

招商证券股份有限公司

关于天虹商场股份有限公司募集资金使用计划 及项目变更事项的专项核查意见

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）作为天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”、“公司”）首次公开发行股票并上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《中小企业板信息披露业务备忘录第29号—超募资金使用及募集资金永久性补充流动资金》等有关规定，经对天虹商场部分项目所节余募集资金和超募资金的使用计划，以及募集资金投资项目变更计划进行了尽职核查，发表核查意见如下：

一、公司首次公开发行股票募集资金情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准天虹商场股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可〔2010〕597号）核准，并经深圳证券交易所同意，公司向社会公众发行人民币普通股（A股）股票5,010万股，发行价格为每股人民币40.00元，募集资金总额为200,400万元，扣除各项发行费用人民币8,214.93万元，实际募集资金净额人民币192,185.07元，其中，超募资金为86,730.49万元。上述募集资金已经全部存放于募集资金专户管理。

二、历次安排募集资金使用计划情况

1、2010年7月31日，公司2010年第四次临时股东大会审议通过了《关于部分超募资金使用计划的议案》，同意公司使用超募资金42,989.6万元投资于8个新建及在建新店项目。

2、2011年8月5日，公司2011年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司部分节余募集资金及超募资金使用计划的议案》，同意使用部分节余募集资金及超募资金32,321万元（含已完成投资项目的节余募集资金12,502.22万元及剩余超募资金19,818.78万元）投资于6个新建及在建新店项目。本次募集资

金使用计划安排后，公司尚有超募资金 23,922.11 万元未安排使用计划。

3、2011 年 11 月 1 日，因溧阳天虹经营场地（江苏省溧阳市平陵广场）的出租方溧阳丰联置业发展有限公司不能全面适当地履行合同义务，对溧阳天虹经营造成重大影响及损失。为避免损失进一步扩大，据第二届董事会第二十五次会议决议，公司自 2011 年 11 月 2 日起停止溧阳天虹的营业。2011 年 12 月 28 日，第二届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司溧阳平陵广场项目节余募集资金用于其它募集资金投资项目的议案》，同意将该超募资金投资项目的节余募集资金 918.29 万元，募集资金产生的利息收入 23.77 万元，合计 942.06 万元，转入公司募集资金专户中，作为募集资金继续用于其他项目的建设。

4、因此，截至 2012 年 11 月 30 日，剩余未安排超募资金为 24,840.40 万元（不含利息）。

三、本次产生节余募集资金项目情况

（一）募集资金项目投入及节余情况

目前，公司安排使用募集资金投资的项目共 16 个，其中，信息管理系统建设项目、天虹购物广场升级调整改造项目、东莞厚街盈丰广场项目、湖州爱山广场项目、横岗信义项目、江西赣州中航城项目、东莞虎门地标广场项目 7 个项目已完成投资，根据公司的核算，部分项目尚有节余募集资金。截至 2012 年 11 月 30 日，上述 7 个募集资金投资项目共计节余募集资金 7,553.11 万元（不含利息），具体投入及节余情况如下：

单位：人民币万元

序号	募集资金项目	实施主体	计划投资金额 (1)	实际投资金额 (2)	投入比例	节余金额本金 (1) - (2)	募集资金银行存款利息收入	募集资金银行手续费	截止 2012 年 11 月 30 日实现利润
1	信息管理系统建设项目	天虹商场股份有限公司	3900.00	3900.00	100.00%	0.00	—	—	—
2	天虹购物广场升级调整改造项目	天虹商场股份有限公司	8543.28	5534.16	64.78%	3009.12	—	—	2963.60
3	横岗信义项目	天虹商场股份有限公司	4088.00	3118.30	76.28%	969.70	—	—	-260.36

