29万元，上市公司对应时点的无形资产账面价值分别为1,787.05万元、2,346.59万元。因此，当代商城注入公司后，公司无形资产的金額显著增加。

2013年10月31日，在建工程由1,189.34万元增加到交易后的3,237.45万元，增长了172.21%。该变动主要缘于当代商城中关村店装修工程的影响。

## 2、交易前后负债结构及其变化分析

### (1) 负债总体分析

最近一年及一期末，上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的负债构成对比情况如下：

单位：万元

| 2013年10月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动    |        |
|-------------|------------|---------|------------|---------|-----------|--------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 变动率    |
| 流动负债        | 168,141.63 | 100.00% | 243,949.10 | 99.59%  | 75,807.47 | 45.09% |
| 非流动负债       | -          | -       | 1,012.73   | 0.41%   | 1,012.73  | -      |
| 负债总计        | 168,141.63 | 100.00% | 244,961.83 | 100.00% | 76,820.19 | 45.69% |

| 2012年12月31日 | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动    |        |
|-------------|------------|---------|------------|---------|-----------|--------|
|             | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额        | 变动率    |
| 流动负债        | 179,870.56 | 100.00% | 258,960.22 | 96.85%  | 79,089.66 | 43.97% |
| 非流动负债       | -          | -       | 8,419.98   | 3.15%   | 8,419.98  | -      |
| 负债总计        | 179,870.56 | 100.00% | 267,380.20 | 100.00% | 87,509.64 | 48.65% |

本次交易完成后，上市公司的总负债随资产注入同步大幅增加。2012年12月31日，上市公司负债总额由交易前的179,870.56万元增加至267,380.20万元，增幅为48.65%；2013年10月31日，负债总额由交易前的168,141.63万元增加至244,961.83万元，增幅为45.69%。

2012年12月31日，上市公司流动负债占比由交易前的100%下降到96.85%；2013年10月31日，上市公司流动负债占比由交易前的100%变为99.59%，基本保持不变。标的公司与上市公司的负债结构较为相近。

## (2) 流动负债分析

交易完成前后，上市公司的流动负债构成对比情况如下：

单位：万元

| 2013年10月31日   | 实际数               |                | 备考数               |                | 交易前后的变动          |               |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|
|               | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 变动率           |
| 应付账款          | 36,930.47         | 21.96%         | 59,264.43         | 24.29%         | 22,333.96        | 60.48%        |
| 预收款项          | 93,778.36         | 55.77%         | 123,964.41        | 50.82%         | 30,186.05        | 32.19%        |
| 应付职工薪酬        | 2,072.12          | 1.23%          | 4,940.10          | 2.03%          | 2,867.98         | 138.41%       |
| 应交税费          | 1,649.42          | 0.98%          | 4,145.70          | 1.70%          | 2,496.28         | 151.34%       |
| 其他应付款         | 9,896.05          | 5.89%          | 20,941.45         | 8.58%          | 11,045.40        | 111.61%       |
| 其他流动负债        | 23,815.22         | 14.16%         | 30,505.50         | 12.50%         | 6,690.28         | 28.09%        |
| 一年内到期的非流动负债   | -                 | -              | 187.51            | 0.08%          | 187.51           | -             |
| <b>流动负债合计</b> | <b>168,141.63</b> | <b>100.00%</b> | <b>243,949.10</b> | <b>100.00%</b> | <b>75,807.47</b> | <b>45.09%</b> |

| 2012年12月31日   | 实际数               |                | 备考数               |                | 交易前后的变动          |               |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|
|               | 金额                | 占比             | 金额                | 占比             | 金额               | 变动率           |
| 应付账款          | 39,831.96         | 22.14%         | 66,529.87         | 25.69%         | 26,697.91        | 67.03%        |
| 预收款项          | 97,666.10         | 54.30%         | 133,246.22        | 51.45%         | 35,580.12        | 36.43%        |
| 应付职工薪酬        | 5,128.05          | 2.85%          | 8,094.04          | 3.13%          | 2,965.99         | 57.84%        |
| 应交税费          | 1,006.71          | 0.56%          | 3,613.13          | 1.40%          | 2,606.42         | 258.91%       |
| 其他应付款         | 17,167.93         | 9.54%          | 20,886.03         | 8.07%          | 3,718.10         | 21.66%        |
| 其他流动负债        | 19,069.82         | 10.60%         | 25,623.41         | 9.89%          | 6,553.59         | 34.37%        |
| 一年内到期的非流动负债   | -                 | -              | 967.51            | 0.37%          | 967.51           | -             |
| <b>流动负债合计</b> | <b>179,870.56</b> | <b>100.00%</b> | <b>258,960.22</b> | <b>100.00%</b> | <b>79,089.66</b> | <b>43.97%</b> |

本次交易完成后，流动负债仍以预收款项、应付账款和其他流动负债为主。最近一年及一期末，应付账款占比较交易前略有上升，预收款项占比小幅下降。

各项流动负债中，变动幅度较大的有应交税费和其他应付款科目。2012年12月31日、2013年10月31日，交易后的应交税费分别增加了258.91%、151.34%，增量主要为标的公司应交所得税、增值税。2013年10月31日，备考的其他应付款余额较交易前增加了11,045.40万元，增幅为111.61%，主要原因是标的公司将离



退休、内退人员转移到翠微集团安置后，将对前述人员的长期应付款——精算预提福利负债现值转让给翠微集团，使标的公司（以甘家口大厦为主）纳入备考报表的其他应付款余额较大。人员安置具体情况详见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“五/（二）/2、支付人员安置费用”。

### （3）非流动负债分析

单位：万元

| 2013年10月31日 | 实际数 |    | 备考数      |         | 交易前后变动   |     |
|-------------|-----|----|----------|---------|----------|-----|
|             | 金额  | 占比 | 金额       | 占比      | 金额       | 变动率 |
| 长期应付款       | -   | -  | -        | -       | -        | -   |
| 其他非流动负债     | -   | -  | 1,012.73 | 100.00% | 1,012.73 | -   |
| 非流动负债合计     | -   | -  | 1,012.73 | 100.00% | 1,012.73 | -   |

| 2012年12月31日 | 实际数 |    | 备考数      |         | 交易前后变动   |     |
|-------------|-----|----|----------|---------|----------|-----|
|             | 金额  | 占比 | 金额       | 占比      | 金额       | 变动率 |
| 长期应付款       | -   | -  | 7,251.00 | 86.12%  | 7,251.00 | -   |
| 其他非流动负债     | -   | -  | 1,168.98 | 13.88%  | 1,168.98 | -   |
| 非流动负债合计     | -   | -  | 8,419.98 | 100.00% | 8,419.98 | -   |

本次交易完成后，截至2012年末，公司非流动负债包括长期应付款7,251.00万元和其他非流动负债1,168.98万元。长期应付款系标的公司根据精算结果计提的离退休、内退人员统筹外福利负债现值。其他非流动负债系甘家口大厦收到与资产相关的政府补助计入递延收益，尚未摊销且到期日超过一年的部分。截至2013年10月31日，与精算福利相关的长期应付款已转让予翠微集团，计入对翠微集团的其他应付款。

### 3、本次交易完成后的偿债能力分析

本次交易前后上市公司偿债能力指标如下表所示：

| 项目       | 2013年10月31日 |       | 2012年12月31日 |       |
|----------|-------------|-------|-------------|-------|
|          | 实际数         | 备考数   | 实际数         | 备考数   |
| 资产负债率（%） | 50.06       | 49.21 | 52.50       | 50.57 |
| 流动比率（倍）  | 0.75        | 0.79  | 0.68        | 0.74  |

| 项目      | 2013 年 10 月 31 日 |      | 2012 年 12 月 31 日 |      |
|---------|------------------|------|------------------|------|
|         | 实际数              | 备考数  | 实际数              | 备考数  |
| 速动比率（倍） | 0.68             | 0.73 | 0.61             | 0.67 |

注：上述财务指标的计算公式为：

- 1、资产负债率=总负债/总资产
- 2、流动比率=流动资产/流动负债
- 3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

本报告书他处涉及上述财务指标的计算公式与此相同。

上市公司与两家标的公司均为百货零售企业，最近一年及一期末均不存在有息负债。本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所下降，流动比率和速动比率有所提升，上市公司的短期偿债能力和长期偿债能力均得到加强。考虑到标的主要负债包括大额应付翠微集团的离退休、内退人员安置费用，根据本次交易募集配套资金使用计划，若通过募集的配套资金完成该笔款项支付，上市公司重组后的偿债能力指标将进一步提高。

本次交易完成后，上市公司备考的主要偿债能力指标与主要同行业A股上市公司对比情况如下：

| 股票代码   | 可比公司  | 资产负债率       |             | 流动比率        |             | 速动比率        |             |
|--------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|        |       | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 |
| 000416 | 民生投资  | 13.71       | 11.89       | 7.70        | 8.89        | 7.53        | 8.72        |
| 000417 | 合肥百货  | 54.22       | 53.97       | 1.27        | 1.34        | 1.10        | 1.16        |
| 000501 | 鄂武商 A | 75.22       | 76.09       | 0.52        | 0.55        | 0.43        | 0.44        |
| 000516 | 开元投资  | 65.30       | 67.16       | 0.63        | 0.59        | 0.62        | 0.57        |
| 000564 | 西安民生  | 74.88       | 67.88       | 0.97        | 0.96        | 0.93        | 0.91        |
| 000593 | 大通燃气  | 41.26       | 46.47       | 0.86        | 0.65        | 0.56        | 0.43        |
| 000715 | 中兴商业  | 45.06       | 45.42       | 1.01        | 0.92        | 0.94        | 0.83        |
| 000785 | 武汉中商  | 67.50       | 70.17       | 1.04        | 0.92        | 0.81        | 0.69        |
| 000889 | 茂业物流  | 32.35       | 40.63       | 1.63        | 1.52        | 0.44        | 0.54        |
| 000987 | 广州友谊  | 40.81       | 44.87       | 2.00        | 1.98        | 1.87        | 1.86        |
| 002187 | 广百股份  | 53.77       | 54.57       | 1.12        | 1.08        | 1.01        | 0.99        |
| 002277 | 友阿股份  | 50.31       | 49.68       | 1.15        | 1.10        | 0.93        | 0.85        |
| 002419 | 天虹商场  | 58.85       | 58.07       | 1.10        | 1.10        | 1.02        | 1.02        |

| 股票代码   | 可比公司 | 资产负债率       |             | 流动比率        |             | 速动比率        |             |
|--------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|        |      | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 | 2013年10月31日 | 2012年12月31日 |
| 002561 | 徐家汇  | 19.44       | 22.26       | 2.75        | 2.35        | 2.67        | 2.27        |
| 600280 | 中央商场 | 88.19       | 90.95       | 1.12        | 1.01        | 0.38        | 0.32        |
| 600327 | 大东方  | 66.57       | 69.75       | 0.72        | 0.72        | 0.42        | 0.47        |
| 600515 | 海岛建设 | 32.52       | 33.92       | 2.54        | 2.39        | 2.11        | 2.06        |
| 600628 | 新世界  | 66.35       | 63.93       | 1.22        | 0.73        | 1.21        | 0.72        |
| 600682 | 南京新百 | 67.85       | 65.44       | 0.71        | 0.60        | 0.36        | 0.24        |
| 600693 | 东百集团 | 60.40       | 52.18       | 2.42        | 1.28        | 1.42        | 0.57        |
| 600694 | 大商股份 | 65.31       | 67.71       | 0.98        | 0.88        | 0.89        | 0.80        |
| 600697 | 欧亚集团 | 79.77       | 79.31       | 0.56        | 0.47        | 0.30        | 0.27        |
| 600712 | 南宁百货 | 46.28       | 49.01       | 0.57        | 0.61        | 0.40        | 0.46        |
| 600723 | 首商股份 | 47.87       | 49.71       | 1.48        | 1.63        | 1.35        | 1.50        |
| 600729 | 重庆百货 | 67.00       | 69.14       | 1.04        | 1.05        | 0.81        | 0.81        |
| 600738 | 兰州民百 | 41.62       | 61.13       | 1.15        | 1.01        | 0.80        | 0.71        |
| 600774 | 汉商集团 | 60.84       | 60.44       | 0.24        | 0.24        | 0.23        | 0.23        |
| 600785 | 新华百货 | 57.58       | 54.47       | 1.03        | 1.06        | 0.78        | 0.81        |
| 600814 | 杭州解百 | 32.94       | 44.79       | 0.56        | 0.72        | 0.50        | 0.68        |
| 600824 | 益民集团 | 29.82       | 34.03       | 1.53        | 1.38        | 0.61        | 0.42        |
| 600828 | 成商集团 | 50.07       | 57.11       | 0.46        | 0.53        | 0.24        | 0.31        |
| 600838 | 上海九百 | 38.65       | 36.84       | 0.56        | 0.38        | 0.47        | 0.27        |
| 600857 | 工大首创 | 26.13       | 25.18       | 1.73        | 1.80        | 1.41        | 1.55        |
| 600858 | 银座股份 | 73.88       | 75.12       | 0.56        | 0.56        | 0.22        | 0.23        |
| 600859 | 王府井  | 55.88       | 57.81       | 1.22        | 1.35        | 1.16        | 1.29        |
| 600865 | 百大集团 | 71.38       | 69.96       | 1.71        | 2.04        | 0.23        | 0.22        |
| 600891 | 秋林集团 | 28.58       | 30.23       | 2.04        | 1.84        | 2.00        | 1.80        |
| 平均值    |      | 52.65       | 54.25       | 1.35        | 1.30        | 1.06        | 1.03        |
| 中位数    |      | 54.22       | 54.57       | 1.10        | 1.01        | 0.81        | 0.71        |
| 上市公司备考 |      | 49.21       | 50.57       | 0.79        | 0.74        | 0.73        | 0.67        |

注：上市公司财务指标根据 2013 年 10 月 31 日备考财务报表计算；同行业可比上市公司财务指标根据最近一期披露的截至 2013 年 9 月 30 日数据计算结果近似。

本次交易完成后，上市公司最近一年及一期末的资产负债率、流动比率和速动比率低于同期行业平均值和中位数。公司最近一年及一期均没有付息债务，资

本结构较为稳健，长期偿债风险较低。公司主要采取联营模式经营百货零售业务，存货和应收账款规模都较小，因此流动比率和速动比率相对较低。但由于公司经营状况良好，联营模式下的规模扩张无需占用大额营运资金，因此公司的短期偿债风险较低。

#### 4、本次交易完成后的资产周转能力分析

本次交易前后上市公司资产周转能力指标如下表所示：

| 项目         | 2013 年 1-10 月 |        | 2012 年度 |        |
|------------|---------------|--------|---------|--------|
|            | 实际数           | 备考数    | 实际数     | 备考数    |
| 应收账款周转率（次） | 164.00        | 125.25 | 189.88  | 130.16 |
| 存货周转率（次）   | 25.23         | 26.69  | 32.42   | 32.25  |
| 总资产周转率（次）  | 1.11          | 1.09   | 1.54    | 1.44   |

注：上述财务指标的计算公式为：

- 1、应收账款周转率=当期营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]
- 2、存货周转率=当期营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]
- 3、总资产周转率=当期营业收入/[（期初总资产账面价值+期末总资产账面价值）/2]

本报告书他处涉及上述财务指标的计算公式与此相同。

公司本次交易完成后的备考报表与交易前财务数据相比，应收账款周转率下降，存货周转率略有上升，总资产周转率2012年度略有下降，2013年1-10月变动不大。

应收账款周转率下降缘于本次交易完成后的当期应收账款平均余额增幅大于营业收入增幅。2012年12月31日，应收账款增幅为133.76%，营业收入增幅为46.87%；2013年10月31日，应收账款增幅为52.84%，营业收入增幅为49.30%。应收账款主要包括应收各银行信用卡结算款项和应收第三方发卡机构刷卡消费款项。相对标的公司，公司顾客以现金、转账、自有购物卡等其他结算方式付款所占比重更大，因此由于卡类结算额到账跨期情况产生的应收账款占比相对较小。标的公司的应收账款周转率低于上市公司，故其并入上市公司备考报表后导致应收账款周转率下降。上述应收账款系商业零售企业正常经营过程中因结算时滞产生，应收账款总体规模、在资产总额中占比较小，存在的账龄较短，不会导致营运资金被大量占用的情况，因此应收账款周转率的下降不会对上市公司资产

周转能力带来重大不利影响。

交易后存货周转率的提升系标的公司自营库存商品比重相对上市公司较小、存货周转率较高所致。

本次交易完成后，上市公司备考的主要资产周转能力指标与主要同行业A股上市公司对比情况如下：

| 股票代码   | 可比公司  | 应收账款周转率        |          | 存货周转率          |        | 总资产周转率         |        |
|--------|-------|----------------|----------|----------------|--------|----------------|--------|
|        |       | 2013年<br>1-10月 | 2012年度   | 2013年<br>1-10月 | 2012年度 | 2013年<br>1-10月 | 2012年度 |
| 000416 | 民生投资  | 173.24         | 2,360.98 | 16.38          | 22.34  | 0.37           | 0.52   |
| 000417 | 合肥百货  | 239.17         | 531.88   | 9.70           | 11.61  | 1.07           | 1.42   |
| 000501 | 鄂武商 A | 1,143.76       | 1,491.42 | 12.35          | 13.39  | 1.07           | 1.44   |
| 000516 | 开元投资  | 72.11          | 151.69   | 53.11          | 60.15  | 0.71           | 1.00   |
| 000564 | 西安民生  | 93.58          | 99.04    | 12.85          | 14.43  | 0.44           | 0.71   |
| 000593 | 大通燃气  | 39.57          | 37.57    | 4.22           | 6.75   | 0.51           | 0.70   |
| 000715 | 中兴商业  | 7,804.38       | -        | 27.71          | 32.98  | 1.19           | 1.61   |
| 000785 | 武汉中商  | 267.81         | 555.19   | 7.34           | 9.04   | 1.10           | 1.49   |
| 000889 | 茂业物流  | 47.43          | 59.98    | 2.02           | 2.35   | 0.89           | 1.13   |
| 000987 | 广州友谊  | 2,651.73       | 3,257.02 | 11.57          | 17.97  | 0.84           | 1.28   |
| 002187 | 广百股份  | 57.14          | 63.71    | 17.86          | 26.94  | 1.21           | 1.63   |
| 002277 | 友阿股份  | 221.04         | 258.97   | 5.69           | 10.34  | 0.79           | 1.15   |
| 002419 | 天虹商场  | 354.52         | 374.11   | 19.69          | 25.59  | 1.16           | 1.57   |
| 002561 | 徐家汇   | 69.30          | 88.89    | 35.36          | 44.84  | 0.71           | 0.98   |
| 600280 | 中央商场  | 535.56         | 2,868.09 | 0.92           | 1.20   | 0.61           | 0.78   |
| 600327 | 大东方   | 75.80          | 107.04   | 6.97           | 8.47   | 1.41           | 1.73   |
| 600515 | 海岛建设  | 9.82           | 16.79    | 7.10           | 11.53  | 0.94           | 1.30   |
| 600628 | 新世界   | 19.23          | 19.93    | 54.62          | 66.49  | 0.25           | 0.37   |
| 600682 | 南京新百  | 116.30         | 292.44   | 1.84           | 2.75   | 0.56           | 0.83   |
| 600693 | 东百集团  | 656.05         | 477.66   | 1.38           | 3.90   | 0.56           | 1.03   |
| 600694 | 大商股份  | 97.47          | 131.37   | 26.27          | 39.68  | 1.73           | 2.32   |
| 600697 | 欧亚集团  | 3,550.09       | 8,245.70 | 5.03           | 9.33   | 0.94           | 1.26   |
| 600712 | 南宁百货  | 493.17         | 1,072.51 | 11.70          | 16.39  | 1.02           | 1.33   |
| 600723 | 首商股份  | 101.14         | 145.17   | 18.50          | 26.26  | 1.44           | 2.07   |

| 股票代码   | 可比公司 | 应收账款周转率          |           | 存货周转率            |         | 总资产周转率           |         |
|--------|------|------------------|-----------|------------------|---------|------------------|---------|
|        |      | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度   | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度 | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度 |
| 600729 | 重庆百货 | 488.47           | 1,024.08  | 10.84            | 12.88   | 2.05             | 2.70    |
| 600738 | 兰州民百 | 29,904.94        | 2,845.18  | 3.47             | 4.95    | 0.74             | 1.14    |
| 600774 | 汉商集团 | 143.31           | 166.16    | 34.17            | 39.26   | 0.44             | 0.55    |
| 600785 | 新华百货 | 75.35            | 117.04    | 8.66             | 11.29   | 1.30             | 1.94    |
| 600814 | 杭州解百 | 66.73            | 68.47     | 45.37            | 81.05   | 1.03             | 1.54    |
| 600824 | 益民集团 | 43.92            | 53.37     | 2.76             | 3.23    | 0.99             | 1.11    |
| 600828 | 成商集团 | 168.36           | 230.96    | 6.57             | 8.89    | 0.73             | 0.99    |
| 600838 | 上海九百 | 3.22             | 4.80      | 1.75             | 3.32    | 0.09             | 0.16    |
| 600857 | 工大首创 | 305.13           | 525.98    | 20.19            | 24.83   | 1.59             | 1.71    |
| 600858 | 银座股份 | 55,969.19        | 55,080.49 | 3.61             | 4.04    | 0.89             | 1.20    |
| 600859 | 王府井  | 194.67           | 193.83    | 30.71            | 38.63   | 1.02             | 1.44    |
| 600865 | 百大集团 | 40.86            | 56.07     | 0.17             | 0.27    | 0.18             | 0.26    |
| 600891 | 秋林集团 | 72.88            | 268.22    | 12.96            | 23.06   | 0.24             | 0.33    |
| 平均值    |      | 117.37           | 258.51    | 14.90            | 20.01   | 0.89             | 1.21    |
| 中位数    |      | 75.80            | 131.37    | 10.84            | 12.88   | 0.89             | 1.20    |
| 上市公司备考 |      | 125.25           | 130.16    | 26.69            | 32.25   | 1.09             | 1.44    |

注：

1、上市公司财务指标根据 2013 年 10 月 31 日备考财务报表计算；同行业可比上市公司财务指标根据最近一期披露的截至 2013 年 9 月 30 日数据计算结果近似。

2、在计算应收账款周转率平均值和中位数时剔除了结果为极值（500 次以上）的样本。

本次交易完成后，上市公司的应收账款周转率2012年末低于行业平均值，与行业中位数接近，2013年10月31日高于行业平均值和中位数；最近一年及一期末，公司的存货周转率、总资产周转率均高于行业平均值和中位数。公司总体资产营运能力良好，标的公司的加入使公司在存货周转速度方面进一步高于行业平均水平。

## （二）盈利能力分析

### 1、交易前后盈利规模比较分析

最近两年及一期，上市公司合并报表与本次交易完成后备考合并报表之间的

盈利能力对比如下所示：

单位：万元

| 2013年1-10月    | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动     |        |
|---------------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|
|               | 金额         | 占收入比例   | 金额         | 占收入比例   | 金额         | 变动率    |
| 营业收入          | 375,869.73 | 100.00% | 561,190.02 | 100.00% | 185,320.29 | 49.30% |
| 营业利润          | 14,394.30  | 3.83%   | 20,940.58  | 3.73%   | 6,546.28   | 45.48% |
| 利润总额          | 14,961.06  | 3.98%   | 22,549.75  | 4.02%   | 7,588.69   | 50.72% |
| 净利润           | 11,170.28  | 2.97%   | 16,701.46  | 2.98%   | 5,531.18   | 49.52% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 11,046.56  | 2.94%   | 16,577.74  | 2.95%   | 5,531.18   | 50.07% |

| 2012年度        | 实际数        |         | 备考数        |         | 交易前后变动     |        |
|---------------|------------|---------|------------|---------|------------|--------|
|               | 金额         | 占收入比例   | 金额         | 占收入比例   | 金额         | 变动率    |
| 营业收入          | 494,786.76 | 100.00% | 726,713.99 | 100.00% | 231,927.23 | 46.87% |
| 营业利润          | 19,468.24  | 3.93%   | 26,266.74  | 3.61%   | 6,798.50   | 34.92% |
| 利润总额          | 20,045.51  | 4.05%   | 27,215.33  | 3.74%   | 7,169.82   | 35.77% |
| 净利润           | 15,007.21  | 3.03%   | 20,068.90  | 2.76%   | 5,061.69   | 33.73% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 14,806.93  | 2.99%   | 19,868.62  | 2.73%   | 5,061.69   | 34.18% |

本次交易完成后，上市公司的营业收入规模及利润规模均得到较大提升。2012年度，公司备考营业收入为72.67亿元，较交易前增长46.87%；2013年1-10月，公司备考营业收入为56.12亿元，较交易前增长49.30%。在营业收入增长的同时，营业利润、利润总额、净利润和归属于母公司所有者的净利润均有较大幅度的增长，盈利规模明显提升。2012年度，公司备考净利润为2.01亿元，较交易前增长33.73%；2013年1-10月，公司备考净利润为1.67亿元，较交易前增长49.52%。

本次交易标的公司为在所在商圈经营多年、影响力较大的知名品牌国有百货店，是海淀国资中心下属的优质商业零售业务资产，具有稳定的消费群体、成熟的商业定位、良好的经营业绩和稳健的发展战略，能够给上市公司及其股东带来平稳预期的盈利回报。同时，当代商城中关村店购物中心化转型，鼎城店开业4

年多，在高端百货店较少的石景山区已经培育出较高的人气，打造了独具特色、时尚鲜明的品牌形象，有望在未来2-3年内逐渐释放利润，标的公司上述蕴蓄较大增长潜力的战略布局，有望为上市公司搭建新周期的盈利增长平台，为上市公司可持续发展做出增量贡献。

