

北京华联商厦股份有限公司 关于转让北京华联商业股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

交易简述：北京华联商厦股份有限公司（以下简称“公司”）拟将持有的控股子公司北京华联商业管理有限公司（以下简称“北京华联商业”）100%的股权进行转让，受让方为上海锦和投资集团有限公司（以下简称“受让方”或“上海锦和”），转让价格为 532,825,986.97 元人民币。

- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易的实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易的实施尚需经过公司股东大会批准。
- 本次交易已经公司第七届董事会第十一次会议审议通过。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

北京华联商厦股份有限公司（以下简称“公司”）拟将其持有的控股子公司北京华联商业管理有限公司 100%的股权（以下简称“北京华联商业股权”或“标的股权”）进行转让，受让方为上海锦和投资集团有限公司。根据公司与受让方于 2017 年 12 月 12 日签署的《股权转让协议》，北京华联商业股权转让价款为 532,825,986.97 元人民币。

（二）是否为关联交易或者重大资产重组事项

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司章程相关规定，本次交易的实施及交易协议的签署未构成关联交易，也未构成《上市公司重大资产重组管理办

法》规定的重大资产重组。

（三）审议程序

2017年12月12日，公司第七届董事会第十一次会议以8票同意、0票反对、0票弃权通过了《关于公司对外转让北京华联商业100%股权的议案》。独立董事已就本次交易出具独立意见。此项交易尚须获得公司股东大会的批准。

二、交易对方的基本情况

企业名称：上海锦和投资集团有限公司

企业性质：有限责任公司

住所：上海市金山区吕巷镇干巷荣昌路318号2幢117室

法定代表人：郁敏珺

注册资本：18000万人民币

统一社会信用代码：91310000674615204A

主营业务及经营范围：房地产开发经营，实业投资、投资管理（除金融、证券等国家专项审批项目、股权投资和股权投资管理外），商业及工业领域投资咨询、商务咨询（除经纪），市场营销策划，企业管理，室内外装潢设计，环境景观设计，建筑劳务，建筑工程，建筑材料及小五金，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

主要股东：郁敏珺持有上海锦和90%股权，吴晓梅持有上海锦和10%股权。

实际控制人：郁敏珺

交易对方上海锦和及实际控制人郁敏珺与公司及其前十名股东无关联关系，在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存在造成公司对其利益倾斜的其他关系。

截止2016年12月31日，上海锦和总资产为36.91亿元人民币，总负债25.05亿元人民币，净资产为11.86亿元人民币。2016年度，上海锦和实现总收入10.01亿元人民币，净利润1.41亿元人民币。

三、交易标的基本情况

（一）北京华联商业基本信息

1、基本情况

公司名称：北京华联商业管理有限公司

类型： 有限责任公司(法人独资)

住所：北京市西城区广外大街 180 号 2 层

法定代表人：池伟

注册资本：32700 万

成立日期：2008 年 03 月 24 日

统一社会信用代码：911100006738005634

主营业务及经营范围： 商业管理；技术开发、服务、转让及培训；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

北京华联商厦股份有限公司持有北京华联商业 100%股权。

3、历史沿革

北京华联商业是由北京华联商业贸易发展有限公司出资设立的法人独资企业，注册资本 32,700 万元，实收资本 32,700 万元。

2008 年 7 月 30 日，经北京华联商业股东会决议，北京华联商业贸易发展有限公司将其持有的北京华联商业 100%股权转让给北京华联集团投资控股有限公司。

根据北京华联商厦股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议，并经 2009 年 6 月 1 日中国证券监督管理委员会证监许可[2009]436 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股票 24,465.0501 万股，购买其持有的包括北京华联商业在内的五家公司股权。北京华联商业股东变更为华联股份。

4、主要经营活动和主要资产

经 2009 年第一次临时股东大会决议审议通过，公司以发行股份购买资产的方式自北京华联集团投资控股有限公司收购北京华联商业 100% 股权，收购价格为 4.17 亿元人民币。

