(上接A24版)

北至青年路，交通便利，具有良好的客流导入基础；项目周边发展成熟，商业机构、酒店、写字楼等汇聚于此，商业氛围浓厚。包头正翔购物中心集购物、餐饮、休闲为一体的综合业态模式将填补区域市场空白，满足区域内居民的多元化消费需求，并在区域内形成以本项目为核心的商业聚集区。

图五：包头正翔购物中心商圈图

（五）项目经济评价

华联股份收购鼎鑫源商业80.05%股权后，将向鼎鑫源商业进行增资，增资款与鼎鑫源商业自筹资金将用于筹备包头正翔购物中心，因此该项目经济评价为对该项目投资的综合测算。

1、总投资额估算

本次募集资金中，收购鼎鑫源商业80.05%股权的价款预计为25，696万元；收购完成后，鼎鑫源商业筹备包头正翔购物中心投资额为49，620万元，其中华联股份使用募集资金金额为38，000万元，鼎鑫源商业自筹11，620万元，具体投资内容包括：①支付购房款37，610.95万元；②装修改造费用5，500.00万元；③相关税费支出2，062.13万元；④其他支出4，446.92万元。

2、投资回报分析

项目建设期为10个月，预计开业时间为2014年8月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为10.56%，静态回收期为9.80年，未来10年平均利润总额为8，583.73万元。

董事会关于目标股权定价合理性的讨论与分析

本次收购标的公司股权的定价公式为：收购标的公司80.05%股权价格=中信夹层投资对目标公司实际出资额×（1+ 7%×投资天数/365）。

标的公司均成立于2013年1月，分别筹备内江购物中心和包头正翔购物中心。标的公司目前资产为现金和预付的购房款，负债为股东为购物中心筹备工作代垫款。标的公司成立时间较短，成立以来进行的经营活动和费用支付均为筹备购物中心所必须的，且已经锁定较好的购物中心物业，长期看，能够获得较好的投资收益。根据标的公司目前实际状态，在未来继续投入的前提下，能够取得较好的回报，标的公司现阶段的经营状况和账面资产不能反映标的公司的真实价值，因此，本次交易定价不以审计、评估为依据，而是根据中信夹层投资对标的公司实际投资予以一定的回报，确定交易价格。

经双方协商，公司给予中信夹层投资对标的公司实际投资一定的回报，年化回报率为7%。该定价方式合理，交易价格公允，符合市场实际情况，未损害上市公司利益。

七、本次募集资金门店装修改造项目基本情况

（一）紫金购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联紫金购物中心

项目主体：江苏紫金华联综合超市有限公司

项目地址：南京市白下区石门坎165号

投资规模：总投资额4，565万元，本次募集资金投资额4，565万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份将通过对全资子公司江苏紫金进行增资的方式，投入本次募集资金，用于项目建设。

③项目建设期

项目建设期为4个月。

④物业权属情况

江苏紫金华联综合超市有限公司已经取得紫金购物中心土地使用权证、房屋所有权证。

项目名称	土地使用权证	房屋所有权证
紫金购物中心	宁白国用(2000)字第15469号	宁房权证白转字第201112号 宁房权证白转字第205550号

2、项目发展前景

①项目定位

紫金购物中心项目建筑面积1.3万平方米，装修改造后将建为集购物、餐饮、社区服务等为一体的社区型购物中心，项目依托优质商圈与辐射区域，主要面向中端消费市场，充分满足社区居民的购物、休闲需求。

②南京市商业环境概况

南京市是江苏省省会、副省级城市，全省政治、经济、科教和文化中心，是国务院确定的首批中国历史文化名城和全国重点风景旅游城市。南京地处中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，是长三角经济核心区的重要区域中心城市，是国家重要的综合性交通枢纽和通信枢纽城市。