重组整合后，经营规模和经营业绩的显著增长将有效提升公司的行业地位。从营业收入指标看，2012年度翠微股份在北京商业信息咨询中心统计的北京市百货零售企业销售额排名中位居第3，当代商城、甘家口大厦分列第8、第18位。本次交易完成后，公司在北京市百货零售企业中的销售额排名将进一步上升，市场占有率将由目前的约10%上升至约15%左右。范围扩大到国内市场，2012年度翠微股份的营业收入在主要同行业A股上市公司中排名第15；交易完成后，公司排名将提升3位，上升至第12。从净利润指标看，2012年度翠微股份的净利润在主要同行业A股上市公司中排名第19，交易完成后，公司排名将提升5位，上升至第14。本次交易完成前后，公司营业收入和净利润排名变化情况如下图所示：

百货零售上市公司营业收入前20名情况

| 序号 | 证券代码   | 证券简称  | 营业收入<br>(万元) |  | 序号 | 股票代码   | 证券简称  | 营业收入<br>(万元) |
|----|--------|-------|--------------|--|----|--------|-------|--------------|
| 1  | 600694 | 大商股份  | 3,185,909.95 |  | 1  | 600694 | 大商股份  | 3,185,909.95 |
| 2  | 600729 | 重庆百货  | 2,811,669.76 |  | 2  | 600729 | 重庆百货  | 2,811,669.76 |
| 3  | 600859 | 王府井   | 1,826,436.67 |  | 3  | 600859 | 王府井   | 1,826,436.67 |
| 4  | 000501 | 鄂武商 A | 1,490,150.63 |  | 4  | 000501 | 鄂武商 A | 1,490,150.63 |
| 5  | 002419 | 天虹商场  | 1,437,701.01 |  | 5  | 002419 | 天虹商场  | 1,437,701.01 |
| 6  | 600858 | 银座股份  | 1,353,604.99 |  | 6  | 600858 | 银座股份  | 1,353,604.99 |
| 7  | 600723 | 首商股份  | 1,222,543.31 |  | 7  | 600723 | 首商股份  | 1,222,543.31 |
| 8  | 000417 | 合肥百货  | 910,549.96   |  | 8  | 000417 | 合肥百货  | 910,549.96   |
| 9  | 600697 | 欧亚集团  | 859,074.29   |  | 9  | 600697 | 欧亚集团  | 859,074.29   |
| 10 | 600327 | 大东方   | 750,138.56   |  | 10 | 600327 | 大东方   | 750,138.56   |
| 11 | 002187 | 广百股份  | 734,946.75   |  | 11 | 002187 | 广百股份  | 734,946.75   |
| 12 | 600280 | 中央商场  | 602,783.47   |  | 12 | 603123 | 翠微备考  | 726,713.99   |
| 13 | 600785 | 新华百货  | 599,982.99   |  | 13 | 600280 | 中央商场  | 602,783.47   |
| 14 | 2277   | 友阿股份  | 571,658.64   |  | 14 | 600785 | 新华百货  | 599,982.99   |
| 15 | 603123 | 翠微股份  | 494,786.76   |  | 15 | 002277 | 友阿股份  | 571,658.64   |



| 序号 | 证券代码   | 证券简称 | 营业收入<br>(万元) |   | 序号 | 股票代码   | 证券简称 | 营业收入<br>(万元) |
|----|--------|------|--------------|---|----|--------|------|--------------|
| 16 | 000987 | 广州友谊 | 446,053.92   | → | 16 | 000987 | 广州友谊 | 446,053.92   |
| 17 | 000785 | 武汉中商 | 419,966.79   |   | 17 | 000785 | 武汉中商 | 419,966.79   |
| 18 | 000516 | 开元投资 | 340,264.32   |   | 18 | 000516 | 开元投资 | 340,264.32   |
| 19 | 000564 | 西安民生 | 336,510.97   |   | 19 | 000564 | 西安民生 | 336,510.97   |
| 20 | 000715 | 中兴商业 | 336,476.10   |   | 20 | 000715 | 中兴商业 | 336,476.10   |

百货零售上市公司 → 润前20名情况

| 序号 | 证券代码   | 证券简称  | 净利润<br>(万元) |   | 序号 | 证券代码   | 证券简称  | 净利润<br>(万元) |
|----|--------|-------|-------------|---|----|--------|-------|-------------|
| 1  | 600694 | 大商股份  | 105,345.30  | → | 1  | 600694 | 大商股份  | 105,345.30  |
| 2  | 600729 | 重庆百货  | 70,049.94   |   | 2  | 600729 | 重庆百货  | 70,049.94   |
| 3  | 600859 | 王府井   | 67,192.78   |   | 3  | 600859 | 王府井   | 67,192.78   |
| 4  | 600723 | 首商股份  | 59,513.41   |   | 4  | 600723 | 首商股份  | 59,513.41   |
| 5  | 002419 | 天虹商场  | 58,586.32   |   | 5  | 002419 | 天虹商场  | 58,586.32   |
| 6  | 000501 | 鄂武商 A | 52,058.41   | → | 6  | 000501 | 鄂武商 A | 52,058.41   |
| 7  | 000417 | 合肥百货  | 45,918.12   |   | 7  | 000417 | 合肥百货  | 45,918.12   |
| 8  | 000987 | 广州友谊  | 38,153.22   |   | 8  | 000987 | 广州友谊  | 38,153.22   |
| 9  | 002277 | 友阿股份  | 38,130.20   |   | 9  | 002277 | 友阿股份  | 38,130.20   |
| 10 | 600858 | 银座股份  | 34,136.56   |   | 10 | 600858 | 银座股份  | 34,136.56   |
| 11 | 600697 | 欧亚集团  | 25,475.85   | → | 11 | 600697 | 欧亚集团  | 25,475.85   |
| 12 | 002561 | 徐家汇   | 25,084.74   |   | 12 | 002561 | 徐家汇   | 25,084.74   |
| 13 | 600785 | 新华百货  | 24,990.49   |   | 13 | 600785 | 新华百货  | 24,990.49   |
| 14 | 002187 | 广百股份  | 19,150.51   |   | 14 | 603123 | 翠微备考  | 20,068.90   |
| 15 | 600682 | 南京新百  | 18,836.80   |   | 15 | 002187 | 广百股份  | 19,150.51   |
| 16 | 600515 | 海岛建设  | 17,723.43   | → | 16 | 600682 | 南京新百  | 18,836.80   |
| 17 | 600824 | 益民集团  | 15,211.43   |   | 17 | 600515 | 海岛建设  | 17,723.43   |
| 18 | 603123 | 翠微股份  | 15,007.38   |   | 18 | 600824 | 益民集团  | 15,211.43   |
| 19 | 600828 | 成商集团  | 14,931.23   |   | 19 | 600828 | 成商集团  | 14,931.23   |
| 20 | 600628 | 新世界   | 13,832.38   |   | 20 | 600628 | 新世界   | 13,832.38   |

通过本次交易纳入当代商城和甘家口大厦两个规模较大、实力较强的百货零售企业，上市公司将实现发展过程中的一次重要飞跃，进一步巩固其在北京领先、

国内一流百货零售企业的市场地位。

## 2、交易前后期间费用比较分析

最近两年及一期，上市公司在本次交易完成前后的期间费用对比如下：

单位：万元

| 2013年1-10月 | 实际数       |        | 备考数       |        | 交易前后变动    |          |
|------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|----------|
|            | 金额        | 占收入比例  | 金额        | 占收入比例  | 金额        | 变动率      |
| 营业费用       | 47,606.22 | 12.67% | 63,239.49 | 11.27% | 15,633.27 | 32.84%   |
| 管理费用       | 9,586.79  | 2.55%  | 22,202.33 | 3.96%  | 12,615.54 | 131.59%  |
| 财务费用       | -379.71   | -0.10% | 275.86    | 0.05%  | 655.57    | -172.65% |
| 合计         | 56,813.30 | 15.12% | 85,717.68 | 15.27% | 28,904.38 | 50.88%   |

| 2012年度 | 实际数       |        | 备考数        |        | 交易前后变动    |         |
|--------|-----------|--------|------------|--------|-----------|---------|
|        | 金额        | 占收入比例  | 金额         | 占收入比例  | 金额        | 变动率     |
| 营业费用   | 59,931.78 | 12.11% | 79,371.40  | 10.92% | 19,439.62 | 32.44%  |
| 管理费用   | 13,374.38 | 2.70%  | 29,047.79  | 4.00%  | 15,673.41 | 117.19% |
| 财务费用   | 1,461.74  | 0.30%  | 2,710.09   | 0.37%  | 1,248.35  | 85.40%  |
| 合计     | 74,767.90 | 15.11% | 111,129.28 | 15.29% | 36,361.38 | 48.63%  |

总体来看，本次交易完成后，公司期间费用率略有上浮，主要体现在管理费用占比上升，而营业费用占比则有所下降。当代商城鼎城店仍处于市场培育阶段，收入尚不能覆盖各项成本、费用开支，尤其租赁费因租期较长（20年）、租金阶梯式上涨，按准则采用直线法在整个租赁期间内均匀计提导致计入管理费用较多。未来随着鼎城店步入成熟期和规模效应逐渐体现，当代商城目前较高的管理费用率有望得到控制。标的公司尤其甘家口大厦的营业费用率低于翠微股份。上述差异化情况也为本次重组整合后通过协同效应扬长避短、取长补短、集中资源提高经营效率带来了发挥的空间。

## 3、交易前后利润率水平比较分析

本次交易前后上市公司利润率水平如下表所示：

| 项目               | 2013 年 1-10 月 |        | 2012 年度 |        |
|------------------|---------------|--------|---------|--------|
|                  | 实际数           | 备考数    | 实际数     | 备考数    |
| 营业利润率            | 3.83%         | 3.73%  | 3.93%   | 3.61%  |
| 销售毛利率            | 20.13%        | 19.98% | 20.18%  | 19.89% |
| 销售净利率            | 2.97%         | 2.98%  | 3.03%   | 2.76%  |
| 净资产收益率<br>(全面摊薄) | 6.63%         | 6.58%  | 9.15%   | 7.63%  |

本次交易完成后，上市公司的利润率水平总体上有所下降，因标的公司的盈利能力略差于上市公司。具体表现在：

1) 标的公司的综合毛利率水平低于上市公司。翠微股份的门店数量、经营规模、辐射面积、市场知名度均大于当代商城、甘家口大厦，因此，翠微股份的渠道价值更大，对供应商的谈判地位更强，联营扣率（联营销售收入的分成比例）和物业出租的租金水平较当代商城、甘家口大厦更高，拥有更大的盈利空间。

2) 2009年开业的当代商城鼎城店仍处于培育阶段，尚未实现扭亏为盈，毛利也显著低于中关村店；2013年9月开始施工的当代商城中关村店装修工程对客流量和销售业绩有较大影响；甘家口大厦较多离退休、内退人员按企业会计准则计提的统筹外福利负债需按期确认利息费用。以上因素拉低了标的公司整体的业绩表现。

但是，最近两年及一期标的公司整体的毛利率呈上升趋势，从2011年度的18.82%增加到2013年1-10月的19.68%（其中当代商城从18.80%增加到19.84%），这也缩小了与上市公司之间的差距。同时，甘家口大厦通过有效控制期间费用特别是营业费用，使其2013年1-10月的营业利润率和净利率（分别为4.51%和3.65%）均高于上市公司（3.83%和2.97%）。在2013年10月依据海淀区国资委批复，将符合条件的离退休、内退人员及其统筹外福利负债余额全部划转至翠微集团后，甘家口大厦不再对该项负债计提利息费用，有利于增加利润。当代商城则因受累于较高的租金、折旧摊销等费用，营业利润率和净利率略低（3.09%和2.69%）。2013年1-10月，当代商城和甘家口大厦的全面摊薄净资产收益率分别为6.62%和6.32%，低于上市公司的6.63%但已较为接近。非经营性资产的剥离对标的公司最近一期以及未来期间的净资产收益率起到促升的作用。

在新媒体、新生活方式深刻影响百货零售业，以及国有企业加速改革发展的背景下，当代商城、甘家口大厦一方面通过非经营性资产剥离、离退休人员转移安置、强化成本费用控制、改造空间布局等方式减轻负担、释放资源、增加经营面积，一方面根据自身定位和特点，引入新百货思维，积极调整经营战略、业态结构和品牌结构，集中资源、优化配置、突出特色、错位竞争，从而在复杂多变的经济形势下提前部署、提高效率、提振市场、提升业绩。同时，随着当代商城鼎城店在完成市场培育后逐步将积累的人气效应转换为收入和利润，以及中关村店装修工程完工后对招商和吸客的双重推动，标的公司的盈利能力有望进一步增强。

因此，标的公司的现有利润率水平虽略弱于上市公司，但具备良好的发展基础和较大的增长潜力，不会对上市公司盈利能力造成不利影响。在本次重组完成后，不仅将提升公司的营业规模、资产规模和行业地位，扩大公司影响力，增加品牌知名度（“做大”），还将通过横向联合的协同效应增强对供应商的谈判地位，促进规模经济，降低运营成本，提高运营效率，建立网络优势，为上市公司创造更大的市场空间和盈利空间（“做强”）。因此，虽然短期内上市公司的利润率水平总体上略有下降，但经过这一前瞻性的战略布局，上市公司的盈利能力有望在未来得到提升。

最近一年及一期，上市公司备考的利润率指标与主要同行业A股上市公司对比情况如下：

| 股票代码   | 可比公司  | 销售毛利率（%）   |        | 销售净利率（%）   |        | 摊薄净资产收益率（%） |        |
|--------|-------|------------|--------|------------|--------|-------------|--------|
|        |       | 2013年1-10月 | 2012年度 | 2013年1-10月 | 2012年度 | 2013年1-10月  | 2012年度 |
| 000416 | 民生投资  | 17.56      | 18.01  | 11.59      | 15.55  | 3.61        | 7.25   |
| 000417 | 合肥百货  | 18.23      | 18.08  | 5.16       | 5.04   | 12.09       | 15.37  |
| 000501 | 鄂武商 A | 20.22      | 20.38  | 3.62       | 3.49   | 12.32       | 16.56  |
| 000516 | 开元投资  | 19.10      | 19.12  | 4.10       | 3.26   | 8.36        | 9.30   |
| 000564 | 西安民生  | 21.30      | 23.62  | 2.13       | 2.00   | 3.50        | 3.62   |
| 000593 | 大通燃气  | 28.22      | 29.14  | 7.24       | 3.61   | 6.39        | 4.86   |
| 000715 | 中兴商业  | 17.74      | 18.34  | 2.49       | 2.98   | 5.31        | 8.46   |
| 000785 | 武汉中商  | 20.09      | 20.23  | 1.71       | 1.81   | 4.26        | 7.32   |

| 股票代码   | 可比公司 | 销售毛利率(%)       |        | 销售净利率(%)       |        | 摊薄净资产收益率(%)    |        |
|--------|------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
|        |      | 2013年<br>1-10月 | 2012年度 | 2013年<br>1-10月 | 2012年度 | 2013年<br>1-10月 | 2012年度 |
| 000889 | 茂业物流 | 17.37          | 21.32  | 4.81           | 5.72   | 6.62           | 10.20  |
| 000987 | 广州友谊 | 22.40          | 22.53  | 7.14           | 8.55   | 10.45          | 19.46  |
| 002187 | 广百股份 | 19.65          | 19.60  | 2.47           | 2.61   | 6.93           | 9.18   |
| 002277 | 友阿股份 | 17.99          | 17.38  | 8.43           | 6.67   | 14.19          | 16.63  |
| 002419 | 天虹商场 | 24.13          | 23.48  | 3.54           | 4.08   | 9.77           | 14.81  |
| 002561 | 徐家汇  | 29.78          | 28.99  | 11.84          | 11.98  | 10.20          | 14.55  |
| 600280 | 中央商场 | 25.13          | 22.44  | 7.64           | 0.97   | 36.99          | 7.41   |
| 600327 | 大东方  | 12.78          | 13.12  | 2.25           | 1.65   | 9.86           | 9.87   |
| 600515 | 海岛建设 | 25.01          | 25.28  | 6.27           | 6.00   | 1.34           | 15.32  |
| 600628 | 新世界  | 24.06          | 25.63  | 1.89           | 18.13  | 6.93           | 10.60  |
| 600682 | 南京新百 | 23.28          | 22.04  | 3.66           | 6.61   | 6.41           | 15.02  |
| 600693 | 东百集团 | 21.47          | 21.59  | 3.32           | 1.74   | 4.85           | 3.80   |
| 600694 | 大商股份 | 20.54          | 19.87  | 3.90           | 3.31   | 18.32          | 22.06  |
| 600697 | 欧亚集团 | 15.80          | 16.11  | 2.63           | 2.97   | 12.37          | 17.64  |
| 600712 | 南宁百货 | 14.72          | 15.95  | 0.40           | 2.44   | 0.79           | 6.01   |
| 600723 | 首商股份 | 21.22          | 21.26  | 5.06           | 4.87   | 10.86          | 14.98  |
| 600729 | 重庆百货 | 16.07          | 14.97  | 2.77           | 2.49   | 16.97          | 21.41  |
| 600738 | 兰州民百 | 23.03          | 18.99  | 8.08           | 4.52   | 8.76           | 12.56  |
| 600774 | 汉商集团 | 26.15          | 27.37  | -0.70          | 1.43   | 0.33           | 4.22   |
| 600785 | 新华百货 | 19.42          | 18.73  | 4.14           | 4.17   | 12.39          | 17.21  |
| 600814 | 杭州解百 | 19.05          | 18.35  | 3.82           | 3.59   | 6.51           | 9.98   |
| 600824 | 益民集团 | 24.66          | 27.28  | 6.41           | 5.84   | 8.96           | 9.65   |
| 600828 | 成商集团 | 28.36          | 23.74  | 11.62          | 6.96   | 17.41          | 16.23  |
| 600838 | 上海九百 | 35.41          | 30.45  | 22.55          | 15.47  | 3.39           | 3.78   |
| 600857 | 工大首创 | 9.22           | 10.68  | 2.54           | 3.12   | 5.35           | 7.01   |
| 600858 | 银座股份 | 18.32          | 18.91  | 1.85           | 2.52   | 7.12           | 13.41  |
| 600859 | 王府井  | 19.67          | 19.35  | 3.59           | 3.68   | 8.53           | 11.35  |
| 600865 | 百大集团 | 24.39          | 22.92  | 5.31           | 6.46   | 5.26           | 7.92   |
| 600891 | 秋林集团 | 31.47          | 30.30  | 12.05          | 14.37  | 4.07           | 6.82   |
| 平均值    |      | 21.43          | 21.23  | 5.50           | 5.53   | 8.86           | 11.40  |
| 中位数    |      | 20.54          | 20.38  | 4.00           | 3.88   | 7.12           | 10.20  |

| 股票<br>代码 | 可比<br>公司 | 销售毛利率（%）         |         | 销售净利率（%）         |         | 摊薄净资产收益率（%）      |         |
|----------|----------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|          |          | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度 | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度 | 2013 年<br>1-10 月 | 2012 年度 |
| 上市公司备考   |          | 19.98            | 19.89   | 2.98             | 2.76    | 6.58             | 7.63    |

注:

1、上市公司财务指标根据 2013 年 10 月 31 日备考财务报表计算；同行业可比上市公司财务指标根据最近一期披露的截至 2013 年 9 月 30 日数据计算结果近似。

2、计算指标平均值和中位数时剔除了指标为负值的样本。

本次交易完成后，上市公司备考销售毛利率、销售净利率、净资产收益率水平低于行业平均值和中位数，其中销售毛利率与行业平均相差不大。经营模式对销售毛利率、销售净利率有重要影响，如租赁模式下销售毛利率、销售净利率较高，购物中心广泛采用这种模式，而公司以联营模式为主。公司净资产收益率水平相对较低，除销售净利率较低外，与公司新开业门店尚未产生效益以及未采取财务杠杆的乘数效应放大净资产收益率等因素有关。

#### 4、交易前后每股盈利水平比较分析

本次交易前后公司基本每股收益情况如下：

| 项目     | 2013年1-10月 |        | 2013年度 |        | 2014年度 |          |
|--------|------------|--------|--------|--------|--------|----------|
|        | 交易前实际数     | 交易后备考数 | 交易前实际数 | 交易后备考数 | 交易前预测数 | 交易后备考预测数 |
| 基本每股收益 | 0.36       | 0.36   | 0.44   | 0.42   | 0.44   | 0.47     |

注：2013 年 1-10 月备考数取自备考财务报表（未审数），2013 年度、2014 年度备考数取自备考盈利预测报告（分别为未审数和预测数）。

每股收益体现了对广大股东给予投资回报的基础，是对交易十分重要的参考指标。鉴于2012年公司上市前股本总额较低，每股收益较高；且考虑到指标对于本次重组的时效性，标的资产实际纳入上市公司应在2014年或以后，因此2014年预测每股盈利水平对投资者分析更为相关。除上表列示的每股收益指标外，投资者可进一步参阅“第十一章 财务会计信息”中的财务数据及本章之“三/（三）未来盈利趋势分析”。

本次交易完成后，不考虑配套融资，上市公司2013年1-10月备考每股收益与实际每股收益相当，均为0.36元/股。但由于11、12月标的公司尤其当代商城经营

状况不如上市公司，综合2013年全年来看纳入标的公司将使上市公司短期业绩有所下降。2014年度上市公司的预测每股收益为0.44元/股（根据备考合并盈利预测报告及标的公司盈利预测报告计算），而备考预测每股收益为0.47元/股，比交易前增加6.82%。每股收益增厚的原因是：

（1）标的公司2014年度预测净利润合计8,023.6，相对2013年度，增速超过上市公司预测净利润增速。按购买标的资产对价发行股份的数量计算，标的资产预测每股收益为0.52元/股，对上市公司备考数起到拉升作用。上市公司与海淀国资中心签订了《盈利预测补偿协议》，海淀国资中心承诺当代商城和甘家口大厦2014年度的净利润不低于净利润预测数8,023.6万元，否则将对上市公司进行补偿，加强了盈利预测实现的预期和保障。

（2）股份发行价格的确定充分考虑了非关联股东的利益。经上市公司与交易对方协商确定，本次交易向海淀国资中心购买资产发行股份的价格为13.68元/股，较发行底价大幅溢价76.74%，本次交易定价和结构设计使上市公司在获得优质商业资产增强竞争优势的同时，避免中小股东的利益受到损害。

### （三）未来盈利趋势分析

#### 1、标的公司未来盈利趋势分析

##### （1）当代商城未来盈利趋势分析

当代商城2014年度备考合并盈利预测的主要数据如下：

单位：万元

| 项目            | 2012 年    | 2013 年    |          |           | 2014 年    |
|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
|               | 1-12 月    | 1-10 月    | 11-12 月  | 1-12 月    | 1-12 月    |
|               | 已审实现数     | 已审实现数     | 已实现未审数   | 合计        | 预测数       |
| 营业收入          | 164,874.5 | 127,792.7 | 20,408.5 | 148,201.2 | 163,884.9 |
| 营业利润          | 4,198.8   | 3,950.7   | -1,030.3 | 2,920.4   | 6,051.8   |
| 利润总额          | 4,361.6   | 4,761.0   | 208.5    | 4,969.5   | 6,551.8   |
| 净利润           | 3,032.8   | 3,431.5   | 129.0    | 3,560.5   | 4,717.7   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 3,032.8   | 3,431.5   | 129.0    | 3,560.5   | 4,717.7   |

根据经德勤华永审核的当代商城盈利预测报告，2014年当代商城的预测营业收入和各项利润指标均有较大幅度的提升。

为达到2014年的预测业绩，当代商城预计其拟采取的以下措施将对上述2014年度盈利预测结果的实现以及更远期间的业绩持续增长起到支撑和促进作用：

1) 当代商城中关村店完成装修改造，向购物中心化的新百货转型

为克服传统百货功能单一、经营模式单一、资源配置无选择的弊端，满足客户多样化、一站式、便捷性及趣味性的消费体验需求，当代商城积极调整经营思路，部分由传统百货向购物中心化的新型百货转型。当代商城于2013年9月开始对中关村店中庭等区域进行装修改造工程施工，预计2014年4月完成竣工验收。项目计划总投资约5,800万元，拟通过环境品质的美化提升和经营资源的优化配置，初步打造购物中心化的商业格局，为新业态的引入发展搭建良好平台。项目施工期间当代商城客流量和销售额受到较大不利影响，预计在2014年中后，随着新品牌全线进驻，对顾客人群的吸引力恢复和增强，当代商城的销售收入有望取得回升。该项目的具体情况参见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“五 /（二）/3、当代商城装修工程项目”。

2) 增加经营面积，扩大收入来源

通过本次中庭装修工程和对地下超市的改造，当代商城中关村店将增加卖场经营面积约1,287平方米，主要用于高端餐饮、配套服务等综合经营项目，直接增加收入和毛利。同时，压缩传统模式下商品零售经营面积（主要为联营）约879平方米，使综合经营面积进一步增加。

3) 丰富业态，完善传统百货店功能

业态结构的调整与商场装修改造、经营面积增加同步。传统百货业态只能满足消费者的购物需求，功能单一。对此，当代商城从2014年开始对业态进行调整丰富，主要增加娱乐、休闲、餐饮、教育培训、生活服务等功能型业态，尤其是网络难以有效满足而更需要在实体店中体验的项目，实现多业态整合发展。当代商城规划业态整合前后的楼层分布对比如下所示：



| 楼层 | 业态改造前                     | 业态改造后                                                           |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| B1 | 日用百货、食品、烟酒茶叶、药品、保健品、文具等   | 增加更多简餐、甜品品牌                                                     |
| F1 | 化妆品、精品服装、精品腕表、眼镜等         | 开发利用非经营区域，增加生活服务项目，引入洗衣店、摄影工作室等；设置小型休闲水吧、甜品店替代功能单一的顾客休息区        |
| F2 | 黄金珠宝、精品女装、女士内衣等           |                                                                 |
| F3 | 男士正装、男士休闲服装、男鞋、男士皮具等      |                                                                 |
| F4 | 女士服装、时尚手袋、女鞋、针织羊绒等        |                                                                 |
| F5 | 运动服装、体育用品、青春装、现代饰品等       | 增设母婴用品专区，整合准妈妈用品、新生儿必备用品、婴幼儿服装、车、床、洗护等用品、婴幼儿食品等，吸引家庭消费          |
| F6 | 儿童用品、家居床品、家用电器、保健器材、音响数码等 | 增设家庭聚餐、朋友聚会等主题餐厅；引入旅游体验项目，创新服务与高端会员资源对接                         |
| F7 | 美食花园、会员俱乐部                | 增设中高端休闲场所，包括商务餐、轻奢餐、中式茶吧书吧、英式下午茶、葡萄酒体验店、形象工作室等，主要定位知性、商务人士和高端会员 |
| F8 | 办公区                       | 将办公区移出，引入 imovie 影厅及娱乐、健身项目                                     |

