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（摘要）

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	住所地址	通讯地址
上海锦尚投资管理中心（有限合伙）	上海市浦东新区沈梅路99弄1-9号1幢4116室	上海市浦东新区沈梅路99弄1-9号1幢4116室
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	中国（上海）自由贸易试验区张家浜路37弄4-5号248室
配套融资认购方	北京华联集团投资控股有限公司及其他询价确定的特定投资者	

独立财务顾问 华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

签署日期：二〇一五年十月

公司声明

本预案摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案全文的各部分内容。发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案全文同时刊载于深圳证券交易所网站；备查文件备置于上市公司住所地。

本公司及董事会全体成员保证本预案及其摘要的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对本预案及其摘要中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别或连带的法律责任。

与本次发行股份购买资产相关的审计及评估工作尚未完成，本预案及其摘要涉及的相关数据尚未经过具有证券业务资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司董事会及全体董事保证本预案及其摘要所引用的相关数据的真实性和合理性。本公司将在审计及评估工作完成后再次召开董事会，编制并披露《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）》，标的资产的审计及评估结果将在《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）》中予以披露。

本次交易尚需取得有关审批机关的批准和核准。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本预案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。投资者若对本预案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锦尚投资管理中心（有限合伙）和中信夹层（上海）投资中心（有限合伙），配套融资认购方北京华联集团投资控股有限公司保证其为本次发行股份购买资产并募集配套资金所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本预案及其摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

华联股份拟向上海锦尚投资管理中心（有限合伙）（以下简称“上海锦尚”）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安徽华联购物广场有限公司（以下简称“安徽华联”）100%股权、山西华联购物中心有限公司（以下简称“山西华联”）100%股权、内蒙古信联购物中心有限公司（以下简称“内蒙古信联”）89.29%股权、银川华联购物中心有限公司（以下简称“银川华联”）80.92%股权和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，并募集配套资金。本次交易未导致本公司实际控制人变更。

（一）安徽华联交易方案

本公司拟向上海锦尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的安徽华联100%股权。本次交易价格将参照中企华出具的《评估报告》所列载的安徽华联100%股权于评估基准日的评估价值经各方协商后确定。截至本预案摘要签署日，安徽华联的评估工作尚未完成，安徽华联100%股权的预估值为51,440.80万元。安徽华联100%股权的交易价格初定为51,440.80万元。

各交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有安徽华联股权比例（%）	本次交易对方出售安徽华联股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式	
					股份（股）	
1	上海锦尚	99	99	50,926.53	104,357,636	
2	中信夹层	1	1	514.27	1,053,839	
合计		100	100	51,440.80	105,411,475	

截至本预案摘要签署日，安徽华联的评估工作正在进行中，安徽华联的预估值尚未经正式评估确认，与最终评估结果可能存有一定差异，提请投资者注意相关风险。待安徽华联的审计和评估工作完成后，交易各方将参照中企华出具的《评估报告》确定最终交易价格并另行签订发行股份购买资产补充协议。

（二）山西华联交易方案

本公司拟向上海锦尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的山西华联100%股权。本次交易价格将参照中企华出具的《评估报告》所列载的山西华联100%股权于评估基准日的评估价值经各方协商后确定。截至本预案摘要签署日，山西华联的评估工作尚未完成，山西华联100%股权的预估值为44,306.99万元。山西华联100%股权的交易价格初定为44,306.99万元。

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	上海锦尚	99.7	99.7	44,171.37	90,515,103	
2	中信夹层	0.3	0.3	135.62	277,909	
合计		100	100	44,306.99	90,793,012	

截至本预案摘要签署日，山西华联的评估工作正在进行中，山西华联的预估值尚未经正式评估确认，与最终评估结果可能存有一定差异，提请投资者注意相关风险。待山西华联的审计和评估工作完成后，交易各方将参照中企华出具的《评估报告》确定最终交易价格并另行签订发行股份购买资产补充协议。

（三）内蒙古信联交易方案

本公司拟向上海锦尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的内蒙古信联89.29%股权。本次交易价格将参照中企华出具的《评估报告》所列载的内蒙古信联100%股权于评估基准日的评估价值经各方协商后确定。截至本预案摘要签署日，内蒙古信联的评估工作尚未完成，内蒙古信联100%股权的预估值为47,887.74万元。内蒙古信联89.29%股权的交易价格初定为42,757.43万元。

