

证券代码：000882

证券简称：华联股份

上市地点：深交所

北京华联商厦股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金
暨关联交易报告书（草案）摘要（修订稿）



上市公司	北京华联商厦股份有限公司
上市地点	深圳证券交易所
股票简称	华联股份
股票代码	000882

交易对方	地址	通讯地址
上海镭尚投资管理中心（有限合伙）	上海市浦东新区沈梅路 99 弄 1-9 号 1 幢 4116 室	北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 10 层
中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）	中国（上海）自由贸易试验区张家浜路 37 弄 4-5 号 248 室	北京市东城区金宝街 89 号金宝大厦 10 层
配套融资认购方	西藏山南信商投资管理有限公司	

独立财务顾问



签署日期：二〇一六年十二月

公司声明

报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》全文的各部分内容。《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），备查文件可于上市公司处查询。

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员保证报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对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。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让其在上市公司拥有权益的股份。

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报告书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、深圳证券交易所对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关报告书及其摘要的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次交易事项的进展情况，及时披露相关信息，提请股东及其他投资者注意。

本次发行股份购买资产并募集配套资金完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次发行股份购买资产并募集配套资金引致的投资风险，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、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次发行股份购买资产的交易对方上海镭尚投资管理中心（有限合伙）和中信夹层（上海）投资中心（有限合伙），配套融资认购方西藏山南信商投资管理有限公司保证其为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；本合伙企业/本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，对违反前述承诺的行为本合伙企业将承担个别和连带的法律责任；如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，不转让本合伙企业/本公司在上市公司拥有权益的股份。

中介机构承诺

根据中国证监会《进一步优化审核流程提高审核效率 推动并购重组市场快速发展》及 2015 年 11 月 11 日发布的《关于并购重组申报文件相关问题与解答》中的规定，本次发行股份购买资产并募集配套资金的独立财务顾问华泰联合证券有限责任公司，法律顾问北京市天元律师事务所，上市公司及标的公司审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙），资产评估机构北京中企华资产评估有限责任公司（以下合称“中介机构”）承诺：如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，中介机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案调整情况

本摘要披露的交易方案与原预案披露的交易方案构成重大调整，调整后的方案已经上市公司第六届董事会第三十二次会议和 2015 年年度股东大会审议通过，并于 2016 年 11 月 30 日获得中国证监会并购重组委审核通过。本次重大调整的主要内容如下所示：

项目	原方案	调整后
标的资产	发行股份购买安徽华联 100% 股权	不再购买安徽华联 100% 股权
	发行股份购买山西华联 100% 股权	发行股份购买山西华联 99.69% 股权
	发行股份购买内蒙古信联 89.29% 股权	不再购买内蒙古信联 89.29% 股权
	发行股份购买银川华联 80.92% 股权	不再购买银川华联 80.92% 股权
	发行股份购买海融兴达 100% 股权	发行股份购买海融兴达 100% 股权
发行股份购买资产股票发行价格	发行股份购买资产定价基准日为第六届董事会第二十四次会议决议公告日	发行股份购买资产定价基准日为第六届董事会第三十二次会议决议公告日
	发行股份购买资产选择的市参考价为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 4.88 元/股	发行股份购买资产选择的市参考价为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 3.37 元/股（除息后）
审计评估基准日	审计及评估基准日为 2015 年 7 月 21 日	审计及评估基准日调整为 2015 年 12 月 31 日
评估及作价	山西华联 100% 股权的预估值为 44,306.99 万元，交易价格初定为 44,306.99 万元	山西华联 100% 股权的评估值为 44,720.70 万元，山西华联 99.69% 股权的交易价格为 44,583.81 万元。
	海融兴达 100% 股权的预估值为 38,239.48 万元，交易价格初定为 38,239.48 万元	海融兴达 100% 股权的评估值为 41,712.67 万元，交易价格为 41,712.67 万元
配套融资总额	募集配套资金总额不超过 180,000 万元，募集配套资金总额不超过拟收购资产交易价格的 100%	募集配套资金总额不超过 86,000 万元，不超过拟收购资产交易价格的 100%
配套融资发行方式	询价发行	锁价发行
配套融资股票发行	募集配套资金的定价基准日为公司审议本次交易相关事项的股东大会决议	募集配套资金的定价基准日为公司第六届董事会第三十二次会议决议公告

价格	公告日	日
	最终发行价格将在取得中国证监会的核准批文后,根据询价结果由上市公司董事会根据股东大会的授权与本次交易的独立财务顾问(保荐机构)协商确定	本次发行股份募集配套资金的股票发行价格为 3.37 元/股(除息后),不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%
配套融资认购方	包括控股股东华联集团在内的不超过 10 名特定投资者,其中华联集团认购金额不低于配套融资总额的 30%,华联集团的认购价格与其他特定投资者的认购价格一致	西藏山南

本公司原计划收购安徽华联 100%股权、山西华联 100%股权、内蒙古信联 89.29%股权、银川华联 80.92%股权以及海融兴达 100%股权,同时以询价发行的方式向特定投资者募集不超过 180,000 万元的配套资金用于标的购物中心的后续建设;2016 年 4 月 8 日,经本公司第六届董事会第三十二次会议审议对原方案进行重大调整,新方案调整为仅收购山西华联 99.69%股权和海融兴达 100%股权,同时向中信产业基金控制的西藏山南募集不超过 86,000 万元的配套资金用于后续的建设。

本公司在与中信产业基金友好协商的基础上,作出上述方案调整,主要原因是:1、中信产业基金拟对安徽华联所属购物中心进行规划调整,部分建设资质涉及重新审批,预计项目建设周期将大幅延长,经协商,双方决定暂不将安徽华联纳入本次交易范围;

2、银川华联旗下在建购物中心部分商铺房产证尚未取得,经本公司评估后存在产权瑕疵,故暂不将银川华联纳入本次交易范围;

3、中信产业基金拟对内蒙古信联旗下物业进行规划和经营调整,未来经营方向存在不确定性,故本公司不再将内蒙古信联纳入本次交易范围;

4、根据《上市公司重大资产重组管理办法》四十六条的规定:“特定对象以资产认购而取得的上市公司股份,自股份发行结束之日起 12 个月内不得转让;属于下列情形之一的,36 个月内不得转让:(一)特定对象为上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人;(二)特定对象通过认购本次发行的股份取得

上市公司的实际控制权；（三）特定对象取得本次发行的股份时，对其用于认购股份的资产持续拥有权益的时间不足 12 个月。”

根据中信产业基金于 2016 年 6 月提供的书面说明：“中信夹层的存续期将在本说明函签发后的 2.5 年内到期。由于本次交易完成的时间具有不确定性，使得交易完成后中信夹层持有对应上市公司的股份存在锁定 36 个月的可能。若中信夹层将其持有的山西华联 0.31% 股权出售给上市公司而届时锁定期为 36 个月，将会面临基金到期仍处于锁定状态、无法退出的风险，故在本次交易中，中信夹层暂不将其持有的山西华联股权出售给上市公司。本次交易完成后，中信夹层将择机通过协议转让等方式将其持有的山西华联 0.31% 的股权予以转让，受让方包括但不限于上市公司或其他非关联的第三方”；

5、由于本次交易为本公司向中信产业基金控制或管理的基金购买资产，而标的公司的主要物业均处于建设阶段，后续建设仍需大量的资金支出；询价发行存在募集失败的风险，届时将对本公司造成较大的资金及财务压力，且不利于标的物业后续的顺利建设；采用锁价发行将提前锁定投资者及配套资金规模，能有效降低发行风险，避免对在建购物中心的后续建设造成不利影响，有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

本公司不排除将在安徽华联、山西华联相关规划调整完毕、标的物业产权清晰的情况下购买上述标的公司，但最终是否购买，将取决于规划调整后标的公司的商业价值、权属完整性和本公司的战略规划。本公司亦不排除择机以现金收购中信夹层所持山西华联 0.31% 的股权。

此外，根据中信产业基金出具的承诺：“在安徽华联和银川华联相关规划调整完毕、权属清晰的情况下，本公司不排除未来将安徽华联和银川华联以现金方式出售给上市公司或将二者的经营权出让给上市公司，或将二者出售给非关联的第三方的可能性。本公司保证未来对安徽华联和银川华联的处置行为将不损害上市公司及其中小股东的利益。”

除上述调整外，本公司已在重组报告书中补充披露截至 2016 年 6 月 30 日标的公司的财务数据和本公司的备考审阅报告。

二、本次交易方案概述

华联股份拟向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）（以下简称“上海镭尚”）和中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）（以下简称“中信夹层”）发行股份购买其合计持有的青岛海融兴达商业管理有限公司（以下简称“海融兴达”）100%股权，向上海镭尚发行股份购买其持有的山西华联购物中心有限公司（以下简称“山西华联”）99.69%股权，并向西藏山南信商投资管理有限公司发行股份募集配套资金。本次交易未导致本公司实际控制人变更。

（一）山西华联交易方案

本公司拟向上海镭尚发行股份购买其持有的山西华联 99.69%股权。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，截至评估基准日山西华联 100%股权的评估值为 44,720.70 万元。经各方协商，山西华联 99.69%股权的交易价格为 44,583.81 万元。

交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有山西华联股权比例（%）	本次交易对方出售山西华联股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式
					股份（股）
1	上海镭尚	99.69	99.69	44,583.81	132,296,172
合计		99.69	99.69	44,583.81	132,296,172

（二）海融兴达交易方案

本公司拟向上海镭尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的海融兴达 100%股权。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，截至评估基准日海融兴达 100%股权的评估值为 41,712.67 万元。经各方协商，海融兴达 100%股权的交易价格为 41,712.67 万元。

各交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有海融兴达股权比例（%）	本次交易对方出售海融兴达股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式
					股份（股）

1	上海镭尚	80.91	80.91	33,750.01	100,148,391
2	中信夹层	19.09	19.09	7,962.66	23,628,077
合计		100.00	100.00	41,712.67	123,776,468

（三）发行股份募集配套资金

为提高本次重组后的整合效果，增强重组完成后上市公司主营业务的持续发展能力，华联股份计划在购买资产的同时募集配套资金，募集配套资金总额不超过 86,000 万元，不超过拟收购资产交易价格的 100%。本次募集配套资金将由西藏山南信商投资管理有限公司（以下简称“西藏山南”）全额认购，配套资金扣除发行费用后，将全部用于本次收购的标的公司在建购物中心的后续建设及装修。

本次发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资实施成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

三、本次交易构成关联交易

（一）从当前股权结构认定

华联集团为上市公司的控股股东，持有中信产业基金 5% 股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事。中信产业基金为中信夹层的基金管理人，通过中信产业基金的投资委员会负责中信夹层的日常经营事项和投资决策；故本次交易中向中信夹层发行股份购买资产构成关联交易。

上海镭尚的有限合伙人包括中信夹层和北京世纪国光科贸有限公司，普通合伙人为上海宥德股权投资中心（有限合伙）；上海镭尚为中信夹层设立的投资实体，中信产业基金作为中信夹层的基金管理人，为上海镭尚提供管理服务，通过其投资委员会负责上海镭尚的日常经营事项和投资决策；故本次交易中向上海镭尚发行股份购买资产构成关联交易。

配套融资认购方西藏山南为中信产业基金的全资子公司。中信产业基金通过

其投资委员会负责西藏山南的日常经营事项和投资决策，故本次交易中向西藏山南发行股份募集配套资金构成关联交易。

（二）从本次交易情况认定

中信产业基金同时负责上海镭尚和中信夹层的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚、中信夹层和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。本次交易完成后（考虑配套融资的影响），上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有上市公司 18.68% 的股份，根据《股票上市规则》10.1.6 条的相关规定，在本次交易对方与上市公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议和《附条件生效的非公开发行股份认购协议》生效后，上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有持有上市公司 5% 以上股份，应视同为上市公司的关联法人，故本次交易构成关联交易。

四、本次交易不构成上市公司重大资产重组

根据华联股份经审计的 2015 年度财务数据、各标的公司经审计的 2015 年度财务数据以及本次交易的交易价格情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	山西华联	海融兴达	合计	华联股份	比例
资产总额与交易额孰高	44,583.81	96,006.38	140,590.19	1,360,658.34	10.33%
营业收入	-	-	-	119,174.84	-
资产净额与交易额孰高	44,583.81	41,712.67	86,296.48	611,618.80	14.11%

注：根据《重组管理办法》规定，华联股份资产净额指标为 2015 年年末归属于母公司所有者权益；各标的公司的资产总额、资产净额指标均根据《重组管理办法》的相关规定，以资产总额或资产净额与交易额孰高者为准。

根据上述计算结果，标的公司合计资产总额、资产净额占上市公司资产总额、净资产的比重均不超过 50%，标的公司最近一个会计年度所产生的合计营业收入占上市公司同期营业收入的比重也不超过 50%，根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。由于本次交易涉

及发行股份购买资产，本次交易需通过中国证监会并购重组委审核并取得中国证监会核准后方可实施。

五、本次交易不构成借壳上市

根据《重组管理办法》的规定，自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上的构成借壳上市。

（一）本次交易未导致实际控制人发生变更，不构成借壳上市

截至本摘要签署日，本次交易对方上海镭尚及中信夹层未曾持有上市公司股份。华联集团为上市公司控股股东，其持有上市公司 661,377,499 股股份，占上市公司总股本比例为 29.71%；海南文促会为上市公司的实际控制人。本次交易完成后（考虑配套融资的影响），华联集团持有的上市公司股份占公司总股本的比例为 24.16%，上海镭尚、中信夹层和西藏山南的持股比例分别为 8.49%、0.86% 和 9.32%。因此本次发行后华联集团仍为上市公司的控股股东，海南文促会仍为上市公司的实际控制人。本次交易不会导致本公司控股股东及实际控制人变更。

因此，本次交易不构成借壳上市。

（二）按照累计首次原则本次交易亦不构成借壳上市

1、《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》（2015 年修订）规定：“（一）执行累计首次原则，即按照上市公司控制权发生变更之日起，上市公司在重大资产重组中累计向收购人购买的资产总额（含上市公司控制权变更的同时，上市公司向收购人购买资产的交易行为），占控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例累计首次达到 100% 以上的原则”。

2、因鸿炬实业于 2012 年 12 月成为华联集团的控股股东，华联股份实际控制人于 2012 年 12 月份变更为海南文促会。如按照累计首次原则，则 2012 年 12 月后，华联股份向海南文促会及其下属的华联集团及关联人购买资产，均需计算

在内。

3、2015年2月，中信产业基金备案为中信夹层的管理人，中信夹层与华联集团及华联股份具有关联关系。2013年华联股份购买中信夹层持有的内江华联80.05%股权及包头鼎鑫源80.05%股权，此时中信产业基金未作为中信夹层的管理人，因此中信夹层与华联股份之间并未认定为关联方，收购中信夹层持有的内江华联、包头鼎鑫源股权亦未认定为关联交易。

4、假设按照2012年12月份海南文促会成为华联股份实际控制人，华联股份变更实际控制人开始计算，将2013年华联股份向华联集团控股的华联综超购买物业资产，以及本次向上海镭尚购买山西华联99.69%股权（华联集团在2011年8月前曾经持有控股权）、向上海镭尚及中信夹层购买海融兴达100%股权（华联集团在2013年9月前曾经持有控股权），则2012年12月份以来华联股份向控股股东及其关联人购买资产的交易比例情况如下：

单位：万元

项目	交易作价	总资产	孰高确认金额
2013年向华联集团控股的华联综超购买合肥金寨路店物业资产	30,864.00	-	30,864.00
2013年向华联集团控股的华联综超购买武汉中华路店物业资产	21,695.00	-	21,695.00
山西华联99.69%股权	44,583.81	32,303.52	44,583.81
海融兴达100%股权	41,712.67	136,007.12	136,007.12
合计	138,855.48	168,310.64	233,149.93
华联股份2011年末资产总额		597,601.14	
占比		39.01%	

5、中信夹层于2015年2月将中信产业基金备案为中信夹层的基金管理人，因此2013年12月中信夹层与华联集团之间并未认定存在关联关系，2013年12月华联股份购买中信夹层持有的内江华联、包头鼎鑫源股权并未认定为关联交易。如将2013年华联股份向中信夹层购买的内江华联、包头鼎鑫源股权计算在内，则2012年12月以来华联股份向控股股东及其关联人购买资产的交易情况如下：

单位：万元

项目	交易作价	总资产	孰高确认金额
2013 年向华联集团控股的华联综超购买合肥金寨路店物业资产	30,864.00	-	30,864
2013 年向华联集团控股的华联综超武汉中华路店物业资产	21,695.00	-	21,695.00
山西华联 99.69% 股权	44,583.81	32,303.52	44,583.81
海融兴达 100% 股权	41,712.67	136,007.12	136,007.12
合计	138,855.48	168,310.64	233,149.93
2013 年购买中信夹层控股的内江华联 80.05% 股权	10,895.00	12,720.93	12,720.93
2013 年购买中信夹层控股的内江包头鼎鑫源 80.05% 股权	25,696.00	30,002.71	30,002.71
合计	175,446.48	211,034.28	275,873.57
华联股份 2011 年末资产总额		597,601.14	
占比		46.16%	

