

# 目 录

一、关于重庆百货大楼股份有限公司重大资产重组相关资产减值测试的  
审核报告.....第 1—2 页

二、重庆百货大楼股份有限公司关于重大资产重组相关资产减值测试报  
告.....第 3—6 页

三、资质附件.....第 7—11 页



# 关于重庆百货大楼股份有限公司重大资产重组 相关资产减值测试的审核报告

天健审〔2025〕8-288号

重庆百货大楼股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的重庆百货大楼股份有限公司(以下简称重庆百货公司)管理层编制的《重庆百货大楼股份有限公司关于重大资产重组相关资产减值测试报告》(以下简称《减值测试报告》)进行了专项审核。

## 一、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供重庆百货公司披露重大资产重组相关资产减值测试时使用,不得用作任何其他目的。

## 二、管理层的责任

重庆百货公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料,按照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定以及重庆百货公司与重庆商社(集团)有限公司的原股东重庆渝富资本运营集团有限公司(以下简称渝富资本公司)、天津滨海新区物美津融商贸有限公司(以下简称物美津融公司)及深圳嘉璟智慧零售有限责任公司(以下简称深圳嘉璟公司)签署的《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社(集团)有限公司之减值补偿协议》(以下简称《减值补偿协议》)的约定编制《减值测试报告》,并保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对重庆百货公司管理层编制的《减值



测试报告》独立地提出鉴证结论。

#### 四、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作。该准则要求我们要遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对《减值测试报告》是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们进行了审慎核查，实施了我们认为必要的程序，并根据所取得的资料做出职业判断。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

#### 五、鉴证结论

我们认为，重庆百货公司管理层已按照中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定以及重庆百货公司与渝富资本公司、物美津融公司、深圳嘉璟公司签订的《减值补偿协议》的约定编制了《减值测试报告》，在所有重大方面公允反映了重大资产重组相关资产的减值测试结论。



中国注册会计师：

祝敏



中国注册会计师：

谢静欣



二〇二五年四月十七日



# 重庆百货大楼股份有限公司

## 关于重大资产重组相关资产减值测试报告

重庆百货大楼股份有限公司（以下简称公司或本公司）按照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，以及与重庆商社（集团）有限公司（以下简称重庆商社公司）的原股东重庆渝富资本运营集团有限公司（以下简称渝富资本公司）、天津滨海新区物美津融商贸有限公司（以下简称物美津融公司）及深圳嘉璟智慧零售有限责任公司（以下简称深圳嘉璟公司）签署的《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司之减值补偿协议》（以下简称《减值补偿协议》）的约定编制《重庆百货大楼股份有限公司关于重大资产重组相关资产减值测试报告》（以下简称本报告）。

### 一、本次重大资产重组基本情况

经本公司第七届董事会三十九次会议、第七届董事会四十七次会议、第七届董事会四十八次会议、第七届董事会五十次会议、第七届董事会五十八次会议和公司 2023 年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于同意重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司注册的批复》（证监许可〔2023〕2875 号）批准，本公司向渝富资本公司、物美津融公司、深圳嘉璟公司、重庆商社慧隆企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称商社慧隆公司）和重庆商社慧兴企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称商社慧兴公司）发行股份吸收合并重庆商社公司（以下简称本次交易）。

2024 年 1 月 31 日，本公司与重庆商社公司、渝富资本公司、物美津融公司、深圳嘉璟公司、商社慧隆公司和商社慧兴公司签署《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司之交割协议》（以下简称《交割协议》），各方约定以 2024 年 1 月 31 日作为本次交易的交割日。重庆商社公司的全部资产、负债、业务、人员及其他一切权利与义务均已于交割日转移至本公司享有及承担。

2024 年 3 月 7 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《证券变更登记证明》，本公司已办理完毕本次交易涉及的股份发行登记。根据本次交易方案，本公司以 18.82 元/股的股份发行价格，向渝富资本公司发行 111,540,705 股股份、向物美津融公司发行



111,540,705 股股份、向深圳嘉璟公司发行 24,786,823 股股份、向商社慧隆公司发行 1,829,937 股股份、向商社慧兴公司发行 960,643 股股份吸收合并重庆商社公司，同时将重庆商社公司持有的本公司 208,997,007 股股份予以注销。

