

招商证券股份有限公司

关于天虹商场股份有限公司变更募集资金 投资项目的意见

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》和《深圳证券交易所中小板上市公司规范运作指引》等有关规定，经对天虹商场本次变更募集资金投资项目进行了尽职核查，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192,185.07万元，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，根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、2013年2月5日，公司2013年第一次临时股东大会决议通过使用募集资金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。

5、2014年2月14日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司剩余超募资金、部分项目节余募集资金使用计划的议案》，使用剩余超募资金及利息收入、已完成投资项目的节余募集资金及利息收入共计19,602.71万元投资在建项目及新项目。

6、2015年5月20日，公司2014年度股东大会审议通过了《关于公司部分项目节余募集资金使用计划的议案》，同意使用募集资金4,799.63万元（含节余募集资金及利息4,187.81万元、专户利息收入611.82万元）投资深圳龙华郭吓项目。

至此，公司募集资金已全部安排完毕，无剩余超募资金。

三、本次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

深圳龙华郭吓项目位于深圳市龙华新区龙观路与大浪南路交汇处，公司租赁龙华郭吓联合商业楼地下一层至地上七层的部分面积用于开设商场，租赁面积约为28,000平方米，租赁期限为21年，目前尚未开业。该项目的实施主体为天虹商场股份有限公司，项目总投资约4,977.06万元，主要用于装修、设备、招商等投入，对应动态投资回收期为4.88年。经营10年预计总销售额为442,936.43万元，预计总利润为19,443.30万元。

（二）项目变更的原因

因外部环境因素以及合作方施工进度的调整，该项目未能按时交楼。为提高募集资金使用效率，公司本着审慎的原则，计划将该募集资金投资项目进行变更，将该部分未按计划投入的募集资金及对应利息收入用于在建项目。

（三）变更后的募集资金使用计划

为更加合理地运用募集资金，公司本次计划使用募集资金 5,162.10 万元（含变更投资项目的募集资金 4,799.63 万元以及扣除手续费后的对应利息 362.47 万元）投入公司厦门枋湖项目。

（四）厦门枋湖项目的基本情况

1、项目基本情况：该项目位于福建省厦门市湖里区云顶北路与金湖路交汇处东南角，公司租赁该项目地下一层至地上五层的部分面积用于开设购物中心，租赁面积约71,844平方米，租赁期限为20年。

2、项目实施主体：厦门市天虹商场有限公司。

3、可行性分析：湖里区东部是厦门市未来发展的重点区域，该区域商业刚起步，缺乏传统商业街，也未形成在厦门具有影响力的商业圈，未来发展潜力巨大。片区新建大量高档住宅楼盘，另有温泉旅游、特色商业街、音乐岛和国际游艇俱乐部等大型的商业配套设施，为商业发展提供了良好的基础。随着周边住宅入住率的提高，周边零售经营状况也在不断转好，该项目所处的五缘湾商业圈正在一步步形成。进驻该项目，有利于完善公司在厦门市场的战略布局，有助于进一步巩固公司在厦门的市场地位。

4、项目实施进度：目前项目物业已经完成施工准备交付，预计2017年开业。

5、经济效益分析：该项目预计总投资约11,740万元，主要用于装修、设备、招商投入等，对应的动态投资回收期为8.05年。项目经营10年预计总销售额约48.48亿元，总利润约2.36亿元。

6、本项目不涉及关联交易。

（五）厦门枋湖项目的风险和对公司的影响

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。

公司本次计划使用募集资金投资在建项目，该项目实施完成后，有利于改善

公司盈利结构，进一步提升公司在厦门地区的竞争能力，网点布局更加合理。

四、保荐机构核查意见

保荐机构招商证券经核查后认为：

天虹商场本次变更募集资金投资项目，仍专注于主营业务，有利于加快公司的战略布局，有利于提高募集资金使用效率，符合全体股东的利益；本次变更募集资金投资项目已经公司董事会审议通过，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。

我们对本次变更募集资金投资项目无异议。本次变更募集资金投资项目尚需提交公司股东大会审议。

（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变更募集资金投资项目的意见》签字页，以下无正文）

保荐代表人：丁 一
 王玉亭

招商证券股份有限公司
2016年11月28日