根据上述测算，参照累计首次原则本次交易规模亦达不到华联股份 2011 年末资产总额的 100%，不构成借壳上市。

（三）按照预期合并原则本次交易亦不构成借壳上市

《证券期货法律适用意见第 12 号》第二款“执行预期合并原则”规定，“收购人申报重大资产重组方案时，如存在同业竞争和非正常关联交易，则对于收购人解决同业竞争和关联交易问题所制定的承诺方案，涉及未来向上市公司注入资产的，也将合并计算。”由于本次交易并未导致实际控制人发行变更，且交易对方并未承诺未来向上市公司注入资产，故不适用《证券期货法律适用意见第 12 号》第二款“执行预期合并原则”的规定。

（四）独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易构成向控股股东的关联方购买资产；按照累计首次原则及预计合并原则计算的交易比例未达华联股份控制前变更前一年末资产总额的 100%；本次交易不满足《重组管理办法》第十三条的条件，不构成借壳上市。

六、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件

本次交易拟购买的标的公司 100% 股权的评估值合计为 86,433.37 万元，经交易各方协商，本次交易标的股权的交易作价为 86,296.48 万元。以本次交易发行股份的上限 511,265,518 股计算（考虑配套融资的影响），本次交易完成后，本公司的股本将由 2,226,086,429 股变更为 2,737,351,947 股，社会公众股占本次发行后总股本的比例为 57.16%，不低于总股本的 10%，本公司股票仍具备上市条件。

七、本次交易涉及的股票发行价格及数量

本次发行股份包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金，具体情况如下：

（一）发行股份购买资产

1、发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为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、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日（2016 年 4 月 9 日）。本次发行股份购买资产的股票发行价格为 3.43 元/股，不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

本次交易，自《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》公告以来，由于交易方案发生重大调整，上市公司以第六届董事会第三十二次会议决议公告日为基准日进行了重新定价。本次重新定价后，发行股份购买资产的发股价格由预案时确定的 4.88 元/股，调整到 3.43 元/股。

本次发行股份购买资产方案调整已经上市公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已就本次方案调整的相关事项发

表示了事前认可意见和独立意见。上市公司已于 2016 年 4 月 8 日与上海镭尚和中信夹层就调整后的方案签署了《非公开发行股份购买资产协议之补充协议二》。

2016 年 4 月 29 日，上市公司召开 2015 年年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以 2015 年末上市公司总股本 2,226,086,429 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.64 元（含税），合计派发现金 142,469,531.46 元。

上市公司本次权益分派股权登记日为 2016 年 5 月 18 日，除权除息日为 2016 年 5 月 19 日。上市公司本次权益分派方案已于 2016 年 5 月 19 日实施完毕。相应的，本次发行股份购买资产的发行价格由 3.43 元/股调整为 3.37 元/股。

本次发行股份购买资产发行价格已根据 2015 年度利润分配事项进行相应调整，在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

2、发行数量

本次拟购买的各标的公司 100% 股权的评估值合计为 86,433.37 万元，经交易各方协商，本次交易标的资产作价为 86,296.48 万元，本公司向交易对方以发行股份的方式支付对价。据此测算，本次发行股份购买资产的发行股份数量为 256,072,640 股（如计算后出现尾数的，则去掉尾数直接取整数）。

（二）发行股份募集配套资金

1、发行价格及定价原则

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》的相关规定：上市公司非公开发行股票，其价格应不低于定价基准日前 20 个交易日股票均价 90%，定价基准日可以为本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日。定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交

易日股票交易总量。

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日。本次发行股份募集配套资金的股票发行价格为 3.43 元/股，不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

本次配套融资在《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》公告的方案中拟以询价的方式向包括控股股东华联集团在内的不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 180,000 万元，其中华联集团认购金额不低于配套融资总额的 30%。华联集团的认购价格与其他特定投资者的认购价格一致。后经交易各方协商一致，本次配套融资方案调整为上市公司拟向西藏山南发行股份募集配套资金不超过 86,000 万元，将全部用于标的公司在建购物中心后续的建设装修支出。配套融资股票发行价由询价确定调整为上市公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日前 20 个交易日股票均价的 90%，即 3.43 元/股。

本次配套融资的方案调整已经上市公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已就本次方案调整的相关事项发表了事前认可意见和独立意见。上市公司已于 2016 年 4 月 8 日与华联集团签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议之终止协议》，并于 2016 年 4 月 8 日与西藏山南签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

2016 年 4 月 29 日，上市公司召开 2015 年年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以 2015 年末上市公司总股本 2,226,086,429 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.64 元（含税），合计派发现金 142,469,531.46 元。

上市公司本次权益分派股权登记日为 2016 年 5 月 18 日，除权除息日为 2016 年 5 月 19 日。上市公司本次权益分派方案已于 2016 年 5 月 19 日实施完毕。相应的，本次发行股份募集配套资金的发行价格由 3.43 元/股调整为 3.37 元/股。

本次发行股份募集配套资金的发行价格已根据 2015 年度利润分配事项进行相应调整，在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

2、发行数量

本次募集配套资金总额为不超过 86,000 万元，据此测算，本次募集配套资金发行股份数量为 255,192,878 股（如计算后出现尾数的，则去掉尾数直接取整数）。

在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行股份募集配套资金的股份发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

八、交易标的评估方法的选择及估值情况介绍

本次交易中，评估机构采用收益法和资产基础法对标的公司股东全部权益进行评估，并最终采用资产基础法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的定价依据。

（一）评估方法概述

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

1、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

2、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是

上市公司比较法和交易案例比较法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估采用资产基础法和收益法对山西华联和海融兴达整体股权价值进行了评估。

其中采用资产基础法评估时由于山西华联和海融兴达的主要资产山西华联购物中心和青岛华联缤纷港的所处会计科目不同、公司持有的目的不同，分别采用收益法和动态假设开发法进行评估，山西华联在建工程的收益法评估、海融兴达存货的动态假设开发法评估均为资产评估准则-不动产中对于房屋建筑物的评估方法，属于单项资产评估方法，是资产基础法评估企业整体价值中的一部分资产的评估方法，属于资产基础法评估的范畴。

（二）选择评估方法的理由

1、整体股权评估方法的选用

本次转让对象的主要资产为商业物业。同一商业物业不同的运营实体所获得的利润和经营状况是不同的。在资产基础法中采用收益法评估商业物业是选用市场正常的经营状况下的收益折现得到的商业物业的价值，而收益法对运营主体评估时采用的风险是现有运营主体的公司风险，本次评估收益法评估结果略高于资产基础法评估结果，差异率 4.51%，从谨慎性角度故最终选用资产基础法结果作为本次评估的结果。

2、房屋评估方法的选用

根据《资产评估准则-不动产》的要求，“资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。”

本次评估中山西华联购物中心为自持出租型物业，其收益可以可靠预测，因此选用收益法评估。

对于青岛缤纷港项目来说，采用动态假设开发法更能准确的确定其市场价值。假设开发法是指是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。评估预测时对于整个缤纷港项目假设全部对外销售，是本次评估的价值类型决定的。

根据《资产评估价值类型指导意见》“第十七条 当注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。”本次评估选择的价值类型为市场价值。

市场价值是“自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。”即被评估资产按照原使用方式（在本次评估中即为利用方式-出售）使用时的价值。

结合本次评估，被评估单位海融兴达为房地产开发企业，其建设华联缤纷港目的为对外销售（被评估单位在实际开发过程中也是按照销售进行准备，设立了销售部及售楼处）。结合本次评估的价值，按照市场价值的定义，按照海融兴达的原有的经营方式（建设后对外销售）对其资产进行评估。

华联股份收购海融兴达后拟采取的经营方式包括对外出租经营和对外出售，与被评估单位原始经营方式不同（根据华联股份的初步规划，缤纷港南区项目拟用于对外出租；缤纷港北区项目除临街商铺用于出租外，其他部分物业将用于对外出售，拟出售面积约占缤纷港北区项目建筑面积的 70%-80%；华联股份亦不排除根据实际经营发展的需要调整），这是收购方根据自己整体经营方式做出的，伴随该经营方式一同改变的还有设计规划、装修规划、资金利用规划等变化，如采用该经营方式对被评估单位进行评估需要对原经营方式有很大变化。同时按照这种假设方式评估得出的价值属于资产评估价值类型中的投资价值，“投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。”与本次评估选择的市

价值类型不同。

本次交易未选择市场法评估，主要是因为无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业，同时也无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例。

根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，山西华联 100% 股权的评估值为 44,720.70 万元，较山西华联经审计的净资产账面值增值 28,178.64 万元，增值率 170.35%；海融兴达 100% 股权的评估值为 41,712.67 万元，较海融兴达经审计的净资产账面值增值 17,105.29 万元，增值率 69.51%。

九、股份锁定期安排

（一）发行股份购买资产

1、上海镕尚的股份锁定安排

本次发行股份购买资产的交易对方之一上海镕尚承诺：

“1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足 12 个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将锁定 36 个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在 12 个月以上（含 12 个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将锁定 12 个月。

2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下：

（1）若上市公司于 2016 年 6 月 30 日（不含该日）前完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 232,444,563 股股份自该等股份上市之日起 36 个月不转让；

（2）若上市公司于 2016 年 6 月 30 日（含该日）至 2016 年 7 月 20 日（不

含该日）期间完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 100,148,391 股股份自该等股份上市之日起 36 个月不转让，本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 132,296,172 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让；

（3）若上市公司于 2016 年 7 月 20 日（含该日）后完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 232,444,563 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让；

3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

2、中信夹层的股份锁定安排

本次发行股份购买资产的交易对方之一中信夹层承诺：

“1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足 12 个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定 36 个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在 12 个月以上（含 12 个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定 12 个月。

2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下：

本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 23,628,077 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让。

3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

（二）发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的认购方西藏山南承诺：

“1、本公司通过本次交易获得的上市公司新增股份自股份登记至本公司名下之日起三十六个月内不转让或上市交易。

2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。”

十、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本摘要签署之日，上市公司的总股本为 2,226,086,429 股，按照本次交易方案，预计公司本次将发行普通股 256,072,640 股用于购买资产，同时拟向西

藏山南发行普通股 255,192,878 股募集配套资金。在不考虑募集配套资金的影响下，本次交易前后本公司的股权结构变化如下表所示：

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
上市公司原股东	北京华联集团投资控股有限公司	661,377,499	29.71%	661,377,499	26.65%
	北京中商华通科贸有限公司	92,158,352	4.14%	92,158,352	3.71%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易稳健证券投资基金	17,780,000	0.80%	17,780,000	0.72%
	全国社保基金—零三组合	15,000,000	0.67%	15,000,000	0.60%
	深圳市红塔资产—平安银行—红塔资产宏盛资产管理计划	12,766,564	0.57%	12,766,564	0.51%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易至尚证券投资基金	11,488,808	0.52%	11,488,808	0.46%
	中国农业银行—大成精选增值混合型证券投资基金	11,418,145	0.51%	11,418,145	0.46%
	中信盈时资产管理有限公司—中信盈时—首控 1 期资产管理计划	9,487,728	0.43%	9,487,728	0.38%
	中融资产—中信证券—中融资产—新典之光 1 期资产管理计划	9,000,000	0.40%	9,000,000	0.36%
	南华期货股份有限公司—南华首控 1 期资产管理计划	8,797,415	0.40%	8,797,415	0.35%
	其他投资者	1,376,811,918	61.85%	1,376,811,918	55.47%
交易对方	上海镭尚	-	-	232,444,563	9.36%
	中信夹层	-	-	23,628,077	0.95%
合计		2,226,086,429	100%	2,482,159,069	100%

注：本次交易前股东持股数以上市公司截至 2016 年 9 月 30 日股东持股计算。

若考虑配套募集资金影响，本次交易完成前后上市公司股本结构具体如下：

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
上市公司原股东	北京华联集团投资控股有限公司	661,377,499	29.71%	661,377,499	24.16%
	北京中商华通科贸有限公司	92,158,352	4.14%	92,158,352	3.37%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易稳健证券投资基金	17,780,000	0.80%	17,780,000	0.65%
	全国社保基金一零三组合	15,000,000	0.67%	15,000,000	0.55%
	深圳市红塔资产—平安银行—红塔资产宏盛资产管理计划	12,766,564	0.57%	12,766,564	0.47%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易至尚证券投资基金	11,488,808	0.52%	11,488,808	0.42%
	中国农业银行—大成精选增值混合型证券投资基金	11,418,145	0.51%	11,418,145	0.42%
	中信盈时资产管理有限公司—中信盈时—首控 1 期资产管理计划	9,487,728	0.43%	9,487,728	0.35%
	中融资产—中信证券—中融资产—新典之光 1 期资产管理计划	9,000,000	0.40%	9,000,000	0.33%
	南华期货股份有限公司—南华首控 1 期资产管理计划	8,797,415	0.40%	8,797,415	0.32%
	其他投资者	1,376,811,918	61.85%	1,376,811,918	50.30%
交易对方	上海镭尚	-	-	232,444,563	8.49%
	中信夹层	-	-	23,628,077	0.86%
配套融资	西藏山南	-	-	255,192,878	9.32%
合计		2,226,086,429	100%	2,737,351,947	100%

注：本次交易前股东持股数以上市公司截至 2016 年 9 月 30 日股东持股计算。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据致同出具的编号为“致同专字（2016）第 110ZA4008 号”的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2016年6月30日/2016年上半年实际数	2016年6月30日/2016年上半年备考数	增幅	2015年12月31日/2015年实际数	2015年12月31日/2015年备考数	增幅
总资产（万元）	1,148,469.69	1,334,976.23	16.24%	1,360,658.34	1,524,644.10	12.05%
归属于母公司所有者权益（万元）	626,347.30	700,463.34	11.83%	611,618.80	686,603.82	12.26%
每股净资产（元/股）	2.81	2.82	0.36%	2.75	2.77	0.73%
营业收入（万元）	52,546.20	52,546.20	-	119,174.84	119,174.84	-
营业利润（万元）	5,785.90	4,917.03	-15.02%	54,294.51	51,008.06	-6.05%
利润总额（万元）	3,549.41	2,681.89	-24.44%	21,313.06	18,026.61	-15.42%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,602.94	3,733.96	-18.88%	22,089.23	18,810.43	-14.84%
基本每股收益（元/股）	0.021	0.015	-27.25%	0.10	0.08	-20.00%

注：上述测算中的股本未考虑配套融资增加的股本。

在考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2016年6月30日/2016年上半年实际数	2016年6月30日/2016年上半年备考数	增幅	2015年12月31日/2015年实际数	2015年12月31日/2015年备考数	增幅
总资产（万元）	1,148,469.69	1,420,976.23	23.73%	1,360,658.34	1,610,644.10	18.37%
归属于母公司所有者权益（万元）	626,347.30	786,463.34	25.56%	611,618.80	772,603.82	26.32%
每股净资产（元/股）	2.81	2.87	2.14%	2.75	2.82	2.63%
营业收入（万元）	52,546.20	52,546.20	0.00%	119,174.84	119,174.84	-
营业利润（万元）	5,785.90	4,917.03	-15.02%	54,294.51	51,008.06	-6.05%
利润总额（万元）	3,549.41	2,681.89	-24.44%	21,313.06	18,026.61	-15.42%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,602.94	3,733.96	-18.88%	22,089.23	18,810.43	-14.84%
基本每股收益（元/股）	0.021	0.014	-33.33%	0.10	0.07	-31.28%

注：1、假设募集配套资金总额达到上限 86,000 万元

2、2016年4月29日，公司召开2015年年度股东大会审议通过了《2015年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以2015年末公司总股本2,226,086,429股为基数，每10股派发现金红利0.64元（含税），合计派发现金142,469,531.46元。公司本次权益分派方案已于2016年5月19日实施完毕。

因此，本次发行股份购买资产的发行价格由原3.43元/股调整为3.37元/股，发行股票数量由原来的251,593,235股调整为256,072,640股；本次募集配套资金的发行价格由原3.43元/股调整为3.37元/股，发行股票数量由原来的250,728,862股调整为255,192,878股。在考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成后，上市公司的总股本变为2,737,351,947股。

从上表可以看出，本次交易完成后，上市公司的总资产和净资产将有一定幅度的增长，有利于扩大上市公司的经营规模。由于标的公司旗下购物中心尚处于建设阶段，尚未对外营业，但发生必要的费用支出，使得报告期内标的公司连续亏损，以致本次交易完成后，短期内上市公司的利润指标将出现较大程度的下降。

考虑到标的公司在建购物中心的选址、定位、设计及装修均有较大的优势，本次交易完成后上市公司将对标的购物中心进行统一管理并提供优质商户资源，使得标的购物中心的培育期将大幅缩短，能有效发挥标的购物中心的规模优势和协同效应，将有利于提高上市公司的长期盈利能力。

十一、本次交易已履行及尚需履行的审批程序

（一）华联股份已履行的程序

2015年10月9日，华联股份召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金交易暨关联交易预案》及相关文件的议案。2015年10月9日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的《非公开发行股份购买资产协议》。2015年10月9日，华联股份与华联集团签订了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。2015年10月27日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的《非公开发行股份购买资产协议之补充协议一》。

2016年4月8日，华联股份召开第六届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于对本次发行股份购买资产并募集配套资金方案进行重大调整的议案》、《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关文件的议案。2016年4月8日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的

《非公开发行股份购买资产协议之补充协议二》。2016年4月8日，华联股份与华联集团签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议之终止协议》，同日华联股份与西藏山南签订了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

上市公司在召开审议本次交易的董事会时，关联董事均已回避表决，独立董事已就本次交易的相关事项发表了事前认可意见和独立意见。

2016年4月29日，华联股份召开2015年年度股东大会，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关文件的议案，关联股东已回避表决。