南京是全国重要的综合性工业生产基地。经过多年的发展，南京已形成电子信息、石油化工、汽车制造为支柱，以软件和服务外包、智能电网、轨道交通等新兴产业为支撑，先进制造业和现代服务业协调发展的产业格局。近年来，南京通过“现代服务业发展计划”实现了现代服务业的迅速发展，大批服务业重大项目顺利推进，结构调整、产业转型成效显著。

未来，南京将坚持先进制造业、现代服务业“双轮”驱动，进一步优化生产力布局，积极推动产业向高端、高质、高效发展；同时，加快发展高端服务业，以主城鼓楼区、玄武区、白下区等为重点进行重大项目建设；切实增强投资和消费拉动，促进消费与投资良性互动，着力推动商贸等优势服务业升级。

初步核算，南京市2012年实现地区生产总值7，201.57亿元，同比增长11.7%；第三产业增加值3，846.15亿元，同比增长11.8%，三次产业增加值比例由2007年的3.5∶48.1∶48.4调整为2012年的2.6∶44.0∶53.4，第三产业快速发展；实现社会消费品零售总额3，080.58亿元，同比增长15.4%；城市居民人均可支配收入36，322元、同比增长12.8%，农民人均纯收入14，786元、同比增长12.8%。

③项目所在地商业环境

紫金购物中心项目位于南京市原白下区。经2013年2月南京市行政区划调整，白下区现已并入秦淮区。调整后秦淮区集合了原秦淮区、白下区的优势，历史悠久、文化源远、经济繁荣、交通发达，为南京市的主要中心城区之一，区内商贸商务发达，是全市商贸、商务、金融、信息集中地，为南京乃至华东地区的商贸商务中心。

近年来，白下区区域经济实现平稳较快发展，最近4年地区生产总值年均增长11.9%，2011年实现324亿元；社会消费品零售总额年均增长16.4%，2011年实现477亿元，占全市17.9%；城镇居民人均可支配收入年均增长12.2%，2011年实现32，964元。

④商圈分析

紫金购物中心项目位于夫子庙商圈沿线，夫子庙商圈位于南京市区南部，以南京东西向城市轴线“健康路-大光路-光华路-百蕾园大街”为轴线向东北侧拓展。商圈共由三大核心区段组成，第一区段从健康路至龙蟠中路，以水游城、夫子庙景区为中心形成酒店、旅游、饮食、娱乐区；第二区段从大光路至御道街，主要为购物、娱乐、商住区；第三区段从光华路至百蕾园大街，以周边住宅小区、餐饮酒店等为主，形成商住、商贸区。该项目位于夫子庙商圈第三区段，交通便捷、辐射面广，周边配套设施完善、居民小区集中，项目周边商业氛围浓厚、消费市场广阔。

图六：紫金购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金4，565万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	大市政配套费	180.00
2	前期费用	36.00
3	建筑工程设计费及咨询费	215.60
4	结构土建工程费	1，238.20
5	设计、咨询费	372.60
6	装饰工程费用	357.60
7	通风空调系统	610.00
8	消防系统	144.00
9	强电系统	336.00
10	弱电系统	36.00
11	给排水系统	164.00
12	燃气系统	40.00
13	电梯	140.00
14	室外工程	100.00
15	室外广告	85.00
16	室内标识	50.00
17	交通设施	60.00
18	客流统计	80.00
19	零星工程费用	20.00
20	不可预见费	300.00
合计		4，565.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期4个月，预计开业时间为2014年1月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为18.97%，静态回收期为6.31年，未来10年平均利润总额为865.91万元。

（二）昌鑫购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联昌鑫购物中心

项目主体：沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司

项目地址：沈阳市和平区文萃路9号

投资规模：总投资额7，450万元，本次募集资金投资额7，450万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份将通过对全资子公司广盛鑫源进行增资的方式，投入本次募集资金，用于项目建设。