此外，当代商城还考虑利用海淀区丰富的教育资源引进课外辅导、培训项目，与儿童用品区整合。上述业态改造完成后，当代商城的物业条件得以充分利用，百货店功能尤其是体现功能更为丰富，满足了客户除购物外的多样化、个性化消费需求，有利于吸引客流、提高业绩。

#### 4) 优化调整百货店的商品品类

当代商城通过对各商品品类的经营业绩分析，计划对品类结构进行优化调整，挑选特色突出、资源储备充分的品类进行专业化经营，通过将重点品类做大、做强、做精、做细，实现错位竞争、促成市场热点、巩固市场优势、增强盈利能力。品类调整前后的对比情况如下：

| 商品品类  | 调整前面积（平方米） | 调整后面积（平方米） | 变动面积（平方米） |
|-------|------------|------------|-----------|
| 青春休闲类 | 1,885      | -          | -1,885    |
| 通讯家电类 | 494        | 398        | -96       |
| 家居床品类 | 1,219      | 1,964      | 745       |
| 儿童用品类 | 894        | 1,251      | 357       |

| 商品品类 | 调整前面积（平方米） | 调整后面积（平方米） | 变动面积（平方米） |
|------|------------|------------|-----------|
| 合计   | 4,492      | 3,613      | -879      |

注：合计减少的商品经营面积将主要用于租赁模式下新业态的综合经营。

通过强化坪效（每平方米经营面积对应的销售额）较高的重点品类如家居床品、儿童用品，压缩弱势品类如青春休闲类商品，当代商城平均坪效预计比调整前有所增加。另外，调整各品类经营面积的同时也改变了同一品类商品在商场内的竞争格局。经营面积扩大的商品品类将面临更多品牌的入驻和更激烈的竞争，有利于其优化营销组合；经营面积缩小的商品品类将强化考评压力，促进提升该品类商品的坪效。

#### 5) 优化品牌结构，提升品牌的集合度、适销度

当代商城将根据自身定位建立备选品牌库、完善的考评指标体系，实现品牌的阶梯化运营与动态管理。通过不断提高品牌集合度和适销度，保证整体业绩指标的实现。

#### 6) 做强石景山分店，实现扭亏为盈

鼎城店目前经营15个品类的商品，其中珠宝钟表、女装、男装和体育用品销售业绩突出。经过近年来的培育，鼎城店在石景山地区已有较为稳固的客户基础，销售额持续较快增长。鼎城店将借助中关村店的优势资源优化鼎城店的商品品类，对成长型品类丰富结构、大力推广，对标志性品类调整级次、契合定位，对薄弱品类优化配比、整合提升，同时积极引入餐饮、儿童娱乐、饰品加工、服务配套等综合业态，并与主营业态互动，对现有业态、品类进行再开发，深度挖掘、迎合客户需求，使鼎城店尽快达到和超越盈亏平衡点，实现业绩释放。

### （2）甘家口大厦未来盈利趋势分析

单位：万元

| 项目   | 2012 年   | 2013 年   |          |          | 2014 年   |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
|      | 1-12 月   | 1-10 月   | 11-12 月  | 1-12 月   | 1-12 月   |
|      | 已审实现数    | 已审实现数    | 已实现未审数   | 合计       | 预测数      |
| 营业收入 | 67,052.7 | 57,527.6 | 12,226.7 | 69,754.3 | 74,928.4 |
| 营业利润 | 2,599.7  | 2,595.6  | 272.6    | 2,868.2  | 3,034.1  |
| 利润总额 | 2,808.2  | 2,827.7  | 319.9    | 3,147.6  | 4,421.6  |

| 项目            | 2012 年  | 2013 年  |         |         | 2014 年  |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|               | 1-12 月  | 1-10 月  | 11-12 月 | 1-12 月  | 1-12 月  |
|               | 已审实现数   | 已审实现数   | 已实现未审数  | 合计      | 预测数     |
| 净利润           | 2,028.9 | 2,099.7 | 215.0   | 2,314.7 | 3,305.9 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 2,028.9 | 2,099.7 | 215.0   | 2,314.7 | 3,305.9 |

根据经德勤华永审核的甘家口大厦盈利预测报告，2014年度甘家口大厦的预测营业收入和各项利润指标均有较大幅度的提升。

为达到2014年的预测业绩，甘家口大厦拟采取下列措施：

### 1) 适度拉升入驻品牌级次

近年来，人民生活水平显著提升，消费能力增长迅速。因此，甘家口大厦将改善现有品牌结构，在保持“社区型”百货商场定位不变的前提下，适度拉升入驻品牌级次，契合社区及附近商圈的消费倾向。在超市外局部区域进行调整，引进具有特色的知名品牌；同时对超市内中央货区商品进行整合，淘汰不适合超市定位的品牌，根据顾客需求引进更多进口品牌。实现品牌更新换代后，随着更多适卖品牌和新品牌的入驻，客单价和坪效将随之增加。

### 2) 扩大黄金珠宝和儿童区域的经营面积

甘家口大厦在2013年底进行了区域调整，甘家口百货大楼一层和五层新增经营面积约146平方米，计划用于坪效较高的高毛利业务部如钟表珠宝、儿童用品等。一层引进珠宝订制专柜，提高维修及保养一条龙服务及一对一、个性化服务；增加黄金类商品的销售力度。五层计划扩大儿童区域面积，增加与儿童有关的商品销售和亲子互动体验项目。

### 3) 加大与入驻品牌的洽谈力度

随着甘家口大厦渠道优势的加强以及物业价值的增长，联营品牌的扣点率和租赁品牌的租金水平均有提升空间。目前，甘家口大厦的扣率低于翠微股份等同行企业水平，计划参照同行业扣率水平逐步提高对联营品牌的扣点提成力度。此外，随着市场地位的提升，甘家口大厦与租赁品牌洽谈资金递增幅度也将具有更大的主动性。

#### 4) 加大商业促销尤其是体验式促销力度

2014年，甘家口大厦拟因地制宜、因时制宜开展多种形式的营销推广活动，并在超市的生鲜日配区设置新的配套服务设施，增加现场互动，为顾客提供更优质的购物体验，以吸引顾客进而提高商品销售收入。在促销过程中，甘家口大厦拟更多采取由合作方承担全部或大部分促销服务费的方式，减少开支。

#### 5) 开展商业咨询业务

在未来1-2年，甘家口大厦计划凭借其丰富的社区百货店经营管理经验，以输出管理的模式与1-2家百货企业合作开办社区百货店或超市。

### 2、上市公司重组后未来盈利趋势分析

上市公司2014年度备考合并盈利预测的主要数据如下：

单位：万元

| 项目            | 2012年1-12月 | 2013年1-12月 | 2014年1-12月 |
|---------------|------------|------------|------------|
|               | 已审数        | 未审数        | 预测数        |
| 营业收入          | 726,714.0  | 686,451.7  | 737,767.1  |
| 营业利润          | 26,266.8   | 23,178.7   | 27,439.3   |
| 利润总额          | 27,215.3   | 26,409.9   | 29,428.8   |
| 净利润           | 20,068.9   | 19,500.5   | 21,850.2   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 19,868.6   | 19,357.3   | 21,705.8   |

根据经德勤华永审核的上市公司备考盈利预测报告，假设本次交易在备考报告期初已经完成，本次交易后的股权架构在备考报告期初已经存在，上市公司预测2014年度营业收入为737,767.1万元，较2013年度已实现未审数增长7.48%；预测合并净利润21,850.2万元，较2013年度已实现未审数增长12.05%。2014年公司经营规模和收益预计呈良好发展趋势。

考虑重组整合的协同效应后，上市公司未来盈利能力有望进一步提升。

## 四、本次交易完成后公司发展战略和规划

### （一）发展战略

公司将继续贯彻“突出主业、做强品牌、文化引领、做大规模”的经营理念，采取以百货为主、多业态并举的连锁经营模式，统一管理、特色经营，发挥品牌优势，优化配置资源，巩固提升经营服务优势，做强基础，扩大规模，提高经营质量。

### （二）业务发展规划

#### 1、深化资源整合，发挥协同效应

本次重组完成后，公司将按照统一管理、特色经营、优势互补、个性发展的方向，优化内部资源配置，推动品牌、营销、财务、管理、文化等各经营要素与上市公司的全面协同，发挥各商业品牌、各门店的优势和特色，促进协同效应的发挥，促进经营质量和效益的提升。

#### 2、实施多业态发展和特色化经营

本次重组完成后，公司将以多店运营、集团化发展为方向，形成购物中心、百货店、超市等多业态协同发展的格局，根据公司总体布局规划和门店所在区域市场特点，清晰各店的经营定位和发展方向，合理配置品牌资源和业态组合，统一管理、统分结合，形成公司多层次、多样化的门店经营特色。

#### 3、推进经营和服务模式的改进创新

本次重组完成后，公司将在既有品牌和服务优势的基础上，结合市场趋势、顾客需求和自身特点，探索实施新网络信息技术手段与传统营销服务方式的融合互动，以会员为重点，积极开发的新服务产品，推进经营模式和服务方式的改进创新。

#### 4、巩固市场竞争优势，稳步拓展经营规模

本次重组完成后，公司将在所形成的规模经营基础上，通过资源的优化再配置，巩固提升市场竞争优势，促进内部均衡、协调发展。立足北京市场，运用并

购、开发新店等多种方式，稳步拓展经营规模，提高品牌影响力，力争三年后销售规模达到100亿元。

#### 5、开展资本运营，适度进行多元化发展

本次重组完成后，公司将坚持百货主业的发展方向，在条件具备、时机成熟的情况下，通过资本市场融资或自有资金调配，稳妥开展对外投资，适度进行多元化发展。

## 五、本次募集配套资金使用的可行性与必要性分析

### （一）募集配套资金用途

为提高本次重组整合绩效，本公司拟向不超过10名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，配套融资总额不超过5.2亿元，且不超过本次交易总金额的25%。本次募集的配套资金扣除发行费用后，拟按照轻重缓急顺序用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修工程项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。募集配套资金的具体使用计划如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 募集配套资金使用项目          | 拟投入募集配套资金金额 |
|----|---------------------|-------------|
| 1  | 支付本次交易的现金对价         | 36,569.96   |
| 2  | 支付当代商城和甘家口大厦人员安置费用  | 7,259.00    |
| 3  | 当代商城装修工程项目          | 3,973.40    |
| 4  | 补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用） | 3,720.54    |
|    | 合计                  | 51,522.90   |

实际募集的配套资金如不能满足上述项目需要，募集资金不足部分由公司自筹解决。如本次募集配套资金到位时间与上述项目的实施进度不一致，公司或标的公司可根据实际需要以自有资金或银行借款等方式先行投入，募集配套资金到位后予以置换。

## （二）募集配套资金的具体投向及可行性分析

### 1、支付本次交易的现金对价

根据公司与海淀国资中心签署的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产补充协议》，公司购买标的资产的成交价格为246,831.56万元，其中以现金方式支付对价36,569.96万元，占交易总额的14.82%。现金对价在标的资产交割完成且募集配套资金到位后30日内由翠微股份从募集的配套资金中一次性支付。若募集配套资金未实施、募集配套资金失败或不足以支付全部现金对价，则翠微股份将以自筹资金支付或补足。

### 2、支付标的公司人员安置费用

当代商城、甘家口大厦均为海淀区成立时间较早的国有企业，多年来为当地经济民生持续做出积极的贡献，承担了较多社会责任。为减轻两家标的公司在本次重组后的资产负担，提高重组后上市公司的经营效率和效益，增强持续盈利能力，海淀区国资委在筹划本次商业重组整合时，考虑将当代商城、甘家口大厦数量较多的离退休、内退人员整体转移安置。2013年10月30日，海淀区国资委出具《关于同意北京当代商城有限责任公司人员安置方案的批复》（海国资发[2013]158号）、《关于同意北京甘家口大厦有限责任公司人员安置方案的批复》（海国资发[2013]156号），同意当代商城、甘家口大厦分别将截至2013年10月31日（含当日）的离退休人员、内退人员和其他享有公司现行退休后统筹外福利制度人员以及截至2014年12月31日（含当日）前办理退休手续的在职人员划归翠微集团管理。当代商城、甘家口大厦将上述人员的退休后统筹外福利费用根据精算结果从期初净资产中预提，预提费用以货币资金形式支付给翠微集团。未来预提资金不足支付相关费用或有结余的，计入翠微集团当期损益。

根据独立精算师韬睿惠悦咨询公司出具的《精算评估报告》，截至2013年10月31日当代商城、甘家口大厦符合划转条件的人员数量如下：

| 离休人员 | 退休人员  | 内退人员 | 2014年12月31日前退休的在职人员 | 遗属人员 | 精算范围人员合计 |
|------|-------|------|---------------------|------|----------|
| 7    | 1,891 | 113  | 28                  | 6    | 2,045    |

根据企业会计准则相关规定和韬睿惠悦咨询公司的精算结果，当代商城、甘家口大厦分别就上述人员的统筹外福利费用现值计提长期应付款，截至2013年10月31日前两家公司该项长期应付款余额分别为465.00万元和6,794.00万元，合计7,259.00万元。2013年10月31日，根据“海国资发[2013]158号”文、“海国资发[2013]156号”文以及当代商城、甘家口大厦分别与翠微集团签订的《协议书》，当代商城、甘家口大厦分别将上述合计金额为7,259.00万元的精算福利负债转让给翠微集团，形成对翠微集团的其他应付款。截至本报告书签署之日，当代商城、甘家口大厦分别已支付第一期人员安置款项22.00万元和480.00万元，本公司拟在募集配套资金到位后予以置换。

对于标的公司的在职员工，本次重组后其与标的公司继续保持劳动关系，不涉及人员安置事项。

### 3、当代商城装修工程项目

#### (1) 项目基本情况

本项目由当代商城实施，建设内容为对当代商城中关村店中庭区域进行装修改造，以新百货思维为指导，拟通过环境改造和经营资源的优化配置，初步打造购物中心化的商业格局，为未来全面转型购物中心打下基础。具体包括：

①共享大厅的改造：将现有陈旧简陋的共享大厅改造成为时尚典雅的共享空间，五至七层露天天井封棚，形成第二共享空间。卖场装饰一新后将吸引更多客流，同时满足多业态对环境品质的需求，为引进高端品牌、丰富业态营造良好的商业环境。

②北扶梯更新移位：将北侧一组老旧扶梯更新向南移至共享大厅北部边缘。不仅可以增加经营面积，还能增强卖场景观的可视性和购物中心化的购物体验，为国际一线品牌的进驻创造条件。

③五至七层的装修改造：将六层员工食堂移出，改造为商场区；增加租赁经营面积，为高端餐饮及配套服务等新业态的进驻形成高品质的物业条件，对业态进行优化提升。



## （2）项目建设背景

受国内宏观经济形势短期内难以根本好转及市场竞争加剧的影响，传统百货业普遍出现客流不足和营业额下降的窘迫局面。相比购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，传统百货业态的生存空间日益受到挤压，市场份额不断受到蚕食。

随着汽车较大规模地在家庭普及，以及休闲娱乐性购物风格习惯的形成，顾客已经更广泛、更明显地趋向于购物、休闲、餐饮、娱乐甚至学习和教育等一体化的消费模式。综合大型购物中心和商业街购物中心将各种业态和服务形式复合在一起形成综合经营单位，顺应了时代发展潮流，成为主要的、前沿性的商业发展业态和组织形式，而传统的百货店由于购物职能单一，与购物中心相比难以有效吸引客流量。

除了来自其他业态的强有力竞争，当代商城所处区域商圈的竞争态势也趋于白热化。当代商城毗邻的双安商场在2011年进行了大规模改造，历时约8个月，大幅增加营业面积，全面提升了店面商业环境，品牌容量大幅提升，对当代商城的挑战进一步加剧。而百货店之间商品同质化、品牌重合率高的顽疾难以有效消除，各百货店之间的竞争不得不更多依靠打折促销等低级的价格战手段，导致盈利水平难以保证。

当代商城中关村店开业近19年，设备设施已严重陈旧，运行效率显著降低，直接影响购物氛围和体验水平，不能适应消费新潮流和市场新形势的需要。为了更好地满足目标顾客体验性需求，提高环境品质，丰富业态品种，引进优质品牌，确保稳定运营，保持持久竞争力，进行升级改造已成为当务之急。

当代商城装修工程项目的必要性体现在：

### ①丰富业态，向多功能化转型的需要

为了适应新一轮市场竞争环境，满足顾客消费习惯改变的市场需求，当代商城需要改变我国百货店传统的以联营为主、单一的经营模式，根据自身特点和周边环境，丰富业态、完善功能、创新模式，以百货店为核心店，适当增加租金店和自营商品，发展成为集购物、娱乐、餐饮、休闲等为一体的综合性商业中心，

向多功能化转型。

### ②改造物业条件，引进高端品牌的需要

由于高端品牌对于选择店面物业条件，包括面积、结构设计、陈列、环境等诸多方面的要求近乎苛刻，而当代商城开业时间较早，虽然经历数次大规模商业装修改造，卖场环境面貌有了大幅度的改善，但仍有一些硬件无法满足新形势下高端品牌的物业要求，成为品牌引进的瓶颈。

### ③实现差异化经营，避免同质化的需要

为实现差异化经营，当代商城拟针对竞争对手，发挥自身优势，培育特色品类，形成经营特色，将特色主题百货店作为经营主体，同时，积极引进与之关联度高的业态，增加商城的吸客能力，扩大传统百货店的服务内涵，最大程度地满足顾客的消费需求。

### ④经营资源精细化管理，增强盈利能力的需要

传统百货店是集合型的经营策略，更强调经营品种的全、齐、多，经营资源均衡配置，过于单一、粗放。而新百货思维下的百货店是集约型的经营策略，需要对资源进行综合平衡，更关注特色的平衡，以及与竞争对手的错位。因此，当代商城需要通过本次装修改造，对中关村店整体重新进行规划布局、空间和项目设计，发挥集合效益，在店面现有空间的基础上进一步合理布局，进行功能区的充分挖掘，扩大综合经营面积，提高经营资源效益。

当代商城中关村店中庭装修后效果图



（3）项目实施进度规划

项目实施周期为13个月，其中施工建设期8个月，具体进度规划如下：

| 序号 | 实施阶段    | 所需时间 | 主要工作内容                             |
|----|---------|------|------------------------------------|
| 1  | 设计阶段    | 2 个月 | 中庭改造结构设计、机电设计、消防设计、装饰设计，方案论证，设计院设计 |
| 2  | 立项、招标阶段 | 2 个月 | 办理工程立项、开工手续，委托项目管理公司，进行公开招投标       |
| 3  | 开工前准备阶段 | 1 个月 | 设备订购，施工备料，脚手架搭建                    |
| 4  | 中庭结构工程  | 4 个月 | 拆除原有商装，天花、墙面、柱头、机电设备、钢梁、板、柱相关结构改造  |
| 5  | 中庭装饰工程  | 4 个月 | 北扶梯移位，机电设备安装，食堂区域改造，消防系统改造，装饰装修    |

（4）项目投资规划

当代商城装修工程项目具体投资建设内容及造价估算如下：

| 序号 | 工作内容          | 预算金额（万元） |
|----|---------------|----------|
| 1  | 中庭改造装饰设计      | 90       |
| 2  | 中庭改造结构、机电设计   | 200      |
| 3  | 装修工程招标代理      | 20       |
| 4  | 装修工程项目管理      | 100      |
| 5  | 装修工程监理        | 140      |
| 6  | 装修工程机电设备购买及安装 | 1,300    |
| 7  | 装修工程装饰        | 1,200    |
| 8  | 装修工程建筑结构      | 2,700    |
| 9  | 燃气改造          | 50       |
| 合计 |               | 5,800    |

项目于2013年3月底启动，8月开始施工，根据已签订的工程相关协议，工程实际造价总金额为5,748.11万元，其中截至2013年12月13日上市公司召开本次重组第一次董事会确定该项目为募集配套资金投资项目时尚未支付的金额为3,973.40万元，该金额拟从本次募集的配套资金中支付。若当代商城根据实际情况已用自筹资金先行支付其中款项，则在募集配套资金到位后予以置换，并支付剩余款项。

### （5）项目发展前景

在本次中庭装修改造前后，当代商城中关村店的各业态经营面积对比如下：

| 经营项目    | 现有状况       |         | 升级改造后情况    |         | 面积变动<br>(m²) |
|---------|------------|---------|------------|---------|--------------|
|         | 面积<br>(m²) | 占比      | 面积<br>(m²) | 占比      |              |
| 百货经营    | 22,401     | 77.82%  | 21,522     | 71.79%  | -879         |
| 综合经营    | 6,386      | 22.18%  | 8,458      | 28.21%  | 2,072        |
| 其中：餐饮经营 | 2,635      | 9.15%   | 4,623      | 15.42%  | 1,988        |
| 综合服务    | 2,754      | 9.57%   | 2,838      | 9.47%   | 84           |
| 商务出租    | 997        | 3.46%   | 997        | 3.33%   | 0            |
| 合计      | 28,787     | 100.00% | 29,980     | 100.00% | 1,193        |

经过本次装修改造，当代商城通过改善布局使总体经营面积得到一定增加，同时优化品类，适当压缩百货经营面积，增加以餐饮和高端服务租赁为主的综合

经营面积，不但可以提高租金收入，增加利润，同时利用店面高层区餐饮、休闲、娱乐等综合经营项目的聚客能力通过“淋浴效应”为百货经营层带来最大化客流，多业态之间相互吸引、相互促进，各自有明确的功能特征但又相互交融成为一个整体，将带动客流量的提升，延长顾客在店内的逗留时间，提高购买概率，从而增加销售收益。在本次装修改造的基础上，当代商城逐步向集多项业态与功能为一体的购物中心转型，将进一步提升当代的品牌地位。

#### **（6）项目涉及的决策和报批事项**

内部决策程序方面，该项目已经当代商城董事会审议通过。

外部报批程序方面，该项目已在海淀区建委等相关部门办理了适当的开工审批手续。该项目系内部装修，不属于固定资产投资项目，根据海淀区发改委《关于北京当代商城有限责任公司装修项目备案有关问题的函》（海发改[2014]105号）和海淀区环保局《关于<关于当代商城装修工程环境保护审批申请>的复函》（海环保审函字[2014]004号），不需履行固定资产投资项目备案和环保审批手续。

#### **4、补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）**

甘家口大厦拥有的“京海国用（2014出）第00026号”《土地使用权证》项下土地（即甘家口百货大楼地上1-3层部分房产所对应的土地）原为海商建公司名下的划拨用地（详见“第四章 标的资产的基本情况”之“三/（六）/2/（2）土地使用权”）。为解决该项土地权属瑕疵，2013年11月，海淀置业（海商建公司已并入海淀置业）与海淀区国土局签订《土地出让金协议》，办理完成土地出让手续；2013年12月，甘家口大厦与海淀置业就此项土地使用权签署《协议书》，甘家口大厦向海淀置业支付土地出让金及各项税费对应金额总计3,720.54万元，购买取得上述土地使用权。截至本报告书签署之日，该项土地使用权的过户手续已经完成。

甘家口大厦土地、房产权属的完善系本次重组准备过程中的一项关键性工作。为推动本次重组进程，甘家口大厦拨出专项资金用于购置该宗土地，导致其营运资金较为紧张。因此，上市公司关于本次重组的第一次董事会即确定将补充

甘家口大厦支付土地购置费用后的营运资金作为本次募集配套资金的用途之一。在本报告书签署之前，甘家口大厦已完成土地款支付，涉及金额3,720.54万元，本公司拟用募集配套资金对甘家口大厦补充相应金额的营运资金，以确保其商业经营不受影响。

### （三）募集配套资金的必要性分析

公司本次募集配套资金不超过5.2亿元，用途包括支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修改造项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）等四项，均属于证监会《关于并购重组配套融资问题》所规定的提高整合绩效的用途，符合相关规定。

本次交易前，截至2013年9月30日，根据披露的季报数据，上市公司的资产负债率为50.51%，而A股同行业可比公司的资产负债率平均值为52.65%，上市公司资产负债率略低于同行业平均水平，但不存在明显较低的情况。假设本次重组的现金对价通过债务融资的方式获取所需资金，公司资产负债率将上升至56.28%，超过同行业平均水平。公司近年来经营规模扩张较快，开设新店和装修改造等资本性支出较多，为了更好地提高自有资金的使用效率，借助资本市场的融资功能支持公司更快更好地发展，本次交易中拟向不超过10名特定对象发行股份募集配套资金用于本次交易的部分现金对价支付。

本次交易前，当代商城和甘家口大厦原使用旧会计准则进行核算，未对离退休、内退人员的未来统筹外福利进行计提。为完成本次重组，需按照精算结果对上述人员计提福利负债。为减轻重组后上市公司的负担，提高经营效益，当代商城和甘家口大厦将上述人员转移至翠微集团进行安置和管理，同时需向翠微集团一次性支付精算福利负债现值。此外，甘家口大厦针对一直占有、使用而未确权的划拨用地通过购买取得权属证明，也是完成本次重组的必需工作，而使甘家口大厦新增一笔大额资本性支出，导致现金流转趋紧。通过募集配套资金支付上述款项或对购置土地使用权后的营运资金进行补充，将使本次重组工作给标的公司正常经营带来的不利财务影响降到最低，保证重组后的经营效率，为平稳度过整合期、逐渐体现协同效应创造良好条件。当代商城、甘家口大厦均为海淀区老品牌国有企业，体量较大、人员较多、影响较广，整合期在充分发挥本次重组利好