（二）交易对方已履行的审批程序

1、2015年10月9日，中信夹层执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持安徽华联、山西华联、银川华联、内蒙古信联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份；2015年10月9日，上海镭尚执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持安徽华联、山西华联、银川华联、内蒙古信联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份。

2、2016年4月8日，中信夹层执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份；2016年4月8日，上海镭尚执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持山西华联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份。

（三）标的公司已履行的审批程序

1、2015年10月9日，山西华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚和中信夹层将其合计持有的山西华联100%股权转让给华联股份；本次交易方案调整后，2016年4月8日，山西华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚将其持有的全部山西华联99.69%股权转让给华联股份。

2、2015年10月9日，海融兴达通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚和中信夹层将其合计持有的海融兴达100%股权转让给华联股份。2016年4月8日，海融兴达通过股东会决议，全体股东一致通过了本次交易方案。

（四）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易已于 2016 年 11 月 30 日获得中国证监会并购重组委审核通过。

本次交易已经取得中国证监会的核准，公司将按照法律、法规的要求办理交易的相关手续。

十二、本次交易相关方作出的重要承诺

本次交易有关各方作出的重要承诺如下表所示：

序号	承诺方	承诺事项	承诺主要内容
1	华联股份及其董事、监事、高级管理人员；华联集团；海南文促会；山西华联；海融兴达	关于所提供材料真实性、准确性和完整性的承诺函	1、保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；2、保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；4、保证本次交易的各中介机构在本次交易申请文件引用的由本公司/本人所出具的文件及引用文件的相关内容已经本公司/本人审阅，确认本次交易申请文件不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；5、本公司/本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，对违反前述承诺的行为本公司/本人将承担个别和连带的法律责任。华联股份董事、监事、高级管理人员亦承诺，如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本人在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本人未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
2	华联股份的董事、监事及高级管理人员	关于五年内不存在处罚的承诺函	本人在此郑重承诺如下，最近五年内，本人/本公司不存在以下情形： 1、受过与中国证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况，或未按期偿还大额债务；2、因涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查；3、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分；4、除上述三项外，其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行

			为。 本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。与证券市场明显无关的除外。
3	海南文促会、华联集团、上海镛尚、中信夹层、西藏山南	关于减少与规范关联交易的承诺函	<p>1、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；2、不利用自身对上市公司的控制性影响谋求与上市公司及其子公司达成交易的优先权利；3、不以低于（如上市公司为买方则“不以高于”）市场价格的条件与上市公司及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其子公司利益的行为。</p> <p>同时，本机构/本公司/本合伙企业将保证上市公司及其子公司在对待将来可能产生的与本机构的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：</p> <p>1、若有关联交易，均严格履行合法程序，及时详细进行信息披露；2、对于采购、销售等均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障上市公司及其全体股东的合法权益。</p> <p>如违反上述承诺与上市公司及其全资、控股子公司进行交易，而给上市公司及其全资、控股子公司造成损失，由本机构/本公司/本合伙企业承担赔偿责任。</p>
4	海南文促会、华联集团	关于避免同业竞争的承诺函	<p>1、本机构/本公司及本机构/本公司所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业（以下简称“相关企业”）未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动；并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。</p> <p>2、本机构/本公司将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束，如果将来本机构/本公司及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况，本机构/本公司承诺将采取以下措施解决：</p> <p>（1）上市公司认为必要时，本机构/本公司及相关企业将进行减持直至全部转让本机构/本公司及相关企业持有的有关资产和业务；</p> <p>（2）上市公司在认为必要时，可以通过适当方式优先收购本机构/本公司及相关企业持有的有关资产和业务；</p> <p>（3）如本机构/本公司及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其子公司的利益；</p> <p>（4）有利于避免同业竞争的其他措施。</p> <p>本机构/本公司承诺，自本承诺函出具之日起，赔偿上市公司因本机构/本公司及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。</p>
5		关于保证上市公司独立性的承诺函	<p>1、人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中领薪。</p>

			<p>(2) 保证上市公司的财务人员独立，不在本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。</p> <p>(3) 保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业之间完全独立。</p> <p>2、资产独立</p> <p>(1) 保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。</p> <p>(2) 保证本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。</p> <p>(3) 保证不以上市公司的资产为本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>3、财务独立</p> <p>(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>(2) 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。</p> <p>(3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业共用银行账户。</p> <p>(4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。</p> <p>(5) 保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>4、机构独立</p> <p>(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>(3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。</p> <p>5、业务独立</p> <p>(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>(2) 保证尽量减少本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。</p> <p>6、保证上市公司在其他方面与本机构/本公司及本机构/本公司控制的其他企业保持独立。</p> <p>如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本机构/本公司将向上市公司进行赔偿。</p>
6	海南文促会、华联集团、华联股份董事及高	摊薄即期回报的承诺函	<p>1、不越权干预上市公司经营管理；</p> <p>2、不侵占上市公司利益；</p> <p>3、督促上市公司切实履行填补回报措施；</p> <p>4、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他</p>

	级管理人		<p>方式损害上市公司利益；</p> <p>5、对本机构/本公司/本人内及上市公司内人员的职务消费行为进行约束；</p> <p>6、不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>7、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>8、未来上市公司如实施股权激励计划，股权激励计划设置的行权条件将与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p>
7	华联股份及其董事、监事、高级管理人员；海南文促会；华联集团；上海镭尚、中信夹层、西藏山南、山西华联、海融兴达	关于不存在内幕交易的承诺函	<p>本公司/本人/本机构/本公司/本合伙企业不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p>
8	西藏山南		<p>1、本公司通过本次交易获得的上市公司新增股份自股份登记至本公司名下之日起三十六个月内不转让或上市交易。</p> <p>2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。</p>
9	上海镭尚	关于股份锁定的承诺函	<p>1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足12个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定36个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在12个月以上（含12个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定12个月。</p> <p>2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下：</p> <p>（1）、若上市公司于2016年6月30日（不含该日）前完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的232,444,563股股份自该等股份上市之日起36个月不转让；</p> <p>（2）、若上市公司于2016年6月30日（含该日）至2016年7月20日（不含该日）期间完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的100,148,391股股份自该等股份上市之日起 36个月不转让，本合伙企业因本次交易而取得上市公司的132,296,172股股份自该等股份上市之日起12个月不转让；</p> <p>（3）、若上市公司于2016年7月20日（含该日）后完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的232,444,563股股份</p>

			<p>自该等股份上市之日起12个月不转让；</p> <p>3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
10	中信夹层		<p>1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足12个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定36个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在12个月以上（含12个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定12个月。</p> <p>2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下： 本合伙企业因本次交易而取得上市公司的23,628,077股股份自该等股份上市之日起 12个月不转让。</p> <p>3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
11		关于诚信情况的承诺函	<p>本公司/本合伙企业/以及本公司/本合伙企业的主要管理人员最近五年的诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。</p>
12	上海镭尚、中信夹层、西藏山南	关于所提供材料真实性、准确性和完整性的承	<p>1、保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；2、保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、保证为本次</p>

		<p>诺函</p>	<p>交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；4、本合伙企业/本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，对违反前述承诺的行为本合伙企业/本公司将承担个别和连带的法律责任。</p>
13	<p>关于保证上市公司独立性的承诺函</p>		<p>1、人员独立</p> <p>（1）保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中领薪。</p> <p>（2）保证上市公司的财务人员不在本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业中兼职或领取报酬。</p> <p>（3）保证上市公司的劳动、人事及薪酬管理体系和本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业之间完全独立。</p> <p>2、资产独立</p> <p>（1）保证本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。</p> <p>（2）保证不以上市公司的资产为本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>3、财务独立</p> <p>（1）保证上市公司不与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业共用银行账户。</p> <p>（2）保证上市公司能够作出独立的财务决策，本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司业控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。</p> <p>4、机构独立</p> <p>（3）保证上市公司与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。</p> <p>5、业务独立</p> <p>（1）保证尽量减少本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。</p> <p>6、保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务各方面与本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司控制的其他企业保持独立。</p> <p>如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本合伙企业/本公司将向上市公司进行赔偿。</p>
14	<p>关于五年内不存在处罚的承诺</p>		<p>本合伙企业/本公司在此郑重承诺如下，最近五年内，本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司的主要管理人员不存在以下情形：</p> <p>1、受过与中国证券市场相关的行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况，或未按期偿还大额债务；2、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分。</p>

			本合伙企业/本公司及本合伙企业/本公司的主要管理人员目前不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。与证券市场明显无关的除外。
15		关于避免同业竞争的承诺	<p>1、除安徽华联购物广场有限公司、内蒙古信联购物中心有限公司、银川华联购物中心有限公司竣工营业后拟从事购物中心的运营和管理外，承诺人及承诺人控制的企业未从事任何对上市公司及其全资子公司及控股子公司（以下简称“上市公司及其子公司”）构成实质性竞争的购物中心运营管理业务；承诺人保证将来不从事任何对上市公司及其子公司构成实质性竞争的购物中心运营管理业务。</p> <p>2、承诺人将对自身及其控制企业的经营活动进行监督和约束，如果将来承诺人其控制的企业从事购物中心运营管理业务，从而与上市公司及其子公司出现同业竞争的情况，承诺人承诺将采取以下措施解决：</p> <p>（1）承诺人及其控制的相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及其控制的企业持有的购物中心运营管理资产及/或业务；</p> <p>（2）在同等条件下，上市公司具有优先收购承诺人及其控制的企业持有的购物中心运营管理有关的资产和业务的权利；</p> <p>（3）承诺人及其控制的企业将持有的购物中心委托上市公司经营；</p> <p>（4）有利于避免同业竞争的其他措施。</p> <p>承诺人承诺，赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。</p> <p>本承诺函在承诺人作为上市公司的股东期间持续有效。</p>
16	上海镭尚、 中信夹层	关于真实、合法持有交易资产的承诺函	<p>截至承诺人与上市公司实施本次交易时：1、作为标的资产的两家公司依法设立且有效存续，其注册资本已全部缴足。作为标的资产的两家公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件；最近三年也不存在损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。</p> <p>2、承诺人已经依法对标的资产履行法定出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反其作为股东所应当承担的义务及责任的行为。</p> <p>3、承诺人对标的资产拥有合法、完整的所有权，承诺人真实持有该资产，不存在委托、信托等替他人持有或为他人利益而持有的情形，作为标的资产的所有者，承诺人有权将标的资产转让给上市公司。</p> <p>4、承诺人所持作为标的资产的两家公司的标的股权合法有效。标的资产上不存在任何质押、担保，未被司法冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或作为标的资产的两家公司的公司章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形。</p> <p>5、承诺人以标的资产认购上市公司发行的股份符合《中华人民共和国公司法》及公司章程等有关规定，不存在法律障碍。</p>
17		关于标的资产无违法情况的承诺函	作为标的资产的两家公司于最近三年内不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者因涉嫌违法违规被中国证监会立案调查而受到行政处罚或者刑事处罚。
18		关于补足摊薄每股	如本次交易完成的当年（会计年度），上市公司经审计的扣除非经常性损益后每股收益低于本次交易完成的前一个会计年度经审计后的扣除非经

		收益的承诺	<p>常性损益后的每股收益，对于因本次交易导致的每股收益摊薄，承诺人保证按照因本次交易而取得的华联股份的股票相对比例，以现金方式补足上述摊薄，承诺人应补足的现金金额（A）确定方式为：</p> $A=B*C-D*E-F*G-H$ <p>其中：B=本次交易完成的前一个会计年度经审计的扣除非经常性损益后的每股收益；</p> <p>C=本次交易导致的上市公司新增股份数量；</p> <p>D=交易完成当年本次交易购入的山西华联实现的经双方认可的具有证券从业资格的会计师事务所审计后得出的扣除非经常性损益后的年度净利润；</p> <p>E=上市公司持有山西华联的股权比例；</p> <p>F=交易完成当年本次交易购入的海融兴达实现的经双方认可的具有证券从业资格的会计师事务所审计后得出的扣除非经常性损益后的年度净利润；</p> <p>G=上市公司持有海融兴达的股权比例；</p> <p>若本次交易在2016年内实施，则：</p> <p>H=交易对方已补偿的标的资产过渡期（2016年1月1日至交割日）损失；</p> <p>若本次交易在2017年内实施，则：</p> <p>H=交易对方在2017年内已补偿的标的资产过渡期（2017年1月1日至交割日）损失；</p> <p>当$A \geq 0$时，则承诺人将在重组完成当年上市公司年度报告披露之日起15个工作日内，将应补偿的现金支付给上市公司指定的账户；如存在逾期支付，则按照每日万分之五计算逾期支付金额应缴纳的滞纳金。</p> <p>当$A < 0$时，交易对方无需补偿每股收益的摊薄。</p>
19	西藏山南	关于资金来源合法性的承诺函	<p>本公司用于本次交易的全部资金均合法有效且为自筹，不存在任何直接或间接来源于上市公司的情形。</p> <p>本承诺函对本公司具有法律约束力，本公司愿意承担个别和连带的法律责任。</p>
20	上海镕尚	关于基金备案的承诺函	<p>1、本合伙企业将尽快通过中国证券投资基金业协会的私募基金登记备案系统向中国证券投资基金业协会提交基金备案申请；</p> <p>2、本合伙企业保证在基金备案办理未完成的情况下，将不会实施本次交易方案。</p>
21		关于房地产业务合规性承诺	<p>山西华联和海融兴达如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p>
22	中信夹层	关于房地产业务合规性承诺	<p>海融兴达如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。</p>

十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次交易涉及上市公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易，公司已切实按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等相关法律、法规的要求，对本次交易方案采取严格的保密措施，并将严格履行信息披露义务。

（二）严格执行相关决策及审批程序

1、本次交易中标的资产已由具有相关证券业务资格的会计师事务所和资产评估公司进行审计和评估；独立财务顾问、法律顾问已对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

2、针对本次发行股份购买资产并募集配套资金事项，华联股份严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。董事会审议本次发行股份购买资产并募集配套资金事项时，独立董事已就该事项发表了独立意见。

3、依法履行关联交易决策程序，本次交易涉及向关联方发行股份购买资产，构成关联交易，董事会及股东大会在审议相关事项时，遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，关联董事及关联股东已回避表决。

4、本次发行股份购买资产并募集配套资金的方案已经本公司股东大会以特别决议审议表决通过，关联股东已回避表决。

5、本次交易将依法进行，由本公司董事会提出方案，并按相关程序及规定报监管部门审批通过后方可实施。

（三）网络投票安排

在审议本次交易的股东大会上，本公司已通过交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可通过交易系统和互联网投票系统参加网络投票，以切实保护全体股东的合法权益。

（四）资产定价公允

本公司本次向上海镨尚发行股份购买其持有的山西华联 99.69% 股权，向上

海镭尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的海融兴达 100% 股权，已聘请具有证券期货业务资格的资产评估公司进行评估，最终收购价格参照评估机构出具的评估报告，并由本公司与交易对方协商确定。本次交易作价合理、公允，有利于保护本公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（五）现金分红政策

本公司的现金分配政策，详见重组报告书“第十三章 其他重要事项/六、关于利润分配政策及现金分红规划”。

（六）股份限售的安排

本次交易对方和配套融资投资者认购的股份需进行适当期限的锁定，具体股份锁定安排，详见本摘要“重大事项提示/九、股份锁定期安排”。

（七）并购重组摊薄当期每股收益的填补回报安排

1、本次资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

本次资产重组完成后，华联股份总股本将有较大幅度的增加。尽管华联股份对本次交易完成后标的公司购物中心未来的运营管理做出了详细可行的整合规划，但由于标的公司所属购物中心仍处于建设阶段，开业及盈利的时间具有不确定性，且在对新建购物中心的培育阶段仍可能产生较大的成本支出，故在短期内可能会对上市公司整体盈利能力造成不利影响。若上市公司当前业务 2016 年未能获得相应幅度的增长，公司每股收益等指标可能出现下降的风险。

基于上述情况，本公司测算了本次资产重组摊薄即期回报对主要财务指标的影响，具体情况如下：

项目	金额
本次募集配套资金总额（万元）	86,000
本次发行股份数量（股）	502,322,097

假设标的公司2016年尚未开业、其利润水平仍与2015年保持一致；上市公司本身2016年净利润与2015年持平；即假设上市公司2016年净利润与2015年备考净利润保持一致。

项目	2015年（实际）	2016年（预测）
----	-----------	-----------

一、股本		
期末总股本（股）	2,226,086,429	2,728,408,526
总股本加权平均数（股）	2,226,086,429	2,477,247,478
二、净利润		
扣非前归属于母公司股东的净利润（元）	220,892,346.85	188,104,333.85
扣非后归属于母公司股东的净利润（元）	-395,573,899.31	-428,361,890.34
三、每股收益		
扣非前基本每股收益（元/股）	0.10	0.08
扣非前稀释每股收益（元/股）	0.10	0.08
扣非后基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.17
扣非后稀释每股收益（元/股）	-0.18	-0.17

主要假设：

（1）以下假设仅为测算本次资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对 2015 年、2016 年经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任；

（2）假设公司于 2016 年 6 月完成本次资产重组（此假设仅用于分析本次资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次资产重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经中国证监会核准后实际发行完成时间为准；