4	东莞厚街盈丰广场项目	东莞市天虹商场有限公司	4530.20	1703.63	37.61%	2826.57	108.43	-0.32	-1689.78
5	东莞虎门地标广场项目	东莞市天虹商场有限公司	1000.00	1000.00	100.00%	0.00			158.87
6	湖州爱山广场项目	湖州天虹百货有限公司	3072.00	2869.01	93.39%	202.99	25.04	-0.14	-2739.24
7	江西赣州中航城项目	赣州市天虹商场有限公司	2162.00	1617.27	74.80%	544.73	10.26	-0.07	129.96
合计			27295.48	19742.37		7553.11	143.73	-0.53	——

由于上述项目中的东莞厚街盈丰广场项目、湖州爱山广场项目、江西赣州中航城项目的募集资金是由公司以增资款的方式投入各子公司，为了便于操作，本次董事会及股东大会审议通过后，公司将直接使用自有资金将前述项目增资款余额3,717.49万元（含利息143.73万元，扣除银行手续费0.53万元）转入公司募集资金专户中，作为募集资金继续用于其他项目的建设，已增资至东莞市天虹商场有限公司、湖州天虹百货有限公司、赣州市天虹商场有限公司公司尚未使用的募集资金及利息将作为其自有资金用于日常经营。

（二）项目产生节余募集资金原因

公司对投资项目的资金使用高度重视，从项目的装修、设备采购等环节严格把关，对前期开办费用的管理加强了控制，使得项目的实际投资额均较计划投资额有所节约。

四、变更募集资金投资项目情况

（一）原募集资金投资项目基本情况介绍

2011年7月31日，公司2010年第四次临时股东大会审议通过了《关于部分超募资金使用计划的议案》，同意公司使用超募资金3,039万元投资绍兴柯桥蓝天影视文化中心项目。该项目位于浙江省绍兴县笛扬路与群贤路交汇处蓝天影视文化中心内，内含大剧院、商办楼、商铺楼等。公司租赁蓝天影视文化中心地下一层到地上四层开设商场，面积约3.3万平方米，该项目的实施主体为绍兴天虹百货

有限公司，项目总投资约3,039万元，主要用于装修、设备、招商等投入，对应动态投资回收期为4.41年。该项目预计2012年开业，经营10年预计总销售额为315,363万元，预计总利润为10,832万元。

该项目已于2012年4月完成筹备并开始营业，该项目2012年1-11月实现效益为-1,184.23万元。

（二）项目变更的原因

项目所需资金以公司自有资金投入，未使用募集资金。为提高募集资金使用效率，公司本着审慎和便于安排原则，计划将该部分募集资金使用计划进行变更，将未投入该项目的募集资金3,039万元与未安排使用计划的超募资金、已完成投资项目的节余募集资金一并用于在建项目及新项目。

综上所述，截止2012年11月30日，公司可使用募集资金合计为35,432.51万元（未含利息，利息将在最后一次募集资金使用安排中一并计算使用）。

五、公司本次募集资金使用情况说明

（一）本次募集资金使用计划

为更加合理的运用募集资金，提高收益，公司本次计划使用募集资金29,566.00万元（含未安排使用计划的超募资金18,973.89万元、已完成投资项目的节余募集资金7,553.11万元，变更投资项目的募集资金3,039万元）投资在建项目及新项目。除总部大厦建设项目外，其他项目相应的募集资金由公司通过向子公司增资的方式投入。具体使用计划如下：

序号	项目名称	实施主体	投资内容	投资总额 (万元)	本次计划使用 募集资金 (万元)	计划开业时间
1	惠州瑞峰商业广场项目	惠州市天虹商场有限公司	新店装修、设备购置等	3,576.00	3,576.00	2013年
2	南昌京东购物广场项目	南昌市天虹商场有限公司	新店装修、设备购置等	2,632.00	2,632.00	2013年
3	成都莱蒙置地广场项目	成都市天虹百货有限公司	新店装修、设备购置等	3,358.00	3,358.00	2013年
4	总部大厦建设项目	天虹商场股份有限公司	土建、幕墙、消防工程及设	121,029.00	20,000.00	2014年