方面的同时，尽量减小对原有日常运营、人事等方面工作的冲击，保持和谐的环境和稳定的局面，也是重组取得成功的必然要求。

当代商城的中庭装修改造在建工程系其为实现购物中心化转型这一战略目标的重要步骤，与重组后上市公司的经营战略、当代商城的市场定位形成良好对接，有利于更好地应对宏观经济波动和激烈的市场竞争，增强当代商城的持续盈利能力和抗风险能力。通过募集配套资金对这一具备可行性、必要性与紧迫性的项目给予财务支持，能够更充分地发挥资本市场运作对于资源配置的重要作用，为重组后公司的持续、稳定、健康发展提供强劲助力。

若不能通过本次募集的配套资金协助完成上述工作，本公司、当代商城与甘家口大厦可能需要借助银行借款等方式补足资金缺口，增加的大额利息成本将对上市公司及标的公司盈利带来不利影响，从而限制了重组绩效的提升空间。

#### （四）前次募集资金使用情况

经证监会以“证监许可[2012]327号”《关于核准北京翠微大厦股份有限公司首次公开发行股票批复》核准，本公司于2012年5月采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式向社会公开发行A股7,700万股，募集资金总额为人民币69,300.00万元，扣除各项发行费用后，实际募集资金净额为人民币63,744.58万元。

公司首次公开发行承诺的募集资金投资项目包括翠微百货大成路店项目和信息化升级改造项目。自2010年4月10日起至2012年4月30日止期间，公司以自筹资金先期投入翠微百货大成路店项目金额计人民币66,001.60万元。根据2012年5月29日公司第三届董事会第十六次会议审议通过的《关于北京翠微大厦股份有限公司以募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》，公司以募集资金置换预先投入自筹资金总额为人民币63,744.58万元。该置换已于2012年6月1日完成。根据公司编制的《关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告》及《2012年年度报告》，截至2012年12月31日，大成路店项目已累计投入76,013.90万元，其中以募集资金投入63,776.56万元（含31.99万元利息收入），自有资金投入12,237.34万元，前次募集资金已全部使用完毕。

对于信息化系统升级改造项目，截至2012年12月31日，公司已使用自有资金投入1,233.59万元。因募集资金全部用于大成路店项目，公司以自有资金继续投入信息化系统升级改造项目。

### **（五）本次募集配套资金失败的补救措施**

本次募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产的实施为前提条件，但募集配套资金成功与否并不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。若本次募集配套资金未能成功实施，公司拟采用自筹方式补足资金缺口，包括支付本次交易的现金对价以及拟使用募集配套资金投入的其他项目。

#### **1、自有资金**

截至2013年10月31日，上市公司合并报表口径资产负债率为50.06%，货币资金余额为10.25亿元，无银行借款。除保证日常运营对资金的需求外，公司能够将部分自有资金用于支付交易现金对价等用途。

#### **2、银行借款**

上市公司具有较大的资产规模、较好的资产流动性以及较强的盈利能力，债务融资能力突出，可通过银行借款补充支付交易现金对价及其他计划募集配套资金使用项目的缺口。

综上，即使本次募集配套资金未能实施，亦不会对本次重组或上市公司的后续业务发展造成重大不利影响。上市公司已就相关补救措施做出了充分的考虑和适当的安排，能够以自有资金和/或银行借款及时支付现金对价，确保本次交易顺利完成，以及对标的公司人员安置费用、在建工程、营运资金等给予充分支持和保障。

### **（六）募集资金相关内部控制制度**

为规范公司募集资金的管理和运用，提高募集资金使用效率，保护投资者的权益，公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究以及募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序等进行了明确规定。公司将根据该制度以及《上市规则》、《关于进一步



规范上市公司募集资金使用的通知》（证监公司字[2007]25号）、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（证监会公告[2012]44号）、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》、《上市公司日常信息披露工作备忘录第七号——上市公司超募资金的使用与管理》等法律、法规、规范性文件对本次募集配套资金相关事项进行严格规范管理。《募集资金管理制度》主要内容如下：

### 1、募集资金专项账户存储

（1）公司募集资金应当存放于董事会决定的专项账户集中管理，募集资金专项账户数量（包括公司的子公司或公司控制的其他企业设置的专项账户）原则上不得超过募投项目的个数。公司存在两次以上融资的，应当独立设置募集资金专项账户；公司因募投项目个数过少等原因拟增加募集资金专项账户数量的，应事先向交易所提交书面申请并征得交易所同意。

（2）公司应当在募集资金到账后1个月以内与保荐人、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。三方监管协议至少应当包括以下内容：

1）公司应当将募集资金集中存放于专项账户；

2）公司一次或12个月以内累计从专项账户支取的金额超过1,000万元或发行募集资金总额扣除发行费用后的净额的5%的，公司及存放募集资金的商业银行应当及时通知保荐人；

3）存放募集资金的商业银行每月向公司出具银行对账单，并抄送保荐人；

4）保荐人可以随时到存放募集资金的商业银行查询专项账户资料；

5）公司、存放募集资金的商业银行、保荐人的违约责任。

公司应当在全部三方监管协议签订后及时报交易所备案并公告三方监管协议主要内容。

上述三方监管协议在有效期届满前因保荐人或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自三方监管协议终止之日起1个月以内与相关当事人签订新的三方监管协议，并及时报交易所备案后公告。

(3) 公司应积极督促存放募集资金的商业银行履行三方监管协议。存放募集资金的商业银行连续三次未及时向保荐人出具对账单或通知专项账户大额支取情况, 以及存在未配合保荐人查询与调查专项账户资料情形的, 公司可以终止三方监管协议并注销该募集资金专项账户。

## 2、募集资金使用

(1) 公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时, 公司应当及时报告交易所并公告。公司募投项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资, 不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。公司不得将募集资金通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

(2) 公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性, 防止募集资金被控股股东、实际控制人等关联人占用或挪用, 并采取有效措施避免关联人利用募投项目获取不正当利益。

(3) 募集资金使用计划依照下列程序编制和审批:

- 1) 募集资金使用计划按年度和项目编制;
- 2) 具体执行部门编制《募集资金年度使用计划》;
- 3) 总经理办公会议审查同意;
- 4) 董事会审议通过;
- 5) 总经理执行。

(4) 募集资金使用依照下列程序申请和审批:

- 1) 具体使用部门填写申请表;
- 2) 财务负责人签署意见;
- 3) 总经理审批;
- 4) 财务部门执行。

(5) 公司应当在每个会计年度结束后全面核查募投项目的进展情况。募投项目年度实际使用募集资金与最近一次披露的投资计划差异超过30%的,公司应当调整募投项目投资计划,并在募集资金年度使用情况的专项报告中披露最近一次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

(6) 募投项目应严格按照项目投资总额进行投入。因特殊原因,必须调整项目投资总额时,按下列程序审批:

- 1) 具体执行部门编制投资总额调整报告,详细说明调整原因;
- 2) 调增或调减20%以内时,由总经理办公会议批准;
- 3) 调增或调减超过20%时,由董事会批准。

(7) 募投项目出现以下情形的,公司应当对该项目的可行性、预计收益等重新进行论证,决定是否继续实施该项目,并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划(如有):

- 1) 募投项目涉及的市场环境发生重大变化的;
- 2) 募投项目搁置时间超过一年的;
- 3) 超过最近一次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额50%的;
- 4) 募投项目出现其他异常情形的。

(8) 公司决定终止原募投项目的,应当及时、科学地选择新的投资项目。

(9) 公司以募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的,应当经公司董事会审议通过、注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐人发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施,置换时间距募集资金到账时间不得超过6个月。公司已在发行申请文件中披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的,应当在完成置换后2个交易日内报告交易所并公告。

(10) 公司改变募投项目实施地点的,应当经公司董事会审议通过,并在2

个交易日内报告交易所并公告改变原因及保荐人的意见。公司改变募投项目实施主体、重大资产购置方式等实施方式的，还应在独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议。

(11) 公司拟将募投项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当控股，确保对募投项目的有效控制。

(12) 公司可以用闲置募集资金暂时用于补充流动资金，但应当符合以下条件：

- 1) 不得变相改变募集资金用途；
- 2) 不得影响募集资金投资计划的正常进行；
- 3) 单次补充流动资金金额不得超过发行募集资金总额扣除发行费用后的净额的50%；
- 4) 单次补充流动资金时间不得超过6个月；
- 5) 已归还前次用于暂时补充流动资金的募集资金（如适用）；
- 6) 保荐人、独立董事、监事会出具明确同意的意见。

上述事项应当经公司董事会审议通过，并在2个交易日内报告交易所并公告。超过发行募集资金总额扣除发行费用后的净额10%以上的闲置募集资金补充流动资金时，还应当经股东大会审议通过，并提供网络投票表决方式。补充流动资金到期日之前，公司应将该部分资金归还至募集资金专项账户，并在资金全部归还后2个交易日内报告交易所并公告。

### **3、募集资金投向变更**

- (1) 公司应当经董事会、股东大会审议通过后方可变更募投项目。
- (2) 公司变更后的募集资金投向原则上应投资于主营业务。
- (3) 公司董事会应当审慎地进行新募投项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

(4) 公司拟变更募投项目的，应当在提交董事会审议后2个交易日内报告交易所并公告以下内容：

- 1) 原项目基本情况及变更的具体原因；
- 2) 新项目的基本情况、市场前景和风险提示；
- 3) 新项目的投资计划；
- 4) 新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- 5) 独立董事、监事会、保荐人对变更募投项目的意见；
- 6) 变更募投项目尚需提交股东大会审议的说明；
- 7) 交易所要求的其他内容。

新项目涉及关联交易、购买资产、对外投资的，还应当比照相关规则的规定进行披露。

(5) 公司变更募投项目用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

(6) 公司拟将募投项目对外转让或置换的（募投项目在公司实施重大资产重组中已全部对外转让或置换的除外），应当在提交董事会审议后2个交易日内报告交易所并公告以下内容：

- 1) 对外转让或置换募投项目的具体原因；
- 2) 已使用募集资金投资该项目的金额；
- 3) 该项目完工程度和实现效益；
- 4) 换入项目的基本情况、可行性分析和风险提示（如适用）；
- 5) 转让或置换的定价依据及相关收益；
- 6) 独立董事、监事会、保荐人对转让或置换募投项目的意见；

7) 转让或置换募投项目尚需提交股东大会审议的说明;

8) 交易所要求的其他内容。

公司应充分关注转让价款收取和使用情况、换入资产的权属变更情况及换入资产的持续运行情况。

(7) 单个募投项目完成后, 公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于其他募投项目的, 应当经董事会审议通过、保荐人发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金(包括利息收入)低于50万或低于该项目募集资金承诺投资额1%的, 可以豁免履行前款程序, 其使用情况应在年度报告中披露。公司将该项目节余募集资金(包括利息收入)用于非募投项目(包括补充流动资金)的, 应当按照第二十二条、二十五条履行相应程序及披露义务。

(8) 募投项目全部完成后, 节余募集资金(包括利息收入)在发行募集资金总额扣除发行费用后的净额10%以上的, 公司使用节余资金应当符合以下条件:

- 1) 独立董事、监事会发表意见;
- 2) 保荐人发表明确同意的意见;
- 3) 董事会、股东大会审议通过。

节余募集资金(包括利息收入)低于发行募集资金总额扣除发行费用后的净额10%的, 应当经董事会审议通过、保荐人发表明确同意的意见后方可使用。节余募集资金(包括利息收入)低于300万元或低于发行募集资金总额扣除发行费用后的净额1%的, 可以豁免履行前款程序, 其使用情况应在年度报告中披露。

#### **4、募集资金管理与监督**

(1) 公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次, 并及时向审计委员会报告检查结果。审计委员会认为公司募集资金管理存在重大违规情形、重大风险或内部审计部门没有按前款规定提交检查结果报告的, 应当及时向董事会报告。董事会应当在收到审计委员会的报告后2个交易日内向交易所报告并公告。公告内容应当包括募集资金管理存在的重大违规情形或

重大风险、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

(2) 公司当年存在募集资金运用的，董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况出具专项报告，并聘请注册会计师对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。注册会计师应当对董事会的专项报告是否已经按照本制度及相关格式指引编制以及是否如实反映了年度募集资金实际存放、使用情况进行合理保证，提出鉴证结论。鉴证结论为“保留结论”、“否定结论”或“无法提出结论”的，公司董事会应当就鉴证报告中注册会计师提出该结论的理由进行分析、提出整改措施并在年度报告中披露。保荐人应当在鉴证报告披露后的10个交易日内对年度募集资金的存放与使用情况进行现场核查并出具专项核查报告，核查报告应认真分析注册会计师提出上述鉴证结论的原因，并提出明确的核查意见。公司应当在收到核查报告后2个交易日内报告交易所并公告。

(3) 公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，至少应在相关资产权属变更后的连续三期的年度报告中披露该资产运行情况及相关承诺履行情况。该资产运行情况至少应当包括资产账面价值变化情况、生产经营情况、效益贡献情况、是否达到盈利预测（如有）等内容。相关承诺期限高于前述披露期间的，公司应在以后期间的年度报告中持续披露承诺的履行情况，直至承诺履行完毕。

(4) 独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请注册会计师对募集资金使用情况出具鉴证报告。公司应当予以积极配合，并承担必要的费用。

(5) 保荐人与公司应当在保荐三方监管协议中约定，保荐人至少每个季度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场调查。

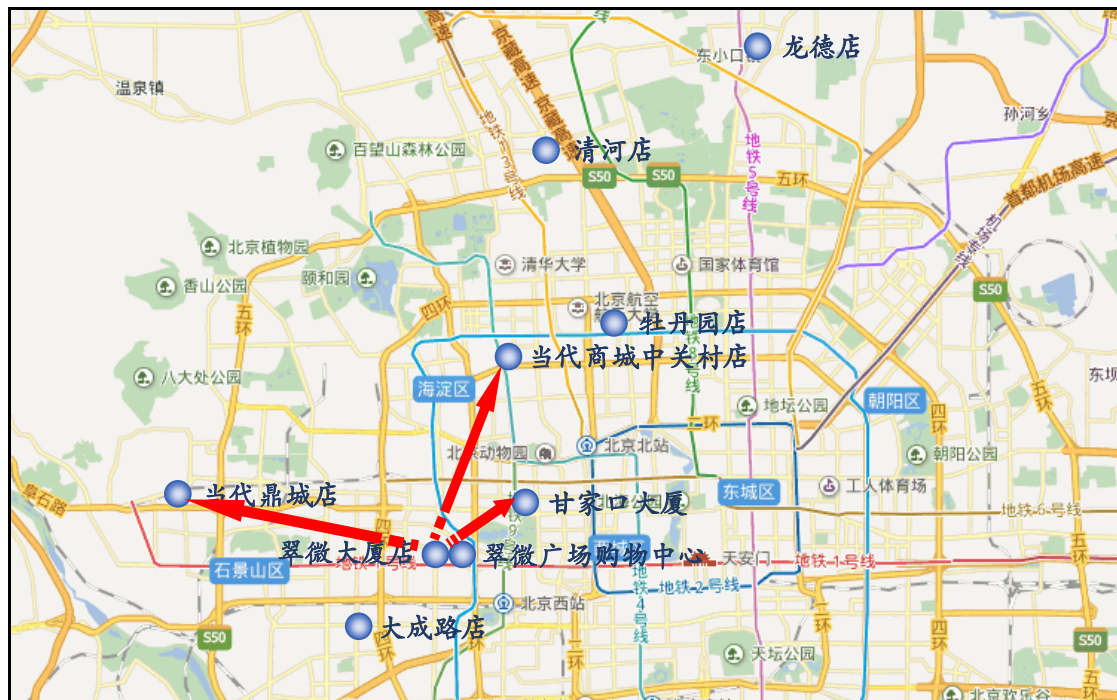
## 六、本次交易对公司其他方面的影响

### （一）对上市公司主营业务的影响

#### 1、扩大网络布局，提高行业地位

本次交易完成后，当代商城和甘家口大厦将成为上市公司的全资子公司，在

上市公司的统一平台上持续经营。公司的门店数将从6家增加到9家，增幅为50%。当代商城、甘家口大厦下属门店所处地理位置优越，与公司现有门店在地理位置上形成了良好互补。门店辐射范围进一步扩大，新增辐射区域包括中关村商圈和石景山商圈。公司在京西的网络布局更加完善，优势地位得到巩固，并考虑进一步向具有市场开发空间和发展潜力、周边环境契合公司定位与战略目标的地区延伸。本次交易完成后公司的9家门店的具体分布位置如下图所示：



门店扩张后，公司的销售额将从50亿元左右增至80亿元左右。根据北京商业信息咨询中心的数据，公司在北京区域百货零售市场的份额将从10%左右升至15%左右。随着三家知名百货商业企业的强强联合，公司在北京百货行业中的领先地位将得到进一步巩固和提升。

## 2、提升渠道价值，增强对供应商的谈判地位

本次交易将显著扩大公司的商业资产规模、经营规模 and 市场份额，提高公司的整体商业形象、品牌知名度和影响力，从而使公司的行业地位和渠道价值得以提升。由于公司的门店网络对于供应商的吸引力增加，公司增强了对供应商的谈判地位，有利于吸引更多高端品牌、畅销品牌入驻，进一步优化公司的品牌结构，巩固高端定位。同时，公司将提高针对供应商的议价和定价能力，在销售商品的品牌规划和布局方面将掌握更大的主动权。



### 3、发挥规模效应、协同作用，实现跨越式发展与可持续发展

当代商城与甘家口大厦在所处商圈具有较大影响力、品牌知名度较高、消费群体较为稳定，与公司各门店在辐射区域、市场定位和业态模式等方面存在一定差异性和互补性，可对市场形成更全面的热点覆盖和更合理的资源配置。通过将当代商城与甘家口大厦纳入上市公司，各具特色、优势互补的商业资源将得以有机组合，强化公司的核心竞争力，提高经营稳健性和抗风险能力，培育新的盈利增长点，增强发展后劲。

通过本次交易，公司在规模、资源、渠道和品牌等方面的优势将更加集中、显著，公司将藉此契机提升规模化和集约化经营能力，以充分发挥招商、采购、市场等方面的规模效应和协同作用，进一步挖掘、提升公司的资产运营能力和综合盈利能力。

随着销售收入、资产与盈利规模的迅速扩大，基于业务、资源、渠道、品牌、人才、技术、管理等多方面的深度整合，公司将有可能在供应链、产业链上达到全面协同，降低综合营运成本，提高营运效率，拓宽融资渠道，改善资产结构，完善业务管理架构，吸引、培养和激励优秀人才，完善战略布局。这种跨越式的发展是公司依靠内生式成长在短期内所难以实现的。在市场竞争日趋激烈、市场集中度不断提高、行业发生深刻变革的形势下，公司通过资本运作打造可持续发展的基础平台，赢取发展空间，争取发展时间，从而更有效地应对新兴零售业态的竞争，占据有利的市场地位，保证较好的盈利能力与股东回报。

综上，本次重组所形成的协同效应，将进一步提升公司的持续盈利能力。

#### （二）对上市公司治理结构的影响

根据《上市公司行业分类指引》（证监会公告[2012]31号）和《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司与当代商城、甘家口大厦同属于零售业中的百货商店业态模式。本次交易前，公司的控股股东与实际控制人为翠微集团，当代商城、甘家口大厦的控股股东与实际控制人为海淀国资中心，均受海淀区国资委最终控制。

本次交易是海淀区政府主导下的海淀区属商业企业整合重要部署，通过本次

交易，公司将成为海淀区属百货零售企业的统一运作平台，有效解决了公司与其他海淀区属百货零售企业的潜在同业竞争问题 and 公司后续发展问题，实现了海淀区属百货零售企业的产业整合，为公司做大、做强奠定了基础。

本次重大资产重组构成关联交易，其实施将严格执行法律、法规以及公司内部规定对于关联交易的审批程序，作价客观、公允。海淀国资中心向翠微股份作出了进一步减少和规范关联交易的承诺以及确保公司独立性的承诺。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、法规的要求持续完善公司治理结构。

综上，本次交易有利于上市公司减少和规范关联交易，避免同业竞争，增强独立性。

## 第十一章 财务会计信息

### 一、标的公司最近两年及一期的财务资料

#### （一）当代商城最近两年及一期的财务报表

德勤华永对当代商城2011年、2012年及2013年1-10月的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“德师报(审)字(14)第S0010号”《审计报告》。

当代商城2011年、2012年及2013年1-10月经审计的合并财务报表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：元

| 项目             | 2013年10月31日             | 2012年12月31日             | 2011年12月31日             |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 货币资金           | 255,367,486.96          | 363,887,753.71          | 288,367,834.00          |
| 交易性金融资产        | 12,000,000.00           | -                       | -                       |
| 可供出售金融资产       | 107,000,000.00          | -                       | -                       |
| 应收账款           | 4,323,273.08            | 18,318,990.90           | 19,416,024.20           |
| 其他应收款          | 8,142,274.06            | 8,154,937.31            | 7,960,303.67            |
| 存货             | 32,480,190.01           | 40,318,836.67           | 43,345,701.34           |
| 其他流动资产         | 22,510,472.64           | 24,188,118.78           | 26,167,488.61           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>441,823,696.75</b>   | <b>454,868,637.37</b>   | <b>385,257,351.82</b>   |
| 投资性房地产         | -                       | 21,046,393.88           | 22,281,716.14           |
| 固定资产           | 262,014,075.63          | 295,413,953.43          | 307,095,740.89          |
| 在建工程           | 20,481,091.80           | 130,940.17              | 1,303,329.94            |
| 无形资产           | 259,997,048.09          | 307,454,884.29          | 314,829,046.47          |
| 长期待摊费用         | 33,324,191.14           | 38,965,397.70           | 46,009,458.11           |
| 递延所得税资产        | 20,796,187.11           | 19,305,062.26           | 16,935,985.46           |
| 其他非流动资产        | -                       | 450,030.00              | 450,030.00              |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>596,612,593.77</b>   | <b>682,766,661.73</b>   | <b>708,905,307.01</b>   |
| <b>资产总计</b>    | <b>1,038,436,290.52</b> | <b>1,137,635,299.10</b> | <b>1,094,162,658.83</b> |
| 短期借款           | -                       | -                       | 10,000,000.00           |
| 应付账款           | 156,406,519.90          | 172,237,760.61          | 180,996,957.04          |

| 项目               | 2013 年 10 月 31 日        | 2012 年 12 月 31 日        | 2011 年 12 月 31 日        |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 预收款项             | 232,741,689.90          | 274,211,751.55          | 248,572,036.00          |
| 应付职工薪酬           | 25,359,858.24           | 25,860,735.82           | 24,359,404.69           |
| 应交税费             | 12,279,166.93           | 7,572,668.38            | 7,430,489.25            |
| 其他应付款            | 28,769,923.94           | 23,181,523.89           | 22,158,174.06           |
| 其他流动负债           | 64,238,425.78           | 62,793,098.71           | 54,288,762.67           |
| 一年内到期的非流动负债      | -                       | 290,000.00              | 200,000.00              |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>519,795,584.69</b>   | <b>566,147,538.96</b>   | <b>548,005,823.71</b>   |
| 长期应付款            | -                       | 4,660,000.00            | 4,880,000.00            |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>-</b>                | <b>4,660,000.00</b>     | <b>4,880,000.00</b>     |
| <b>负债合计</b>      | <b>519,795,584.69</b>   | <b>570,807,538.96</b>   | <b>552,885,823.71</b>   |
| 实收资本             | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 资本公积             | 231,855,241.80          | 294,492,469.72          | 294,372,469.72          |
| 盈余公积             | -                       | 12,952,963.63           | 9,114,242.21            |
| 未分配利润            | -13,214,535.97          | -40,617,673.21          | -62,209,876.81          |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>518,640,705.83</b>   | <b>566,827,760.14</b>   | <b>541,276,835.12</b>   |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>1,038,436,290.52</b> | <b>1,137,635,299.10</b> | <b>1,094,162,658.83</b> |

## 2、合并利润表

单位：元

| 项目            | 2013 年 10 月 31 日        | 2012 年 12 月 31 日        | 2011 年 12 月 31 日        |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>1,277,926,835.55</b> | <b>1,648,744,901.02</b> | <b>1,666,167,052.63</b> |
| 营业成本          | 1,024,438,326.05        | 1,331,140,859.44        | 1,352,912,349.32        |
| 营业税金及附加       | 11,736,459.35           | 13,945,506.22           | 13,187,945.93           |
| 销售费用          | 110,111,340.37          | 139,508,984.55          | 149,971,319.45          |
| 管理费用          | 91,233,962.78           | 115,295,397.86          | 107,426,739.09          |
| 财务费用          | 7,503,024.33            | 11,013,868.84           | 11,739,913.70           |
| 资产减值损失        | -4,405,749.51           | -                       | 4,985,960.51            |
| 投资收益          | 2,197,528.77            | 4,147,926.40            | 2,081,301.37            |
| <b>二、营业利润</b> | <b>39,507,000.95</b>    | <b>41,988,210.51</b>    | <b>28,024,126.00</b>    |
| 加：营业外收入       | 8,257,116.99            | 2,308,849.37            | 8,335,266.63            |
| 减：营业外支出       | 154,285.44              | 680,636.83              | 186,584.16              |
| 其中：非流动资产处置损失  | 154,084.44              | 78,610.12               | 83,584.16               |

| 项目               | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2011 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 三、利润总额           | 47,609,832.50    | 43,616,423.05    | 36,172,808.47    |
| 减：所得税费用          | 13,294,695.26    | 13,288,498.03    | 11,133,975.08    |
| 四、净利润            | 34,315,137.24    | 30,327,925.02    | 25,038,833.39    |
| 归属于母公司所有者的净利润    | 34,315,137.24    | 30,327,925.02    | 25,038,833.39    |
| 五、其他综合收益         | 220,000.00       | 120,000.00       | -240,000.00      |
| 七、综合收益总额         | 34,535,137.24    | 30,447,925.02    | 24,798,833.39    |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 34,535,137.24    | 30,447,925.02    | 24,798,833.39    |