（3）假设宏观经济环境、行业情况没有发生重大不利变化；

（4）假设本次资产重组发行股份数量为发行股份上限 502,322,097 股（包括发行股份购买资产和募集配套资金、未考虑利润分配的影响）；

（5）假设公司 2016 年度扣除非经常性损益前/后归属于上市公司股东的净利润与 2015 年备考净利润保持一致；

（6）假设 2016 年不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项；

(7) 公司经营环境未发生重大不利变化；

(8) 未考虑可能存在的 2015 年度分红情况；

(9) 未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响。

2、公司对本次资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

(1) 交易对方对填补摊薄即期回报的补偿承诺

作为本次发行股份购买资产的交易对方上海镭尚和中信夹层（以下简称“承诺人”），对因本次交易摊薄即期回报作出如下承诺：

“如本次交易完成的当年（会计年度），上市公司经审计的扣除非经常性损益后每股收益低于本次交易完成的前一个会计年度经审计后的扣除非经常性损益后的每股收益，对于因本次交易导致的每股收益摊薄，承诺人保证按照因本次交易而取得的华联股份的股票相对比例，以现金方式补足上述摊薄，承诺人应补足的现金金额（A）确定方式为：

$$A=B*C-D*E-F*G-H$$

其中：B=本次交易完成的前一个会计年度经审计的扣除非经常性损益后的每股收益；

C=本次交易导致的上市公司新增股份数量；

D=交易完成当年本次交易购入的山西华联实现的经双方认可的具有证券从业资格的会计师事务所审计后得出的扣除非经常性损益后的年度净利润；

E=上市公司持有山西华联的股权比例；

F=交易完成当年本次交易购入的海融兴达实现的经双方认可的具有证券从业资格的会计师事务所审计后得出的扣除非经常性损益后的年度净利润；

G=上市公司持有海融兴达的股权比例；

若本次交易在 2016 年内实施，则：

H=交易对方已补偿的标的资产过渡期（2016年1月1日至交割日）损失；

若本次交易在2017年内实施，则：

H=交易对方在2017年内已补偿的标的资产过渡期（2017年1月1日至交割日）损失；

当 $A \geq 0$ 时，则承诺人将在重组完成当年上市公司年度报告披露之日起15个工作日内，将应补偿的现金支付给上市公司指定的账户；如存在逾期支付，则按照每日万分之五计算逾期支付金额应缴纳的滞纳金。

当 $A < 0$ 时，交易对方无需补偿每股收益的摊薄。”

由于交易对方已在《非公开发行股份购买资产协议》及补充协议中对标的公司过渡期内产生的亏损及权益减少约定了明确的现金补偿措施，为避免造成重复补偿，故在计算由于本次交易导致摊薄上市公司即期每股收益的填补措施中对前述已补偿的损失予以扣除。

假设本次重组分别在2016年、2017年实施完成，承诺人预计需要补偿的具体金额及承诺人的履约能力分析如下：

①假设上市公司本次重组于2016年实施完毕

A、B 的确定

由于上市公司本次重组于2016年实施完毕，则根据华联股份2015年年报，其2015年经审计的扣除非经常性损益后的每股收益为-0.18元/股，即：

$B = -0.18$ 元/股

B、C 的确定

在本次交易中，向承诺人的发股数量为256,072,640股，即：

$C = 256,072,640$ 股

C、D 的确定

假设：山西华联 2016 年无非经常性损益，即其 2016 年扣除非经常性损益前后的净利润相等。

评估阶段中，山西华联 2016 年的利润表情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度
营业收入	-
营业成本	-
营业税金及附加	-
销售费用	-
管理费用	119.15
财务费用	-
资产减值损失	-
公允价值变动损益	-
投资收益	-
营业利润	-119.15
营业外收入	-
营业外支出	-
利润总额	-119.15
所得税费用	-29.79
净利润	-89.36

注：预测数据来自标的资产收益法评估表

因此，山西华联 2016 年度扣除非经常性损益后的年度净利润为-89.36 万元，即：

$$D=-89.36 \text{ 万元}$$

D、E 的确定

根据华联股份本次交易的方案，本次重组完成后，上市公司将持有山西华联 99.69% 的股权，即：

$$E=99.69\%$$

E、F 的确定

假设：海融兴达 2016 年无非经常性损益，即其 2016 年扣除非经常性损益前后的净利润相等。

评估阶段中，海融兴达 2016 年的利润表情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度
营业收入	-
营业成本	-
营业税金及附加	-
销售费用	-
管理费用	313.72
财务费用	3,920.00
资产减值损失	-
公允价值变动损益	-
投资收益	-
营业利润	-4,233.72
营业外收入	-
营业外支出	-
利润总额	-4,233.72
所得税费用	-
净利润	-4,233.72

注：预测数据来自标的资产收益法评估表

因此，海融兴达 2016 年度扣除非经常性损益后的年度净利润为-4,233.72 万元，即：

$$F = -4,233.72 \text{ 万元}$$

F、G 的确定

根据华联股份本次交易的方案，本次重组完成后，上市公司将持有海融兴达 100% 的股权，即：

$$G = 100\%$$

G、A+H 的确定

根据上述约定：

$$A+H = B * C - D * E - F * G = -286.50 \text{ 万元。}$$

由于 H 为承诺方已补偿的标的资产过渡期损失，故 $A < 0$ 。

因此，假设上市公司本次重组于 2016 年实施完毕的情况下，按照上述模拟计算，交易对方在等额补偿了标的资产过渡期损失之后，承诺方无需因本次交易摊薄每股收益而进行补偿。

②假设上市公司本次重组于 2017 年实施完毕

由于无法准确预测上市公司 2016 年的盈利情况，故无法测算本次重组于 2017 年实施完毕情况下承诺方因摊薄每股收益而应补偿的具体金额。如上市公司 2016 年扣除非经常性损益后的每股收益较 2015 年大幅上升，交易对方存在因本次重组摊薄每股收益而进行相应补偿的可能。

如果假设上市公司 2016 年扣除非经常性损益后的每股收益与 2015 年保持一致，则模拟计算如下：

A、B 的确定

假设：1、上市公司经审计的 2016 年度扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润与 2015 年该审计数据保持一致；2、上市公司假设 2016 年不存在公积金转增股本、股票股利分配等其他对股份数有影响的事项。

根据上述假设，上市公司 2016 年经审计的扣除非经常性损益后的每股收益为-0.18 元/股，即：

$$B=-0.18 \text{ 元/股}$$

B、C 的确定

在本次交易中，向承诺人的发股数量为 256,072,640 股，即：

$$C=256,072,640 \text{ 股}$$

C、D 的确定

假设：山西华联 2017 年无非经常性损益，即其 2017 年扣除非经常性损益前后的净利润相等。

评估阶段中，山西华联 2017 年的利润表情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度
营业收入	6,880.72
营业成本	1,836.56
营业税金及附加	385.32
销售费用	-
管理费用	1,782.65
财务费用	-
资产减值损失	-
公允价值变动损益	-
投资收益	-
营业利润	2,876.20
营业外收入	-
营业外支出	-
利润总额	2,876.20
所得税费用	719.05
净利润	2,157.15

注：预测数据来自标的资产收益法评估表

因此，山西华联 2017 年度扣除非经常性损益后的年度净利润为 2,157.15 万元，即：

$$D = -2,157.15 \text{ 万元}$$

D、E 的确定

根据华联股份本次交易的方案，本次重组完成后，上市公司将持有山西华联 99.69% 的股权，即：

$$E = 99.69\%$$

E、F 的确定

假设：海融兴达 2017 年无非经常性损益，即其 2017 年扣除非经常性损益前后的净利润相等。

评估阶段中，海融兴达 2017 年的利润表情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度
----	---------

营业收入	38,056.23
营业成本	24,002.64
营业税金及附加	4,033.96
销售费用	951.41
管理费用	329.41
财务费用	3,920.00
资产减值损失	-
公允价值变动损益	-
投资收益	-
营业利润	4,818.82
营业外收入	-
营业外支出	-
利润总额	4,818.82
所得税费用	-
净利润	4,818.82

注：预测数据来自标的资产收益法评估表

因此，海融兴达 2017 年度扣除非经常性损益后的年度净利润为 4,818.82 万元，即：

$$F=4,818.82 \text{ 万元}$$

F、G 的确定

根据华联股份本次交易的方案，本次重组完成后，上市公司将持有海融兴达 100% 的股权，即：

$$G=100\%$$

G、A+H 的确定

根据上述约定：

$$A+H=B*C-D*E-F*G= -11,578.59 \text{ 万元。}$$

由于 H 为承诺方已补偿的标的资产过渡期损失，故 $A < 0$ 。

根据评估师出具的盈利预测，并假设上市公司 2016 年每股收益与 2015 年相同，则 2017 年交易对方需等额补偿标的资产过渡期损失，但无需因本次交易摊薄每股收益而进行补偿。

③承诺人的履约能力说明

根据上海镭尚及中信夹层提供的财务报告，截至 2015 年末，上海镭尚的资产总额及净资产均为 174,816.24 万元，资产结构均为变现能力强的货币资金、金融资产等流动资产，具有较强的资金实力。

中信夹层截至 2015 年末的资产总额为 605,868.76 万元，净资产为 446,794.83，资产负债率较低，仅为 26.26%，财务压力较小；流动资产占比 99.99%，且均为变现能力较强的货币资金、金融资产等，资产结构良好，具备较强的资金实力。此外，中信夹层 2015 年营业收入 93,681.25 万元，净利润 75,419.28 万元，具备较强的盈利能力。

根据评估师出具的盈利预测及上述模拟计算，上海镭尚和中信夹层在本次交易完成当年，除需等额补偿过渡期损失外，如 2016 年完成交易则无需因本次交易摊薄每股收益而进行补偿；如 2017 年完成交易，则存在因本次交易摊薄每股收益而进行补偿的可能，是否补偿及补偿金额主要受 2016 年上市公司扣非后每股收益水平的影响。

综上，上海镭尚及中信夹层具备相应的履约能力。

（2）公司现有业务板块运营状况、发展态势、面临的主要风险及改进措施

①公司现有业务板块的运营状况及发展态势

当前公司的核心主营业务为购物中心的运营管理，是国内市场唯一专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商。2008 年公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理转变的战略转型。转型以来，公司通过购买、租赁等方式获得购物中心物业资源，在资产规模和项目数量上实现了快速发展。截至本摘要签署之日，公司旗下经营的已开业购物中心数量从 2008 年的 2 家增长至 37 家，其中自有物业购物中心 11 家、租赁物业购物中心 21 家、BHG Retail REIT 旗下 5 家购物中心，项目遍布北京、成都、合肥、南京、西宁、大连、沈阳、无锡、兰州等地区；运营管理的购物中心面积从 2008 年的 3.62 万平方米增长至 185 万平方米，其中自有物业购物中心面积为 55 万平方米、租赁物业购物中心面积 104

万平方米、BHG Retail REIT 旗下的购物中心 26 万平方米。随着经营规模和辐射市场的逐年扩大，公司的品牌形象与市场影响力逐步提升。近年来，公司在致力于提高对自有或租赁购物中心的运营与管理的同时，加强对外输出该运营与管理服务，培养新的利润增长点，以进一步增强上市公司的盈利能力。

②公司现有业务板块面临的主要风险及改进措施

A、宏观经济增长放缓导致消费疲软的风险

当前我国国民经济增长已经驶离快车道。2008 年金融危机以来，全球经济发展减速、国际消费市场低迷、国内经济结构转型等原因导致我国经济增速有所放缓，使得我国城镇居民人均可支配收入增速继续下降，消费需求相对疲软。

为了应对上述风险，公司将积极调整业态组合，大力增加“吃喝玩乐”等新兴体验式业态的占比，挖掘客户的“消费刚需”，从而巩固本公司在行业中的优势竞争地位，并利用资本市场寻求外延式增长的机会，扩大公司市场份额，以减少宏观经济增长放缓导致消费疲软的影响。

B、电商网购对传统零售业的分流风险

电商网购的分流是未来传统零售业发展面临的巨大挑战。近年来电商网购总规模占社会消费品零售总额的比重快速上升，占比已从 2009 年的不足 1% 增加至 2014 年的 10.63%。随着网购、移动电商等渗透率的进一步上升，未来电商网购对传统零售业的分流效应会进一步加剧。虽然公司的主营业务是体验式购物中心的运营，从消费者的体验和感受出发，强化“吃喝玩乐”的消费模式，涵盖餐饮、娱乐、购物、社区服务等多种消费内容，成为与电商网购竞争的一大利器，但传统零售业在公司旗下购物中心的业态结构中仍占有一定的比例，不能完全排除电商网购的分流影响，故电商网购对公司旗下购物中心传统零售业板块仍可能构成一定的挑战。

为了应对上述风险，公司一方面大力拓展线下体验式业态所占比例，另一方面积极开展与电商的合作，培育新的利润增长点。公司已与阿里巴巴（中国）有限公司（简称“阿里巴巴”）签署合作框架协议，由阿里巴巴为公司及下属公司

提供企业 O2O 服务，逐步与公司在流量、营销、会员、数据、支付等层面探讨新的合作模式。未来公司将积极落实与电商巨头的具体合作方案，在精准的市场数据支持下，推动线上线下供应链的一体化发展。

C、行业竞争加剧及消费需求的升级导致成本攀升的风险

随着我国购物中心行业竞争的不断加大，稀缺而优质的物业资源的争夺也日趋激烈。优质商业物业的稀缺性导致租赁成本的不断攀升、人工成本的高企以及物业改造成本的不增加，均对购物中心运营商产生了较大压力。此外，随着居民消费需求的不断升级及消费结构的不断调整，消费者对购物中心的体验性、娱乐性以及购物中心的主题化、个性化、业态的多元化，提出了更高的要求，购物中心运营商需加大对购物中心的整体设计及装修投入、优化业态结构以进一步满足客户的消费需求，故进一步增大了购物中心运营商的成本压力。

为了应对上述风险，公司将不断提高专业化管理水平，完善管理体系，降低经营成本，控制各项管理费用；同时，公司积极尝试拓展运营与管理服务的对外输出等毛利率较高的业务，培育新的利润增长点，进一步加强公司的竞争力。

（3）提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

①通过本次交易发挥协同效应，进一步巩固公司在购物中心运营行业的优势地位

经过多年的培育，公司已在购物中心运营行业取得了较为明显的优势。目前公司的购物中心主要集中于北京及我国中东部地区，通过本次交易发挥协同效应将有效弥补公司在我国中西部和东部沿海重点城市布局的不足，进一步扩大公司的经营区域覆盖范围，使得公司在上述区域的布局纵深得到加强，进一步稳固公司全国购物中心运营商的行业领先地位。

本次交易完成后，公司将对标购物中心进行统一管理，能够利用自身的资源、经验和品牌优势，为购物中心提供固定、知名的长期合作租户以及可复制的高效管理运营经验；同时标的购物中心也能通过积极吸附并导入客流，提高“华

联购物中心”在当地的知名度和影响力，积极发挥协同效应，推动华联品牌在全国的推广，达到资源的优化配置。

②不断完善利润分配政策，强化投资者回报机制

根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求，为完善公司利润分配政策，增强利润分配的透明度，保护公众投资者合法权益，公司已在公司章程中明确规定了利润分配政策尤其是现金分红的有关内容，明确了保护中小投资者利益的相关内容。

为建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性，公司已根据相关法律法规的要求制定了《北京华联商厦股份有限公司未来三年（2016年-2018年）股东分红回报规划》。

公司将严格执行《公司章程》和《北京华联商厦股份有限公司未来三年（2016年-2018年）股东分红回报规划》中明确的利润分配政策，在公司业务不断发展的过程中，强化中小投资者权益保障机制，给予投资者合理回报。

③加强募集配套资金的管理，提高募集资金使用效率

本次交易募集配套资金发行完成后，公司将根据相关法律法规和公司《募集资金管理办法》的要求，严格管理募集资金使用，确保募集资金得到充分有效利用。

④加快在建购物中心的建设与培育，努力提高公司的盈利水平

在募集配套资金到位后，公司将根据既定投向积极开展在建购物中心的建设，利用自身在购物中心运营行业积累的丰富资源与管理经验加大对新建购物中心的培养，努力缩短培育期，使新建购物中心尽快实现盈利，以进一步提升公司整体的持续盈利能力，为公司股东尤其是中小股东带来持续回报，以填补本次交易对股东即期回报的摊薄。

（八）其他保护投资者权益的措施

公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担个别和连带的法律责任。

公司已聘请具有证券期货业务资格的审计机构、资产评估机构对标的资产进行审计和评估，已聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并将对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易公允、公平、合法、合规，不损害上市公司股东利益。

十四、过渡期损益安排

上市公司与上海镭尚及中信夹层签署了《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议，协议约定：自评估基准日起至交割日为过渡期。拟购买资产在过渡期内运营所产生的盈利及任何原因造成的权益增加由上市公司享有。

在过渡期内运营所产生的亏损及任何原因造成的权益减少由上海镭尚及中信夹层以现金方式补偿予上市公司。上海镭尚及中信夹层按照其所持标的资产的股权比例分摊前述现金补偿。具体补偿金额如下：

1、对于海融兴达在过渡期内产生的亏损或权益减少由上海镭尚和中信夹层按其于海融兴达中的持股比例分别承担。上海镭尚和中信夹层合计对上市公司的补偿金额为海融兴达于过渡期内产生的亏损或权益减少的 100%；

2、对于山西华联在过渡期内产生的亏损或权益减少由上海镭尚按其于山西华联中的持股比例承担，上海镭尚合计对上市公司的补偿金额为山西华联于过渡期内产生的亏损或权益减少的 99.69%。