各交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有内蒙古信联股权比例（%）	本次交易对方出售内蒙古信联股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式	
					股份（股）	
1	上海锦尚	70.21	70.21	33,621.03	68,895,553	
2	中信夹层	19.08	19.08	9,136.40	18,722,131	
合计		89.29	89.29	42,757.43	87,617,684	

截至本预案摘要签署日，内蒙古信联的评估工作正在进行中，内蒙古信联的预估值尚未经正式评估确认，与最终评估结果可能存有一定差异，提请投资者注意相关风险。待内蒙古信联的审计和评估工作完成后，交易各方将参照中企华出具的《评估报告》确定最终交易价格并另行签订发行股份购买资产补充协议。

（四）银川华联交易方案

本公司拟向上海锦尚和中信夹层发行股份购买其合计持有的银川华联80.92%股权。本次交易价格将参照中企华出具的《评估报告》所列载的银川华联100%股权于评估基准日的评估价值经各方协商后确定。截至本预案摘要签署日，银川华联的评估工作尚未完成，银川华联100%股权的预估值为62,603.14万元。银川华联80.92%股权的交易价格初定为50,656.66万元。

各交易对方对价支付的具体情况如下：

序号	交易对方	重组前持有银川华联股权比例（%）	本次交易对方出售银川华联股权比例（%）	交易对价（万元）	支付方式	
					股份（股）	
1	上海锦尚	24.19	24.19	15,144.65	31,034,119	
2	中信夹层	56.73	56.73	35,512.01	72,770,512	
合计		80.92	80.92	50,656.66	103,804,631	

截至本预案摘要签署日，银川华联的评估工作正在进行中，银川华联的预估值尚未经正式评估确认，与最终评估结果可能存有一定差异，提请投资者注意相关风险。待银川华联的审计和评估工作完成后，交易各方将参照中企华出具的《评估报告》确定最终交易价格并另行签订发行股份购买资产补充协议。

（五）海融兴达交易方案

本公司拟向上海锦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。本次交易价格将参照中企华出具的《评估报告》所列载的海融兴达100%股权于评估基准日的评估价值经各方协商后确定。截至本预案摘要签署日，海融兴达的评估工作尚未完成，海融兴达100%股权的预估值为38,239.48万元。海融兴达100%股权的交易价格初定为38,239.48万元。

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	上海锦尚	80.91	80.91	30,939.83	63,401,283	
2	中信夹层	19.09	19.09	7,299.65	14,958,307	
合计		100	100	38,239.48	78,359,590	

截至本预案摘要签署日，海融兴达的评估工作正在进行中，海融兴达的预估值尚未经正式评估确认，与最终评估结果可能存有一定差异，提请投资者注意相关风险。待安徽华联的审计和评估工作完成后，交易各方将参照中企华出具的《评估报告》确定最终交易价格并另行签订发行股份购买资产补充协议。

（六）发行股份募集配套资金

为提高本次重组的协同性，增强重组完成后上市公司主营业务的持续发展能力，华联股份计划向包括控股股东华联集团在内的不超过十名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过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%。配套资金扣除发行费用后，将全部用于本次收购的五项标的资产在建项目的后续建设及装修支出。

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：

（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二十四次会议决议公告日。

根据《重组管理办法》规定：“交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。”

华联股份交易均价情况如下：

项目	价格（元/股）
最后一个交易日收盘价	8.75
20日均价	6.99
60日均价	5.80
120日均价	5.45

华联股份因筹划本次交易于2015年6月4日起停牌交易。鉴于2015年3月至2015年6月之间A股市场的非理性上涨，且2015年6月后A股市场出现了大幅下跌，交易各方认为采用20日均价或60日均价定价不能合理反映公司股价的公允价值，与A股市场近期整体跌幅相比，采用120日均价定价相对合理。根据相关规定，经交易各方协商，华联股份确定本次发行股份购买资产选择的市场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4.91元/股（定价基准日前120个交易日公司股票交易总额58,416,227,679.30元/定价基准日前120个交易日公司股票交易总量10,714,115,749股）*90%＝4.9070元/股）。

根据《深圳证券交易所交易规则》的规定：“上市证券发生权益分派、公积金转增股本、配股等情况，本所在权益登记日次一交易日对该证券作除权除息处理，本所另有规定的除外。除权（息）参考价计算公式为：除权（息）参考价＝（（前收盘价－现金红利）+配股价格×股份变动比例）÷（1+股份变动比例）。”华联股份于2015年7月16日实施了2014年度权益分派，以公司现有总股本2,226,086,429股为基数，向全体股东每10股派0.28元人民币现金（含税），根据上述深圳证券交易所关于除息除权的有关规定，调整后的发行价为4.88元/股。