### 3、合并现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2013 年 1-10 月    | 2012 年度          | 2011 年度          |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 1,422,006,342.12 | 1,904,442,886.43 | 1,940,353,976.46 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 22,168,211.13    | 4,475,942.49     | 16,054,430.08    |
| 经营活动现金流入小计                | 1,444,174,553.25 | 1,908,918,828.92 | 1,956,408,406.54 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 1,181,197,829.34 | 1,529,234,630.72 | 1,550,102,250.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 80,142,693.32    | 96,063,796.69    | 88,679,661.24    |
| 支付的各项税费                   | 58,452,087.46    | 76,214,988.61    | 74,614,586.61    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 86,054,924.67    | 105,383,241.92   | 115,221,791.97   |
| 经营活动现金流出小计                | 1,405,847,534.79 | 1,806,896,657.94 | 1,828,618,290.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 38,327,018.46    | 102,022,170.98   | 127,790,116.45   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |                  |
| 收回投资所收到的现金                | 332,000,000.00   | 625,000,000.00   | 530,000,000.00   |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,197,528.77     | 4,147,926.40     | 2,081,301.37     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 44,850.98        | 93,066.26        | 6,421.23         |
| 投资活动现金流入小计                | 334,242,379.75   | 629,240,992.66   | 532,087,722.60   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 23,177,664.96    | 15,589,675.05    | 8,024,411.67     |
| 投资所支付的现金                  | 451,000,000.00   | 625,000,000.00   | 530,000,000.00   |
| 投资活动现金流出小计                | 474,177,664.96   | 640,589,675.05   | 538,024,411.67   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -139,935,285.21  | -11,348,682.39   | -5,936,689.07    |

| 项目                        | 2013 年 1-10 月   | 2012 年度        | 2011 年度        |
|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                 |                |                |
| 借款所收到的现金                  | -               | -              | 22,581,116.67  |
| 筹资活动现金流入小计                | -               | -              | 22,581,116.67  |
| 偿还债务支付的现金                 | -               | 10,000,000.00  | 27,822,083.83  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 6,912,000.00    | 5,153,568.88   | 1,705,956.06   |
| 筹资活动现金流出小计                | 6,912,000.00    | 15,153,568.88  | 29,528,039.89  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -6,912,000.00   | -15,153,568.88 | -6,946,923.22  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | -               | -              | -              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -108,520,266.75 | 75,519,919.71  | 114,906,504.16 |
| 加：年/期初现金及现金等价物余额          | 363,887,753.71  | 288,367,834.00 | 173,461,329.84 |
| <b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>   | 255,367,486.96  | 363,887,753.71 | 288,367,834.00 |

## （二）甘家口大厦最近两年及一期的财务报表

德勤华永对甘家口大厦2011年、2012年及2013年1-10月的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的“德师报(审)字(14)第S0011号”《审计报告》。

甘家口大厦2011年、2012年及2013年1-10月经审计的合并财务报表如下：

### 1、合并资产负债表

单位：元

| 项目            | 2013 年 10 月 31 日      | 2012 年 12 月 31 日      | 2011 年 12 月 31 日      |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 货币资金          | 199,284,268.92        | 207,776,992.33        | 126,426,048.21        |
| 应收账款          | 7,131,788.83          | 13,997,548.57         | 7,812,542.05          |
| 预付账款          | -                     | -                     | 30,663.75             |
| 其他应收款         | 1,842,415.48          | 1,528,374.43          | 3,511,586.06          |
| 存货            | 11,637,803.74         | 14,013,383.25         | 19,674,164.54         |
| 可供出售金融资产      | -                     | -                     | 30,000,000.00         |
| 其他流动资产        | 9,057,118.81          | 13,072,619.00         | 12,545,938.63         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>228,953,395.78</b> | <b>250,388,917.58</b> | <b>200,000,943.24</b> |
| 固定资产          | 347,606,899.14        | 467,424,830.51        | 485,227,271.90        |
| 无形资产          | 927,105.03            | 1,087,515.03          | 1,247,925.03          |

| 项目               | 2013 年 10 月 31 日      | 2012 年 12 月 31 日      | 2011 年 12 月 31 日      |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 递延所得税资产          | 3,013,507.50          | 4,523,123.97          | 5,383,847.72          |
| <b>非流动资产合计</b>   | <b>351,547,511.67</b> | <b>473,035,469.51</b> | <b>491,859,044.65</b> |
| <b>资产总计</b>      | <b>580,500,907.45</b> | <b>723,424,387.09</b> | <b>691,859,987.89</b> |
| 应付账款             | 66,933,003.72         | 94,741,296.62         | 90,866,100.19         |
| 预收款项             | 69,118,831.51         | 81,589,480.19         | 66,575,814.87         |
| 应付职工薪酬           | 3,319,971.86          | 3,799,168.00          | 4,261,108.51          |
| 应交税费             | 12,683,672.43         | 18,491,585.75         | 14,840,915.55         |
| 其他应付款            | 81,684,077.95         | 13,999,539.30         | 12,324,419.15         |
| 一年内到期的非流动负债      | 1,875,102.65          | 9,385,102.66          | 11,185,102.65         |
| 其他流动负债           | 2,664,427.58          | 2,742,853.40          | 3,369,028.00          |
| <b>流动负债合计</b>    | <b>238,279,087.7</b>  | <b>224,749,025.92</b> | <b>203,422,488.92</b> |
| 长期应付款            | -                     | 67,850,000.00         | 74,530,000.00         |
| 其他非流动负债          | 10,127,252.64         | 11,689,838.18         | 13,564,940.85         |
| <b>非流动负债合计</b>   | <b>10,127,252.64</b>  | <b>79,539,838.18</b>  | <b>88,094,940.85</b>  |
| <b>负债合计</b>      | <b>248,406,340.34</b> | <b>304,288,864.10</b> | <b>291,517,429.77</b> |
| 实收资本             | 300,000,000.00        | 300,000,000.00        | 300,000,000.00        |
| 资本公积             | 72,949,037.17         | 173,373,390.93        | 171,423,390.93        |
| 盈余公积             | -                     | 3,945,065.97          | 1,913,218.66          |
| 未分配利润            | -40,854,470.06        | -58,182,933.91        | -72,994,051.47        |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>332,094,567.11</b> | <b>419,135,522.99</b> | <b>400,342,558.12</b> |
| <b>负债和股东权益总计</b> | <b>580,500,907.45</b> | <b>723,424,387.09</b> | <b>691,859,987.89</b> |

## 2、合并利润表

单位：元

| 项目            | 2013 年 1-10 月         | 2012 年度               | 2011 年度               |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>575,275,979.58</b> | <b>670,527,433.68</b> | <b>689,912,325.78</b> |
| 营业成本          | 464,119,834.20        | 540,804,411.58        | 559,848,312.29        |
| 营业税金及附加       | 6,737,532.95          | 7,803,959.54          | 8,066,510.64          |
| 销售费用          | 46,221,383.43         | 54,887,198.04         | 52,885,851.69         |
| 管理费用          | 34,921,437.42         | 41,438,760.05         | 41,144,364.45         |
| 财务费用          | -947,378.02           | 1,469,645.46          | 3,304,458.92          |

| 项目               | 2013年1-10月           | 2012年度               | 2011年度               |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 投资收益             | 1,732,630.14         | 1,873,287.66         | 976,520.55           |
| <b>二、营业利润</b>    | <b>25,955,799.74</b> | <b>25,996,746.67</b> | <b>25,639,348.34</b> |
| 加：营业外收入          | 2,562,150.56         | 2,463,865.02         | 1,968,272.80         |
| 减：营业外支出          | 240,826.27           | 378,831.28           | 206,684.30           |
| 其中：非流动资产处置损失     | 129,759.24           | 49,503.28            | 76,672.53            |
| <b>三、利润总额</b>    | <b>28,277,124.03</b> | <b>28,081,780.41</b> | <b>27,400,936.84</b> |
| 减：所得税费用          | 7,280,460.18         | 7,792,815.54         | 7,650,746.45         |
| <b>四、净利润</b>     | <b>20,996,663.85</b> | <b>20,288,964.87</b> | <b>19,750,190.39</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润    | 20,996,663.85        | 20,288,964.87        | 19,750,190.39        |
| <b>五、其他综合收益</b>  | <b>3,410,000.00</b>  | <b>1,950,000.00</b>  | <b>-4,320,000.00</b> |
| <b>六、综合收益总额</b>  | <b>24,406,663.85</b> | <b>22,238,964.87</b> | <b>15,430,190.39</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 24,406,663.85        | 22,238,964.87        | 15,430,190.39        |

### 3、合并现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2013年1-10月     | 2012年度         | 2011年度         |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 644,895,790.40 | 775,098,699.84 | 788,522,912.44 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 3,006,869.63   | 4,860,123.31   | 2,873,063.04   |
| 经营活动现金流入小计                | 647,902,660.03 | 779,958,823.15 | 791,395,975.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 550,148,246.98 | 603,584,400.17 | 626,208,523.14 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 53,208,814.35  | 64,309,674.14  | 62,009,260.38  |
| 支付的各项税费                   | 29,277,443.44  | 35,447,739.50  | 39,018,843.12  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 15,624,788.78  | 18,942,428.30  | 23,297,670.78  |
| 经营活动现金流出小计                | 648,259,293.55 | 722,284,242.11 | 750,534,297.42 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -356,633.52    | 57,674,581.04  | 40,861,678.06  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |
| 收回投资所收到的现金                | 385,000,000.00 | 264,000,000.00 | 190,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金               | 3,168,246.58   | 1,873,287.66   | 976,520.55     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -              | 6,370.00       | 84,971.20      |
| 收到的其他与投资活动有关的现金           | 50,000,000.00  | -              | 16,601,288.50  |
| 投资活动现金流入小计                | 438,168,246.58 | 265,879,657.66 | 207,662,780.25 |



| 项目                        | 2013年1-10月     | 2012年度         | 2011年度         |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 7,636,136.47   | 4,757,294.58   | 22,023,421.13  |
| 投资所支付的现金                  | 350,000,000.00 | 262,000,000.00 | 240,000,000.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 50,000,000.00  | -              | -              |
| 投资活动现金流出小计                | 407,636,136.47 | 266,757,294.58 | 262,023,421.13 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 30,532,110.11  | -877,636.92    | -54,360,640.88 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 3,668,200.00   | 3,446,000.00   | 3,020,000.00   |
| 筹资活动现金流出小计                | 3,668,200.00   | 3,446,000.00   | 3,020,000.00   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -3,668,200.00  | -3,446,000.00  | -3,020,000.00  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | -              | -              | -              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 26,507,276.59  | 53,350,944.12  | -16,518,962.82 |
| 加：年/期初现金及现金等价物余额          | 134,776,992.33 | 81,426,048.21  | 97,945,011.03  |
| <b>六、年/期末现金及现金等价物余额</b>   | 161,284,268.92 | 134,776,992.33 | 81,426,048.21  |

## 二、上市公司本次交易模拟实施后最近一年及一期的备考财务资料

本公司编制了本次交易模拟实施后最近一年及一期的备考合并财务报表，该报表未经审计。

### （一）备考合并财务报表的编制基础

该备考合并财务报表系按照以下编制基础编制：

1、该备考合并财务报表系以本公司2013年1月1日起至10月31日止期间未经审计的合并财务报表及2012年度经审计的合并财务报表为基础编制而成，2012年度经审计的合并财务报表已经德勤华永审计，并于2013年3月29日出具了“德师报(审)字(13)第P0472号”《审计报告》；作为该备考合并财务报表基础的当代商城和甘家口大厦2013年1月1日起至10月31日止期间、2012年度及2011年度的财务报表已经德勤华永审计，并于2014年2月8日出具了“德师报(审)字(14)第S0010号”和“德师报(审)字(14)第S0011号”《审计报告》。

2、在编制该备考合并财务报表时，假设当本次发行股份及支付现金购买标的资产交易完成后的股权架构于本报告期初（2012年1月1日）已经存在，并按此假设的股权架构合并后作为财务报表报告主体，并不考虑本公司购买该等股权时需要支付的对价及其影响。

3、该备考合并财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则及其相关会计规定而编制。

4、考虑该备考合并财务报表之特殊目的，编制备考合并财务报表时，仅编制了本报告期的备考合并资产负债表和备考合并利润表，未编制备考合并现金流量表、备考合并所有者权益变动表和除“主要会计政策和会计估计”、“税项”和“子公司情况”之外的其他备考合并财务报表附注，也亦未编制本公司的公司财务报表及附注。

## （二）记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产和可供出售金融资产以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## （三）遵循的声明

该财务报表按照上文所述的编制基础编制，在所述编制基础上真实、完整地反映了本公司于2013年10月31日及2012年12月31日的备考合并财务状况以及2013年1月1日至10月31日止期间及2012年度的备考合并经营成果。

## （四）上市公司最近一年及一期的备考财务报告

上市公司本次交易模拟实施后2012年和2013年1-10月备考合并财务报表如下：

## 1、备考合并资产负债表

单位：元

| 项目          | 2013 年 10 月 31 日        | 2012 年 12 月 31 日        |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 货币资金        | 1,479,187,355.64        | 1,548,223,833.57        |
| 交易性金融资产     | 12,000,000.00           | -                       |
| 可供出售金融资产    | 107,000,000.00          | -                       |
| 应收账款        | 33,132,962.36           | 56,476,817.18           |
| 其他应收款       | 14,131,154.86           | 19,566,112.77           |
| 预付款项        | 7,219,686.23            | 934,557.82              |
| 存货          | 159,616,182.63          | 176,825,355.08          |
| 其他流动资产      | 118,164,197.48          | 117,733,955.98          |
| 流动资产合计      | <b>1,930,451,539.20</b> | 1,919,760,632.40        |
| 长期应收款       | 27,533,550.00           | 25,973,550.00           |
| 长期股权投资      | 2,461,693.76            | 2,461,693.76            |
| 投资性房地产      | 14,097,765.13           | 36,013,562.91           |
| 固定资产        | 2,425,319,988.39        | 2,653,818,604.26        |
| 在建工程        | 32,374,499.97           | 2,666,132.47            |
| 无形资产        | 284,390,038.53          | 326,412,896.42          |
| 长期待摊费用      | 178,739,840.95          | 232,659,386.61          |
| 递延所得税资产     | 82,050,877.01           | 86,637,224.29           |
| 其他非流动资产     | -                       | 450,030.00              |
| 非流动资产合计     | <b>3,046,968,253.74</b> | 3,367,093,080.72        |
| 资产总计        | <b>4,977,419,792.94</b> | 5,286,853,713.12        |
| 应付账款        | 592,644,254.59          | 665,298,692.71          |
| 预收款项        | 1,239,644,114.58        | 1,332,462,234.55        |
| 应付职工薪酬      | 49,401,031.66           | 80,940,382.74           |
| 应交税费        | 41,457,022.35           | 36,131,334.66           |
| 其他应付款       | 209,414,455.16          | 208,860,322.75          |
| 其他流动负债      | 305,055,023.16          | 256,234,137.50          |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,875,102.65            | 9,675,102.66            |
| 流动负债合计      | <b>2,439,491,004.15</b> | <b>2,589,602,207.57</b> |
| 长期应付款       | -                       | 72,510,000.00           |
| 其他非流动负债     | 10,127,252.64           | 11,689,838.18           |

| 项目           | 2013 年 10 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 非流动负债合计      | 10,127,252.64    | 84,199,838.18    |
| 负债合计         | 2,449,618,256.79 | 2,673,802,045.75 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 2,517,591,664.61 | 2,603,954,033.14 |
| 少数股东权益       | 10,209,871.54    | 9,097,634.23     |
| 股东权益合计       | 2,527,801,536.15 | 2,613,051,667.37 |
| 负债和股东权益总计    | 4,977,419,792.94 | 5,286,853,713.12 |

## 2、备考合并利润表

单位：元

| 项目                | 2013 年 1-10 月    | 2012 年度          |
|-------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入            | 5,611,900,152.08 | 7,267,139,927.39 |
| 减：营业成本            | 4,490,466,828.64 | 5,821,405,969.05 |
| 营业税金及附加           | 64,266,661.87    | 78,874,953.82    |
| 营业费用              | 632,394,910.36   | 793,714,027.79   |
| 管理费用              | 222,023,338.75   | 290,477,920.27   |
| 财务费用              | 2,758,563.76     | 27,100,889.33    |
| 资产减值损失            | -4,405,749.51    | -                |
| 加：投资收益(损失以“-”号填列) | 5,010,158.91     | 7,101,214.06     |
| 其中：对联营企业的投资收益     | -                | -                |
| 二、营业利润            | 209,405,757.12   | 262,667,381.19   |
| 加：营业外收入           | 16,779,530.59    | 10,940,020.39    |
| 减：营业外支出           | 687,768.47       | 1,454,068.12     |
| 其中：非流动资产处置损失      | 424,935.17       | 223,823.35       |
| 三、利润总额            | 225,497,519.24   | 272,153,333.46   |
| 减：所得税费用           | 58,482,889.20    | 71,464,374.87    |
| 四、净利润             | 167,014,630.04   | 200,688,958.59   |
| 归属于母公司所有者的净利润     | 165,777,442.73   | 198,686,165.31   |
| 少数股东损益            | 1,237,187.31     | 2,002,793.28     |
| 五、其他综合收益          | 3,630,000.00     | 2,070,000.00     |
| 六、综合收益总额          | 170,644,630.04   | 202,758,958.59   |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额  | 169,407,442.73   | 200,756,165.31   |
| 归属于少数股东的综合收益总额    | 1,237,187.31     | 2,002,793.28     |

### 三、标的公司 2014 年度的盈利预测资料

德勤华永对当代商城2014年度合并盈利预测报告和甘家口大厦2014年度合并盈利预测报告进行了审核，并分别出具了“德师报(核)字(14)第E0007号”和“德师报(核)字(14)第E0006号”《审核报告》。德勤华永的审核意见均为：“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为合并盈利预测报告提供合理基础。而且，我们认为，合并盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照合并盈利预测报告‘二、合并盈利预测的编制基础’进行了列报。”

#### （一）合并盈利预测报告的编制基础

重要提示：该合并盈利预测报告（系指当代商城2014年度合并盈利预测报告和/或甘家口大厦2014年度合并盈利预测报告）是当代商城（甘家口大厦）管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

该合并盈利预测报告的主要编制基础如下：

该合并盈利预测报告系为翠微股份向中国证监会等有关主管政府部门报送拟实施的翠微股份发行股份及支付现金购买资产并募集资金暨关联交易的申报材料之目的而编制。该合并盈利预测报告所预测的2014年度经营成果将纳入翠微股份2014年度备考合并盈利预测报告中。

该合并盈利预测报告系根据当代商城（甘家口大厦）及子公司业经审计的2012年度和2013年1月1日至10月31日止期间的合并经营业绩、2013年11至12月的未经审计的合并经营业绩，结合经营计划、投资计划及融资计划、公司董事会的相关决议以及该备考盈利预测报告“三、合并盈利预测的基本假设”所述的各项假设等，本着重要性原则予以编制的。

该合并盈利预测报告的预测期间为2014年1月1日至12月31日止期间（以下简称“预测期”）。

该合并盈利预测报告系按照合并盈利预测报告“五、主要会计政策和会计估

计”所述会计政策和会计估计进行编制，所采用的会计政策和会计估计在所有重大方面均与编制当代商城（甘家口大厦）2013年度和2012年度的财务报告采用的主要会计政策和会计估计一致。

## （二）合并盈利预测的基本假设

1、预测期内当代商城（甘家口大厦）相关会计政策、会计估计不会发生重大变化；

2、预测期内当代商城（甘家口大厦）从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和当代商城（甘家口大厦）所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，零售业务涉及的借款利率和消费品价格将在正常范围内波动；

3、预测期内国家对零售百货行业政策将不会发生重大改变，当代商城（甘家口大厦）与供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并能根据合同规定如期履行；

4、预测期内当代商城（甘家口大厦）经营所遵循的税收政策无重大变化；

5、预测期内当代商城（甘家口大厦）的经营销售计划、固定资产投资及更新改造计划、融资计划能如期实现且无重大变化；

6、预测期内当代商城（甘家口大厦）的销售商品的市场需求和价格在预测范围内变动，日常经营所需的能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；根据近三年来社会消费品价格的变动规律，2014年社会消费品价格整体不会发生重大变化；

7、预测期内当代商城（甘家口大厦）的相关组织机构不会发生重大变化；

8、预测期内当代商城（甘家口大厦）不存在其他重大资产交易的计划；

9、预测期内当代商城（甘家口大厦）不会受重大或有事项的影响而导致经营成本大幅增长；

10、无其他不可抗拒及不可预见因素对当代商城（甘家口大厦）造成的重大不利影响。

## (三) 标的公司2014年度盈利预测表

## 1、当代商城2014年度合并盈利预测表

单位：千元

| 项目            | 2012 年    | 2013 年    |         |           | 2014 年    |
|---------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
|               | 1-12 月    | 1-10 月    | 11-12 月 | 1-12 月    | 1-12 月    |
|               | 已审实现数     | 已审实现数     | 已实现未审数  | 合计        | 预测数       |
| 一、营业收入        | 1,648,745 | 1,277,927 | 204,085 | 1,482,012 | 1,638,849 |
| 减：营业成本        | 1,331,141 | 1,024,438 | 164,749 | 1,189,187 | 1,298,436 |
| 营业税金及附加       | 13,946    | 11,736    | 1,216   | 12,952    | 14,823    |
| 营业费用          | 139,509   | 110,112   | 27,844  | 137,956   | 141,453   |
| 管理费用          | 115,295   | 91,234    | 20,895  | 112,129   | 114,348   |
| 财务费用          | 11,014    | 7,503     | 1,224   | 8,727     | 9,671     |
| 资产减值损失        | -         | -4,405    | -       | -4,405    | -         |
| 加：投资收益        | 4,148     | 2,198     | 1,540   | 3,738     | 400       |
| 二、营业利润        | 41,988    | 39,507    | -10,303 | 29,204    | 60,518    |
| 加：营业外收入       | 2,309     | 8,257     | 13,470  | 21,727    | 5,000     |
| 减：营业外支出       | 681       | 154       | 1,082   | 1,236     | -         |
| 三、利润总额        | 43,616    | 47,610    | 2,085   | 49,695    | 65,518    |
| 减：所得税费用       | 13,288    | 13,295    | 795     | 14,090    | 18,341    |
| 四、净利润         | 30,328    | 34,315    | 1,290   | 35,605    | 47,177    |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 30,328    | 34,315    | 1,290   | 35,605    | 47,177    |

## 2、甘家口大厦2014年度合并盈利预测表

单位：千元

| 项目      | 2012 年  | 2013 年  |         |         | 2014 年  |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|         | 1-12 月  | 1-10 月  | 11-12 月 | 1-12 月  | 1-12 月  |
|         | 已审实现数   | 已审实现数   | 已实现未审数  | 合计      | 预测数     |
| 一、营业收入  | 670,527 | 575,276 | 122,267 | 697,543 | 749,284 |
| 减：营业成本  | 540,804 | 464,120 | 100,143 | 564,263 | 606,495 |
| 营业税金及附加 | 7,804   | 6,738   | 1,973   | 8,711   | 8,767   |
| 营业费用    | 54,886  | 46,221  | 10,234  | 56,455  | 61,061  |
| 管理费用    | 41,439  | 34,921  | 7,717   | 42,638  | 42,521  |

| 项目            | 2012 年        | 2013 年        |              |               | 2014 年        |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|               | 1-12 月        | 1-10 月        | 11-12 月      | 1-12 月        | 1-12 月        |
|               | 已审实现数         | 已审实现数         | 已实现未审数       | 合计            | 预测数           |
| 财务费用          | 1,470         | -947          | -526         | -1,473        | 99            |
| 资产减值损失        | -             | -             | -            | -             | -             |
| 加：投资收益        | 1,873         | 1,733         | -            | 1,733         | -             |
| <b>二、营业利润</b> | <b>25,997</b> | <b>25,956</b> | <b>2,726</b> | <b>28,682</b> | <b>30,341</b> |
| 加：营业外收入       | 2,464         | 2,562         | 651          | 3,213         | 13,875        |
| 减：营业外支出       | 379           | 241           | 178          | 419           | -             |
| <b>三、利润总额</b> | <b>28,082</b> | <b>28,277</b> | <b>3,199</b> | <b>31,476</b> | <b>44,216</b> |
| 减：所得税费用       | 7,793         | 7,280         | 1,049        | 8,329         | 11,157        |
| <b>四、净利润</b>  | <b>20,289</b> | <b>20,997</b> | <b>2,150</b> | <b>23,147</b> | <b>33,059</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 20,289        | 20,997        | 2,150        | 23,147        | 33,059        |

#### 四、上市公司本次交易模拟实施后的备考盈利预测资料

德勤华永对本公司为本次重大资产重组编制的、本次交易模拟实施后的2014年度备考合并盈利预测报告进行了审核，并出具了“德师京报(核)字(14)第E0008号”《审核报告》。德勤华永的审核意见为：“根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为备考合并盈利预测报告提供合理基础。而且，我们认为，备考合并盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照备考合并盈利预测报告“二、备考合并盈利预测报告编制基础”中所述的编制基础进行了列报。”

##### （一）备考合并盈利预测报告的编制基础

重要提示：该备考合并盈利预测报告是本公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

该备考合并盈利预测报告的主要编制基础如下：

该备考合并盈利预测报告系在假设本次资产重组完成后的股权架构于该备



考合并盈利预测报告比较期间期初即已存在的基础上编制，即：

1、该备考合并盈利预测报告系为向中国证监会报送拟实施的本公司发行股份及支付现金购买资产并募集资金暨关联交易的申报材料之目的而编制；

2、该备考合并盈利预测报告的合并范围包括本公司（及其子公司）以及标的公司（即当代商城和甘家口大厦）；

3、该备考盈利预测报告系基于本公司及标的公司2013年度未经审计的合并财务报表和2012年度业经审计的合并财务报表，按重组架构编制的2013年度和2012年度的备考合并财务报表，并结合本公司及标的公司未来战略发展规划，依照本报告所述之编制基础和各项假设，按重要性原则予以编制；