各方同意本次交易完成后，由各方共同认可的具有从事证券、期货业务资格的会计师事务所按照原有方法对拟购买资产进行专项交割审计，审计基准日为交割日当月的月末，过渡期资产损益及数额根据交割审计报告确定。上海镭尚和中信夹层将在上述审计报告出具后 30 日内，向上市公司支付完毕各自应承担的补

偿金额。如上海镭尚和中信夹层未在审计报告出具后 30 日内完成支付，将按照各自尚未支付补偿金额以每日万分之五的比例计算向上市公司应支付的赔偿金。

十五、交易完成后对保持上市公司控制权稳定的相关安排

本次交易前上市公司的控股股东为华联集团、实际控制人为海南文促会，本次交易完成后，上市公司的控股股东仍为华联集团、实际控制人仍然为海南文促会，本次交易未导致华联股份的控股股东和实际控制人发生变动，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

中信产业基金于 2016 年 6 月出具《承诺函》：“本公司向上市公司出售相关在建购物中心是基于本公司认同上市公司的经营理念、看好上市公司未来的发展情况和长期盈利能力而作出的正常商业安排，并非以谋求上市公司控制权为目的。本次交易完成后，本公司控制的上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有上市公司 18.68% 的股份，合计成为上市公司的第二大股东。

本公司承诺在本次交易完成后三年内，不会谋求上市公司的控制权。上市公司董事会及高级管理人员的选举及聘任将严格按照上市公司章程的相关规定进行，本公司不存在与其他第三方签署有涉及控制上市公司董事会的相关协议。”

华联集团于 2016 年 6 月出具《承诺函》：“本次交易基于与中信产业基金的良好合作开展，引入中信产业基金作为上市公司的重要股东，以促进上市公司主营业务的健康发展。本公司承诺不因本次交易而失去对上市公司的控制权，并在三年内不放弃上市公司的控制权。若中信产业基金谋求上市公司的控制权，本公司将通过增持上市公司股份、与其他第三方股东签署一致行动协议等方式保证上市公司控制权的稳定。”

综上，本次交易完成后，本公司的控股股东和实际控制人未发生变更，中信产业基金承诺在本次交易完成后三年内不谋求上市公司控制权，华联集团亦对稳定上市公司控制权作出承诺。故本次交易完成后，上市公司的控制权稳定，不会对上市公司治理结构造成不利影响。

十六、独立财务顾问拥有保荐机构资格

本公司聘请华泰联合证券有限责任公司担任本次交易的独立财务顾问，华泰联合证券有限责任公司经中国证监会批准依法设立，具备保荐人资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司本次发行股份购买资产时，除本摘要的其他内容和与本摘要同时披露的相关文件外，还应认真考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能终止的风险

由于剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股票价格波动已达到中国证监会《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。虽然公司董事会已按要求在重组报告书中对相关内幕信息知情人及其直系亲属等不存在内幕交易行为进行了自查及说明，但仍存在由于股价异常波动可能导致上市公司因涉嫌内幕交易被立案调查，从而导致本次发行股份购买资产并募集配套资金事宜被暂停或终止审核的潜在风险，提请广大投资者注意相关风险。

公司制定了严格的内幕信息管理制度，在与交易对方协商过程中已尽可能缩小内幕信息知情人的范围，降低内幕信息传播的可能性，但仍不排除有机构或个人利用关于本次交易内幕信息进行交易的行为，公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次交易的风险。

（二）配套融资未能实施或融资金额低于预期的风险

作为本次交易方案的一部分，上市公司拟向西藏山南发行股份募集配套资金，本次募集配套资金总额不超过 86,000 万元，扣除发行费用后将用于本次购买的标的资产在建购物中心项目的建设及装修。

本公司已经聘请了具有保荐和承销资格的华泰联合证券作为本次募集配套资金的主承销商。由于发行股份募集资金受股票市场波动及投资者预期的影响，能否顺利实施发股募集资金存在不确定性。如果募集配套资金出现未能实施或融资金额低于预期的情形，可能对本公司的资金使用安排产生影响，提请投资者注意相关风险。

华联股份将积极与投资者沟通，尽力完成配套融资募集工作。如果因市场突发因素等导致募集资金不足或失败，华联股份将通过银行贷款、发行债券等各种方式，保证标的资产项目建设的后续支出。

（三）标的资产估值较高的风险

本次交易中，拟购买资产的交易价格以中企华采用资产基础法对山西华联和海融兴达全部股东权益进行评估的评估值为依据，由交易各方协商确定。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，山西华联 100% 股权的评估值为 44,720.70 万元，较山西华联经审计的净资产账面值增值 28,178.64 万元，增值率 170.35%；海融兴达 100% 股权的评估值为 41,712.67 万元，较海融兴达经审计的净资产账面值增值 17,105.29 万元，增值率 69.51%。

海融兴达为房地产开发企业，在资产基础法中对其存货采用假设开发法的方式评估；而根据在建物业竣工后的用途及经营模式，本次资产基础法中对山西华联旗下在建购物中心采用收益法的方式评估。

海融兴达本次资产基础法评估结果较账面值增值较大，主要原因是由于用于建造购物中心的土地系拍卖所得，取得时土地价格较低，而截至评估基准日有较大幅度的增值；同时黄岛区为青岛市的新城区和旅游胜地，近年来经济发展迅速，房地产价格上涨较快。目前缤纷港购物中心周边商业物业的平均价格已经达到 22,000 元/平方米，故按照假设开发法评估后有较大增值。

山西华联本次资产基础法评估结果较账面值增值较大，主要原因是由于用于建造购物中心的土地使用权取得时间较早，账面价值相对较低，截至评估基准日有较大增值；同时该物业位于太原市城北的核心商圈，周边商业发达，居住人口周密，居民收入普遍较高，但大型体验式购物中心较为稀缺，标的购物中心建成后预期将会取得良好收益，故采用收益法评估后有较大的增值。

假设开发法主要参考海融兴达在建物业周边可比商业物业的平均成交价格进行预测；而收益法是在一系列假设基础上对山西华联标的物业建成营业后未来

的盈利能力进行预测。如若未来出现标的物业所属区域行业发展放缓、市场竞争加剧、宏观经济波动、政策变化等情况，均有可能导致海融兴达标的物业所在区域商业物业的成交市场价格下降，或者导致山西华联旗下标的物业开业后实际盈利状况不达预期，进而导致海融兴达或山西华联的实际价值低于目前的评估结果，因此，提请投资者充分注意本次交易资产评估增值率较高的风险。

（四）本次交易未承诺未来业绩的风险

公司自 2008 年以来转型为购物中心运营商后，以北京为重点发展区域，在资金和管理水平有保障的前提下，向全国重点城市拓展。目前公司的购物中心门店约一半位于北京。本次交易所涉及的标的分别位于山西和山东的省会或重点发展城市。由于标的公司当前的主要资产均为在建工程，预计开业时间为 2016 年底至 2017 年一季度和 2017 年 10 月（青岛南区）及 2018 年 10 月（青岛北区），且标的公司所在的城市均为公司初次布局，缺乏在当地经营的可供参考的历史数据，使得标的公司的具体经营收益、整合效应、物业升值收益等指标存在不确定性，可能与估计值存在偏差。此外，本次交易并非向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人发行股份购买资产，且本次交易的作价以资产基础法的评估结果为基准，由此本次交易并未承诺未来业绩，在此提醒投资者注意相关风险。

（五）标的公司未来盈利能力存在不确定性的风险

本次交易拟收购的山西华联和海融兴达，其主要资产均为在建购物中心，尚未营业，其预计建成开业时间为 2016 年底至 2017 年一季度和 2017 年 10 月（青岛南区）及 2018 年 10 月（青岛北区）。标的公司所在的省市大部分为公司初次布局，缺乏在当地经营的可供参考的历史数据，使得标的公司的经营水平、盈利能力难以估计，具有一定的不确定性。此外，各标的公司所属购物中心在建设完工后，需要经过一定的培育期才能达到饱和和经营状态，在此期间可能导致标的公司出现持续亏损，从而影响上市公司的整体盈利能力。

（六）收购整合风险

本次交易完成后，山西华联和海融兴达将成为华联股份的子公司。从公司整

体的角度来看，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，公司的经营业务区域将扩展到中西部地区和东部沿海的重要城市，有利于公司在全国范围内推进“华联购物中心”的统一布局。由于华联股份对旗下购物中心采取总部统一管理的模式，且标的公司所在的省市大部分为公司初次布局，整合过程中如未能及时制定与当地经营环境及消费习惯相适应的企业文化、组织模式、管理模式、人力资源管理，可能会对本次交易双方在整合后的经营产生不利，从而给股东及股东利益造成一定不利影响。

（七）交易完成后上市公司当期每股收益摊薄的风险

华联股份本次收购的两项标的资产，未来主要从事购物中心的运营，但目前购物中心仍在建设过程中，尚未对外营业，暂处于亏损状态。本次收购的两项标的资产的存货、在建工程等评估值在 11.59 亿元左右，且未来仍需募集配套资金 8.6 亿元继续投入项目建设，建设完成后各年度的折旧、摊销金额均较大，因此在建设期及购物中心运营前期，标的公司将出现亏损，并可能摊薄上市公司近期的每股收益，提醒投资者关注本公司每股收益摊薄的风险。

公司在收购完成标的资产后，将继续开展项目建设，并提前开展招商活动，争取尽早开业，尽快实现购物中心的正常经营，获取租金及物业管理收入，通过后续的良好运作实现标的公司的持续盈利。

（八）市政规划调整的风险

购物中心的兴旺与否，与所处的地理位置、交通条件、周边配套措施等城市整体规划密切相关。华联股份本次拟收购的标的资产，均取得了《建设用地规划许可证》等相关文件，符合各地的规划要求。标的公司在购物中心建设选址时，亦考虑了周边的居民区规划、学校、商业区、地铁、公交等市政规划等对客流量的影响。如当地政府未来存在规划调整，改变道路、地铁线路、公交线路、周边配套措施规划等，均可能对购物中心的客流量造成重大不利影响，影响购物中心的经营业绩，提请投资者注意市政规划调整的风险。

（九）房地产价格调整等因素导致标的资产减值的风险

华联股份本次收购的标的资产中，土地使用权及房屋建筑物等金额较大。受经济结构调整、经济增速放缓、信贷政策、各地政府房产限购政策等因素的影响，近年来我国房地产市场，特别是二线及以下城市房地产市场经营压力较大，未来房地产价格波动风险在逐渐加大，因此华联股份本次收购的物业资产存在价值下跌的风险，提醒投资者关注相关风险。

（十）上市公司业绩无明显改善的风险

上市公司在本次交易中拟购买的购物中心均处于持续建设投资阶段，其中，太原胜利购物中心预计开业时间为 2016 年底至 2017 年一季度，青岛黄岛缤纷港购物中心预计开业时间为 2017 年 10 月（青岛南区）及 2018 年 10 月（青岛北区）。本次交易完成后，预计太原胜利购物中心和青岛黄岛缤纷港购物中心依然尚未开始营业，无法增厚上市公司利润水平，上市公司的业绩将不会有明显改善。

（十一）募集资金失败对上市公司未来经营造成不利影响的风险

华联股份本次交易拟以 3.37 元/股的价格向西藏山南募集配套资金，本次募集的配套资金在扣除发行费用后拟全部用于标的公司在建购物中心的建设及装修。如果本次募集配套资金失败，则上市公司只能以自有资金或者债务性融资解决标的公司在建工程的后续资金缺口。假如其资金缺口全部通过自有资金予以满足，则将对公司未来日常经营和投资活动产生一定的资金压力；假如其资金缺口全部通过债务性融资予以满足，则将提高上市公司负债水平和偿债压力，增加利息支出，降低上市公司税后利润。

（十二）海融兴达实际经营较评估预期发生变化的风险

评估机构在使用资产基础法对海融兴达进行评估时，考虑到海融兴达为房地产开发企业，物业资产列入存货核算，对存货采取假设开发法评估，并假设全部建成的商业物业分年度按照市场价格对外销售以实现收益。本次交易完成后，海融兴达纳入上市公司体系，上市公司对其的实际经营规划或其实际运营情况可能较评估预期发生变化，包括：上市公司初步计划对海融兴达部分商业物业对外销售，利用剩余物业开展购物中心运营，以收取租金及管理费用作为主要的盈利模

式；或未来上市公司对其经营规划再度调整；或即使全部商业物业拟对外销售也可能发生销售价格或进度不达预期的情况。该等情况均可能导致海融兴达未来的收入、利润、现金流的金额及分布与评估预期发生变化，进而也会影响海融兴达的资产价值，提请投资者关注上述风险。

二、标的资产的经营风险

（一）社会消费景气度低迷风险

购物中心行业与宏观经济相关度较高，我国“十一五”期间较快的社会消费增长速度加之 2008 年的经济刺激政策，在促使商业百货行业高速增长的同时，也刺激了一大批购物中心的新建工程。随着我国经济增速逐步放缓，居民收入增速下降，消费意愿不强，社会消费场景景气度有所下滑。2014 年全年，我国实现社会消费品零售总额 262,394.08 亿元，同比增长 11.95%，增速相比 2013 年放缓 1.15 个百分点，自 2011 年以来连续 4 年增速放缓。中国商业联合会、中华全国商业信息中心统计，2014 年全国百家重点大型零售企业零售额同比仅增长 0.4%，增速低于上年水平，自 2012 年以来连续第三年呈现放缓情况。尽管我国经济结构转型及城镇化等因素有利于社会消费保持长期平稳增长态势，但是若未来宏观经济波动加剧、社会消费景气度持续下降，将对上市公司的经营造成不利影响。

（二）电子商务对传统百货业的冲击风险

近年，我国电子商务产业发展迅猛，对购物中心业态的挑战力度不断加强。据中国电子商务研究中心监测数据显示，截至 2014 年 12 月，中国网络零售市场交易规模达 28,211 亿元，同比增长 49.7%，占到社会消费品零售总额的 10.63%，较 2013 年增长 32.5%。虽然目前各类零售业态受到电子商务的冲击程度不同，其中，家电连锁等易于标准化的产品零售市场受到的冲击最大，而体验式购物中心、便利店和生鲜卖场等受到的冲击则相对较小，但是随着网络购物环境（如支付、物流环境）的日趋完善与成熟，以及移动互联网购物的快速发展，电子商务的成本与便捷性优势将更加突出，电子商务的市场规模和范围有望不断扩大。考虑到传统零售业态在公司所属购物中心的业态结构中仍占有一定的比例，若传统

零售需求持续低迷，电子商务等新型业态与传统渠道对消费者的争夺将更为激烈，届时上市公司若不能及时、有效的作出调整与应对，将对上市公司的经营造成不利影响。

（三）标的购物中心选址风险

华联股份在扩张过程中，购买的购物中心选址极为重要，需要综合考虑所属区域的经济发展水平及增长速度、各业态的发展程度及布局、目标消费群的消费水平及消费习惯、预计客流量、周边竞争程度、物业价格、可用面积等多种因素。尽管上市公司与标的公司均建立了较为严格的选址标准，必要时还聘请外部专业机构协助考察论证，但我国幅员辽阔，地区之间文化差异较大，各地消费者的消费习惯和喜好各不相同，若对新进入地区消费市场状况和趋势的分析不够充分、定位不够准确，导致购物中心选址不当，使既定的目标市场定位难以实现，将对购物中心的经营情况造成不利影响。

（四）新建购物中心运营初期的市场培育风险

上市公司购物中心运营管理业务收入主要为租金收入，因此出租率和租金水平将对上市公司的经营业绩产生较大影响，支撑这两个指标的是人流量和消费水平。为引进具有良好品牌形象、符合购物中心形象地位的优质租户，培育商圈、聚集客流，上市公司在购物中心运营初期一般采取优惠策略吸引该部分优质租户进驻。按照行业惯例，一般采取一定期限的免租或优惠租金的策略，因此上市公司存在购物中心开业初期收益较低的风险。

（五）新增购物中心项目的经营风险

本次交易完成后，上市公司将新增 2 个坐落于二线城市的购物中心，继续巩固在购物中心运营行业的优势地位。为了保证新开店的竞争优势，上市公司将利用本次交易新增的 2 个标的项目，继续探索发展其体验化、社区化、亲子化的购物中心运营计划，结合公司多年的购物中心运营经验及租户资源，引入齐全完善的经营业态，注重观感和体验，除满足消费者消费的需求外，将购物中心逐步打造为消费者休闲社交的又一重要平台。本次交易完成后，上市公司将继续投

入资金进行建造和装修作业，建成之后每年将新增一定规模的固定资产折旧及摊销。由于购物中心行业同质化竞争较为明显，新落成和即将落成的购物中心仍有一定数量，不乏竞争对手的存在，加之促销活动频繁，导致购物中心行业竞争加剧、经营风险加大，若上市公司对于新增购物中心项目的使用效果未达预期，将对上市公司的经营业绩带来不利影响，提醒投资者关注相关风险。

（六）主力租户引致的经营风险

上市公司现有的购物中心运营模式是在购物中心当中引入主力租户，同时因地制宜引入规模稍小的其他租户。上市公司经过多年的商业运营经验积累，与一批国内外知名品牌建立了长期合作关系，这些主力租户和战略合作租户租赁的面积占到购物中心面积的 50%~70%。本次交易完成以后，上市公司将以相同的模式在标的购物中心引入租户，故主力租户和战略合作租户对上市公司获取稳定的租金收入和提升购物中心客流量均具有重要意义，若主力租户和战略合作租户经营业绩下滑，导致集客能力下降或在极端情况下无力按期支付租金，将直接影响上市公司经营业绩。