在定价基准日至股份发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格及发行数量将作相应调整。在定价基准日至发行日期间，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%股权的预估值合计为244,478.16万元，交易作价初定为227,401.36万元，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465,986,392股（如计算后出现尾数的，则去掉尾数直接取整数）。

在定价基准日至股份发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格及发行数量将作相应调整。在定价基准日至发行日期间，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。

3、价格调整机制

根据《重组管理办法》的规定：“本次发行股份购买资产的董事会决议可以明确，在中国证监会核准前，上市公司的股票价格相比最初确定的发行价格发生重大变化的，董事会可以按照已经设定的调整方案对发行价格进行一次调整。”

为应对资本市场整体波动以及公司所处行业上市公司二级市场股价波动造成的华联股份股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组办法》规定，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次交易发行股份购买资产的股份发行价格。交易标的价格、本次募集配套资金的发行价格不因此进行调整。

（2）价格调整方案生效条件

华联股份股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

华联股份审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得证监会核准前。

（4）触发条件

在公司股东大会审议通过本次交易的决议公告日至中国证监会核准本次交易前，出现下列情形之一的，公司有权召开董事会对发行价格进行一次调整：

①深证成指（399001.SZ）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日较华联股份因本次交易首次停牌日前一交易日（即2015年6月3日）收盘点数（即17,538.51点）跌幅均超过10%；或

②申万股票指数商业物业经营指数（801205.SI）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日较华联股份因本次交易首次停牌日前一交易日（即2015年6月3日）收盘点数（即2,910.59点）跌幅均超过10%；

上述两项条件中的“任一交易日”均指可调价期间内的某同一个交易日。

（5）调价基准日

可调价期间内，触发条件中①或②项条件满足至少一项的任一交易日当日。

（6）发行价格调整机制

当调价基准日出现时，公司有权在调价基准日出现后10个工作日内召开董事会，审议决定是否按照既定价格调整方案对本次交易的发行价格进行调整。

董事会审议决定对购买资产的股份发行价格进行调整的，则本次交易的发行价格调整为：不低于调价基准日前20个交易日（不包括调价基准日当日）的上市公司股票交易均价的90%。

若董事会审议决定不对购买资产的股份发行价格进行调整的，则公司今后亦不再调整发行价格。

（7）发行股份数量调整

如公司董事会决定调整股份发行价格，发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=发行股份所购买的标的资产的交易价格÷调整后的发行价格。

在调价基准日至股份发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格及发行数量将作相应调整。在调价基准日至发行日期间，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价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

（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审议本次交易相关事项的股东大会决议公告日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日股票均价90%。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后，根据询价结果由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。

公司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。

在定价基准日至股份发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格及发行数量将作相应调整。在定价基准日至发行日期间，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

本次发行股份募集配套资金的股份发行数量将根据询价结果确定。

三、本次交易标的资产的预估值

本次交易的评估基准日为2015年7月31日。截至本预案摘要签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。

经初步估算，安徽华联100%股权的预估值为51,440.80万元，较安徽华联未经审计的净资产账面值增值34,593.03万元，增值率205.33%。

经初步估算，山西华联100%股权的预估值为44,306.99万元，较山西华联未经审计的净资产账面值增值27,651.32万元，增值率166.02%。

经初步估算，内蒙古信联100%股权的预估值为47,887.74万元，较内蒙古信联未经审计的净资产账面值增值114.24万元，增值率0.24%。

经初步估算，银川华联100%股权的预估值为62,603.14万元，较银川华联未经审计的净资产账面值增值24,642.96万元，增值率64.92%。

经初步估算，海融兴达100%股权的预估值为38,239.48万元，较海融兴达未经审计的净资产账面值增值12,052.94万元，增值率46.03%。

四、股份锁定期安排

（一）发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的交易对方上海锦尚和中信夹层承诺：（1）上海锦尚投资管理中心（有限合伙）和中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）承诺，自其取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至其取得本公司本次向其发行的股份（以股权登记之日为准）不足12个月的，其取得的本公司股份将锁定36个月；如自其取得标的资产股权（以工商变更登记之日为准）至其取得本公司向其发行的股份（以股权登记之日为准）在12个月以上（含12个月），其取得的本公司股份将锁定12个月；（2）如本次交易因本公司/企业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/企业在本次交易中取得的股份。