截至本报告出具日，重庆商社公司已办理完毕重庆商社公司不动产产权、重庆商社万盛五交化有限公司（以下简称万盛五交化公司）100%股权及重庆商社公司知识产权的权属变更过户手续，并已退还渝富资本公司、物美津融公司和深圳嘉璟公司所支付的相关待过户资产评估值等额保证金。

## 二、减值补偿安排

### （一）减值测试资产

鉴于本次交易采用资产基础法对重庆商社公司股东全部权益价值进行整体评估，对其中重庆商社公司持有的商社大厦、电器大楼、石油路 9 号房产（即大坪 4S 店）和由万盛五交化公司持有的万东北路房产、矿山路房产采用市场法评估，本次交易的减值测试资产即为商社大厦、电器大楼、石油路 9 号房产（即大坪 4S 店）、万东北路房产和矿山路房产。

2023 年 5 月 10 日，公司与渝富资本公司、物美津融公司、深圳嘉璟公司签署《减值补偿协议》。各方一致同意，本次交易的减值测试资产为重庆商社公司持有的商社大厦、电器大楼、石油路 9 号房产（即大坪 4S 店）和万盛五交化公司持有的万东北路房产、矿山路房产。根据中联资产评估集团有限公司（以下简称中联评估公司）出具的以 2022 年 11 月 30 日为基准日的《重庆百货大楼股份有限公司拟吸收合并重庆商社（集团）有限公司所涉及的重庆商社（集团）有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（中联评报字〔2023〕第 332 号），截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，减值测试资产按照市场法评估的评估价值为 870,009,100.00 元。

### （二）减值补偿期

渝富资本公司、物美津融公司及深圳嘉璟公司为本次交易的补偿义务人。各补偿义务人确认，本次交易的减值补偿期为自交割日起连续三个会计年度（含交割日当年）。根据《交割协议》，各方约定以 2024 年 1 月 31 日作为本次交易的交割日，因此本次交易的减值补偿期为 2024 年、2025 年、2026 年。

### （三）减值补偿承诺

渝富资本公司、物美津融公司及深圳嘉璟公司承诺，减值测试资产整体在减值补偿期内不会发生减值，否则应按《减值补偿协议》约定向本公司进行补偿。



渝富资本公司、物美津融公司及深圳嘉璟公司保证，其通过本次交易获得的股份及该等股份因公司后续实施转增或股利分配而获得的股份将优先用于履行《减值补偿协议》项下的减值补偿承诺，不会通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，补偿义务人将书面告知质权人根据《减值补偿协议》约定相关股份具有潜在减值补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付减值补偿事项等与质权人作出明确约定。

#### （四）减值补偿义务的实施

减值补偿期内，如减值测试资产发生减值，即《减值测试报告》载明的当期减值测试资产的评估值少于减值测试资产本次交易评估值，则各补偿义务人需优先以对价股份对本公司进行补偿，不足部分由各补偿义务人以现金方式补偿。各补偿义务人在减值补偿期内应逐年进行补偿。

各补偿义务人应补偿金额的计算方法为：

各补偿义务人当期就减值测试资产应补偿金额=（减值测试资产本次交易评估值－《减值测试报告》载明的减值测试资产评估值）×各补偿义务人持有的重庆商社公司股权比例－各补偿义务人截至当期期末就减值测试资产累计已补偿金额（如有）。

减值补偿期内，各补偿义务人应优先以股份方式对本公司进行补偿，各补偿义务人应补偿的股份数量按照下列公式计算：

各补偿义务人当期就减值测试资产应补偿股份数量=各补偿义务人当期就减值测试资产应补偿金额÷本次交易的每股发行价格。

按照上述公式计算所得的补偿股份数量并非整数时，按四舍五入取整；计算所得的补偿股份数量小于0时，按0取值，即已经补偿的股份不冲回。

### 三、减值测试过程

根据本公司与渝富资本公司、物美津融公司及深圳嘉璟公司签署的《减值补偿协议》的约定，本公司对重大资产重组相关资产截至2024年12月31日的公允价值进行减值测试：

（一）公司已聘请中联评估公司对重大资产重组相关资产截至2024年12月31日的公允价值进行了评估，并于2025年2月26日出具了《重庆百货大楼股份有限公司减值测试所涉及的5项资产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字〔2025〕第0484号）。截至评估基准日2024年12月31日，减值测试资产商社大厦、电器大楼、石油路9号房产（即大坪4S店）、万东北路房产及矿山路房产按市场法评估价值为895,636,100.00元，大于其交易时的评估价值870,009,100.00元，当期减值测试资产的评估值相较于本次交易评估值