（七）市场竞争加剧风险

我国的购物中心起步较晚，行业集中度不高，目前仅有数家初具规模的专业购物中心运营商，专注于重点区域内的战略布局。上市公司主要定位于社区型购物中心，目前国内市场中尚无其他社区型购物中心的专业运营商，主要竞争对手为以城市购物中心为主的购物中心品牌，主要包括大悦城、万达广场、五彩城、凯德商用等。

随着各地市场上新建购物中心的不断开业，各购物中心之间的竞争也有加剧的趋势，激烈的竞争可能会在出租率和租金水平等方面对上市公司运营的购物中心造成压力，从而影响上市公司的经营业绩。

（八）市政交通因素影响营业的风险

客流量对于上市公司所经营的购物中心持续盈利能力具有重要意义，因而购物中心的经营对于周边市政交通及配套具有较高的依赖性。标的公司在购物中心

选址时便已经充分考虑了市政交通对于其未来经营的影响。标的公司的选址是在地铁站甚至换乘站站口，或是标的公司已取得市政规划部门的承诺，将来地铁站出站口可以直达购物中心。一方面，由于购物中心项目还处于建设阶段，所在城市的地铁建设也处于规划或建设阶段，未来实际建成时地铁站落成地点及出站口与购物中心的通道是否能按预想实现存在一定的不确定性，所以存在地铁带来客流效应并不能达到预期效果的风险。另一方面，若因市政工程建设等因素影响到购物中心周边的交通便利情况，也有可能致购物中心无法按期开业或正常经营。

（九）购物中心所处商圈价值下降引致的风险

尽管上市公司现有的和本次交易所涉及的购物中心均处于所在城市的优质商圈内，具有客流量大，购买力强等特点，可以取得合理的租金回报。但若未来由于各种原因导致上述商圈客流量下降，吸引力减弱，将影响上市公司未来取得租金收入的能力。

（十）发生突发事件的风险

上市公司的主营业务为面向购物中心的运营，经营场所均位于人群密集的核心商业区域，日常及节假日客流量较大。虽然上市公司已经建立了科学完备的应急机制及安全防范措施，但若发生火灾及危险事故等威胁到人身安全的突发事件，而上市公司未能采取有效措施予以应对，可能会对上市公司的正常经营带来不利影响。

（十一）标的公司在建工程无法及时营业的风险

本次交易所涉及的购物中心均处于建设状态。尽管开工建设前，施工单位均对各购物中心的地形条件、基础条件以及施工条件等因素进行了详细勘察与检测，但是由于多种不可预见因素的影响，各购物中心在建设过程中依然有可能发生施工条件变化等状况。为了保证工程质量，项目的设计方案、施工方式势必随着施工条件的变化而发生改变。这种情况下将会造成各购物中心的竣工与营业时间晚于预期，不利于上市公司业务的正常开展和市场策略的正常实施。

同时，根据我国相关法律法规的规定，在建工程完工后，需要完成消防、人防、环境等多项专项验收程序后方可竣工验收。如果无法及时取得竣工验收文件，则会导致各购物中心无法及时营业，从而对上市公司的正常业务经营带来不利影响。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票价格不仅取决于公司的盈利水平及发展前景，也受到市场供求关系、国家相关政策、投资者心理预期以及各种不可预测因素的影响，从而使公司股票的价格偏离其价值。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。针对上述情况，公司将根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《股票上市规则》等有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平的向投资者披露有可能影响公司股票价格的重大信息，供投资者做出投资判断。

（二）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

目 录

公司声明	1
交易对方声明	2
中介机构承诺	3
重大事项提示	4
一、本次交易方案调整情况	4
二、本次交易方案概述	7
三、本次交易构成关联交易	8
四、本次交易不构成上市公司重大资产重组	9
五、本次交易不构成借壳上市	10
六、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件	12
七、本次交易涉及的股票发行价格及数量	13
八、交易标的评估方法的选择及估值情况介绍	16
九、股份锁定期安排	19
十、本次交易对上市公司的影响	21
十一、本次交易已履行及尚需履行的审批程序	25
十二、本次交易相关方作出的重要承诺	27
十三、本次重组对中小投资者权益保护的安排	34
十四、过渡期损益安排	49
十五、交易完成后对保持上市公司控制权稳定的相关安排	50
十六、独立财务顾问拥有保荐机构资格	50
重大风险提示	52
一、与本次交易相关的风险	52
二、标的资产的经营风险	57
三、其他风险	61
目 录	62
释 义	64

第一章 本次交易概况	68
一、本次交易的背景	68
二、本次交易的目的	70
三、本次交易的决策过程	73
四、本次交易的方案概况	75
五、本次交易对上市公司的影响	82
六、本次交易构成关联交易	86
七、本次交易不构成上市公司重大资产重组	87
八、本次交易不构成借壳上市	88
九、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件	91
十、过渡期损益安排	91
十一、交易完成后对保持上市公司控制权稳定的相关安排	92
第二章 备查文件及查阅地点	94
一、备查文件目录	94
二、备查地点	94

释 义

在本摘要中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

公司/本公司/上市公司/华联股份	指	北京华联商厦股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000882
中商股份	指	华联股份前身中商股份有限公司
中商集团	指	中商企业集团公司
中国商业总公司	指	中国商业对外贸易总公司
浙商集团	指	浙江省商业集团公司
华联集团	指	北京华联集团投资控股有限公司，北京华联商厦股份有限公司的控股股东
中商华通	指	北京中商华通科贸有限公司
世纪国光	指	北京世纪国光科贸有限公司
鸿炬实业	指	海南鸿炬实业有限公司
鸿炬集团	指	海南鸿炬文化传媒集团有限公司
海南文促会	指	海南省文化交流促进会
中信夹层	指	中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）
上海镕尚	指	上海镕尚投资管理中心（有限合伙）
西藏山南	指	西藏山南信商投资管理有限公司
上海言商	指	上海言商投资中心（有限合伙）
北银丰业	指	北银丰业资产管理有限公司
安徽华联	指	安徽华联购物广场有限公司
银川华联	指	银川华联购物中心有限公司
内蒙古信联	指	内蒙古信联购物中心有限公司
山西华联	指	山西华联购物中心有限公司
海融兴达	指	青岛海融兴达商业管理有限公司
上海宥德	指	上海宥德股权投资中心（有限合伙）
中信产业基金	指	中信产业投资基金管理有限公司

恒天嘉信	指	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）
广合新天地	指	内蒙古广合新天地商业地产有限公司
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司
山西华联综超	指	山西华联综合超市有限公司
华联鹏瑞	指	北京华联鹏瑞商业投资管理有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
招商财富	指	招商财富资产管理有限公司
华联商业	指	北京华联商业贸易发展有限公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
舒斯贝尔	指	青岛舒斯贝尔房地产开发有限公司
舒斯贝尔集团	指	英属开曼群岛舒斯贝尔集团有限公司
山东舒斯贝尔	指	山东舒斯贝尔置业有限公司
华联财务	指	华联财务有限责任公司
标的公司	指	山西华联和海融兴达
交易标的/标的资产/ 拟购买资产	指	山西华联 99.69% 股权和海融兴达 100% 股权
标的购物中心/标的 物业	指	标的公司下属的在建购物中心，包括山西华联所属的北京华联太原胜利购物市场和海融兴达所属的青岛黄岛缤纷港购物广场项目
本次交易对方/交易 对方	指	发行股份购买资产的交易方上海镭尚和中信夹层以及配套融资的认购方西藏山南
本次交易	指	本次发行股份购买资产并募集配套资金
发行股份购买资产	指	本公司拟以发行股份的方式购买交易对方上海镭尚持有的山西华联 99.69% 股权以及上海镭尚和中信夹层合计持有的海融兴达 100% 股权
募集配套资金/配套 融资	指	上市公司拟向西藏山南发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 86,000 万元
本次重组/本次交易	指	本次发行股份购买资产及募集配套资金暨关联交易
摘要/本摘要	指	《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要（修订稿）》
报告书/重组报告书	指	《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》

预案	指	《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》
《非公开发行股份购买资产协议》及补充协议	指	华联股份与交易对方上海镭尚和中信夹层针对本次交易签署的一系列附条件生效的《非公开发行股份购买资产协议》
《附条件生效的非公开发行股份认购协议》	指	华联股份与西藏山南于 2016 年 4 月 8 日签署的《附条件生效的非公开发行股份认购协议》
《募集资金管理办法》	指	《北京华联商厦股份有限公司募集资金管理办法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年修订）
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《若干问题的规定》	指	《证监会公告[2008]14 号—关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《格式准则 26 号》	指	《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（2014 年修订）》
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《适用意见》	指	《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见》（2015 年修订）
《常见问题与解答》	指	《关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
评估基准日	指	2015 年 12 月 31 日
审计基准日	指	2016 年 6 月 30 日
锁定期	指	按照《重组管理办法》规定，持股方在规定时间内不得将所持的股票进行转让的期限
独立财务顾问/华泰联合证券/保荐机构/保荐人	指	华泰联合证券有限责任公司

天元律师	指	北京市天元律师事务所
致同	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）/原京都天华会计师事务所有限责任公司与天健正信会计师事务所有限责任公司合并成立
京都天华	指	原京都天华会计师事务所有限责任公司，致同会计师事务所（特殊普通合伙）的前身
中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
最近两年及一期、报告期	指	2014年、2015年和2016年1-6月

注：1、本摘要所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

2、本摘要分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

3、本摘要所述的百分比未尽之处均保留小数点后2位，存在四舍五入的情况。

第一章 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）购物中心行业呈现井喷态势，转型成为日益激烈的竞争下的合理出路

近年来，我国宏观经济和人均可支配收入的增长放缓，零售行业的增速持续下滑，2014年社会消费品零售总额为26.2万亿元，同比名义增长12.0%，连续四年增幅下降。在整体宏观零售环境增长乏力的大背景下，传统零售企业更是受到了考验。商业租金、人力成本、水电、物流等各项要素价格的攀升迫使百货零售业的运营成本持续增加；消费升级加之对公务消费的遏制整体改变了消费结构；同时购物中心、商业综合体、电子商务等新兴零售业态持续高速增长，与传统零售渠道抢占客流和市场份额的趋势日益明显。

相比于其他传统零售渠道，购物中心的发展态势依旧强劲。根据中国连锁经营协会联合德勤中国、九洲远景、和桥机构最新发布的《2014中国购物中心与连锁品牌合作发展报告》，自2010年住宅宏观调控政策以来，购物中心数量增速持续走高，在2011和2012年保持了15%的增幅。虽然2013年增幅稍有回调，但仍净增购物中心350家。一方面住宅宏观调控的政策推动资金流向购物中心，增加购物中心供给；另一方面购物中心体量大、包容性强的特性使其可以涵盖购物、娱乐和餐饮等多种设施，顺应了消费结构多元化以及非购物类消费比重升高的趋势，为其成长提供了空间。

购物中心的快速增长也不可避免的带来了日趋激烈的市场竞争，加之传统百货零售的经营模式同质化严重，品牌重合率高，使得我国购物中心行业出现了供给过剩和有效供给不足并存的现状，面临着行业变更的挑战，购物中心正在主动或者被动的寻求转型，在转型中寻求生存寻求成长。

（二）发展模式向体验式、特色化的差异化经营方向转型

购物中心是适应消费趋势变化的商业形态，从产生到快速发展与经济环境、

城市建设、社会文化、生活方式升级等息息相关。体验式购物中心是从消费者的体验和感受出发，通过融合环境、文化、服务、多元化消费内容打造的综合性的休闲场所，区别于传统的以零售为主的商业模式。

尽管电商极大地改变了人们的消费习惯，但线下体验一直是其短板。购物中心包容性强，可涵盖饮食娱乐购物等多种消费内容，体验式购物正成为购物中心与电商竞争的核心优势。首先体验式购物中心通过个性化设计满足人们日常交际的情感需求，并强化“吃喝玩乐”的消费模式，能够很好地绕开电商的冲击。同时体验式购物中心能够实现差异化经营，延长消费者停留时间，促进更多消费。此外，体验式购物中心能够对于线上线下融合提供最佳的实体体验。得益于体验式购物中心对于现代人不可或缺的要素，体验式、特色化的差异化经营已经成为各家新建或是现有购物中心的转型方向。

（三）社区型购物中心日益兴起、儿童业态的重要性日益凸显

消费者生活习惯和方式的改变，城市化发展，为社区型购物中心的兴起提供了市场空间。城市化的推进以及市中心以外住宅带的开发带动了大片颇具规模的新兴住宅区的形成。这些住宅区家庭密集，但人们日常的生活、休闲、文化需求已越来越无法通过临街的商铺群所提供的“油盐酱醋”等基本生活用品和服务来得到满足。同时，生活节奏的加快以及对休闲娱乐需求的增加也促使社区住户更趋向于能够满足多维生活需求的就近的综合商业体。在生活节奏日益紧张的当下，大多数消费者对购物中心的选择仍然以交通便捷性为主要考虑点，而贴近社区的购物中心正好符合其消费理念。

与此同时，城市中心地段资源的稀缺、地价的飙升以及大型、巨型购物中心竞争的日趋白热化也推动开发商转向更加具有经济效益的商业项目。社区型购物中心经营风险更低、管理更可控、资本回报周期更短；同时它更加贴近消费者日常生活，能弥补电商收货延迟性以及消费体验缺失等缺点，还可以和开发商所开发的住宅区融为一体，提供连带的配套服务设施，相互补充，提高整体商业项目的价值，因而已越来越为地产商青睐。

坐落于住宅区附近的社区型购物中心与核心商业区的城市购物中心的另一

点不同就是儿童消费业态的重要性得到了凸显。目前网购人群主要由 80 后、90 后组成，这个群体渐渐进入生儿育女的阶段，儿童消费有望将部分网购主力人群重新吸引回线下零售渠道中，带动周边业态的消费。儿童业态主要可以分为服务、娱乐、零售、教育等四大类，相比于其他单纯以成人为受众的业态，家长更乐于带着孩子就近享受服务。如前所述，家庭式消费场所的人均停留时间都会比其他购物场所要长很多。未来，儿童主题业态的发展方向是提供更丰富的业态，一方面能够提升儿童消费业态的整体收入水平，另一方面也有望为购物中心整体带来更多的客流。

二、本次交易的目的

（一）扩大经营区域覆盖范围，推进公司主营业务在中西部地区和东部沿海重点城市的布局

虽然当前国内优质的购物中心仍集中于一线城市，但由于成本攀高，市场饱和、竞争激烈以及逐渐稀缺的商圈资源等原因，二线城市的优质商圈无疑成为购物中心运营商的上佳选择。随着我国城镇化的加速推进、城市居民支付能力的提高，我国中西部地区和东部沿海重点城市的潜力商圈成为公司布局的重点考量。公司自 2008 年以来转型为购物中心运营商后，以北京为重点发展区域，在资金和管理水平有保障的前提下，向全国重点城市拓展。目前公司的购物中心门店约一半位于北京，其余分布于江苏、四川、辽宁、青海、安徽、甘肃等省份。本次交易所涉及的标的公司分别位于山西和山东的省会或重点发展城市，无论是宏观经济还是居民消费能力都处于稳定增长阶段且具有较长远的发展潜力。本次收购将有利于扩大华联股份的经营区域覆盖范围，使得公司在中西部和东部沿海的重点城市的布局纵深得到加强，进一步稳固公司全国购物中心运营商的行业领先地位，有利于“华联购物中心”品牌在全国的推广。

（二）优化公司重点城市优质商圈的战略布局，提高公司的市场影响力

由于购物中心对商圈的依存度很高，购物中心的经营状况很大程度上取决于其所处商圈的客流数量。商圈的区位具有不可复制性、集聚效应以及范围经济等

优势，通常一个城市的商圈的培育需要一定时间，一旦形成之后短期难以改变，从而使得优质商圈资源相对稀缺，占据优质商圈的购物中心往往具备先发优势。公司对于收购标的做了全方位的考察与调研，本次交易所涉及的标的所在商圈均为所在城市的优质商圈或潜力巨大的商圈。本次交易有利于优化公司在各大城市优质商圈的战略布局，增加客流入店率及客单量，提高公司在这些商圈的市场竞争力及影响力。

本次交易拟收购的标的公司所属购物中心所在商圈情况如下：

项目简称	太原胜利	青岛黄岛
项目公司名称	山西华联购物中心有限公司	青岛海融兴达商业管理有限公司
地理位置	项目位于北中环路与解放北路交汇口西南侧，交通便利	西海岸经济新区原黄岛区，薛家岛片区
交通	北中环街道路能极高，驱车可达性强；延解放北路，项目步行10分钟范围内共设有6个公交站点，公共交通便利。周边公交辐射范围覆盖尖草坪、火车站等区域；未来规划地铁2号线与本项目B2连通。	6个公交车站9条线路；未来规划地铁M1号线与本项目连通；距离长江路商圈约3公里；距离薛家岛隧道入口约10公里；距离青岛团岛及中山路商圈25分钟车程；距离青岛市政府及东部商圈约45分钟车程。
商圈范围	周边2-3公里	周边3公里
社区（户数/人口）	110,572人	74,800人
写字楼/（座）	33	6
学校（所）	102	8
备注	区域商业市场发展长期滞后，消费需求被压抑，未来将进一步得到释放；周边大量的新建住宅项目，未来将不断导入常住人口，改善区域消费客群结构，促使区域消费需求升级；	项目所在区域以居住功能为主，能够为项目提供消费客群基础；周边5km有8所大专院校，7.45万在校学生，丰富了潜在消费客群层次。项目紧靠城市主干道，到达性、