（二）发行股份募集配套资金

本次募集配套资金的认购方之一华联集团承诺：（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）如本次交易因本公司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，将暂停转让本公司本次认购配套资金所取得的股份。

以询价方式认购本次配套资金的其他特定投资者认购的股份自该等新增股份登记至其名下之日起12个月内不得转让。

五、本次交易协议生效条件

本次交易的协在下列条件全部满足之日起生效：

1、本公司董事会、股东大会审议通过本次交易的相关议案；

2、交易协议经各方及其法定代表人签署并加盖公章；

3、中国证监会核准本次交易。

本次交易方案能否获得相关权力机构和主管部门的批准或核准，以及获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

六、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，审议通过了本次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，华联股份与各标的资产的交易对方签订附条件生效的《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《附条件生效的非公开发行股份认购协议》。

（二）交易对方已履行的审批程序

1、2015年10月9日，安徽华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海锦尚和中信夹层将其合计持有的安徽华联100%股权转让给华联股份。

2、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锦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。

3、2015年10月9日，内蒙古信联通过股东会决议，全体股东一致同意上海锦尚和中信夹层将其合计持有的内蒙古信联89.29%股权转让给华联股份。

4、2015年10月9日，银川华联通过股东会决议，全体股东一致同意上海锦尚和中信夹层将其合计持有的银川华联80.92%股权转让给华联股份。

5、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锦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。

（三）本次交易尚需履行的审批程序

本次交易尚须履行的审批程序包括：

1、本次交易相关审计、评估工作完成后，上市公司再次召开董事会审议通过本次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）及与本次交易有关的其他议案；

2、上市公司召开股东大会审议通过本次交易；

3、中国证监会核准本次交易。

七、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、总裁鲍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，设立了投资委员会，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。

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、总裁鲍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，设立了投资委员会，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。

上海锦尚的有限合伙人为中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）（持有上海锦尚99.9999%的份额），普通合伙人为上海有德股权投资中心（有限合伙）；上海有德股权投资中心（有限合伙）的有限合伙人为朱剑彪，普通合伙人为上海常瑞投资咨询有限公司，而朱剑彪及上海常瑞投资咨询有限公司的十名自然人股东均为中信产业基金的员工。中信产业基金设立了投资委员会，负责上海锦尚的日常经营事项和投资决策；故本次交易中向上海锦尚发行股份购买资产构成关联交易。

（二）从本次交易情况认定

由于本次交易对方上海锦尚及中信夹层的普通合伙人均为上海有德，且均由中信产业基金负责上海锦尚和中信夹层的日常经营事项和投资决策，根据《上市公司收购管理办法》八十二条的相关规定，上海锦尚和中信夹层受同一主体控制，为一致行动人。由于在不考虑配套融资的情况下，本次交易完成后，上海锦尚和中信夹层将合计持有上市公司17.32%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》生效后，上海锦尚和中信夹层将合计持有上市公司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。

八、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2014年度财务数据、各标的公司未经审计的2014年度财务数据以及本次交易预计交易价格情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	安徽华联	山西华联	内蒙古信联	银川华联	海融兴达	合计	华联股份	比例
资产总额与交易额孰高	51,440.80	44,306.99	46,345.13	88,481.12	94,760.01	325,334.05	1,326,627.91	24.52%
营业收入	–	–	–	–	–	–	149,973.35	–
资产净额与交易额孰高	51,440.80	44,306.99	42,757.43	50,656.66	38,239.48	227,401.36	595,174.16	38.21%

注：根据《重组管理办法》规定，华联股份资产净额指标为2014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。

九、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%以上的构成借壳重组。

截至本预案摘要签署日，本次交易对方上海锦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668,422,954股股份，占上市公司总股本比例为29.58%；海南文促会为上市公司的实际控制人。本次交易完成后，不考虑发行股份募集配套资金的影响，华联集团持有的上市公司股份占公司总股本的比例为24.46%，上海锦尚和中信夹层的持股比例分别为13.31%和4.00%。控股股东华联集团通过参与认购配套融资且认购比例不低于30%，保证持股比例不会因配套融资而被稀释。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。

十、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%股权的预估值合计为244,478.16万元，本次交易标的股权的最终作价初定为227,401.36万元，以发行股份购买资产的发股上限465,986,392股计算，在不考虑发行股份募集配套资金的情况下，本次交易完成后，本公司的股本将由2,226,086,429股变更为2,692,072,821股，社会公众股占本次发行后总股本的比例为58.23%，不低于总股本的10%，本公司股票仍具备上市条件。