4、该备考盈利预测报告的预测期间为2014年1月1日至12月31日止期间（以下简称“预测期”）；

5、该备考合并盈利预测报告系按照该报告中所述“五、主要会计政策和会计估计”进行编制，所采用的会计政策和会计估计在所有重大方面与编制2013年度和2012年度的备考合并财务报表时所采用的主要会计政策和会计估计一致。

## （二）备考合并盈利预测的基本假设

1、预测期内本公司及标的公司相关会计政策、会计估计不会发生重大变化；

2、预测期内本公司及标的公司从事经营所遵循的国家有关法律、法规、部门规章、税收政策和本公司及标的公司所在地区的社会经济环境与目前状况相比无重大变化，零售业务涉及的借款利率和消费品价格将在正常范围内波动；

3、预测期内国家对零售百货行业政策将不会发生重大改变，本公司及标的公司与供应商签订的购销合同不会发生重大调整，并能根据合同规定如期履行；

4、预测期内本公司及标的公司与出租人和承租人的租赁合同不会发生重大调整，并能根据合同规定如期履行；

5、预测期内本公司及标的公司经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

6、预测期内本公司及标的公司的经营销售计划、固定资产投资及更新改造计划、融资计划能如期实现且无重大变化；

7、预测期内本公司及标的公司的销售商品的市场需求和价格在预测范围内变动，日常经营所需的能源供求状况和价格及人力资源成本在预测范围内变动；根据近三年来社会消费品价格的变动规律，2014年社会消费品价格整体不会发生重大变化；

8、预测期内本公司及标的公司的相关组织机构不会发生重大变化；

9、预测期内本公司及标的公司不存在其他重大资产交易的计划；

10、预测期内本公司及标的公司不会受重大或有事项的影响而导致经营成本大幅增长；

11、无其他不可抗拒及不可预见因素对本公司及标的公司造成的重大不利影响。

### （三）上市公司2014年度备考盈利预测表

单位：千元

| 项目            | 2012年1-12月       | 2013年1-12月       | 2014年1-12月       |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 已审数              | 未审数              | 预测数              |
| <b>一、营业收入</b> | <b>7,267,140</b> | <b>6,864,517</b> | <b>7,377,671</b> |
| 减：营业成本        | 5,821,406        | 5,494,995        | 5,885,655        |
| 营业税金及附加       | 78,875           | 79,154           | 83,115           |
| 营业费用          | 793,713          | 790,768          | 849,935          |
| 管理费用          | 290,477          | 275,044          | 280,039          |
| 财务费用          | 27,102           | 2,056            | 6,014            |
| 资产减值损失        | -                | -2,736           | -                |
| 加：投资收益        | 7,101            | 6,551            | 1,480            |
| <b>二、营业利润</b> | <b>262,668</b>   | <b>231,787</b>   | <b>274,393</b>   |
| 加：营业外收入       | 10,940           | 34,500           | 19,895           |
| 减：营业外支出       | 1,455            | 2,188            | -                |
| <b>三、利润总额</b> | <b>272,153</b>   | <b>264,099</b>   | <b>294,288</b>   |
| 减：所得税费用       | 71,464           | 69,094           | 75,786           |

| 项目            | 2012 年 1-12 月 | 2013 年 1-12 月 | 2014 年 1-12 月 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 已审数           | 未审数           | 预测数           |
| 四、净利润         | 200,689       | 195,005       | 218,502       |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 198,686       | 193,573       | 217,058       |
| 少数股东损益        | 2,003         | 1,432         | 1,444         |

## 第十二章 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

#### （一）本次交易后与控股股东、实际控制人同业竞争状况及解决措施

本次交易前，公司的控股股东与实际控制人为翠微集团。翠微集团主要从事股权投资和投资管理业务，拥有的主要资产为本公司 55.06%的股权。除此之外，翠微集团不从事任何具体的生产经营活动，所参股投资的北京稻香湖投资发展有限责任公司、北京海开房地产股份有限公司和北京鑫泰小额贷款股份公司等三家公司分别从事酒店管理、房地产开发和小额贷款业务，也不从事百货零售业务，翠微集团与本公司不存在同业竞争关系。本次交易完成后，公司与翠微集团继续不存在同业竞争关系。

当代商城、甘家口大厦的控股股东与实际控制人为海淀国资中心，本公司与当代商城、甘家口大厦均受海淀区国资委最终控制。根据《上市公司行业分类指引》（证监会公告[2012]31 号）和《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011），本公司与当代商城、甘家口大厦同属于零售业中的百货商店业态模式。

按照本公司发行股份 15,370.00 万股及支付现金购买标的资产，以及发行股份 7,460.00 万股募集配套资金计算，本次交易完成后，海淀国资中心将持有本公司 28.66%股权，成为本公司第二大股东。海淀国资中心与翠微集团于 2013 年 12 月 13 日签署了《协议书》，约定其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致。海淀国资中心与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。海淀国资中心于 2014 年 1 月 28 日对本公司出具《承诺函》，承诺在自本次重组完成且翠微集团为本公司控股股东及实际控制人、海淀国资中心为本公司股东期间，其不会向本公司股东大会提出选举由其提名的董事候选人的提案，不会向本公司委派由其提名的董事。翠微集团保持其对本公司的实际控制地位不变，仍为本公司的控股股东、实际控制人。

本次交易完成后，当代商城、甘家口大厦 100%股权注入上市公司，海淀国资中心下属企业主要从事城市基础设施开发建设、房屋建筑业、物业管理、投资、资产管理、果树种植等业务，与公司不存在同业竞争关系。海淀国资中心本次重组后直接持股的全资、控股企业主营业务情况如下：

| 序号 | 公司名称                 | 注册资本（万元） | 持股比例   | 主营业务                     |
|----|----------------------|----------|--------|--------------------------|
| 1  | 北京市海淀区国有资产投资经营有限公司   | 100,000  | 100%   | 投资管理、资产管理                |
| 2  | 北京海淀区国有资产投资管理中心      | 50,000   | 100%   | 国有资产经营和管理                |
| 3  | 北京海淀置业集团有限公司         | 100,000  | 100%   | 房产出租、物业管理、股权投资管理         |
| 4  | 北京威凯建设发展有限责任公司       | 100,000  | 100%   | 房地产开发、危旧房改造、经营销售商品房      |
| 5  | 北京昊海建设有限公司           | 10,000   | 98.5%  | 普通货运、房屋建筑工程施工总承包、专业承包    |
| 6  | 北京中海投资管理公司           | 9,000    | 100%   | 国有资产投资经营和管理、投资管理、项目投资    |
| 7  | 北京海融达投资建设有限公司        | 3,200    | 100%   | 基础设施建设以及道路相关资源开发         |
| 8  | 北京市通联实业公司            | 1,000    | 100%   | 投资管理                     |
| 9  | 北京市海育建筑工程公司          | 600      | 100%   | 房屋建筑施工、古建筑修缮工程施工         |
| 10 | 北京市西山农场              | 330      | 100%   | 旅游、果树种植、养老服务、物业管理、建筑、殡葬等 |
| 11 | 北京绿海能环保有限责任公司        | 10,000   | 100%   | 再生能源发电项目建设与运营            |
| 12 | 北京海淀科技金融资本控股集团股份有限公司 | 150,000  | 57.45% | 企业管理、投资与资产管理、经济信息咨询      |

本次交易是海淀区政府主导下的海淀区属商业企业整合重要部署，通过本次交易，公司将成为海淀区属百货零售企业的统一运作平台，有效解决了公司与其他海淀区属百货零售企业的潜在同业竞争问题和后续发展问题，实现了海淀区属百货零售企业的产业整合，为公司做大、做强奠定了基础，并有利于从根本上避免同业竞争，保障公司可持续发展。

除当代商城、甘家口大厦之外，海淀国资中心还通过海淀置业间接持有超市发公司 34.77%的股权。超市发公司属于零售业中的超市业态，根据国家质检总局、国家标准化管理委员会联合发布、于 2004 年 10 月 1 日开始实施的《零售业

态分类》(GB/T 18106-2004)，百货业态与超市业态在商圈与目标顾客、商品（经营）结构、商品售卖方式和服务功能等方面均具有显著差异，具体如下：

| 业态  | 商圈与目标顾客              | 商品及经营结构                            | 商品售卖方式              | 服务功能                   |
|-----|----------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 百货店 | 以追求时尚和品位的流动顾客为主，辐射面大 | 综合性，门类齐全，以服饰、鞋类、箱包、化妆品、家庭用品、家用电器为主 | 采取柜台销售和开架面售相结合的方式   | 注重一站式服务，设餐饮、娱乐等服务项目和设施 |
| 超市  | 辐射半径 2km 左右，以附近居民为主  | 经营包装食品、生鲜食品和日用品                    | 自选销售，出入口分设，在收银台统一结算 | 服务较为单一，营业时间多在 12 小时以上  |

### 1、商圈与目标顾客

百货业态主要服务于追求时尚和品位的流动顾客，满足消费者通过消费体现社会地位的需求。由于选址于核心商圈、覆盖范围大，百货业态的顾客并不局限于某一地区的固定消费群体。超市业态主要服务于附近居民，以满足消费者的日常需求为主，主要顾客群体集中于超市附近地区且较为固定。

### 2、商品及经营结构

百货业态经营的商品主要为可选消费品，种类丰富，综合性强，涵盖服饰、鞋类、箱包、化妆品、家庭用品、家用电器各个门类，单位价值较大。超市业态经营的商品主要为生活必需品，包括生鲜、食品、杂货等，单位价值较小。

### 3、商品售卖方式

百货业态较多采取柜台销售的方式，每个柜台配备导购人员，由导购人员直接对顾客进行营销。柜台销售容易引导消费行为，导购人员的营销能力对销售额有十分重要的影响；由合作品牌供应商委派的导购人员能够提供较为专业化的服务。商店陈列、照明、装饰、广告较为讲究，注重维护合作品牌的声誉。超市业态主要采取自选销售方式，除必要的卖场工作人员外，不配备导购人员，由顾客自行选择，销售额主要取决于商品的价格、种类、组合、质量。

在经营模式方面，百货业态传统上以联营模式为主，结合自营和租赁；超市业态主要为自营模式，并广泛采用加盟连锁的运营方式。

#### 4、服务功能

百货业态提供的服务日趋多元，除传统的购物服务外，往往配套餐饮、娱乐及其他生活服务，以满足消费者的一站式消费休闲需求。超市业态提供的服务较为单一，仅限于满足消费者采购生活必需品的需求。为方便居民采购生活必需品，超市业态的营业时间较长，多为 12 小时以上。

虽然本公司与标的公司的下属门店中亦包含附属的超市业务，与超市发公司所经营的超市业务未来可能形成潜在的同业竞争，但基于下列原因，本公司与超市发公司之间不存在实质性同业竞争：

（1）公司主要从事百货零售业，以百货商店作为经营载体，主营业务与超市发公司从业态模式、盈利模式和商业定位等方面均有明显不同。

（2）虽然公司下属门店中包括部分超市业务，但是超市数量较少、业务规模较小、产品定位高端，主要服务于百货商店的消费群体，对百货零售业务起到有益补充和辅助作用。超市发公司属于连锁超市业态模式，主要通过数量众多的连锁便利超市，满足周边较小范围内居民的日常消费需求。从客户群体、产品和功能定位等方面，公司百货商店配套的超市业务与超市发公司下属超市具有较明显差异。

综上，虽然上市公司与超市发公司均属于大的零售业态，但其在实际经营业务性质的诸多方面存在较大差别，客观上不存在超市发公司及其关联方通过同业竞争、侵占商业机会的方式致使重组后的上市公司利益受到损害的可能性。因此，重组后上市公司与超市发公司之间不存在实质性同业竞争。

#### （二）避免潜在同业竞争的承诺

为维护上市公司及其公众股东的合法权益，有效避免海淀国资中心以及海淀国资中心所控制的其他企业可能与本公司产生的同业竞争问题，海淀国资中心对本公司特作出如下承诺：

“1、本中心将不从事并努力促使本中心控制的其他企业不从事与贵公司及其下属子公司（包括本次交易完成后成为贵公司下属全资子公司的当代商城、甘家口大厦及其子公司，下同）的主营业务构成竞争的业务。

2、如本中心或本中心控制的其他企业获得商业机会以开发、收购、投资可能与贵公司形成直接或间接业务竞争关系的项目时，本中心将优先选择或促使本中心控制的其他企业优先选择放弃或让与该等商业机会给贵公司。如果贵公司不予答复或者给予否定的答复，则视为放弃该商业机会。

3、本中心将促使超市发公司未来不从事零售业中的百货商店业务，不与贵公司及下属子公司百货商店业务形成直接或间接的业务竞争关系。”

## 二、关联交易

### （一）本次交易完成前的关联交易情况

本次交易前，公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及上交所的相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度，并按照市场化的原则，参照公司现行的同类关联交易的合理价格，确定关联交易的公允价格。公司的独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。公司对关联交易的控制能够有效防范风险，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。

根据《公司法》、《上市规则》和《企业会计准则》，本次交易前本公司的关联方与最近一年及一期的关联交易情况如下：

#### 1、关联方情况

##### （1）本公司的控股股东和实际控制人

| 关联方名称 | 与本公司的关系    | 对本公司的持股比例（%） |
|-------|------------|--------------|
| 翠微集团  | 控股股东、实际控制人 | 55.06        |



## (2) 受本公司控制的关联方

| 关联方名称              | 经济性质   | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质   | 注册资本(万元) | 本公司持股比例(%) |
|--------------------|--------|-----|-------|--------|----------|------------|
| 北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司 | 有限责任公司 | 北京  | 徐涛    | 商业零售   | 1,000    | 91.67      |
| 北京翠微园物业管理有限公司      | 有限责任公司 | 北京  | 苏斐    | 物业管理   | 100      | 70.00      |
| 北京翠微可晶摄影器材有限公司     | 有限责任公司 | 北京  | 张晶    | 商业零售   | 200      | 80.00      |
| 北京普澜斯国际商贸发展有限公司    | 有限责任公司 | 北京  | 张晶    | 国际品牌代理 | 500      | 100.00     |

## (3) 本公司的其他关联方

| 关联方名称         | 与本公司的关系          |
|---------------|------------------|
| 北京创景置业有限责任公司  | 本公司高管任董事         |
| 北京兴源房地产开发有限公司 | 持有公司 5%以上股份的法人股东 |
| 华纺房地产开发公司     | 持有公司 5%以上股份的法人股东 |

## 2、最近一年及一期的关联交易情况

## (1) 经常性关联交易

2012 年度及 2013 年 1-10 月, 本公司发生的经常性关联交易为从翠微集团和北京创景置业有限责任公司租赁房产, 具体情况如下:

| 关联方  | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2013 年 1-10 月 |            | 2012 年度       |            |
|------|--------|---------------|---------------|------------|---------------|------------|
|      |        |               | 金额(元)         | 占同类交易比例(%) | 金额(元)         | 占同类交易比例(%) |
| 翠微集团 | 房屋租赁   | 按双方协商的价格      | 9,766,509.19  | 5.24       | 14,876,677.79 | 6.70       |
| 创景置业 | 房屋租赁   | 按双方协商的价格      | 1,332,250.00  | 0.71       | 1,598,700.00  | 0.72       |

## (2) 偶发性关联交易

2012 年度及 2013 年 1-10 月, 本公司发生的偶发性关联交易为从翠微集团购买房产, 具体情况如下:

| 关联方  | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2013 年 1-10 月 |            | 2012 年度       |            |
|------|--------|---------------|---------------|------------|---------------|------------|
|      |        |               | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） |
| 翠微集团 | 购买房产   | 按双方协商的价格      | -             | -          | 79,285,360.00 | 90.28      |

为切实履行本公司在《首次公开发行股票招股说明书》中披露的关于解决关联租赁事项的承诺，本公司与翠微集团于 2012 年 12 月 3 日签订了《翠微大厦六层办公房产转让协议》，翠微集团将翠微大厦 6 层及 6 层加层、东塔 6 层共计建筑面积 3,603.88 平米的办公用房转让给本公司，交易价格以经海淀区国资委核准的资产评估值为准，总金额为 7,928.54 万元。该交易经海淀区人民政府“海政会[2012]89 号”文、海淀区国资委“海国资发[2012]176 号”文批复同意，并经公司 2012 年第三届董事会第二十次会议和 2012 年第一次股东大会审议通过。

### （3）关联方应收应付款项余额

截至 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 10 月 31 日，公司对关联方应收应付款项余额情况如下：

单位：元

| 项目名称  | 关联方  | 截至 2013 年 10 月 31 日 | 截至 2012 年 12 月 31 日 |
|-------|------|---------------------|---------------------|
| 其他应付款 | 翠微集团 | -                   | 63,428,288.00       |

截至 2012 年 12 月 31 日，公司关联应付款项余额系本公司从翠微集团购买房产尚未支付的款项。根据公司与翠微集团签订的《翠微大厦六层办公用房转让协议》，自协议签署之日起 10 个工作日内公司支付 1,585.71 万元，剩余转让价款在办理完毕所转让房产的房屋所有权及土地使用权过户手续之日起 10 个工作日内支付。截至 2013 年 10 月 31 日，前述过户手续已办理完毕，公司已按照协议约定付清剩余转让价款 6,342.83 万元。

## （二）本次交易构成关联交易

2013 年 12 月 13 日，本次交易的交易对方海淀国资中心与本公司控股股东、实际控制人翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东之后，与翠微集团在本公司决策方面保持一致，并与翠微集团作为本公司收购的一致行动人。

因此，本次交易构成关联交易。

本次交易标的资产经过具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构审计和评估，评估结果已经海淀区国资委核准，作价客观、公允，不会损害公司及非关联股东的利益。根据相关规定，本次交易还需经公司股东大会非关联股东审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

### （三）本次交易完成后的关联交易情况

假定本次交易于 2012 年 1 月 1 日已经完成，重组后的公司架构于 2012 年 1 月 1 日已经存在，公司最近一年及一期备考的关联方及关联交易情况如下：

#### 1、备考关联方情况

##### （1）本公司的控股股东和实际控制人

| 关联方名称 | 与本公司的关系    | 对本公司的持股比例（%） |
|-------|------------|--------------|
| 翠微集团  | 控股股东、实际控制人 | 31.62        |

注：按照发行股份 15,370.00 万股及支付现金购买标的资产，以及按上限发行股份 7,460.00 万股募集配套资金计算的本次交易后持股比例。

##### （2）受本公司控制的关联方

| 关联方名称              | 经济性质   | 注册地 | 法定代表人 | 业务性质   | 注册资本（万元） | 本公司持股比例（%） |
|--------------------|--------|-----|-------|--------|----------|------------|
| 北京翠微家园超市连锁经营有限责任公司 | 有限责任公司 | 北京  | 徐涛    | 商业零售   | 1,000    | 91.67      |
| 北京翠微园物业管理有限公司      | 有限责任公司 | 北京  | 苏斐    | 物业管理   | 100      | 70.00      |
| 北京翠微可晶摄影器材有限公司     | 有限责任公司 | 北京  | 张晶    | 商业零售   | 200      | 80.00      |
| 北京普澜斯国际商贸发展有限公司    | 有限责任公司 | 北京  | 张晶    | 国际品牌代理 | 500      | 100.00     |
| 北京当代商城有限责任公司       | 有限责任公司 | 北京  | 金玉华   | 商业零售   | 30,000   | 100.00     |
| 北京甘家口大厦有限责任公司      | 有限责任公司 | 北京  | 韩建国   | 商业零售   | 30,000   | 100.00     |

## (3) 本公司的其他关联方

| 关联方名称            | 与本公司的关系          |
|------------------|------------------|
| 北京创景置业有限责任公司     | 本公司高管任董事         |
| 北京兴源房地产开发有限公司    | 持有公司 5%以上股份的法人股东 |
| 华纺房地产开发公司        | 持有公司 5%以上股份的法人股东 |
| 北京市海淀区国有资本经营管理中心 | 持有公司 5%以上股份的法人股东 |

注：在本次交易完成后，不考虑配套融资，兴源房地产和华纺房地产的持股比例分别为 5.90%和 4.77%，华纺房地产持股比例低于 5%，但根据《上市规则》，过去十二个月内符合关联方条件的，仍界定为公司的关联方。

上述关联方中，除本次交易完成后纳入本公司合并报表范围的当代商城、甘家口大厦外，本次交易新增的关联方为海淀国资中心。

## 2、最近一年及一期备考的关联交易情况

## (1) 经常性关联交易

2012 年度及 2013 年 1-10 月，本公司备考的经常性关联交易如下：

| 关联方  | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2013 年 1-10 月 |            | 2012 年        |            |
|------|--------|---------------|---------------|------------|---------------|------------|
|      |        |               | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） |
| 翠微集团 | 房屋租赁   | 按双方协商的价格      | 9,766,509.19  | 4.30       | 14,876,677.79 | 5.49       |
| 创景置业 | 房屋租赁   | 按双方协商的价格      | 1,332,250.00  | 0.59       | 1,598,700.00  | 0.59       |

本次交易未增加上市公司的经常性关联交易。因当代商城也有房屋租赁交易（但无关联方房屋租赁），因此本次交易完成后公司向翠微集团和创景置业租赁房产占同类交易的比例降低。

## (2) 偶发性关联交易

2012 年度及 2013 年 1-10 月，本公司备考的偶发性关联交易如下：

| 关联方  | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2013 年 1-10 月 |            | 2012 年        |            |
|------|--------|---------------|---------------|------------|---------------|------------|
|      |        |               | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） |
| 翠微集团 | 购买房产   | 按双方协商的价格      | -             | -          | 79,285,360.00 | 90.28      |

| 关联方  | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 2013 年 1-10 月 |            | 2012 年 |            |
|------|--------|---------------|---------------|------------|--------|------------|
|      |        |               | 金额（元）         | 占同类交易比例（%） | 金额（元）  | 占同类交易比例（%） |
| 翠微集团 | 债务转让   | 按双方协商的价格      | 72,590,000.00 | 100.00     | -      | -          |
| 翠微集团 | 资产无偿划转 | 海淀区国资委批复      | 450,030.00    | 100.00     | -      | -          |

本次交易完成后，本公司新增两项偶发性关联交易，一是当代商城、甘家口大厦离退休、内退人员转移至翠微集团引致的相关债务转让，二是当代商城将一幅字画无偿划转至翠微集团。

2013 年 10 月 30 日，海淀区国资委出具《关于同意北京当代商城有限责任公司人员安置方案的批复》（海国资发[2013]158 号）、《关于同意北京甘家口大厦有限责任公司人员安置方案的批复》（海国资发[2013]156 号），同意当代商城、甘家口大厦分别将截至 2013 年 10 月 31 日（含当日）的离退休人员、内退人员和其他享有公司现行退休后统筹外福利制度人员以及截至 2014 年 12 月 31 日（含当日）前办理退休手续的在职人员划归翠微集团管理。根据企业会计准则相关规定和韬睿惠悦咨询公司出具的《精算评估报告》，当代商城、甘家口大厦分别就上述人员的统筹外福利费用现值计提长期应付款，截至 2013 年 10 月 31 日前，两家公司该项长期应付款余额分别为 465.00 万元和 6,794.00 万元，合计 7,259.00 万元。2013 年 10 月 31 日，当代商城、甘家口大厦分别将上述合计金额为 7,259.00 万元的精算福利负债转让给翠微集团，形成对翠微集团的其他应付款。具体情况参见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“五/（二）/2、支付标的公司人员安置费用”。

2013 年 10 月 31 日，海淀区国资委出具《关于北京当代商城有限责任公司国有资产无偿划转的批复》（海国资发[2013]154 号），同意当代商城将名为“红岩”的字画无偿划转至翠微集团。该字画经专项审计的账面价值为 45.00 万元。

### （3）关联方应收应付款项余额

截至 2012 年 12 月 31 日和 2013 年 10 月 31 日，公司对关联方备考的应收应付款项余额情况如下：

单位：元

| 项目名称  | 关联方  | 截至 2013 年 10 月 31 日 | 截至 2012 年 12 月 31 日 |
|-------|------|---------------------|---------------------|
| 其他应付款 | 翠微集团 | -                   | 63,428,288.00       |
| 其他应付款 | 翠微集团 | 72,590,000.00       | -                   |

截至 2013 年 10 月 31 日，本次交易使上市公司备考合并报表新增的其他应付款余额 7,259.00 万元即为前述当代商城、甘家口大厦向翠微集团转让的对离退休、内退及其他享受统筹外福利人员的精算福利负债现值，截至 2013 年 10 月 31 日尚未支付。本次重组募集配套资金的用途之一即为向翠微集团支付该笔人员安置款项，具体参见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“/五/（二）/2、支付标的公司人员安置费用”。

#### （四）拟采取减少和规范关联交易的相关措施

##### 1、本次交易后，本公司拟采取减少和规范关联交易的相关措施

本次交易完成后，本公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。本公司拟采取如下措施减少和规范关联交易：

（1）保持上市公司在资产、业务、人员、机构、财务等方面均独立于各关联方，保持面向市场的独立运营能力。

（2）翠微股份已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《关联方资金往来管理制度》等相关文件对关联交易做出了明确规定，包括关联交易回避表决制度、决策权限、决策程序等，以确保关联交易的公开、公允、合理，保护全体股东及公司的利益。

（3）进一步健全内部经营管理制度和内部控制体系；进一步明确上市公司股东、董事会、监事会和经理层之间的权责关系，强化监督和约束机制；进一步强化独立董事制度。

##### 2、本次交易后，海淀国资中心拟采取减少和规范关联交易的相关措施

为减少和规范未来与本公司的关联交易，确保本公司及其中小股东利益不受

损害，海淀国资中心已向本公司出具如下关于减少和规范关联交易的承诺：

“（1）确保与贵公司（包括本次交易完成后成为贵公司下属全资子公司的当代商城、甘家口大厦及其子公司，下同）在人员、财务、机构、资产和业务等方面完全分开，严格控制并减少贵公司与本中心自身和/或本中心控制的其他企业间的持续性关联交易。对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，履行合法程序，并依法签订协议，按照有关法律法规以及贵公司章程等规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害贵公司及其他股东的合法权益。