③项目建设期

项目建设期为6个月。

④物业权属情况

沈阳广盛鑫源商业投资管理有限公司已经取得昌鑫购物中心土地使用权证、房屋所有权证。

项目名称	土地使用权证	房屋所有权证
昌鑫购物中心	沈阳国用(2011)第HP00179	沈房权证中心字第N06205159
	沈阳国用(2011)第HP00180	沈房权证中心字第N06205178
	沈阳国用(2011)第HP00181	沈房权证中心字第N06205180
	沈阳国用(2011)第HP00182	沈房权证中心字第N06205218
	沈阳国用(2011)第HP00183	沈房权证中心字第N06205219
	沈阳国用(2011)第HP00184	沈房权证中心字第N06205220
	沈阳国用(2011)第HP00185	沈房权证中心字第N06205221
	沈阳国用(2011)第HP00186	沈房权证中心字第N06205222
	沈阳国用(2011)第HP00187	沈房权证中心字第N06205338
	沈阳国用(2011)第HP00188	沈房权证中心字第N06205766
		沈房权证中心字第N06286588
		沈房权证中心字第N06286589
		沈房权证中心字第N06286590
		沈房权证中心字第N06286591
		沈房权证中心字第N06286592
		沈房权证中心字第N06287227

2、项目发展前景

①项目定位

昌鑫购物中心项目为沈阳发展核心战略中“金廊工程”南部商圈中的标志性购物中心，建筑面积约5.1万平方米，项目涵盖了综合超市、百货、餐饮等主要商户，依托区域内的大量商务及住宅社区，定位于面向中端消费市场的集购物、休闲、娱乐为一体的社区型购物中心。

②沈阳市商业环境概况

沈阳市是辽宁省省会，东北地区的经济、文化、交通和商贸中心，全国工业重镇和历史文化名城。近年来，沈阳市委、市政府以振兴沈阳老工业基地为主线，坚持改革开放和工业立市方略，国有经济战略性调整步伐加快，外资和民营经济迅速成长壮大；城市发展空间和产业布局得到拓展优化；汽车及零部件装备制造、电子信息、化工医药等产业初具规模，成为全市经济快速发展的重要支撑；科技创新能力和企业研发能力不断提高，形成了一批具有较强竞争力的企业；城市基础设施建设明显加快，软环境建设得到了进一步改善，成为辽宁乃至东北地区全面振兴的重要增长极。

未来沈阳将进一步加快服务业发展、扩大消费需求，加大服务业政策支持力度，争取2013年服务业增加值增长10%以上。一是积极开展国家现代服务业综合试点；二是大力发展生产性服务业；三是加快服务业集聚区建设，重点支持中央商务区、科技研发基地、现代物流园等服务业集聚区发展；四是提升传统服务业发展水平，鼓励连锁经营等现代流通方式发展；五是积极扩大居民消费需求。未来将大力壮大购物、餐饮、娱乐、文化、旅游等消费市场。

预计沈阳市2012年全市地区生产总值实现6，700亿元，同比增长11.0%，与2007年相比实现翻番；社会消费品零售总额2，798亿元，同比增长15.3%，为2007年的2.3倍；城市居民人均可支配收入26，430元、同比增长13.3%，农民人均纯收入13，260元、同比增长14.5%。

③项目所在地商业环境

昌鑫购物中心项目位于沈阳市和平区。和平区位于沈阳市中心区域，是全市的政治、经济、科教、文化中心。和平区具有近百年的商业发展历史和文化积淀，商贸集聚功能十分突出，区域内商业街区、高端酒店聚集；市场体系完善，专业市场、商业街、商业网点丰富，是全市最大的产品交易市场和购物区域，消费腹地纵深、辐射范围广。

预计2012年和平区实现地区生产总值775亿元，同比增长12%，最近5年实现翻番；实现社会消费品零售总额568亿元，同比增长18.2%；城市居民人均可支配收入达到28，215元，同比增长13.2%。

④商圈分析

昌鑫购物中心项目位于沈阳市中部金廊商圈沿线，是沈阳城市中轴线的拓展。金廊商圈以沈阳南北向城市轴线“北陵大街-北京街-青年大街”为轴向东西侧拓展。项目贯穿和平区及浑南新区经济和文化发展中心，交通便捷，数十条公交路线与地铁2号线交汇于此，比邻皇朝万家、喜来登、河畔花园等高档商务住宅休闲场所，与东北地区最大的“IT硅谷”三好街相邻，商业氛围浓厚、消费潜力巨大。