十一、过渡期损益安排

上市公司与上海锦尚及中信夹层签署了《非公开发行股份购买资产协议》，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锦尚及中信夹层以现金方式全额补偿予上市公司。

协议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。

十二、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，除本预案及其摘要的其他内容和与本预案及其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）审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于取得上市公司在审计评估工作完成后再次召开的董事会、股东大会对本次交易的批准、中国证监会对本次交易的核准。由于本次交易能否取得董事会、股东大会及中国证监会的核准及取得核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意相关审批风险。

由于朋除太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预案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，但仍然存在中手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审批风险。

（二）本次交易可能终止的风险

公司在首次审议本次交易相关事项的第六董事会第二十四次会议决议公告日后6个月内需发出股东大会召开通知，若无法按时发出股东大会召开通知，则本次交易可能被取消。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。

本次交易尚需华联股份召开股东大会审议通过，因此存在本次交易方案未获公司股东大会审议通过的风险；此外，由于取得证监会核准的时间具有不确定性，以及在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次发行股份购买资产的交易对象及本公司均有可能选择终止本次交易，提请投资者关注本次交易可能终止的风险。

（三）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，本次募集配套资金总额不超过180,000万元，扣除发行费用后将用于本次购买的标的资产在建的购物中心项目建设及装修支出。

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，上市公司控股股东华联集团认购额不低于配套融资总额的30%，剩余部分将向其他特定投资者以询价发行的方式募集。由于发股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，选择良好的发行时间窗口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。

（四）标的资产财务数据及资产预估值调整的风险

截至本预案摘要签署日，标的资产的审计、评估工作尚未完成。本预案及其摘要中引用的标的资产主要财务指标、经营业绩及预估值仅供投资者参考，相关数据应以具有证券期货业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告为准。具体经审定的财务数据及评估值，将在本次交易的报告书中予以披露。届时经审定的财务数据及评估值可能与本预案及其摘要中披露的财务数据及评估值存在一定的差异。请投资者关注本预案及其摘要披露的相关财务数据及预估值数据存在调整的风险。

（五）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安徽、宁夏、内蒙古、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，预计开业时间大多为2016年底至2017年中旬，且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，使得标的公司的具体经营收益、整合效应、物业升值收益等指标难以量化。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。

（六）标的公司未来盈利能力存在不确定性的风险

本次交易拟收购的安徽华联等5家标的公司，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年中旬。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。

（七）收购整合风险

本次交易完成后，安徽华联、山西华联、内蒙古信联、银川华联和海融兴达将成为华联股份的全资子公司。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华北、西北和山东的重要城市，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。

（八）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五项标的资产，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。本次收购的五项标的资产的固定资产、土地使用权等评估值在30亿元左右，且未来仍需募集配套资金18亿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。

（九）内蒙古信联无法顺利办理房产证的相关风险

根据内蒙古信联与内蒙古金宇置地有限公司签署的《关于购买新天地购物中心商业项目的买卖协议》的约定，内蒙古金宇置地有限公司将在标的物业取得竣工验收备案手续之日起60日内将标的物业的房产证和土地证办理至内蒙古信联名下。

由于内蒙古信联购买的房产为金宇新天地购物中心商业项目的部分房产，内蒙古金宇置地计划在所有房产项目完成竣工验收后对房产证和土地证进行统一分割办理。考虑到当地政府主管部门的办证速度以及所有房产项目的竣工验收进度可能存在的不一致，故与内蒙古信联协商确定最长60日的办证期限。虽然当前未有出现可能致使无法顺利办理房产证的相关风险因素，且《关于购买新天地购物中心商业项目的买卖协议》已对到期无法办理房产证约定了违约责任，出于谨慎性考虑，仍提醒投资者关注内蒙古信联无法顺利办理房产证的相关风险。

（十）由于股权质押不能顺利解除而导致标的资产过户存在障碍的风险

本次交易对方之一中信夹层所持有的内蒙古信联、银川华联及海融兴达的股权已质押于招商财富资产管理有限公司。虽然中信夹层已与质权人招商财富就解除标的资产的质押达成一致，并向标的资产所在地的工商登记主管部门提交了股权出质注销登记申请书，同时中信夹层也就最迟在本次交易交割前完成标的资产质押的解除作出承诺，但考虑到完成解除股权质押的工商变更登记的时间存在一定的不确定性，故提醒投资者关注由于上述股权质押不能顺利解除而导致部分标的资产过户存在障碍的风险。

（十一）市政规划调整的风险

购物中心的兴旺，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、周边配套设施规划等