			备采购等			
合计				130,595.00	29,566.00	

(二) 公司本次募集资金使用项目的基本情况

1、惠州瑞峰商业广场项目

A、项目基本情况：该项目位于惠州市三环南路与演达大道交汇处东南角瑞峰商业广场内，公司租赁瑞峰商业广场地上一层至地上五层的部分面积用于开设商场，租赁面积约45,800平方米，租赁期限为20年。

B、项目实施主体：惠州市天虹商场有限公司。

C、可行性分析：该项目位于惠城区内，惠城区近几年经济保持平稳较快发展，未来发展潜力较大；随着南部新城控规、轻轨规划的实施，中高档住宅小区入住率的提高，教育、地铁、学校等城市配套设施功能的完善，项目所在河南岸片区未来发展前景看好。瑞峰商业广场项目地理位置优越、交通便利，项目南侧及南部新城规划有大量住宅用地，潜在中高档人口增量较大，且项目核心商圈具有较强的成长性，发展潜力大。进驻该项目，有利于完善我司在惠州市场的战略布局，有助于进一步巩固我司在惠州的市场地位。

D、项目实施进度：项目暂未投入建设，预计2013年开业。

E、经济效益分析：该项目预计总投资3,576万元，主要用于装修、设备、招商投入，对应的动态投资回收期为4.90年。项目经营10年预计总销售额为517,513万元，总利润为16,397万元。

2、南昌京东购物广场项目

A、项目基本情况：该项目位于江西省南昌市青山湖区北京东路与京东大道交汇处东北角京东购物广场内，公司租赁京东购物广场地上一层至四层部分面积用于开设商场，租赁面积约为25,659平方米，租赁期限为20年。

B、项目实施主体：南昌市天虹商场有限公司。

C、可行性分析：项目所在的青山湖区为南昌市重点开发区域，开发建设速度较快，区域发展潜力较大；进驻该项目，可以扩大公司在青山湖区的经营规模，巩固市场地位，提高市场占有率和综合竞争力；

D、项目实施进度：项目暂未投入建设，预计2013年开业。

E、经济效益分析：该项目预计总投资额为2,632万元，主要用于装修、设备、招商投入，对应的动态投资回收期为4.78年。项目经营10年预计总销售额为250,580万元，总利润为7,056万元。

3、成都莱蒙置地广场项目

A、项目基本情况：该项目位于四川省成都市武侯区二环路和董家湾东街交汇处莱蒙置地广场内，公司租赁莱蒙置地广场内地下一层至地上六层用于开设商场，租赁面积约30,500平方米，租赁期限为20年。

B、项目实施主体：成都市天虹百货有限公司。

C、可行性分析：成都市为西南地区中心城市，经济发展较为迅速，商业市场繁荣。武侯区素有成都“南富”区域称号，经济实力较强，居民收入水平最高。莱蒙置业广场项目位于成都市武侯区红牌楼商业圈核心位置，该项目核心商圈内居民密集，在建高档住宅较多，发展前景看好。进驻该项目，可进一步提高我司在城南片区的知名度，提高市场占有率和综合竞争力。

D、项目实施进度：项目已经投入建设，预计2013年开业。

E、经济效益分析：该项目预计总投资额3,358万元，主要用于装修、设备、招商投入，对应的动态投资回收期为4.92年。项目经营10年预计总销售额为502,037万元，总利润为12,568万元。

本项目为关联交易项目。

4、总部大厦建设项目

A、项目基本情况：该项目位于深圳市南山后海中心区东滨路以北、后海滨路以南，占地面积6,212.22平方米，建筑容积率9.0，建筑覆盖率70%，使用年限40年。项目总建筑面积85,834平方米，计容建筑面积56,000平方米，其中写字楼面积约16,400平方米，用于建设公司运营中心，公司总部亦将迁入，商业面积约39,600平方米，用于建设公司旗舰店。