图七：昌鑫购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金7，450万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	建筑工程及相关费用	500.00
2	设计、咨询费	407.00
3	装饰工程费用	2，584.00
4	通风空调系统	108.00
5	消防系统	286.00
6	强电系统	770.00
7	弱电系统	50.00
8	给排水系统	185.00
9	燃气系统	50.00
10	电梯	850.00
11	室外工程	300.00
12	室外广告	150.00
13	室内标识	60.00
14	交通设施	120.00
15	客流统计	80.00
16	零星工程费用	150.00
17	不可预见费	800.00
总计		7，450.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期4个月，预计开业时间为2014年1月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为26.45%，静态回收期为5.01年，未来10年平均利润总额为1，813.99万元。

（四）顺义金街购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联顺义金街购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：北京市顺义区新顺南大街悦港城

投资规模：总投资额16，213万元，本次募集资金投资额16，213万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份具体负责该项目的建设、运营和管理，本次募集资金由公司自行投入。

③项目建设期

项目建设期为8个月。

④物业权属及租赁情况

悦港城由北京顺桥房地产开发有限公司投资开发。华联股份已与北京顺桥房地产开发有限公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁悦港城地下1层至地上5层的部分商业用房并经营该物业，租赁期限为20年。出租方已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

项目名称	土地使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证	建筑工程 施工许可证
顺义金街购物中心	京顺国用2009出字第00138号	2009规(顺)地字0063号	2010规(顺)建字0125号	[2010]施建字1881号

2、项目发展前景

①项目定位

悦港城项目总建筑面积近20万平方米，是顺义区重点工程之一，新建商业街以结合区域商业的发展，满足百姓购物、娱乐、休闲需求为目标。顺义金街购物中心项目作为悦港城项目商业部分，建筑面积约9.5万平方米，面向中高端消费市场，定位为京东北地区的集百货、超市、电影院、品牌购物街于一体的大型综合性购物中心。

②北京市商业环境概况

具体情况详见本节“二、天鸿购物中心项目”之“四）项目发展前景”的相关内容。

③项目所在地商业环境

顺义金街购物中心项目位于北京市顺义区。顺义区位于北京市东北部，城区距市中心30公里。东邻平谷，北连怀柔、密云，西接昌平、朝阳，南界通州。区内有机场高速、京承高速、京平高速、机场北线高速等多条主要公路干线，同时机场轻轨和地铁15号线已建成通车，区内已形成多元化的交通体系。

顺义区为北京东北部地区的未来发展核心区，北京市《2013年政府工作报告》中提到，为实现优化城市空间布局、促进城乡区域协调发展的目标，未来将加快顺义等新城建设，打造功能完备、宜居宜业的综合性新城。

顺义区2012年预计完成地区生产总值1，120亿元，同比增长10.3%；实现社会消费品零售总额256亿元，同比增长18%；城镇居民人均可支配收入达到30，530元、农村居民人均纯收入达到16，010元，分别增长8%和12%。

④商圈分析

顺义金街购物中心项目位于顺义区核心商业区中心，业务组合齐全、地理位置优越，毗邻地铁15号线，南临站前街，西邻新世界百货、国泰广场，未来将成为京北地区的大型综合性购物中心，覆盖周边的空港经济区、国门经济区、中央物流区及国际会展区四个主题商圈，同时吸纳来自顺义、平谷及密云等周边区域的居民。

图九：顺义金街购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金16，213万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	设计、咨询费	1，251.56
2	装饰工程费用	12，831.44
3	燃气系统	250.00
4	室外工程	280.00
5	室外广告	180.00
6	室内标识	70.00
7	交通设施	200.00
8	客流统计	100.00
9	零星工程费用	250.00
10	不可预见费	800.00
总计		16，213.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期8个月，预计开业时间为2013年7月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为22.25%，静态回收期为6.49年，未来10年平均利润总额为3，607.27万元。