（2）确保本中心不发生以任何形式占用贵公司资金、资产的行为，不要求贵公司向本中心自身和/或本中心控制的其他企业提供任何形式的担保。

（3）确保本中心严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规、《北京翠微大厦股份有限公司章程》的有关规定行使股东权利，在股东大会对涉及本中心自身和/或本中心控制的其他企业与贵公司的关联交易进行表决时，依法履行回避表决的义务。”

## 第十三章 本次交易对上市公司治理机制的影响

### 一、本次交易前上市公司治理结构

本公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求，建立了比较科学和规范的法人治理结构，完善了相关内部控制制度。公司股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书能够依法规范运作，管理效率不断提高，保障了公司经营管理的有序进行。

根据相关法律、法规及《公司章程》，公司董事会、监事会和股东大会先后审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作细则》、《董事会专门委员会工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《投资决策管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《关联方资金往来管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度》、《反舞弊管理制度》、《股东大会累积投票制实施细则》、《内部控制评价办法》、《内部控制管理办法》、《内部审计管理制度》、《融资管理制度》等一系列内部制度。通过对上述制度的制定和落实，公司建立健全了符合上市要求的、能够保证中小股东充分行使权力的公司治理结构。

### 二、本次交易后上市公司拟采取完善公司治理结构的措施

本次重大资产重组完成后，翠微集团依然是上市公司的控股股东、实际控制人。交易对方海淀国资中心预计成为上市公司的第二大股东，并根据其与翠微集团签订的《协议书》，在其成为本公司股东之后与翠微集团在本公司决策方面保持一致，成为在本公司收购中翠微集团的一致行动人。翠微集团、海淀国资中心将严格按照有关法律、公司章程及相关协议的规定行使股东权利，充分履行控股股东或控股股东的一致行动人应尽义务，充分履行其在首次公开发行股票并上市或本次重组中做出的各项承诺，切实按照承诺中的安排避免发生同业竞争，减少和规范关联交易，保证上市公司独立性，积极维护上市公司和中小股东利益。同



时，上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，持续保持公司业务、资产、财务、人员、机构的独立性，实现可持续发展。

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、法规的要求持续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下五个方面：

### （一）股东及股东大会

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照公司章程等制度规定，确保股东大会以公正、公平的方式作出决议，充分听取中小股东意见，最大限度地保护股东权益。在合法、有效的前提下，上市公司将通过各种方式，包括充分运用现代信息技术手段，扩大公众股东参与股东大会的途径，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与权。

本次交易完成后，上市公司将积极督促控股股东、实际控制人及其一致行动人切实履行对公司及其他股东的诚信义务，严格依据相关法律法规规定，依法行使股东权利，规范自身行为，杜绝超越股东大会直接干预公司决策和日常经营管理活动、损害上市公司及其他股东合法权益的行为，不利用其地位谋取额外的利益，保证上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。

### （二）董事与董事会

本公司董事会人数为9人，其中独立董事3人。公司董事的选举、董事会的人数及人员构成、独立董事在董事会中的比例、董事会职权的行使、会议的召开等均符合相关法规的要求，且公司各董事熟悉相关法律法规，了解董事的权利、义务和责任，能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，正确行使股东权利及履行股东义务。

本次交易完成后，公司董事会将继续严格按照法律、法规以及《公司章程》等制度的规定履行职责，对全体股东负责，加强对公司管理层的监督、约束和激励，保证股东大会决议的有效执行；在翠微集团、海淀国资中心已做出明确承诺的情况下，采取切实可行的措施，监督其按照承诺避免发生同业竞争，监督并规范其与上市公司之间的关联交易。公司将采取措施进一步提升公司治理水平，充

分发挥董事会战略委员会、董事会提名与薪酬委员会、董事会审计委员会等专门委员会的作用，确保董事会公正、科学、高效地进行决策；确保独立董事在任职期间，能够依据法律法规要求履行职责，对董事会的科学决策和公司的发展起到积极作用，促进公司良性发展，切实维护公司整体利益和中小股东利益。

### （三）监事与监事会

本公司监事会人数为 7 人，其中职工监事 3 人。公司监事会能够依据《监事会议事规则》等制度，定期召开监事会会议，并以认真负责的态度列席董事会会议，履行对董事、高级管理人员的履职情况及公司财务的监督与监察职责，并对董事会提出相关建议和意见。

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照相关法律、法规及公司章程等制度的要求，为监事会正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对上市公司日常经营、财务状况以及董事、高级管理人员勤勉尽责情况进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

### （四）信息披露

本次交易完成后，上市公司将严格按照法律、法规、《公司章程》规定的信息披露内容及格式要求，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。除按照强制性规定披露信息外，上市公司将主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

### （五）完善内部控制管理体系

本公司自 2010 年按照上市公司的管理控制要求，开始着手内部控制体系的初步建设和开展内部控制自我评价，2012 年上市以来，初步建立了以财务管理为核心、以业务流程为主线、以风险评估为重点的内部控制体系，并持续对已有制度、管理办法进行补充、修订和完善。

为加强和规范上市公司内部控制，提升上市公司经营管理水平和风险防范能力，根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合发布的《关于印发<企

业内部控制基本规范>的通知》（财会[2008]7 号）、《关于印发企业内部控制配套指引的通知》（财会[2010]11 号），财政部办公厅和证监会办公厅《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）以及北京证监局《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》（京证公司发[2012]18 号）、《关于北京辖区上市公司内控规范实施工作的补充通知》（京证公司发[2012]30 号）等文件要求，上市公司第三届董事会第十七次会议于 2012 年 8 月 27 日审议通过了《内部控制规范实施工作方案（2012-2013 年度）》，成立了以公司董事长任组长的内部控制体系建设领导小组并下设内控工作组，组织实施内控规范工作，制定了编制了内部控制建设工作计划、内部控制自我评价工作计划和内部控制审计工作计划，第三届董事会第二十四次会议于 2013 年 8 月 27 日审议通过了《内部控制评价办法》、《内部控制管理办法》和修订后的《内部审计管理制度》。根据上述制度和计划，公司借鉴其他单位先进经验，对内控工作进行全面自查、识别风险，根据发现的问题落实解决提高方案，形成公司内控自我评价报告。截至本报告书签署之日，公司已聘请审计机构进行内控审计，内控评价和审计情况将根据有关法律法规进行信息披露。

本次交易完成后，上市公司将继续强化内部控制管理，进一步健全内部控制体系，使上市公司内部控制规范水平和运行有效性得到进一步提高，保证公司各项经营业务活动的有序、有效开展，保证公司资产的安全和完整，提高管理效能，保证各类信息的真实、合法、准确和完整，维护公司和股东的利益，促进公司可持续发展和战略目标的实现。

### 三、本次交易完成后上市公司的独立性

#### （一）资产独立性

目前，本公司资产独立、产权明晰。本次交易的标的资产产权完整、清晰，不存在权属争议。本次交易完成后，本公司的资产将继续保持良好的独立性及其完整性。

## （二）人员独立性

本公司的劳动、人事及工资管理完全独立。本次交易不涉及企业在职员工安置问题，标的公司继续保持法人主体地位，其在职员工与标的公司的劳动关系不变。同时，本次重组前，根据海淀区国资委的批复，标的公司将符合条件的离退休、内退人员转移至翠微集团管理，具体参见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“五/（二）/2、支付人员安置费用”。本次交易完成后，公司人员的独立性仍将得到有效保障。

## （三）财务独立性

本公司设有独立的财务部门，配备了专职的财务人员，具有规范的财务会计制度，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策。本公司在银行单独开立账户，并依法独立纳税，不存在与控股股东等单位共用银行账户或合并纳税的情形。本次交易完成后，本公司将继续保持良好的财务独立性。

## （四）机构独立性

本公司已建立健全了股东大会、董事会、监事会以及经营管理层的管理运作体系，独立行使经营管理权，不存在与控股股东等单位合署办公或机构混同的情形。本次交易完成后，本公司将继续保持机构独立。

## （五）业务独立性

本公司具有独立自主地进行经营活动的权力，拥有完整的法人财产权，包括经营决策权和实施权；拥有必要的人员、资金和经营场地，以及在此基础上按照分工协作和职权划分建立起来的一套完整组织，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施经营活动，面向市场独立经营。

本次交易完成后，本公司将继续保持健全有效的法人治理结构，本公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、经营管理层等将继续按照有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》等的相关规定独立行使职权，不受翠微集团和海淀国资中心的干预。本公司在业务、资产、财务、人员和机构等方面将继续保持独立性，维护广大投资者特别是中小投资者的合法权益。

## （六）交易对方关于上市公司独立性的承诺

为保护上市公司及中小股东的合法权益，确保上市公司运行的独立性，海淀国资中心出具了《独立性承诺函》，对本公司承诺：

“在成为贵公司的股东后，本中心将：

持续保证采取有效措施确保本中心自身和/或本中心控制的其他企业的人员、财务、机构、资产和业务等方面与贵公司完全独立、分开。本中心自身和/或本中心控制的其他企业与贵公司在经营业务、机构运作、财务核算等方面保持独立并各自独立承担经营责任和风险。

本承诺函在本中心作为贵公司股东期间持续有效。”

## 第十四章 风险因素

投资者在评价公司本次重大资产重组时，除本报告书其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素。

### 一、本次重组的交易风险

#### （一）审批风险

本次重组已经获得本公司董事会会议审议通过，尚需履行多项批准或核准程序，并在各项条件满足后方可实施，包括但不限于：北京市国资委批准本次交易方案；本公司股东大会审议通过本次交易方案，以及同意翠微集团及海淀国资中心免于以要约方式增持公司股份事项；商务部批准本次交易有关各方实施经营者集中；中国证监会核准本次交易方案。

上述批准、核准和同意事宜均为本次交易的前提条件，本次重组能否取得相关批准、核准和同意，以及最终取得相关批准、核准和同意的时间存在不确定性。因此，本次重组存在一定的审批风险。

#### （二）本次交易的标的资产评估增值较高的风险

本次交易的评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。根据北方亚事出具的“北方亚事评报字[2014]第 01-019 号”《当代商城资产评估报告》和“北方亚事评报字[2014]第 01-018 号”《甘家口大厦资产评估报告》，本次评估以持续使用和公开市场交易为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法和市场法进行评估。截至 2013 年 10 月 31 日，标的资产经审计账面价值（即标的公司单体报表经审计账面净资产总额）合计为 85,277.35 万元。标的资产成本法评估价值合计为 246,831.56 万元，增值额为 161,554.21 万元，增值率为 189.45%；市场法评估价值合计为 220,925.00 万元，增值额为 135,647.65 万元，增值率为 159.07%。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次评估选取成本法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的最终评估结论，即标的资产评估价值合计为 246,831.56 万元，增值额为 161,554.21 万元，增值率为 189.45%。

### （三）盈利预测实现的风险

本报告书“第十一章 财务会计信息”章节包含了标的公司及假定本次交易完成后的上市公司 2014 年度的盈利预测。上述盈利预测是以经审计及未经审计的历史业绩为基础，根据截至盈利预测报告签署日已知的经营计划、各项费用支出计划及其他有关信息、资料，本着谨慎性原则，经过分析研究而编制的。尽管盈利预测的过程遵循了谨慎性原则，并对未来影响标的公司和上市公司经营业绩的因素进行了稳健性估计，但由于盈利预测始终是基于诸多对未来的假设，而这些假设的实现存在一定的不确定性，如国家政策、消费者支出意愿、租金及工资水平、宏观经济形势等的重大变化，均会对盈利预测结果产生一定的影响。同时，不可抗力事件也可能对盈利预测的实现造成重大影响。因此，可能出现标的公司及本次交易后的上市公司实际经营结果与盈利预测结果存在一定差异的情况。为消除标的公司盈利预测不能实现给上市公司带来的风险，海淀国资中心针对本次重组实施完成年度（《盈利预测补偿协议》确定为 2014 年度）的盈利预测实现状况做出了现金补偿的承诺。本公司提请投资者注意该风险，并结合其他相关资料进行分析和投资决策。

### （四）募集配套资金金额不足或募集失败的风险

本次募集的配套资金将用于支付本次交易的现金对价、支付标的公司人员安置费用、用于当代商城装修改造项目及补充甘家口大厦营运资金（土地购置费用）。如果公司股价出现较大幅度波动，或市场环境变化，将可能导致本次募集配套资金金额不足或募集失败。若本次募集配套资金金额不足甚至募集失败，公司将以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式解决收购标的资产的现金支付及人员安置费用等资金需求。以自有资金或采用银行贷款等债务性融资方式筹集所需资金的安排，将给公司带来一定的财务风险和融资风险。

### （五）本次重组被暂停、中止或取消的风险

本次重组存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

2、本次重组存在因标的公司出现不可抗力、无法预见的原因导致业绩大幅下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

若本次重组因上述某种原因或其他原因被暂停、中止或取消，而上市公司又计划重新启动重组，则交易定价及其他交易条件都可能较本报告中披露的重组方案发生重大变化，提请投资者注意投资风险。

## 二、本次重组完成后上市公司的风险

### （一）重组后的管理风险

本次交易完成后，公司的经营规模进一步扩大，门店数量显著增加，资产管理难度加大，优秀人才的需求进一步提高，在机构设置、内部控制、资金管理和人员安排等方面均面临更高的要求。公司如不能建立起有效的沟通与协调机制，形成高效的管理模式和组织架构，加强优秀人才的培养和激励机制，则可能导致重组后公司的管理效率下降、运营成本上升，资源整合的协同效益难以得到显著体现，从而使得重组效果低于预期。此外，翠微股份与当代商城、甘家口大厦在经营理念、管理方式、企业文化等方面也存在一定差异，重组后能否充分发挥各自优势并有效加以整合，发挥“1+1>2”的效果，也存在一定的不确定性。

### （二）宏观经济波动风险

我国百货零售业受到居民消费能力的影响较大，与国内宏观经济波动关联极为紧密。宏观经济的景气程度对我国居民的可支配收入、消费需求和商品价格具有重大影响，并最终决定了百货零售业的整体盈利水平。2012年，我国宏观经济增速放缓导致消费场景气度有所下滑，全年实现社会消费品零售总额210,307亿元，同比增长14.1%。2013年1-10月，我国社会消费品零售总额为168,817亿元，同比增长13.3%，增速继续放缓。同时，尽管我国坚持经济结构转型、支持百货零售业发展的政策导向未发生改变，但由于市场消费需求导向的变化，使百货零售业、特别是定位较为高端的百货零售商业企业抵御宏观经济周期波动的能力有所降低。因此，宏观经济走势存在的较多不确定因素，给重组后的上市公司带来一定的经营风险。



### （三）市场竞争风险

现阶段，我国百货零售业的行业集中度依然较低，市场竞争较为激烈。国际商业巨头积极抢占中国市场，以其先进的管理方式和营运理念给国内百货零售企业带来了冲击；国内同行业大型百货零售企业也在加快跨区域、跨业态扩张步伐，购物中心、城市综合体、奥特莱斯及网络购物等新兴零售业态的迅猛发展，对传统百货业态的挑战力度不断加强。特别是近年来网络消费分流加速，带动消费者购物习惯发生变化，引领百货零售业发展趋势，对整个行业产生深刻和深远的影响。根据中国电子商务研究中心发布的《2012 年度中国电子商务市场数据监测报告》，2012 年，中国电子商务市场交易规模达 7.85 万亿元，同比增长 30.83%；其中，网络零售市场交易规模达 1.32 万亿元，同比增长 64.7%。国内外部分知名电子商务企业脱颖而出，市场份额迅速扩大，成为公司的新型竞争对手。虽然公司主要定位于高端、精品、时尚百货店，与电子商务的主流定位存在一定差异化经营空间，公司也积极制定和实施发挥门店优势、发扬自身特色、把握市场时机、应对电商挑战的经营策略，同时探索线上与线下相结合的发展路径，但随着市场竞争日益加剧，竞争格局快速变化，竞争对手数量和范围的扩大，使公司面临因市场竞争形势严峻导致市场份额丧失或经营业绩下滑的风险。

### （四）控股股东控制上市公司的风险

本次交易前，上市公司控股股东为翠微集团，翠微集团直接持有公司 55.06% 的股权。本次重组的交易对方海淀国资中心与翠微集团构成上市公司收购的一致行动人，在重组完成后，假设配套融资按底价发行股份数量为 7,460.00 万股，翠微集团与海淀国资中心共持有上市公司 60.28% 的股权，海淀国资中心与翠微集团在本公司决策方面保持一致，翠微集团作为控股股东的控股地位得到进一步加强。因此，控股股东可通过支配董事会或通过行使股东表决权等方式对上市公司的重大经营管理决策进行控制，在控制不当时，可能使上市公司及上市公司其他股东面临利益受到损害的风险。

## 第十五章 其他重要事项

### 一、资金、资产占用及担保情况

#### （一）公司资金、资产被占用情况

截至本报告书签署之日，公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人或其他关联人占用的情形。

本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人未发生变化，公司不存在因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人占用的情形，亦不存在被本次重组的交易对方占用的情形。

#### （二）公司担保情况

截至本报告书签署之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

本次交易完成后，公司控股股东、实际控制人没有发生变化，海淀国资中心因与翠微集团签署了《协议书》，约定在其成为本公司股东后与翠微集团在本公司决策方面保持一致，因而成为翠微集团及本公司的关联方。公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况。

### 二、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据经德勤华永审计的公司2012年度财务报表、未经审计的公司2013年1-10月财务报表以及公司为本次重组编制、未经审计的备考财务报表，本次交易前后上市公司偿债能力指标如下表所示：

| 项目       | 2013年10月31日 |       | 2012年12月31日 |       |
|----------|-------------|-------|-------------|-------|
|          | 实际数         | 备考数   | 实际数         | 备考数   |
| 资产负债率（%） | 50.06       | 49.21 | 52.50       | 50.57 |
| 流动比率（倍）  | 0.75        | 0.79  | 0.68        | 0.74  |

|         |      |      |      |      |
|---------|------|------|------|------|
| 速动比率（倍） | 0.68 | 0.73 | 0.61 | 0.67 |
|---------|------|------|------|------|

本次交易完成后，公司资产负债率有所降低，流动比率、速动比率有所提升，长期和短期偿债能力指标均得到加强。

截至本报告书签署之日，上市公司及标的公司不存在未披露的重大或有负债事项，亦不会因为本次交易产生重大或有负债事项。

综上，本次交易完成后，上市公司的负债结构合理，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况，公司财务状况保持稳健安全。

本次交易对上市公司负债结构的影响详见“第十章 本次交易对上市公司影响分析”之“三/（一）/2、交易前后负债结构及其变化分析”。

### 三、上市公司最近十二个月内发生的资产交易

截至本报告书签署之日，除本次交易外，公司最近十二个月内未发生重大资产购买、出售、置换等交易行为，亦未发生与本次交易相关的资产交易。

### 四、本次交易相关方买卖上市公司股票的自查情况

#### （一）自查期间，自查范围内人员买卖股票的情况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》（中国证券监督管理委员会公告[2008]13 号）、《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）、《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》（证监会公告[2012]33 号）以及上交所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第四号 重组内幕信息知情人名单登记及提交》等相关要求，就自 2013 年 9 月 17 日翠微股份停牌前六个月至本报告书签署之日止（以下简称“自查期间”）内上市公司及其控股股东、交易对方、标的公司及其各自董事、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（指配偶、父母、成年子女）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报

告。

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司查询结果，自查期间相关人员买卖上市公司股票情况如下：

1、在翠微股份本次重组停牌日（2013年9月17日）前六个月至本报告书签署之日止，翠微股份及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及直系亲属未买卖或持有翠微股份的股票。根据其出具的自查报告及相关承诺，不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。

2、在翠微股份本次重组停牌日（2013年9月17日）前六个月至本报告书签署之日止，海淀国资中心及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及直系亲属未买卖或持有翠微股份的股票。根据其出具的自查报告及相关承诺，不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。

3、在翠微股份本次重组停牌日（2013年9月17日）前六个月至本报告书签署之日止，当代商城及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及直系亲属未买卖或持有翠微股份的股票。根据其出具的自查报告及相关承诺，不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。

4、在翠微股份本次重组停牌日（2013年9月17日）前六个月至本报告书签署之日止，甘家口大厦及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及直系亲属存在买入和持有翠微股份股票的情形，具体如下：

（1）甘家口大厦董事陈宪英之配偶梁玉存及陈宪英之女梁璨在自查期间买卖本公司股票的情况如下表：

| 姓名  | 交易时间       | 交易类型 | 交易股数  | 交易价格 |
|-----|------------|------|-------|------|
| 梁玉存 | 2013年9月16日 | 买入   | 3,000 | 7.96 |
|     | 2014年1月9日  | 买入   | 1,000 | 8.09 |
|     | 2014年1月14日 | 卖出   | 1,000 | 8.27 |
|     | 2014年2月24日 | 买入   | 500   | 8.9  |
| 梁璨  | 2013年9月16日 | 买入   | 300   | 7.96 |

截至本报告书签署之日，陈宪英之配偶梁玉存持有本公司股票总数为 3,500 股，陈宪英之女梁璨持有本公司股票总数为 300 股。

(2) 甘家口大厦董事、副总经理王迎在自查期间买卖本公司股票的情况如下表：

| 姓名 | 交易时间      | 交易类型 | 交易股数 | 交易价格 |
|----|-----------|------|------|------|
| 王迎 | 2013年9月4日 | 买入   | 100  | 7.66 |

截至本报告书签署之日，王迎持有本公司股票总数为 100 股。

(3) 甘家口大厦董事、副总经理王伟光在自查期间买卖本公司股票的情况如下表：

| 姓名  | 交易时间      | 交易类型 | 交易股数 | 交易价格 |
|-----|-----------|------|------|------|
| 王伟光 | 2013年9月4日 | 买入   | 500  | 7.66 |
|     | 2013年9月4日 | 买入   | 500  | 7.66 |

截至本报告书签署之日，王伟光持有本公司股票总数为 1,000 股。

(4) 甘家口大厦董事会秘书郭雪迎之配偶在自查期间买卖本公司股票的情况如下表：

| 姓名 | 交易时间       | 买卖情况 | 交易股数  | 交易价格 |
|----|------------|------|-------|------|
| 于泳 | 2013年9月16日 | 买入   | 500   | 7.95 |
|    | 2013年9月16日 | 买入   | 1,500 | 7.92 |

截至本报告书签署之日，于泳持有本公司股票总数为 2,000 股。

(5) 甘家口大厦总经理助理刘慧在自查期间买卖本公司股票的情况如下表：

| 姓名 | 交易时间             | 买卖情况 | 交易股数   | 交易价格  |
|----|------------------|------|--------|-------|
| 刘慧 | 2013 年 8 月 22 日  | 买入   | 10,000 | 7.7   |
|    | 2013 年 12 月 18 日 | 卖出   | 10,000 | 10.12 |
|    | 2014 年 2 月 17 日  | 买入   | 4,000  | 9.43  |
|    | 2014 年 2 月 21 日  | 卖出   | 4,000  | 9.11  |

截至本报告书签署之日，刘慧持有本公司股票总数为 0。

5、在翠微股份本次重组停牌日（2013 年 9 月 17 日）前六个月至本报告书签署之日止，本次交易相关中介机构、中介机构的经办人员及其直系亲属未买卖或持有翠微股份的股票。根据其出具的自查报告及相关承诺，不存在泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。

## （二）相关股票买卖人员的声明与承诺

上述在自查期间存在买卖“翠微股份”股票行为的人员分别就其持有、买卖“翠微股份”股票的相关情况出具了声明与承诺。

### 1、陈宪英的声明与承诺

针对上述股票交易情况，陈宪英声明如下：

“（1）翠微股份本次重组停牌前，本人未参与本次重组项目相关的任何工作，也未参加本次重组相关的任何会议，不存在通过任何直接或间接途径获悉本次重组内幕信息的情形。

（2）翠微股份停牌后，本人未参与本次重组项目相关的任何会议、重要工作或直接相关工作，也未参与本次重组方案的决策过程，未知悉、接触本次重组方案的具体内容及重组项目的重大事项。

（3）本人配偶梁玉存和女儿梁璨在自查期间买卖“翠微股份”股票的行为，系本人配偶依据其对上市公司投资价值和百货板块股票走势的判断、基于其投资偏好和经验进行的操作，本人未参与其自主投资行为。上述投资不存在利用本次重组的内幕信息进行操作的情况。

（4）除自查报告已填报的交易数据外，本人及直系亲属在自查期间不存在

其他通过任何账户持有或买卖“翠微股份”股票的情况。”

针对上述股票交易情况，陈宪英承诺如下：

“在本次重组完成后的6个月内，本人直系亲属所持有的上述股票将不予卖出，也不进行新的买卖“翠微股份”股票的行为；未来本人直系亲属卖出上述股票后，所获得的全部收益将上交翠微股份。”

## 2、王迎的声明与承诺

针对上述股票交易情况，王迎声明如下：

“（1）翠微股份本次重组停牌前，本人未参与本次重组项目相关的任何工作，也未参加本次重组相关的任何会议，不存在通过任何直接或间接途径获悉本次重组内幕信息的情形。

（2）本人在自查期间买入“翠微股份”股票，系因本人对该股票较为熟悉，少量尝试购买意在参与和关注，不存在利用本次重组的内幕信息进行操作的情况。

（3）本人自买入上述股票后持有至今，未进行卖出。除自查报告已填报的交易数据外，本人及直系亲属在自查期间不存在其他通过任何账户持有或买卖“翠微股份”股票的情况。”

针对上述股票交易情况，王迎承诺如下：

“在本次重组完成后的6个月内，本人所持有的上述股票将不予卖出，也不进行新的买卖“翠微股份”股票的行为；未来本人卖出上述股票后，所获得的全部收益将上交翠微股份。”

## 3、王伟光的声明与承诺

针对上述股票交易情况，王伟光声明如下：

“（1）翠微股份本次重组停牌前，本人未参与本次重组项目相关的任何工作，也未参加本次重组相关的任何会议，不存在通过任何直接或间接途径获悉本次重组内幕信息的情形。

(2) 本人在自查期间买入“翠微股份”股票的行为，是本人配偶使用本人账户，依据其对百货行业及市场动态的了解进行的操作，不存在利用本次重组的内幕信息进行操作的情况。