该项目原计划总投资88,813万元，为提升整体物业价值和改善项目停车位条件，经公司第二届董事会第十四次会议、第十五次会议审议同意，追加该项目房

屋建造、装修费用的投资，并购置南山区后海中心区T107-0022(G)地块建设停车场作为项目配套使用。追加投资后该项目总投资为121,029万元。

2010年7月31日，经公司2010年第四次临时股东大会审议同意，使用超募资金20,000万元投资该项目，用于项目的勘察设计和土建。鉴于该项目总投资增加的情况，为满足募集资金项目建设的资金需求，提高募集资金的使用效率，公司计划追加使用募集资金20,000万元投资该项目，用于项目土建、幕墙、消防工程及设备采购等。

B、项目实施主体：天虹商场股份有限公司。

C、可行性分析：该项目所在区域为深圳总部经济及金融产业聚集基地，公司满足深圳市总部企业认定办法，项目建设符合深圳市发展总部经济、打造总部经济规模效应的发展战略；符合深圳市城市总体规划；符合南山后海中心区建设商业企业总部基地的发展规划。该项目交通便捷，规划建设的中心路位于项目东侧，与周边的市政道路构成便捷的交通路网。

项目所在区域规划为深圳第二个CBD，是粤港衔接的桥头堡，规划起点高，发展潜力巨大。项目北侧规划以发展总部经济为主，未来将建成大量高档办公楼宇，中海油、航天科技等一大批知名大型企业将入驻该片区；项目南侧规划以住宅为主，已建成了大量高档住宅楼盘，潜在高端消费人口数量大。随着后海中心区开发建设的推进，该片区将形成集商务、金融、商业、居住、休闲娱乐多功能一体的新CBD区域。进驻项目开设高端百货，可以抢占深圳第二个中心区的商业制高点，延伸公司高端百货战略，完善公司在深圳的网点布局战略。

D、项目实施进度：该项目已获深圳市发展和改革委员会批复的项目投资核准(深发改核准[2010]0079号)，深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发的《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许ZG-2010-0005号)、《深圳市建设工程规划许可证》(深规土建许字ZG-2011-0032号)、深圳市住房和建设局核发的《建筑工程施工许可证》(44030020100617002)等批文。该项目已开工建设，目前处于地下楼层建设阶段，项目进展按计划进行，预计2014年竣工。

E、经济效益分析：该项目建成后，写字楼部分将为公司提供长期稳定的办公场所，以稳定核心机构的运作，并有效控制办公场地的费用开支；商业部分开设商场经营也将为公司带来可观的销售和利润。经投资测算，该项目的动态投资

回收期为18.91年。

六、以上项目实施对公司的影响及风险提示

(一) 风险提示

如果项目经营达不到预期,则会延长投资回收期,一定程度上影响公司现金流和财务状况。

(二) 对公司的影响

公司本次计划使用募集资金投资在建项目及新项目,在惠州、南昌、成都、深圳四个地区投资新设四家门店,并增加公司固定资产和稳定的经营场所,项目实施完成后,有利于改善公司盈利结构,进一步提升公司在上述地区的竞争能力,网点布局更加合理。

本次拟投资的四个在建及新建项目没有与募投项目的实施计划相抵触,不会影响募投项目的正常实施,也不存在变相改变募集资金投向、损害股东利益的情形,符合中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金管理的有关规定。

七、保荐机构核查意见

保荐机构经核查后认为,天虹商场本次募集资金变更及使用计划,专注于主营业务,有利于加快公司的战略布局和盈利能力的提升,有利于提高资金使用效率,符合全体股东的利益;本次募集资金的使用计划已经公司第二届董事会第四十二次会议审议通过,监事会、独立董事均发表了明确意见,履行了必要的法律程序,同意公司本次募集资金变更及使用计划。

（本页为《招商证券股份有限公司关于天虹商场股份有限公司募集资金使用计划及项目变更事项的专项核查意见》签字页，以下无正文）

保荐代表人： _____

丁 一

于国庆

招商证券股份有限公司

2013年1月15日