（五）大屯购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联大屯购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：北京市朝阳区北苑路东侧、五南路北侧的综合商业楼

投资规模：总投资额15，432万元，本次募集资金投资额15，432万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份具体负责该项目的建设、运营和管理，本次募集资金由公司自行投入。

③项目建设期

项目建设期为9个月。

④物业权属及租赁情况

综合商业楼由北京华汇房地产开发中心投资开发。华联股份已与北京华汇房地产开发中心签署《房屋租赁合同》，由公司租赁综合商业楼并经营该物业，租赁期限为20年。出租方已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证正在办理中。

项目名称	土地使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证
大屯购物中心	京朝国用(2010出)第00276号	2010规(朝)地字0011号	2012规(朝)建字0161号

2、项目发展前景

①项目定位

大屯购物中心项目建筑面积约7.9万平方米，项目涵盖了综合超市、百货、商业街、影院、餐饮等主要商户，是集购物、休闲、娱乐为一体的综合性购物中心，集客能力较强，对传统商业起到升级和替代作用。项目依托优质商圈与辐射区域，面向中高端消费市场，将满足商圈内居民的多样化消费需求，并对促进商圈内的商业氛围与设施升级起到积极作用。

②北京市商业环境概况

具体情况详见本节“二、天鸿购物中心项目”之“四）项目发展前景”的相关内容。

③项目所在地商业环境

具体情况详见本节“二、天鸿购物中心项目”之“四）项目发展前景”的相关内容。

④商圈分析

大屯购物中心项目位于朝阳区亚运村商业板块的次商业中心区域。大屯位于朝阳区西北部，东邻来广营、望京，西北接奥运村，南靠亚运村、小关。大屯区域具有人口密集、社会单位集中、配套设施完善等特点。区域内覆盖多条公交线路与地铁5号线，交通便捷；区内聚集众多住宅小区、高档别墅与各类社会单位，辐射面广；辖区文化资源丰富、商业氛围浓厚。

图十：大屯购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金15，432万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	设计、咨询费	579.53
2	装饰工程费用	9，440.83
3	通风空调系统	2，031.64
4	消防系统	380.00
5	燃气系统	200.00
6	电梯	800.00
7	室外工程	450.00
8	室外广告	180.00
9	室内标识	70.00
10	交通设施	200.00
11	客流统计	100.00
12	零星工程费用	300.00
13	不可预见费	700.00
总计		15，432.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期9个月，预计开业时间为2015年6月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为20.28%，静态回收期为6.65年，未来10年平均利润总额为3，128.93万元。

（六）盘锦购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联盘锦购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：辽宁省盘锦市兴隆台区“蓝色康桥小区”商业楼

投资规模：总投资额5，652万元，本次募集资金投资额5，652万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份具体负责该项目的建设、运营和管理，本次募集资金由公司自行投入。

③项目建设期

项目建设期为4个月。

④物业权属及租赁情况

“蓝色康桥小区”商业楼由盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司投资开发。华联股份已与盘锦振兴嘉禾房地产开发有限公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁“蓝色康桥小区”商业楼地下1层至地上4层的部分商业用房并经营该物业，租赁期限为20年。出租方已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证正在办理中。

项目名称	土地使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证
盘锦购物中心	盘国用(2008)第300105号	编号20070027	建字第211100201230027号

2、项目发展前景

①项目定位

“蓝色康桥”商业综合体项目为盘锦市兴隆台区打造中央商贸商务集聚区与现代服务业产业集群的重点项目之一，包括五星级酒店、购物中心、大型综合市场、商业街等商业配套项目，是集休闲娱乐、餐饮服务、商务办公、现代购物、高端居住等多功能为一体的大型商业综合体项目。盘锦购物中心项目为“蓝色康桥”商业综合体项目之商业部分，建筑面积6.0万平方米，周边客流丰富、辐射面广，项目定位于中端购物中心，未来将成为兴隆台区东南部次级商圈，进而增强中心城区的承载力、凝聚力和辐射力。