项目周边3公里范围内有大量的幼儿园、学校，配套设施齐全，但品牌培训机构及品质儿童娱乐业态较为缺乏。	进入性、展示性较好；公共交通覆盖所有高校，同时能够快捷到达区域内主要人口集中区；项目地块狭长，适宜街区式商业的开发。
---	--

数据来源：上市公司可行性研究报告、市场调研报告

（三）通过收购实践标的公司所在城市或商圈购物中心的全新定位，为公司可持续发展奠定坚实基础

购物中心在定位上既包括中心商圈的超大购物中心，也包括针对不同人群需求的不同体量的商业地产，如针对性较强的满足日常休闲需求的区域性购物中心、社区型购物中心和满足购买折扣商品需求的奥特莱斯。

本次交易中标的公司所在城市或商圈的购物中心通常以中心商圈的超大购物中心或中小型购物商城为主，缺乏以满足消费者休闲娱乐为目的的体验式购物中心。上市公司将收购项目统一定位为一站式体验型购物中心，将填补标的公司所在城市或商圈对于该类购物中心的空白或不足。在加大体验式业态（如餐饮、健身、影院、儿童教育及休闲娱乐等）比例的基础上，公司将从消费群体出发，寻求定位和消费需求的契合，从而在整体建筑设计、内部硬件设施和购物环境的规划、业态组合的比例、配套的特色服务、相应的品牌引进等各方面打造独具特色的休闲场所，取得消费者的心理认同从而激发其消费行为；同时也将实践以儿童为核心的家庭类购物中心、以年轻消费者为目标客群的运动娱乐中心等体验主题，以弥补传统购物中心在该类体验项目上的不足。除此之外，建筑设计以及配套的硬件设施上从定位出发，着眼于体验主体，使购物环境和休闲购物活动浑然天成，让消费者的购物体验顺畅愉悦。

本次交易完成后，公司将在太原和青岛有较大潜力的商圈内，以最新的体验式理念打造符合商圈环境及市场定位的购物中心，培养商圈内人群的消费习惯乃至休闲娱乐习惯，促进公司健康可持续发展。

（四）发挥协同效应，实现资源优化配置

华联股份在购物中心行业运营管理经验丰富，在客户、物业资源获取等方面

具备较强的竞争优势。经过多年的管理运营，公司与华联综超、BHG 百货、嘉禾影院、肯德基、必胜客、麦当劳、屈臣氏、COSTA 咖啡等优质租户建立了长期合作关系，稳定的租户资源不仅降低了运营风险，也为公司业务的快速拓展提供了有力支持。近年来，公司主业发展态势保持良好，通过门店拓展、调整业态组合、加强门店运营管理等方式推动购物中心主业发展，在市场竞争加剧的市场环境下，保持了收入的持续增长。

本次交易完成后，上市公司将对标的购物中心进行统一管理，能够利用自身的资源、经验和品牌优势，为购物中心提供固定、知名的长期合作租户以及可复制的高效管理运营经验；同时标的购物中心也能通过积极吸附并导入客流，提高“华联购物中心”在当地的知名度和影响力，推动华联品牌在全国的推广，达到资源的优化配置。

（五）引入战略性合作伙伴，实现优势互补

本公司经过多年的发展，在零售行业经验丰富，在购物中心的品牌、项目规划、营运管理、租户资源等方面具备一定的竞争优势。

中信产业基金在商业地产的投资、建设及规划方面具有丰富的经验，建立了专业的建设规划团队负责商业地产的设计与规划。中信产业基金负责上海镭尚和中信夹层的日常经营事项和投资决策。通过本次发行股份购买资产的交易，上海镭尚及中信夹层将成为公司的重要股东，上市公司与中信产业基金将建立长期的战略合作关系，有利于上市公司获取优质的购物中心，增强华联股份未来在购物中心领域的投资、建设、运营以及资本运作能力，推动上市公司购物中心运营业务的可持续发展。

三、本次交易的决策过程

（一）华联股份已履行的程序

2015年10月9日，华联股份召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金交易暨关联交易预案》及相关文件的议案。2015年10月9日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的《非公

开发行股份购买资产协议》。2015年10月9日，华联股份与华联集团签订了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。2015年10月27日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的《非公开发行股份购买资产协议之补充协议一》。

2016年4月8日，华联股份召开第六届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于对本次发行股份购买资产并募集配套资金方案进行重大调整的议案》、《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关文件的议案。2016年4月8日，华联股份与上海镭尚和中信夹层签订了附条件生效的《非公开发行股份购买资产协议之补充协议二》。2016年4月8日，华联股份与华联集团签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议之终止协议》，同日华联股份与西藏山南签订了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

上市公司在召开审议本次交易的董事会时，关联董事已回避表决，独立董事已就本次交易的相关事项发表了事前认可意见和独立意见。

2016年4月29日，华联股份召开2015年年度股东大会，审议通过了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及相关文件的议案，关联股东已回避表决。

（二）交易对方已履行的审批程序

1、2015年10月9日，中信夹层执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持安徽华联、山西华联、银川华联、内蒙古信联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份；2015年10月9日，上海镭尚执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持安徽华联、山西华联、银川华联、内蒙古信联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份。

2、2016年4月8日，中信夹层执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份；2016年4月8日，上海镭尚执行事务合伙人出具《合伙企业决定书》，同意以其所持山西华联及海融兴达股权认购上市公司向其定向发行的股份。

（三）标的公司已履行的审批程序

1、2015年10月9日，山西华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚和中信夹层将其合计持有的山西华联100%股权转让给华联股份；本次交易方案调整后，2016年4月8日，山西华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚将其持有的全部山西华联99.69%股权转让给华联股份。

2、2015年10月9日，海融兴达通过股东会决议，全体股东一致同意上海镭尚和中信夹层将其合计持有的海融兴达100%股权转让给华联股份。2016年4月8日，海融兴达通过股东会决议，全体股东一致通过了本次交易方案。

（四）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易已于2016年11月30日获得中国证监会并购重组委审核通过。

本次交易已经取得中国证监会的核准，公司将按照法律、法规的要求办理交易的相关手续。

四、本次交易的方案概况

（一）本次交易的具体方案

华联股份拟向上海镭尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的海融兴达100%股权，向上海镭尚发行股份购买其持有的山西华联99.69%股权，并募集配套资金。本次交易未导致本公司实际控制人变更。

1、山西华联交易方案

本公司拟向上海镭尚发行股份购买其持有的山西华联99.69%股权。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第1082号”《评估报告》，截至评估基准日山西华联100%股权的评估值为44,720.70万元。经各方协商，山西华联99.69%股权的交易价格为44,583.81万元。

交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有山西华联股权比	本次交易对方出售山西华联	交易对价 (万元)	支付方式
----	------	--------------	--------------	--------------	------

					股份（股）
1	上海镭尚	99.69	99.69	44,583.81	132,296,172
合计		99.69	99.69	44,583.81	132,296,172

2、海融兴达交易方案

本公司拟向上海镭尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的海融兴达 100% 股权。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，截至评估基准日海融兴达 100% 股权的评估值为 41,712.67 万元。经各方协商，海融兴达 100% 股权的交易价格为 41,712.67 万元。

各交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有海融兴达股权比例（%）	本次交易对方出售海融兴达股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式
					股份（股）
1	上海镭尚	80.91	80.91	33,750.01	100,148,391
2	中信夹层	19.09	19.09	7,962.66	23,628,077
合计		100.00	100.00	41,712.67	123,776,468

3、发行股份募集配套资金

为提高本次重组的整合效果，增强重组完成后上市公司主营业务的持续发展能力，华联股份计划在购买资产的同时募集配套资金，募集配套资金总额不超过 86,000 万元，不超过拟收购资产交易价格的 100%。本次募集配套资金将由西藏山南全额认购，配套资金扣除发行费用后，将全部用于本次收购的标的公司在建购物中心的后续建设及装修。

本次发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资实施成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

（二）本次交易涉及的股票发行价格及数量

本次发行股份包括发行股份购买资产和发行股份募集配套资金，具体情况如下：

1、发行股份购买资产

（1）发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为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、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日（2016 年 4 月 9 日）。本次发行股份购买资产的股票发行价格为 3.43 元/股，不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

本次交易，自《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》公告以来，由于交易方案发生重大调整，上市公司以第六届董事会第三十二次会议决议公告日为基准日进行了重新定价。本次重新定价后，发行股份购买资产的发股价格由预案时确定的 4.88 元/股，调整到 3.43 元/股。

本次发行股份购买资产的方案调整已经上市公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已就本次方案调整的相关事项发表了事前认可意见和独立意见。上市公司已于 2016 年 4 月 8 日与上海镭尚和中信夹层就调整后的方案签署了《非公开发行股份购买资产协议之补充协议二》。

2016 年 4 月 29 日，上市公司召开 2015 年年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以 2015 年末上市公司总股本 2,226,086,429 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.64 元（含税），合计派发现金 142,469,531.46 元。本次权益分派方案于 2016 年 5 月 19 日实施完毕后，本次发行股份购买资产的发行价格由 3.43 元/股调整为 3.37 元/股。

本次发行股份购买资产发行价格已根据 2015 年度利润分配事项进行相应调整，在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润

分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（2）发行数量

本次拟购买的各标的公司 100% 股权的评估值合计为 86,433.37 万元，经交易各方协商，本次交易标的资产作价为 86,296.48 万元，本公司向交易对方以发行股份的方式支付对价。据此测算，本次发行股份购买资产的发行股份数量为 256,072,640 股（如计算后出现尾数的，则去掉尾数直接取整数）。

在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行股份购买资产的股份发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

2、发行股份募集配套资金

（1）发行价格及定价原则

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》的相关规定：上市公司非公开发行股票，其价格应不低于定价基准日前 20 个交易日股票均价 90%，定价基准日可以为本次非公开发行股票的董事会决议公告日、股东大会决议公告日，也可以为发行期的首日。定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日。本次发行股份募集配套资金的股票发行价格为 3.43 元/股，不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

本次配套融资在《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》公告

的方案中拟以询价的方式向包括控股股东华联集团在内的不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 180,000 万元，其中华联集团认购金额不低于配套融资总额的 30%。华联集团的认购价格与其他特定投资者的认购价格一致。后经交易各方协商一致，本次配套融资方案调整为上市公司拟向西藏山南发行股份募集配套资金不超过 86,000 万元，将全部用于标的公司在建购物中心后续的建设装修支出。配套融资股票发行价由询价确定调整为上市公司第六届董事会第三十二次会议决议公告日前 20 个交易日股票均价的 90%，即 3.43 元/股。

本次配套融资的方案调整已经上市公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，关联董事已回避表决，独立董事已就本次方案调整的相关事项发表了事前认可意见和独立意见。上市公司已于 2016 年 4 月 8 日与华联集团签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议之终止协议》，并于 2016 年 4 月 8 日与西藏山南签署了《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

2016 年 4 月 29 日，上市公司召开 2015 年年度股东大会审议通过了《2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以 2015 年末上市公司总股本 2,226,086,429 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.64 元（含税），合计派发现金 142,469,531.46 元。

上市公司本次权益分派方案于 2016 年 5 月 19 日实施完毕后，本次发行股份募集配套资金的发行价格由 3.43 元/股调整为 3.37 元/股。

本次发行股份募集配套资金的发行价格已根据 2015 年度利润分配事项进行相应调整，在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（2）发行数量

本次募集配套资金总额为不超过 86,000 万元，据此测算，本次募集配套资

金发行股份数量为 255,192,878 股（如计算后出现尾数的，则去掉尾数直接取整数）。

在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在 2015 年度利润分配实施完成日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行股份募集配套资金的股份发行数量将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（三）本次交易标的资产的评估值

本次交易中，评估机构采用收益法和资产基础法对标的公司股东全部权益进行评估，并最终采用资产基础法评估结果作为标的公司股东全部权益价值的定价依据。根据中企华出具的“中企华评报字（2016）第 1082 号”《评估报告》，本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，山西华联 100% 股权的评估值为 44,720.70 万元，较山西华联经审计的净资产账面值增值 28,178.64 万元，增值率 170.35%；海融兴达 100% 股权的评估值为 41,712.67 万元，较海融兴达经审计的净资产账面值增值 17,105.29 万元，增值率 69.51%。

（四）股份锁定期安排

1、发行股份购买资产

（1）上海镕尚的股份锁定安排

本次发行股份购买资产的交易对方之一上海镕尚承诺：

“1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足 12 个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将锁定 36 个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在 12 个月以上（含 12 个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将锁定 12 个月。”

2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下：

（1）若上市公司于 2016 年 6 月 30 日（不含该日）前完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 232,444,563 股股份自该等股份上市之日起 36 个月不转让；

（2）若上市公司于 2016 年 6 月 30 日（含该日）至 2016 年 7 月 20 日（不含该日）期间完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 100,148,391 股股份自该等股份上市之日起 36 个月不转让，本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 132,296,172 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让；

（3）若上市公司于 2016 年 7 月 20 日（含该日）后完成本次资产重组新增股份登记，则本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 232,444,563 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让；

3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

（2）中信夹层的股份锁定安排

本次发行股份购买资产的交易对方之一中信夹层承诺：

“1、本合伙企业承诺，自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）不足 12

个月的，则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定 36 个月；如自取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至取得上市公司本次向本合伙企业发行的股份（以股权登记之日为准）在 12 个月以上（含 12 个月），则本合伙企业以该等标的资产股权为基础而自上市公司取得的相应股份将自上市之日起锁定 12 个月。

2、本合伙企业对股份锁定的详细承诺如下：

本合伙企业因本次交易而取得上市公司的 23,628,077 股股份自该等股份上市之日起 12 个月不转让。

3、如本次交易因所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让本合伙企业在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本合伙企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；本合伙企业未能在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本合伙企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本合伙企业承诺锁定的股份自愿用于相关投资者赔偿安排。”

2、发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的认购方西藏山南承诺：

“1、本公司通过本次交易获得的上市公司新增股份自股份登记至本公司名下之日起三十六个月内不转让或上市交易。

2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，将暂停转让本公司在上市公司拥有权益的股份。”

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本摘要签署之日，上市公司的总股本为 2,226,086,429 股，按照本次交易方案，预计公司本次将发行普通股 256,072,640 股用于购买资产，同时拟向西藏山南发行普通股 255,192,878 股募集配套资金。在不考虑募集配套资金的影响下，本次交易前后本公司的股权结构变化如下表所示：

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
上市公司原股东	北京华联集团投资控股有限公司	661,377,499	29.71%	661,377,499	26.65%
	北京中商华通科贸有限公司	92,158,352	4.14%	92,158,352	3.71%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易稳健证券投资基金	17,780,000	0.80%	17,780,000	0.72%
	全国社保基金一零三组合	15,000,000	0.67%	15,000,000	0.60%
	深圳市红塔资产—平安银行—红塔资产宏盛资产管理计划	12,766,564	0.57%	12,766,564	0.51%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易至尚证券投资基金	11,488,808	0.52%	11,488,808	0.46%
	中国农业银行—大成精选增值混合型证券投资基金	11,418,145	0.51%	11,418,145	0.46%
	中信盈时资产管理有限公司—中信盈时—首控 1 期资产管理计划	9,487,728	0.43%	9,487,728	0.38%
	中融资产—中信证券—中融资产—新典之光 1 期资产管理计划	9,000,000	0.40%	9,000,000	0.36%
	南华期货股份有限公司—南华首控 1 期资产管理计划	8,797,415	0.40%	8,797,415	0.35%
	其他投资者	1,376,811,918	61.85%	1,376,811,918	55.47%
交易对方	上海镭尚	-	-	232,444,563	9.36%
	中信夹层	-	-	23,628,077	0.95%

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
合计		2,226,086,429	100%	2,482,159,069	100%

注：本次交易前股东持股数以上市公司截至 2016 年 9 月 30 日股东持股计算。

若考虑配套募集资金影响，本次交易完成前后上市公司股本结构具体如下：

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
		持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
上市公司原股东	北京华联集团投资控股有限公司	661,377,499	29.71%	661,377,499	24.16%
	北京中商华通科贸有限公司	92,158,352	4.14%	92,158,352	3.37%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易稳健证券投资基金	17,780,000	0.80%	17,780,000	0.65%
	全国社保基金一零三组合	15,000,000	0.67%	15,000,000	0.55%
	深圳市红塔资产—平安银行—红塔资产宏盛资产管理计划	12,766,564	0.57%	12,766,564	0.47%
	上海朴易资产管理有限公司—朴易至尚证券投资基金	11,488,808	0.52%	11,488,808	0.42%
	中国农业银行—大成精选增值混合型证券投资基金	11,418,145	0.51%	11,418,145	0.42%
	中信盈时资产管理有限公司—中信盈时—首控 1 期资产管理计划	9,487,728	0.43%	9,487,728	0.35%
	中融资产—中信证券—中融资产—新典之光 1 期资产管理计划	9,000,000	0.40%	9,000,000	0.33%
	南华期货股份有限公司—南华首控 1 期资产管理计划	8,797,415	0.40%	8,797,415	0.32%
	其他投资者	1,376,811,918	61.85%	1,376,811,918	50.30%
交易对方	上海镭尚	-	-	232,444,563	8.49%
	中信夹层	-	-	23,628,077	0.86%
配套	西藏山南	-	-	255,192,878	9.32%