(3) 本人自买入上述股票后持有至今，未进行卖出。除自查报告已填报的交易数据外，本人及直系亲属在自查期间不存在其他通过任何账户持有或买卖“翠微股份”股票的情况。”

针对上述股票交易情况，王伟光承诺如下：

“在本次重组完成后的6个月内，本人所持有的上述股票将不予卖出，也不进行新的买卖“翠微股份”股票的行为；未来本人卖出上述股票后，所获得的全部收益将上交翠微股份。”

#### 4、郭雪迎的声明与承诺

针对上述股票交易情况，郭雪迎声明如下：

“(1)翠微股份本次重组停牌前，本人未参与本次重组项目相关的任何工作，也未参加本次重组相关的任何会议，不存在通过任何直接或间接途径获悉本次重组内幕信息的情形。

(2) 本人配偶于泳在自查期间买入“翠微股份”股票的行为，是本人配偶依据其投资经验、对临近双节时机下的市场热点及股票技术走势的判断进行的操作，本人未参与其自主投资行为。上述投资不存在利用本次重组的内幕信息进行操作的情况。

(3) 本人直系亲属自买入上述股票后持有至今，未进行卖出。除自查报告已填报的交易数据外，本人及直系亲属在自查期间不存在其他通过任何账户持有或买卖“翠微股份”股票的情况。”

针对上述股票交易情况，郭雪迎承诺如下：

“在本次重组完成后的6个月内，本人直系亲属所持有的上述股票将不予卖出，也不进行新的买卖“翠微股份”股票的行为；未来本人直系亲属卖出上述股票后，所获得的全部收益将上交翠微股份。”



## 5、刘慧的声明与承诺

针对上述股票交易情况，刘慧声明如下：

“（1）翠微股份本次重组停牌前，本人未参与本次重组项目相关的任何工作，也未参加本次重组相关的任何会议，不存在通过任何直接或间接途径获悉本次重组内幕信息的情形。

（2）翠微股份停牌后，本人未参与本次重组项目相关的任何会议、重要工作或直接相关工作，也未参与本次重组方案的决策过程，未知悉、接触本次重组方案的具体内容及重组项目的重大事项。

（3）本人账户一直由本人配偶刘景山管理，其在自查期间买卖“翠微股份”股票的行为，系本人配偶依据其对上市公司股票质地、价格配比关系和市场行情的个人判断及参阅相关股评进行的短线交易行为，本人未参与其自主投资行为。上述投资不存在利用本次重组的内幕信息进行操作的情况。

（4）本人直系亲属自买入上述股票后已全部卖出，目前未持有“翠微股份”股票。除自查报告已填报的交易数据外，本人及直系亲属在自查期间不存在其他通过任何账户持有或买卖“翠微股份”股票的情况。”

针对上述股票交易情况，刘慧承诺如下：

“在本次重组完成后的6个月内，本人及本人直系亲属将不进行新的买卖翠微股份股票的行为；本人直系亲属在自查期间卖出上述股票所获得的全部收益将上交翠微股份。”

### （三）相关方的说明与承诺

相关股票买卖人员任职的甘家口大厦出具了《关于相关人员买卖“翠微股份”股票情况的说明》：

“作为翠微股份本次重大资产重组的标的公司之一，本公司采取了严格的保密措施和保密制度。在“翠微股份”股票2013年9月17日停牌前，本公司仅限于总经理韩建国参与本次重组事项的筹划过程，上述人员严格履行了诚信义务，没有泄露保密信息。本公司除总经理韩建国外的员工未知悉、接触除翠微股份公

开披露信息之外的有关本次重组的内幕信息，陈宪英、王迎、王伟光、郭雪迎、刘慧等 5 位员工或其直系亲属买卖“翠微股份”股票的行为与公司无关，不存在利用内幕信息进行操作的情况。

翠微股份停牌后，陈宪英、刘慧等两位员工未参与本次重组相关的任何会议、重要工作或直接相关工作，也未参与本次重组方案的决策过程，未知悉、接触本次重组方案的具体内容及重组项目的重大事项。陈宪英、刘慧或其直系亲属买卖“翠微股份”股票的行为与公司无关，不存在利用内幕信息进行操作的情况。”

本次重组的内幕信息知情人就本次重组保密情况分别出具下述承诺：

“本人在自查期间，遵守各项法律法规的要求，不存在泄露本次重大资产重组内幕信息，未以任何方式将本次拟实施的本项目事宜之相关信息披露给第三方，以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。”

#### （四）本次重组的动议过程及保密措施

针对本次重组，翠微股份及交易对方海淀国资中心均采取了必要的保密措施及保密制度，防止泄露本次重大资产重组内幕信息以及利用本次重大资产重组信息进行内幕交易的行为。翠微股份及海淀国资中心分别出具了有关本次交易保密制度和交易措施的书面说明。根据相关说明，本次重组的动议过程及保密措施如下：

1、2013 年 9 月 16 日，海淀区政府召开区政府常务会，海淀区国资委、翠微集团、海淀国资中心、当代商城、甘家口大厦主要负责人与会。会议决定启动海淀区属百货商业企业整合重组项目。会后，本公司接获翠微集团通知，于当日收市后向上交所申请停牌，公司股票自 2013 年 9 月 17 日起停牌。本公司仅限于张丽君、郭庆利、徐涛、姜荣生 4 人于停牌前知晓本次重组信息，海淀国资中心及海淀国资中心下属的当代商城、甘家口大厦仅限于张连仲、白二平、金玉华、韩建国、匡振兴、杨晓美 6 人于停牌前知晓本次重组信息。上述人员均严格履行了诚信义务，没有泄露保密信息。

2、翠微股份股票停牌后，根据《重组办法》等规定，翠微股份聘请了独立财务顾问、法律顾问、会计师和评估机构，并分别与中介机构签署了《保密协议》。

上述中介机构和经办人员等内幕信息知情人均严格遵守了保密义务。

3、本次重组前，本公司已经制定了《内幕信息知情人登记管理制度》、《信息披露管理制度》和《重大信息内部报告制度》等与保密相关的制度。本公司与海淀国资中心在本次重组过程中，对本次重组相关信息在文件管理、会议管理和人员管理等方面采取了严格的保密措施及保密制度。

4、翠微股份与海淀国资中心于 2013 年 12 月 13 日签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》中设置了保密条款，约定：除非法律、法规、规范性文件另有规定，或者中国证监会或上交所提出明确要求，未经该协议其他方事先书面同意，任何一方不得披露该协议或者该协议项下的交易，或对该协议其他方中的任一方的信息作出披露，包括但不限于合同文本、交易方案、商业条件（意图）、谈判过程和内容等。双方应当采取必要措施，将知悉或了解上述信息和文件的人员限制在从事本次交易的相关人员范围之内，并要求相关人员严格遵守本条规定。

在上述筹划重大资产重组的过程中，公司内部人员、交易对方和中介机构相关人员都了解内幕信息保密的重要性，对内幕信息的定义和范围、保密措施及保密责任等进行了详细约定并严格执行。

### （五）连续停牌前上市公司股票价格波动情况

翠微股份自 2013 年 9 月 17 日起因筹划重大资产重组事项停牌。在披露重组预案之前最后一个交易日（2013 年 9 月 16 日）公司股票收盘价为 8.02 元/股，9 月 16 日之前第 20 个交易日（2013 年 8 月 20 日）收盘价为 7.32 元/股，该 20 个交易日内公司股票价格累计涨幅 9.56%；同期，上证综合指数累计涨幅 7.66%，证监会商业贸易行业指数累计涨幅 15.10%，剔除大盘因素和同行业板块因素影响后的公司股票价格波动未超过 20%。同时，重组预案披露前 20 个交易日中，也未出现股票交易价格连续三个交易日内收盘价格涨跌幅偏离值累计超过 20% 的情况。

因此，翠微股份股票价格本次停牌前波动未达到《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）第五条相关标准，不存在

异常波动情况。

## （六）相关股票买卖人员买卖公司股票的性质

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，买卖公司股票相关自然人出具的自查报告、声明及承诺，标的公司就相关自然人买卖股票出具的说明，上市公司和交易对方出具的关于本次交易保密措施及保密制度的说明：自查期间内，陈宪英、王迎、王伟光、郭雪迎、刘慧等 5 位人员或其直系亲属买卖上市公司股票系其基于自主判断进行的操作，不构成内幕交易行为，对本次重组不构成实质性法律障碍。上述自然人已就持有股票的锁定及卖出收益归上市公司所有出具了承诺，未损害公司股东的利益，并已对有关股票交易情况履行了相应的信息披露义务。

## 五、保护投资者合法权益的相关安排

为保护投资者的合法权益，在本次重大资产重组过程中，公司拟采取以下措施：

### （一）及时、公平披露本次交易的相关信息

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《上市公司信息披露管理办法》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规、部门规章和规范性文件的相关要求，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法律、法规、部门规章和规范性文件的要求，真实、准确、完整地披露公司本次重大资产重组的进展情况。

### （二）严格执行关联交易审批程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律、法规以及公司内部规定对于关联交易的审批程序，本次交易方案将在公司股东大会由非关联股东予以表决。此外，公司已聘请独立财务顾问、法律顾问、具有证券业务资格的审计机构和评估机构等证券服务机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价

定价的公允性、公平性及合理性，不损害上市公司及其他股东的利益。

### （三）关于标的资产过渡期间损益归属的安排

根据公司与本次交易对方签署的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》，自评估基准日至资产交割日，除因本次重大资产重组而发生的成本支出或应承担的税费外，标的公司在损益归属期间收益或因其他原因而增加的净资产部分由本公司享有，标的公司运营所产生的亏损由海淀国资中心承担。交易双方认可前述损益归属期间的损益及数额应由具有证券业务资格的会计师事务所进行审计确认。

### （四）关于股份锁定的安排

海淀国资中心在本次交易中认购的本公司股份，自上市之日起 36 个月内不转让（包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让）或者委托他人管理、也不由公司回购其本次认购的全部或部分股票；由于公司送红股、转增股本等原因导致其增持的公司股份亦应遵守上述约定。

本次非公开发行股份募集配套资金的发行对象认购的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的本公司股份，亦应遵守上述约定。

### （五）交易对方的声明

本次重组的交易对方海淀国资中心已出具《关于所提供的信息真实、准确和完整的承诺函》。主要内容如下：

“根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，本中心保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。”

## （六）公司股票停复牌安排

2013年9月17日，本公司接到翠微集团通知，为加快海淀区国有企业的改革发展，海淀区国资委拟将区属百货商业资产注入到本公司，该事项对本公司构成了重大资产重组。为保证公平信息披露，维护投资者利益，避免造成公司股价异常波动，经公司申请，本公司股票自2013年9月17日起停牌不超过30日。

2013年10月17日，因海淀区国资委拟将区属百货商业资产注入到本公司，公司及重组相关方及时组织独立财务顾问、法律顾问、审计机构和评估机构进场，积极开展尽职调查、重组方案研究论证以及审计、评估准备等各项工作。因本次重组方案涉及资产的相关事项及其环节较为复杂，核查、研究、论证、协调和处理的事项较多，重组相关审计、评估及重组方案论证所需准备时间较长，公司股票无法按期复牌。为保证公平信息披露，维护投资者利益，经本公司申请，公司股票自2013年10月17日起继续停牌30日。

2013年11月16日，因本次重组涉及资产的相关事项较为复杂，本公司及相关方积极组织独立财务顾问、法律顾问、审计机构和评估机构深入开展尽职调查、重组方案研究论证、审计及评估等各项工作。因审计、评估工作正在推进中，重组方案需作进一步研究论证，公司暂不能形成重组预案并复牌。目前初步拟定的重组方案为：本公司向海淀国资中心发行股份及支付现金购买其持有的当代商城和甘家口大厦100%股权，具体方案尚待进一步细化论证并与交易方沟通后确定。为保证公平信息披露，避免股价异常波动，维护投资者利益，经申请，公司股票自2013年11月16日起继续停牌不超过30日。

2013年12月13日，公司召开第四届董事会第三次会议审议通过重组预案及相关议案，并于2013年12月14日公告重组预案。按照有关规定，公司股票于2013年12月16日起复牌。

## 六、本次交易完成后公司的利润分配政策

公司最近三年股利分配情况如下：

| 分红年度  | 每十股派息数(元) | 现金分红金额(万元) | 分红年度归属于上市公司股东的净利润(万元) | 占归属于上市公司股东的净利润的比例(%) |
|-------|-----------|------------|-----------------------|----------------------|
| 2012年 | 2.00      | 6,160.00   | 14,806.93             | 41.60%               |
| 2011年 | 0.86      | 2,648.80   | 13,147.15             | 20.15%               |
| 2010年 | 3.17      | 4,759.00   | 10,414.05             | 45.70%               |

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）要求，公司结合实际情况制定了利润分配政策。2012年12月20日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订公司章程利润分配政策条款的议案》，对利润分配的基本原则、利润分配的形式、现金分红的具体条件和比例、发放股票股利的具体条件、利润分配的审议程序、利润分配政策的变更等事项在《公司章程》中予以明确，从制度上对公司利润分配和现金分配政策的顺利实施作出了保证。本次交易完成后，上述政策仍将保持不变。

公司的利润分配政策具体如下：

### （一）利润分配的基本原则

- 1、公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的合并报表可供分配利润规定比例向股东分配股利。
- 2、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展。
- 3、公司优先采用现金分红的利润分配方式。

### （二）利润分配的形式

公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

### （三）现金分红的具体条件和比例

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金

方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的合并报表可供分配利润的 20%。

特殊情况是指：公司未来 12 个月内拟对外投资、购买资产、工程建设等重大投资或重大支出累计达到或超过公司最近一期经审计净资产的 30%。

#### （四）发放股票股利的具体条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

#### （五）利润分配方案的审议程序

1、公司的利润分配方案由管理层拟定后提交公司董事会、监事会审议，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。

2、公司因前述规定的特殊情况不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

#### （六）利润分配政策的变更

如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告并经独立董事审议后提交股东大会特别决议通过。审议利润分配政策变更事项时，公司为股东提供网络投票方式。



## 第十六章 对本次交易的结论性意见

### 一、独立董事对本次交易的意见

参照《重组办法》、《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》及《公司章程》的有关规定，独立董事审阅了本次交易的相关文件，并就有关事项发表独立意见如下：

“一、本次交易构成公司重大资产重组，亦构成关联交易，本次交易相关议案经第四届董事会第三次会议、第四次会议审议通过，董事会审议前已获得评估机构事前认可，董事会审议关联交易事项时关联董事回避了表决，董事会的召开、表决程序符合相关法律、法规及公司章程的相关规定。

二、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，具备可行性和可操作性。方案的实施有利于增强公司市场竞争能力，有利于公司长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

三、本次交易已聘请具有证券业务资格的资产评估机构对标的资产进行评估。本次交易标的资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的、并经有权国有资产监督管理部门核准的评估报告确定的评估结果为准。本次交易的定价原则和方法恰当、公允，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、本次交易不会导致公司控制权发生变化，北京翠微集团仍为公司控股股东和实际控制人，海淀国资中心承诺自股份发行结束之日起 36 个月内不转让其本次认购的公司股份，经公司股东大会审议通过后，符合《上市公司收购管理办法》第六十二条规定的可免于向中国证监会提交豁免申请的情形。同意董事会提请股东大会审议海淀国资中心及北京翠微集团免于因参与本次交易收购公司股份而触发要约收购义务。

五、同意公司与海淀国资中心签署的附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》和《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，同意公司董事会就本次发行股份及支付现金购买资产事项的总体安排。

综上所述，我们同意公司本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的交易事项。”

## 二、独立财务顾问意见

本公司聘请中信建投作为本次交易的独立财务顾问，根据中信建投出具的独立财务顾问报告，其结论性意见为：

“1、本次交易遵守国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《重组规定》等有关法律、法规的规定，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序。本次交易已经翠微股份第四届董事会第三次会议和第四届董事会第四次会议审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见；

2、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，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形；

3、本次交易所涉资产均已经过具有证券业务资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和评估，且资产评估假设、方法合理，本次交易的价格定价公允合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形。本次交易拟购买资产的价格是以评估值为参考，经交易双方协商确定的，体现了交易价格的客观、公允；

4、本次交易构成关联交易；本次交易有利于上市公司提升市场地位，改善经营业绩，增强持续发展能力，规范关联交易和避免同业竞争，增强上市公司的独立性；本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题；

5、本次交易所涉及的资产，为权属清晰的经营性资产，不存在权利瑕疵和其他影响过户的情况，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

6、交易对方就相关资产实际净利润数不足预测净利润数的情况签订了《盈利预测补偿协议》，协议约定明确，相关补偿安排合理、可行；

7、本次交易是上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的

协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产，发行股份数量不低于发行后上市公司总股本的 5%；

8、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；

9、本次交易停牌前六个月至重大资产重组报告书签署之日止期间，甘家口大厦陈宪英、王迎、王伟光、郭雪迎、刘慧等 5 名人员或其直系亲属存在买卖翠微股份股票的行为，上述行为不属于利用内幕消息进行交易，不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍；

10、本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，相关安排切实、可行。对本次交易可能存在的风险，翠微股份已经在《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关文件中作了充分揭示，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

### 三、法律顾问意见

根据本次交易法律顾问天元律师出具的法律意见书，其结论性意见为：

“1、翠微股份为根据中国法律设立并有效存续的股份有限公司，具备实施并完成本次交易的主体资格；海淀国资中心为根据中国法律设立并有效存续的全民所有制企业，具备实施并完成本次交易的主体资格。

2、本次交易方案合法、有效，符合《重组管理办法》的有关规定，不存在违反法律、行政法规的情形。

3、翠微股份董事会已审议通过本次交易，本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方已履行完毕关于本次交易的内部批准程序，海淀区国资委已对当代商城 100%股权和甘家口大厦 100%股权的评估结果予以核准；本次交易尚待取得翠微股份股东大会的批准、北京市国资委的批准、商务部的批复意见、中国证监会的核准后方可实施。

4、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干问题的规定》、《证券发行管理办法》及《非公开发行股票实施细则》等相关法律法规

和规范性文件规定的原则和实质性条件。

5、本次交易涉及的相关协议的内容符合有关法律的规定，依法生效后对签署协议的各方具有法律约束力。在取得北京市国资委、商务部、翠微股东大会、中国证监会的核准后，该等协议生效及可以实际履行。

6、当代商城和甘家口大厦为根据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，不存在根据相关法律、法规或公司章程规定需要终止的情形。

北京甘家口大厦设立时，华奥集团的实物出资未履行国有资产评估及评估结果的核准/备案程序。鉴于上述出资属于一家全民所有制企业将实物资产注入到另一家全民所有制企业，海淀区国有资产管理局也进行了企业国有资产产权登记，本所律师认为，上述实物出资未履行评估及评估报告核准/备案手续，对本次重大资产重组不构成实质性障碍。

甘家口大厦改制为有限责任公司时未履行评估程序，但鉴于其改制系以经审计的净资产值作为入账依据，改制前后甘家口大厦的股东均为海淀国资中心，且截至本法律意见出具之日，甘家口大厦的股东一直为海淀国资中心，因此，甘家口改制为有限责任公司时未履行评估及评估报告核准/备案手续，对本次重大资产重组不构成实质性障碍。除前述法律瑕疵外，当代商城和甘家口大厦的设立及其他历次重大变更均合法、合规、真实、有效。

7、海淀国资中心持有的当代商城和甘家口大厦股权权属清晰，不存在质押的情形。

8、本次交易已履行了现阶段法定的信息披露和报告义务。

9、本次交易构成翠微股份的关联交易。本次交易已取得翠微股份董事会的批准，关联董事在表决时已回避表决；本次交易尚需翠微股份股东大会审议通过，有关关联股东在股东大会表决时需回避表决。翠微股份的独立董事已发表独立意见对本次交易涉及的关联交易予以认可。海淀国资中心已就规范关联交易出具相关承诺，相关承诺的内容合法有效，有利于保护翠微股份及其股东的合法权益。

10、翠微股份与关联方不存在同业竞争。海淀国资中心已就避免与翠微股份的同业竞争出具相关承诺，相关承诺的内容合法有效，有利于避免同业竞争。

11、本次交易不会导致翠微股份的控制权发生变化。

12、上述买卖翠微股份股票的人员在核查期间（本次交易停牌前六个月至审议本次交易相关议案的翠微股份第四届董事会第四次会议召开日期间）买卖翠微股份股票的行为不属于利用内幕消息进行交易的行为，不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

13、参与本次交易的各证券服务机构具有为本次交易提供服务的资质。”

## 第十七章 本次交易相关证券服务机构

### 一、独立财务顾问

名称： 中信建投证券股份有限公司  
住所： 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼  
联系地址： 北京市东城区朝内大街 188 号  
法定代表人： 王常青  
电话： 010-85130588  
传真： 010-65185227  
经办人员： 林煊、张钟伟、廉洁、黎江

### 二、法律顾问

名称： 北京市天元律师事务所  
住所： 北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层  
联系地址： 北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层  
法定代表人： 朱小辉  
电话： 010-5776-3662  
传真： 010-5776-3777  
经办人员： 陈华、刘玉霞、刘晓力

### 三、财务审计机构

名称： 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）  
住所： 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼  
联系地址： 上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼  
执行事务合伙人： 卢伯卿  
电话： 021-61418888  
传真： 021-61418888

经办人员：周颖、王筱姝

#### 四、资产评估机构

名称：北京北方亚事资产评估有限责任公司  
住所：北京市东城区崇文门西大街7号2门303室  
联系地址：北京市西城区广内大街6号枫华豪景A座7单元五楼  
法定代表人：闫全山  
电话：010-83557630  
传真：010-83542962  
经办人员：温云涛、王新涛

## 第十八章 上市公司董事、交易对方及各中介机构声明

### 一、上市公司及全体董事声明

本公司全体董事承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签名：

|       |       |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| 张丽君   | 徐 涛   |
| _____ | _____ |
| 周淑珍   | 赵 毅   |
| _____ | _____ |
| 王 楠   | 王 宏   |
| _____ | _____ |
| 王成荣   | 陈鹤鸣   |
| _____ |       |
| 王 斌   |       |

北京翠微大厦股份有限公司

年 月 日



## 二、交易对方声明

本中心同意北京翠微大厦股份有限公司在《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中援引的涉及本中心的内容，本中心已对《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中引用的涉及本中心的内容进行了审阅，确认《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京市海淀区国有资本经营管理中心

法定代表人或授权代表（签字）：\_\_\_\_\_

张连仲

年 月 日

### 三、独立财务顾问声明

本公司同意北京翠微大厦股份有限公司在《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中援引本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容，本公司已对《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的独立财务顾问报告的相关内容进行了审阅，确认《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：\_\_\_\_\_

林 煊

张钟伟

法定代表人：\_\_\_\_\_

王常青

中信建投证券股份有限公司

年 月 日

#### 四、法律顾问声明

本所同意北京翠微大厦股份有限公司在《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的相关内容，本所已对《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的相关内容进行了审阅，确认《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：\_\_\_\_\_

陈 华                      刘玉霞                      刘晓力

律师事务所负责人：\_\_\_\_\_

朱小辉

北京市天元律师事务所

年      月      日

## 五、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读北京翠微大厦股份有限公司的《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》（以下简称“重大资产重组报告书”）及其摘要，确认该重大资产重组报告书及其摘要中引用的本所以下报告内容与本所出具的报告不存在矛盾：

(1) 本所对北京当代商城有限责任公司 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日止期间、2012 年度及 2011 年度财务报表出具的专项审计报告；

(2) 本所对北京甘家口大厦有限责任公司 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 10 月 31 日止期间、2012 年度及 2011 年度财务报表出具的专项审计报告；

(3) 本所对北京翠微大厦股份有限公司 2014 年度备考合并盈利预测出具的审核报告；

(4) 本所对北京当代商城有限责任公司 2014 年度合并盈利预测出具的审核报告；

(5) 本所对北京甘家口大厦有限责任公司 2014 年度合并盈利预测出具的审核报告。

本所及签字注册会计师确认重大资产重组报告书及其摘要不致因完整准确地引用由本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

经办注册会计师：\_\_\_\_\_

周 颖

王筱姝

执行事务合伙人（或授权代表）：\_\_\_\_\_

刘明华

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日

## 六、资产评估机构声明

本公司同意北京翠微大厦股份有限公司在《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中援引本公司出具的相关评估报告的相关内容，本公司已对《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中引用本公司出具的相关评估报告的相关内容进行了审阅，确认《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师：\_\_\_\_\_

温云涛

王新涛

法定代表人：\_\_\_\_\_

闫全山

北京北方亚事资产评估有限责任公司

年 月 日

## 第十九章 备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、翠微股份关于本次交易的董事会决议和独立董事意见；
- 2、翠微股份关于本次交易的监事会决议；
- 3、交易对方海淀国资中心关于本次交易的管理委员会决议；
- 4、翠微股份与海淀国资中心签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，《发行股份及支付现金购买资产补充协议》及《盈利预测补偿协议》；
- 5、中信建投出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；
- 6、德勤华永出具的标的公司最近两年及一期财务报表审计报告；
- 7、德勤华永出具的标的公司 2014 年度盈利预测审核报告；
- 8、德勤华永出具的翠微股份 2014 年度备考盈利预测审核报告；
- 9、北方亚事出具的标的资产评估报告；
- 10、天元律师出具的关于本次交易的法律意见书；
- 11、翠微股份出具的最近一年及一期备考财务报告；
- 12、海淀国资中心出具的关于本次交易的承诺函。

### 二、备查文件地点

投资者可在如下地点查阅上述备查文件：

|     |                |                  |
|-----|----------------|------------------|
| 公司  | 北京翠微大厦股份有限公司   | 中信建投证券股份有限公司     |
| 地址  | 北京市海淀区复兴路 33 号 | 北京市东城区朝内大街 188 号 |
| 电话  | 010-68241688   | 010-85130588     |
| 传真  | 010-68159573   | 010-65185311     |
| 联系人 | 姜荣生            | 林煊、张钟伟、廉洁、黎江     |

（本页无正文，为《北京翠微大厦股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》之盖章页）

北京翠微大厦股份有限公司

年 月 日