②盘锦市商业环境概况

盘锦市位于辽宁省西南部，辽河三角洲中心地带。根据《辽宁沿海经济带发展规划》，辽宁沿海经济带作为环渤海湾经济圈的重要组成部分，其整体开发区域被纳入国家发展战略。盘锦作为辽宁沿海经济带节点城市，地处环渤海地区的重要位置和东北亚经济圈的关键地带，资源禀赋优良、工业实力较强、交通体系发达。近年来，盘锦市大力发展区域经济，优化发展环境，加快了现代化城市化进程，经济社会取得了长足进步。

“十二五”期间，盘锦将遵循“向海发展、全面转型，建设更具实力活力和竞争力的滨海新盘锦”的发展思路，全力推进沿海开发开放、城乡一体化发展，坚持增量带动结构优化、创新促进产业升级的发展方式构筑现代化产业体系、打造良好的商业发展环境，力争全市地区生产总值与社会消费品零售总额年均增长20%以上。

2011年，盘锦市地区生产总值1，140亿元，同比增长15%；全年社会消费品零售总额217亿元，同比增长17.5%；城市居民人均可支配收入24，000元、同比增长15%，农民人均纯收入11，750万元，同比增长20.5%。

③项目所在地商业环境

盘锦购物中心项目位于盘锦市兴隆台区。兴隆台区是盘锦市的中心城区，是市政府和全国第三大油田——辽河油田总部所在地，是全市的行政中心、商业中心、文化中心、居住中心、旅游中心和总部经济中心。

兴隆台区紧紧围绕“生态立区、文化兴区、人才强区、经济富区”的发展战略，加快现代服务业发展，地区生产总值、固定资产投资、财政一般预算收入等主要经济指标近三年来均保持较高增幅；城市居民人均可支配收入连续多年位于全省56个城区之首。伴随着滨海新盘锦“向海发展、全面转型”战略的实施，兴隆台区以向海大道为轴线，以周边次商圈为支撑的“一轴多点”的商业整体布局正在加速形成，服务业向高端化、大品牌、新业态快速提升。2011年全区服务业实现增加值160亿元，同比增长22.6%，占地区生产总值的55.7%。“十二五”期间兴隆台区将大力发展现代服务业，加快建设“一区、一轴、多点”的商业布局，打造业态新颖、品牌集聚、功能完善、具有强大辐射能力的现代服务业集聚区。

初步核算，2011年兴隆台区全区实现地区生产总值280亿元，同比增长20%；第三产业增加值167亿元，同比增长23%；城镇居民人均可支配收入实现28，200元、同比增长15%，农村人均纯收入实现11，800元，同比增长16%。

④商圈分析

盘锦购物中心项目为“蓝色康桥”商业综合体项目之商业部分，位于盘锦生态园东部，北至惠宾街、东至青年路、南临城市规划绿地和友谊街、西临林丰路。项目地理位置优越，周边居民小区与高档住宅小区聚集，其中“蓝色康桥”小区为目前盘锦面积最大的住宅小区。项目腹地居住人口较多，人均消费能力较强，且核心地段基本无大型商业中心，为项目未来发展提供了良好的客源、消费基础与竞争环境。

图十一：盘锦购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金5，652万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	设计、咨询费	273.33
2	装饰工程费用	3，650.67
3	燃气系统	200.00
4	室外工程	270.00
5	室外广告	200.00
6	室内标识	68.00
7	交通设施	190.00
8	客流统计	100.00
9	零星工程费用	100.00
10	不可预见费	600.00
总计		5，652.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期4个月，预计开业时间为2014年7月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为26.49%，静态回收期为5.68年，未来10年平均利润总额为1，497.46万元。

（七）朔州购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联朔州购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：山西省朔州市都阳街与怡西路交叉口东南角独栋商业楼