类型	股东名称	本次交易前		本次交易后	
融资					
合计		2,226,086,429	100%	2,737,351,947	100%

注：本次交易前股东持股数以上市公司截至 2016 年 9 月 30 日股东持股计算。

（二）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据致同出具的编号为“致同专字（2016）第 110ZA4008 号”的《备考审阅报告》，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2016 年 6 月 30 日/2016 年上半年实际数	2016 年 6 月 30 日/2016 年上半年备考数	增幅	2015 年 12 月 31 日/2015 年实际数	2015 年 12 月 31 日/2015 年备考数	增幅
总资产（万元）	1,148,469.69	1,334,976.23	16.24%	1,360,658.34	1,524,644.10	12.05%
归属于母公司所有者权益（万元）	626,347.30	700,463.34	11.83%	611,618.80	686,603.82	12.26%
每股净资产（元/股）	2.81	2.82	0.36%	2.75	2.77	0.73%
营业收入（万元）	52,546.20	52,546.20	-	119,174.84	119,174.84	-
营业利润（万元）	5,785.90	4,917.03	-15.02%	54,294.51	51,008.06	-6.05%
利润总额（万元）	3,549.41	2,681.89	-24.44%	21,313.06	18,026.61	-15.42%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,602.94	3,733.96	-18.88%	22,089.23	18,810.43	-14.84%
基本每股收益（元/股）	0.021	0.015	-27.25%	0.10	0.08	-20.00%

注：上述测算中的股本未考虑配套融资增加的股本。

在考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2016 年 6 月 30 日/2016 年上半年实际数	2016 年 6 月 30 日/2016 年上半年备考数	增幅	2015 年 12 月 31 日/2015 年实际数	2015 年 12 月 31 日/2015 年备考数	增幅
总资产（万元）	1,148,469.69	1,420,976.23	23.73%	1,360,658.34	1,610,644.10	18.37%
归属于母公司所有者权益（万元）	626,347.30	786,463.34	25.56%	611,618.80	772,603.82	26.32%
每股净资产（元/股）	2.81	2.87	2.14%	2.75	2.82	2.63%
营业收入（万元）	52,546.20	52,546.20	0.00%	119,174.84	119,174.84	-

项目	2016年6月30日/2016年上半年实际数	2016年6月30日/2016年上半年备考数	增幅	2015年12月31日/2015年实际数	2015年12月31日/2015年备考数	增幅
营业利润（万元）	5,785.90	4,917.03	-15.02%	54,294.51	51,008.06	-6.05%
利润总额（万元）	3,549.41	2,681.89	-24.44%	21,313.06	18,026.61	-15.42%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,602.94	3,733.96	-18.88%	22,089.23	18,810.43	-14.84%
基本每股收益（元/股）	0.021	0.014	-33.33%	0.10	0.07	-31.28%

注：1、假设募集配套资金总额达到上限 86,000 万元

2、2016年4月29日，公司召开2015年年度股东大会审议通过了《2015年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，同意以2015年末公司总股本2,226,086,429股为基数，每10股派发现金红利0.64元（含税），合计派发现金142,469,531.46元。

公司本次权益分派方案于2016年5月19日实施完毕后，本次发行股份购买资产的发行价格由原3.43元/股调整为3.37元/股，发行股票数量由原来的251,593,235股调整为256,072,640股；本次募集配套资金的发行价格由原3.43元/股调整为3.37元/股，发行股票数量由原来的250,728,862股调整为255,192,878股。在考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成后，上市公司的总股本变为2,737,351,947股。

从上表可以看出，本次交易完成后，上市公司的总资产和净资产将有一定幅度的增长，有利于扩大上市公司的经营规模。由于标的公司旗下购物中心尚处于建设阶段，尚未对外营业，但发生必要的费用支出，使得报告期内标的公司连续亏损，以致本次交易完成后，短期内上市公司的利润指标将出现较大程度的下降。

考虑到标的公司在建购物中心的选址、定位、设计及装修均有较大的优势，本次交易完成后上市公司将对标的购物中心进行统一管理并提供优质商户资源，使得标的购物中心的培育期将大幅缩短，能有效发挥标的购物中心的规模优势和协同效应，将有利于提高上市公司的长期盈利能力。

六、本次交易构成关联交易

（一）从当前股权结构认定

华联集团为上市公司的控股股东，持有中信产业基金5%股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事。中信产业基金为中信夹层的基金管理人，通过中信产业基金的投资委员会负责中信夹层的日常经营事项和投资决策；故本次交易中向中信夹层发行股份购买资产构成关联交易。

上海镭尚的有限合伙人包括中信夹层和北京世纪国光科贸有限公司，普通合伙人为上海宥德股权投资中心（有限合伙）；上海镭尚为中信夹层设立的投资实体，中信产业基金作为中信夹层的基金管理人，为上海镭尚提供管理服务，通过其投资委员会负责上海镭尚的日常经营事项和投资决策；故本次交易中向上海镭尚发行股份购买资产构成关联交易。

配套融资认购方西藏山南为中信产业基金的全资子公司。中信产业基金通过其投资委员会负责西藏山南的日常经营事项和投资决策，故本次交易中向西藏山南发行股份募集配套资金构成关联交易。

（二）从本次交易情况认定

中信产业基金同时负责上海镭尚和中信夹层的日常经营和投资决策，并作为西藏山南的控股股东，根据《上市公司收购管理办法》八十三条的相关规定，上海镭尚、中信夹层和西藏山南受同一主体控制，为一致行动人。本次交易完成后（考虑配套融资的影响），上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有上市公司18.68%的股份，根据《股票上市规则》10.1.6条的相关规定，在本次交易对方与上市公司签署的《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议和《附条件生效的非公开发行股份认购协议》生效后，上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有持有上市公司5%以上股份，应视同为上市公司的关联法人，故本次交易构成关联交易。

七、本次交易不构成上市公司重大资产重组

根据华联股份经审计的2015年度财务数据、各标的公司经审计的2015年度财务数据以及本次交易的交易价格情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	山西华联	海融兴达	合计	华联股份	比例
资产总额与交易额孰高	44,583.81	96,006.38	140,590.19	1,360,658.34	10.33%
营业收入	-	-	-	119,174.84	-
资产净额与交易额孰高	44,583.81	41,712.67	86,296.48	611,618.80	14.11%

注：根据《重组管理办法》规定，华联股份资产净额指标为2015年年末归属于母公司

所有者权益；各标的公司的资产总额、资产净额指标均根据《重组管理办法》的相关规定，以资产总额或资产净额与交易额孰高者为准。

根据上述计算结果，标的公司合计资产总额、资产净额占上市公司资产总额、净资产的比重均不超过 50%，标的公司最近一个会计年度所产生的合计营业收入占上市公司同期营业收入的比重也不超过 50%，根据《重组管理办法》的规定，本次交易不构成中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为。由于本次交易涉及发行股份购买资产，本次交易需通过中国证监会并购重组委审核并取得中国证监会核准后方可实施。

八、本次交易不构成借壳上市

根据《重组管理办法》的规定，自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上的构成借壳上市。

（一）本次交易未导致实际控制人发生变更，不构成借壳上市

截至本摘要签署日，本次交易对方上海镭尚及中信夹层未曾持有上市公司股份。华联集团为上市公司控股股东，其持有上市公司 661,377,499 股股份，占上市公司总股本比例为 29.71%；海南文促会为上市公司的实际控制人。本次交易完成后（考虑配套融资的影响），华联集团持有的上市公司股份占公司总股本的比例为 24.16%，上海镭尚、中信夹层和西藏山南的持股比例分别为 8.49%、0.86% 和 9.32%。因此本次发行后华联集团仍为上市公司的控股股东，海南文促会仍为上市公司的实际控制人。本次交易不会导致本公司控股股东及实际控制人变更。

因此，本次交易不构成借壳上市。

（二）按照累计首次原则本次交易亦不构成借壳上市

1、《适用意见》规定：“（一）执行累计首次原则，即按照上市公司控制权发生变更之日起，上市公司在重大资产重组中累计向收购人购买的资产总额（含上市公司控制权变更的同时，上市公司向收购人购买资产的交易行为），占控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例

累计首次达到 100% 以上的原则”。

2、因鸿炬实业于 2012 年 12 月成为华联集团的控股股东，华联股份实际控制人于 2012 年 12 月份变更为海南文促会。如按照累计首次原则，则 2012 年 12 月后，华联股份向海南文促会及其下属的华联集团及关联人购买资产，均需计算在内。

3、2015 年 2 月，中信产业基金备案为中信夹层的管理人，中信夹层与华联集团及华联股份具有关联关系。2013 年华联股份购买中信夹层持有的内江华联 80.05% 股权及包头鼎鑫源 80.05% 股权，此时中信产业基金未作为中信夹层的管理人，因此中信夹层与华联股份之间并未认定为关联方，收购中信夹层持有的内江华联、包头鼎鑫源股权亦未认定为关联交易。

4、假设按照 2012 年 12 月份海南文促会成为华联股份实际控制人，华联股份变更实际控制人开始计算，将 2013 年华联股份向华联集团控股的华联综超购买物业资产，以及本次向上海镭尚购买山西华联 99.69% 股权（华联集团在 2011 年 8 月前曾经持有控股权）、向上海镭尚及中信夹层购买海融兴达 100% 股权（华联集团在 2013 年 9 月前曾经持有控股权），则 2012 年 12 月份以来华联股份向控股股东及其关联人购买资产的交易比例情况如下：

单位：万元

项目	交易作价	总资产	孰高确认金额
2013 年向华联集团控股的华联综超购买合肥金寨路店物业资产	30,864.00	-	30,864.00
2013 年向华联集团控股的华联综超购买武汉中华路店物业资产	21,695.00	-	21,695.00
山西华联 99.69% 股权	44,583.81	32,303.52	44,583.81
海融兴达 100% 股权	41,712.67	136,007.12	136,007.12
合计	138,855.48	168,310.64	233,149.93
华联股份 2011 年末资产总额		597,601.14	
占比		39.01%	

5、中信夹层于 2015 年 2 月将中信产业基金备案为中信夹层的基金管理人，因此 2013 年 12 月中信夹层与华联集团之间并未认定存在关联关系，2013 年 12

月华联股购买中信夹层持有的内江华联、包头鼎鑫源股权并未认定为存在关联交易。如将 2013 年华联股份向中信夹层购买的内江华联、包头鼎鑫源股权计算在内，则 2012 年 12 月以来华联股份向控股股东及其关联人购买资产的交易情况如下：

单位：万元

项目	交易作价	总资产	孰高确认金额
2013 年向华联集团控股的华联综超购买合肥金寨路店物业资产	30,864.00	-	30,864
2013 年向华联集团控股的华联综超武汉中华路店物业资产	21,695.00	-	21,695.00
山西华联 99.69% 股权	44,583.81	32,303.52	44,583.81
海融兴达 100% 股权	41,712.67	136,007.12	136,007.12
合计	138,855.48	168,310.64	233,149.93
2013 年购买中信夹层控股的内江华联 80.05% 股权	10,895.00	12,720.93	12,720.93
2013 年购买中信夹层控股的内江包头鼎鑫源 80.05% 股权	25,696.00	30,002.71	30,002.71
合计	175,446.48	211,034.28	275,873.57
华联股份 2011 年末资产总额		597,601.14	
占比		46.16%	

根据上述测算，参照累计首次原则本次交易规模亦达不到华联股份 2011 年末资产总额的 100%，不构成借壳上市。

（三）按照预期合并原则本次交易亦不构成借壳上市

《适用意见》第二款“执行预期合并原则”规定，“收购人申报重大资产重组方案时，如存在同业竞争和非正常关联交易，则对于收购人解决同业竞争和关联交易问题所制定的承诺方案，涉及未来向上市公司注入资产的，也将合并计算。”由于本次交易并未导致实际控制人发行变更，且交易对方并未承诺未来向上市公司注入资产，故不适用《证券期货法律适用意见第 12 号》第二款“执行预期合并原则”的规定。

（四）独立财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为：本次交易构成向控股股东的关联方购买资产；

按照累计首次原则及预计合并原则计算的交易比例未达华联股份控制前变更前一年末资产总额的 100%；本次交易不满足重组管理办法第十三条的条件，不构成借壳上市。

九、本次交易不会导致本公司股票不具备上市条件

本次交易拟购买的标的公司 100% 股权的评估值合计为 86,433.37 万元，经交易各方协商，本次交易标的股权的交易作价为 86,296.48 万元。以本次交易发行股份的上限 511,265,518 股计算（考虑配套融资的影响），本次交易完成后，本公司的股本将由 2,226,086,429 股变更为 2,737,351,947 股，社会公众股占本次发行后总股本的比例为 57.16%，不低于总股本的 10%，本公司股票仍具备上市条件。

十、过渡期损益安排

上市公司与上海镭尚及中信夹层签署了《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议，协议约定：自评估基准日起至交割日为过渡期。拟购买资产在过渡期内运营所产生的盈利及任何原因造成的权益增加由上市公司享有。

在过渡期内运营所产生的亏损及任何原因造成的权益减少由上海镭尚及中信夹层以现金方式补偿予上市公司。上海镭尚及中信夹层按照其所持标的资产的股权比例分摊前述现金补偿。具体补偿金额如下：

1、对于海融兴达在过渡期内产生的亏损或权益减少由上海镭尚和中信夹层按其于海融兴达中的持股比例分别承担。上海镭尚和中信夹层合计对上市公司的补偿金额为海融兴达于过渡期内产生的亏损或权益减少的 100%；

2、对于山西华联在过渡期内产生的亏损或权益减少由上海镭尚按其于山西华联中的持股比例承担，上海镭尚合计对上市公司的补偿金额为山西华联于过渡期内产生的亏损或权益减少的 99.69%。

各方同意本次交易完成后，由各方共同认可的具有从事证券、期货业务资格的会计师事务所按照原有方法对拟购买资产进行专项交割审计，审计基准日为交

割日当月的月末，过渡期资产损益及数额根据交割审计报告确定。上海镭尚和中信夹层将在上述审计报告出具后 30 日内，向上市公司支付完毕各自应承担的补偿金额。如上海镭尚和中信夹层未在审计报告出具后 30 日内完成支付，将按照各自尚未支付补偿金额以每日万分之五的比例计算向上市公司应支付的赔偿金。

十一、交易完成后对保持上市公司控制权稳定的相关安排

本次交易前上市公司的控股股东为华联集团、实际控制人为海南文促会，本次交易完成后，上市公司的控股股东仍为华联集团、实际控制人仍然为海南文促会，本次交易未导致华联股份的控股股东和实际控制人发生变动，不会对现有的公司治理结构产生不利影响。

中信产业基金于 2016 年 6 月出具《承诺函》：“本公司向上市公司出售相关在建购物中心是基于本公司认同上市公司的经营理念、看好上市公司未来的发展情况和长期盈利能力而作出的正常商业安排，并非以谋求上市公司控制权为目的。本次交易完成后，本公司控制的上海镭尚、中信夹层和西藏山南将合计持有上市公司 18.68% 的股份，合计成为上市公司的第二大股东。

本公司承诺在本次交易完成后三年内，不会谋求上市公司的控制权。上市公司董事会及高级管理人员的选举及聘任将严格按照上市公司章程的相关规定进行，本公司不存在与其他第三方签署有涉及控制上市公司董事会的相关协议。”

华联集团于 2016 年 6 月出具《承诺函》：“本次交易基于与中信产业基金的良好合作开展，引入中信产业基金作为上市公司的重要股东，以促进上市公司主营业务的健康发展。本公司承诺不因本次交易而失去对上市公司的控制权，并在三年内不放弃上市公司的控制权。若中信产业基金谋求上市公司的控制权，本公司将通过增持上市公司股份、与其他第三方股东签署一致行动协议等方式保证上市公司控制权的稳定。”

综上，本次交易完成后，本公司的控股股东和实际控制人未发生变更，中信产业基金承诺在本次交易完成后三年内不谋求上市公司控制权，华联集团亦对稳定上市公司控制权作出承诺。故本次交易完成后，上市公司的控制权稳定，不会

对上市公司治理结构造成不利影响。

第二章 备查文件及查阅地点

一、备查文件目录

1	北京华联商厦股份有限公司第六届董事会第三十二次会议决议
2	北京华联商厦股份有限公司独立董事关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立意见
3	致同会计师事务所（特殊普通合伙）对山西华联出具的“致同审字(2016)第 110ZA5739号”《审计报告》
4	致同会计师事务所（特殊普通合伙）对海融兴达出具的“致同审字(2016)第 110ZA5740号”《审计报告》
5	致同会计师事务所（特殊普通合伙）对华联股份出具的“致同专字(2016)第 110ZA4008号”《备考审阅报告》
6	北京中企华资产评估有限责任公司对标的公司出具的“中企华评报字（2016）第 1082号”《资产评估报告》
7	华联股份与交易对方签署的《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议
8	华联股份与西藏山南签署的《附条件生效的非公开发行股份认购协议》
9	华泰联合证券有限责任公司出具的《独立财务顾问报告》
10	北京市天元律师事务所出具的《法律意见书》

二、备查地点

（一）北京华联商厦股份有限公司

地址：北京市西城区阜成门外大街 1 号四川大厦 5 层

电话：010-57391951

传真：010-57391951

联系人：周剑军、田菲

（二）华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话：010-56839300

传真：010-56839400

联系人：范磊、祁玉谦

投资者亦可在中国证监会指定网站巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅本摘要及重组报告书全文。

（本页无正文，为《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要（修订稿）》之盖章页）

北京华联商厦股份有限公司

年 月 日