未发生减值。

(二) 本次减值测试过程中，公司已向中联评估公司履行了以下工作：

1. 已充分告知中联评估公司本次评估的背景、目的等必要信息；
2. 要求中联评估公司在不违反其专业标准的前提下，为了保证本次评估结果和上次资产评估报告的结果可比，需要确保评估假设、评估参数、评估依据等不存在重大不一致；
3. 对于以上若存在不确定性或不能确认的事项，要求中联评估公司在其评估报告中充分披露。

(三) 公司对评估所使用的评估假设、评估参数、评估范围进行了复核，未识别出异常情况。

#### **四、减值测试结论**

经测试，截至 2024 年 12 月 31 日，重大资产重组相关资产的整体评估价值大于重大资产重组时的评估价值，未发生减值。

#### **五、本报告的批准**

本报告业经本公司 2025 年 4 月 17 日第八届十二次董事会批准对外报出。





本复印件仅供重庆百货大楼股份有限公司天健审(2025)8-288号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营。他用无效且不得擅自外传。





证书序号: 0019886

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

2024年 12月 20日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

钟建国

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000001

批准执业文号: 浙财会〔2011〕25号

批准执业日期: 1998年11月21日设立, 2011年6月28日转制

本复印件仅供重庆百货大楼股份有限公司天健审(2025)8-288号报告后附之用, 证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有合法执业资质, 他用无效且不得擅自外传。





从事证券服务业务会计师事务所名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000051421390A	11000243	2020/11/02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108MA007YBQ0G	11010274	2020/11/02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020855463270	11000010	2020/11/02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000599649382G	11000241	2020/11/02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676050Q	11010148	2020/11/02
6	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020/11/02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005587870XB	31000012	2020/11/02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020/11/02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020/11/02
10	广东中联信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101MA9UN3YT81	44010157	2020/11/02
11	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020/11/02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	91350100084343026U	35010001	2020/11/02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101050805090096	11000154	2020/11/02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764U	31000006	2020/11/02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911201160796417077	12010023	2020/11/02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91440300770329160G	47470029	2020/11/02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000609134343	31000007	2020/11/02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020/11/02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108569499233D	11010130	2020/11/02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020/11/02
21	深圳堂堂会计师事务所(普通合伙)	91440300770332722R	47470034	2020/11/02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020/11/02
23	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020/11/02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13020011	2020/11/02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831585821	32000010	2020/11/02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	913300003793421213	33000001	2020/11/02
27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	91410408596619376	11000374	2020/11/02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923425568	11010150	2020/11/02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	916101360240169XA	61010047	2020/11/02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592513311	11010136	2020/11/02

[http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/ks/sj/gjgba/202011/20201110\\_01102\\_385509.html](http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/ks/sj/gjgba/202011/20201110_01102_385509.html)

本复印件仅供重庆百货大楼股份有限公司天健审(2025)8-288号报告后附之用,证明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法从事证券服务业务的备案工作已完备,他用无效且不得擅自外传。





姓名: 祝芹敏  
 Full name: 祝芹敏  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1982年02月23日  
 Date of birth: 1982年02月23日  
 工作单位: 大德光华会计师事务所重庆分所  
 Working unit: 大德光华会计师事务所重庆分所  
 身份证号码: 510219198202239448  
 Identity card No.: 510219198202239448



本复印件仅供重庆百货大楼股份有限公司大德审(2025)8-288号报告后附之用, 证明祝芹敏是中国注册会计师, 他用无效且不得擅自外传



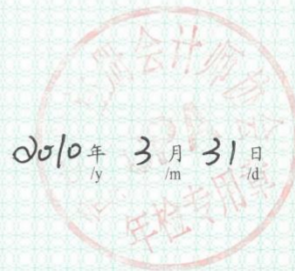
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001640111  
 No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 5 月 13 日  
 Date of Issuance /y /m /d





中国注册会计师

姓名 谢静欣  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1987-07-14  
 Date of birth  
 工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所  
 Working unit  
 身份证号码 500103198707141229  
 Identity card No.



本复印件仅供重庆百货大楼股份有限公司天健审(2025)8-288号报告后附之用,证明谢静欣是中国注册会计师,他用无效,不得擅自外传。



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格,继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 330000015598  
 No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 09日  
 Date of Issuance /y /m /d