投资规模：总投资额5，710万元，本次募集资金投资额5，710万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份具体负责该项目的建设、运营和管理，本次募集资金由公司自行投入。

③项目建设期

项目建设期为4个月。

④物业权属及租赁情况

朔州购物中心项目所在独栋商业楼由朔州市亿城金地投资有限责任公司投资开发。华联股份已与朔州市亿城金地投资有限责任公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁独栋商业楼地下1层至地上4层的全部商业用房并经营该物业，租赁期限为20年。出租方已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证正在办理中。

项目名称	土地使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证
朔州购物中心	朔城国土国用(2012)第024号 朔城国土国用(2013)第004号	地字第140602201302180201	建字第140602201302260201

2、项目发展前景

①项目定位

朔州购物中心项目为2012年朔州市朔城区服务业重点引资项目之一。项目建筑面积4.9万平方米，为目前朔州在建的最大的购物中心。项目定位于中端市场，建成后将成为集餐饮、娱乐、购物于一体的大型现代城市综合体，对进一步完善城市功能，提升城市品位，促进现代服务业的健康快速发展起到积极作用。

②朔州市商业环境概况

朔州市位于山西省西北部，其历史悠久、文化底蕴厚重，是新兴的旅游度假胜地；矿产资源丰富、煤电工业实力雄厚，是我国重要的能源工业基地；农业特色鲜明，是山西省主要的生态畜牧基地；社会事业快速发展，服务功能日臻完善。

“十一五”期间，朔州市政府通过加大招商引资力度、积极创优发展环境、努力搭建创业平台等方式，为投资商提供优质高效服务，促进了城市经济的不断发展。“十二五”期间，构建现代服务业产业体系将成为朔州市的战略重点。伴随新型工业化、农业现代化、市域城镇化、城乡生态化进程的不断加快，未来将大力发展现代服务业、改造提升传统服务业、继续加强公共服务业，形成高增值、广就业、强带动的服务业新格局。

初步核算，朔州市2012年全市生产总值1，007.1亿元，同比增长11.1%；第三产业增加值360.1亿元，同比增长9.5%，比重达到35.8%；社会消费品零售总额191.1亿元，同比增长16.5%，其中城镇实现消费品零售总额147.2亿元，同比增长16.7%；城镇居民人均可支配收入为23，114元、同比增长13.9%，农村居民人均纯收入8，000元，同比增长13.9%。

③项目所在地商业环境

朔州购物中心项目位于朔州市朔城区。朔城区是朔州市府所在地。凭借朔城区的区域特点，其发展现代服务业具有独特的区位优势，经过多渠道的招商、全方位的快速推进，朔城区的服务业已呈现出多元化的发展态势。近年来，朔城区加大关键项目的建设、培养力度，培育了一批在市场上具有重要影响力，且规模大、实力强的重点项目，经济总量、经济实力显著提升，城市环境、城市面貌得到明显改善。朔城区的商业服务业得到快速发展。

2011年，全区地区生产总值完成243亿元，同比增长15.4%；社会消费品零售总额完成48.2亿元，同比增长17.5%；城镇居民人均可支配收入达到19，785元、同比增长16.2%，农民人均纯收入达到8，097元、同比增长19.1%。

④商圈分析

朔州购物中心项目位于鄯阳街西延线南侧、上地嘉园西侧，鄯阳街与怡西路交叉口东南角。区域内政府机构较多，居民小区与高档住宅小区聚集，医院、学校等单位配套完善。目前区域内无大型购物中心，休闲、娱乐设施稀少，现有超市、商场各方面均较落后。随着城市化进程的加快与消费者购买实力的增强，商业氛围将进一步提升，为项目未来发展奠定了良好基础。

图十二：朔州购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金5，710万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	设计、咨询费	236.03
2	装饰工程费用	3，633.97
3	燃气系统	220.00
4	室外工程	270.00
5	室外广告	200.00
6	室内标识	70.00
7	交通设施	190.00
8	客流统计	90.00
9	零星工程费用	100.00
10	不可预见费	700.00
总计		5，710.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期4个月，预计开业时间为2014年8月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为22.17%，静态回收期为6.13年，未来10年平均利润总额为1，265.78万元。

（八）平谷购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联平谷购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：北京市平谷区迎宾路平谷万德福广场

投资规模：总投资额4，969万元，本次募集资金投资额4，969万元

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

②项目实施方式

华联股份具体负责该项目的建设、运营和管理，本次募集资金由公司自行投入。

③项目建设期

项目建设期为4个月。

④物业权属及租赁情况

平谷万德福广场由北京九源富春房地产开发有限公司投资开发。华联股份已与北京九源富春房地产开发有限公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁万德福广场地下1层至地上5层的部分商业用房并经营该物业，租赁期限为20年。出租方已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证正在办理中。

项目名称	土地使用权证	建设用地 规划许可证	建设工程 规划许可证
平谷购物中心	京平国用(2012出)第00054号	2013规(平)地字0001号	2013规(平)建字0008号

2、项目发展前景

①项目定位

万德福广场项目为平谷区2012年重点工程之一，规划面积为50万平方米，是集酒店、会展、商务、购物、休闲、文化、居住功能为一体的城市商业综合体，项目提出“购物休闲郊区化和商务办公郊区化”的概念，将其打造成为平谷地区的生活时尚中心与商业文化生活体验中心。平谷购物中心项目作为万德福广场商业部分，建筑面积约5.9万平方米，项目定位于中端消费市场，涵盖了综合超市、百货、餐饮等主要商户，是集购物、休闲、娱乐为一体的综合性购物中心。

②北京市商业环境概况

具体情况详见本节“二、天鸿购物中心项目”之“四）项目发展前景”的相关内容。

③项目所在地商业环境

平谷购物中心项目位于北京市平谷区。平谷区位于北京市东北部，分别与密云、顺义、三河、蓟县、兴隆等地相邻。过去五年，随着区域经济的持续发展，其商业体系不断完善、商业形态呈现多元化态势、商贸物流业取得新突破，消费对区域经济增长的拉动作用不断增强，中心城区建设速度加快，面貌明显提升。

根据平谷区的发展规划，未来将以“京津商谷”规划为总揽，完善商业物流体系。围绕丰富市场、壮大口岸、拓展物流三个层次，不断提升商贸流通水平，加快并完善现代物流体系，积极打造新城高端商业区，健全城乡商业服务体系，同时进一步扩大便民商业，努力将平谷建设成为京津地区的主要商贸集散地、区域物流中心与商业中心。

初步核算，平谷区2012年全年完成地区生产总值153.2亿元，同比增长12.1%；社会消费品零售总额66.9亿元，同比增长15.2%；城镇居民人均可支配收入29，850元、同比增长11.2%，实现人均纯收入15，067元、同比增长12.5%。

④商圈分析

平谷购物中心项目位于平谷区迎宾环岛附近，区域辐射面积较广，住宅小区、居民数量、写字楼较多，商业氛围较浓，且周边已有北京联合大学平谷学院、平谷医院等单位，具有人口密集、社会单位集中、配套设施完善等特点。随着周边高端住宅的开发成熟，区域内人口对高端商业配套需求将大幅上升，为项目未来发展奠定了良好的基础。

图十三：平谷购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金4，969万元用于该项目建设，具体投资内容包括：

单位：万元

序号	项目名称	工程造价
1	设计、咨询费	313.68
2	装饰工程费用	2，665.32
3	燃气系统	210.00
4	室外工程	350.00
5	室外广告	200.00
6	室内标识	70.00
7	交通设施	210.00
8	客流统计	100.00
9	零星工程费用	150.00
10	不可预见费	700.00
总计		4，969.00

4、项目经济效益分析本项目建设期4个月，预计开业时间为2015年6月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为24.96%，静态回收期为6.33年，未来10年平均利润总额为1，240.27万元。

（九）廊坊购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

①项目概况

项目名称：北京华联廊坊购物中心

项目主体：