北京华联商业主要资产为投资性房地产，持有广安门购物中心物业。其主要经营业务为购物中心的运营管理。广安门购物中心位于北京市西城区广安门外大街 178 号、180 号、甲 180 号，地上 3 层、地下 2 层，框架结构，建筑面积合计 17,457.33 平方米，建成时间为 1998 年 6 月，目前该购物中心处于开业状态。

（二）北京华联商业财务情况

北京华联商业 2016 年度财务报表及 2017 年 1-10 月财务报表已由具有从事证券、期货业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具“致同审字(2017)第 110ZC5562”和“致同专字（2017）第 110ZC5212 号”审计报告。北京华联商业一年又一期财务情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2017 年 10 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 |
|-------------|---------------------------------|------------------|
| 资产总额 | 34,379.33 | 38,411.23 |
| 负债总额 | 1,186.85 | 1,650.24 |
| 所有者权益总额 | 33,192.48 | 36,760.99 |
| 应收账款 | 0.11 | 18.34 |
| 其他应收款 | 13,444.51 | 16,443.78 |
| 项目 | 2017 年 1 月 1 日-2017 年 10 月 31 日 | 2016 年度 |
| 营业收入 | 2,704.78 | 3,394.20 |
| 营业利润 | -38.37 | 205.62 |
| 净利润 | 49.20 | 156.93 |
| 经营活动产生的现金流量 | -363.71 | 122.68 |

（三）北京华联商业股权评估情况

具有从事证券、期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司对北京华联商业进行了资产评估，并出具“中企华评报字（2017）第 1350 号”资产评估报告，评估基准日是 2017 年 10 月 31 日，本次评估采用资产基础法和收益法。

经资产基础法评估后，北京华联商业净资产账面价值为 33,192.47 万元，净资产评估价值为 55,946.13 万元，增值额为 22,753.66 万元，增值率为 68.55%。公司持有其 100%股权对应的股东权益价值为人民币 55,946.13 万元。

经收益法评估后，北京华联商业净资产账面价值为 33,192.47 万元，净资产评估价值为 43,438.59 万元，增值额为 10,246.12 万元，增值率为 30.87%。公司持有其 100%股权对应的股东权益价值为人民币 43,438.59 万元。

本次评估采用资产基础法评估结果，主要理由为：公司的主要资产为商业房地产，在资产基础法测算时已采用收益法来从未来收益角度测算其主要资产的价值。对公司整体收益法评估由于受公司未来经营策略和公司资本结构的影响不能准确反映公司房地产的未来收益情况，结合企业的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

（四）其它相关说明

1、北京华联商业所持广安门购物中心物业存在为抵押贷款提供的第三方不动产抵押登记。被担保人为北京华联商厦股份有限公司；担保金额为：人民币 200,000,000 元；担保期限为：2015 年 6 月 29 日至 2018 年 7 月 29 日；抵押登记编号为：京西他项（2015）第 00157 号，京西他项（2015）第 00158 号。该项抵押不存在妨碍股权权属转移。

2、该交易标的股权产权清晰，不存在股权质押等第三方权利及其他任何限制转让的情况，不涉及有关资产的重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。公司没有为北京华联商业提供担保的情形。

3、本次交易完成后，公司失去对北京华联商业的控制权，导致公司合并报表范围发生变更。公司不存在为北京华联商业提供担保、委托北京华联商业理财，以及占用上市公司资金等方面的情况。

四、股权转让协议的主要内容

1、交易标的、定价依据、价款

本次交易标的为公司持有的北京华联商业（目标公司）100%的股权。公司（甲方）同意将其所持有的北京华联商业的 100%的股权全部转让给上海锦和（乙方），

截至 2017 年 10 月 31 日，目标公司经净资产评估值 55,946.13 万元。

鉴于因目标公司主要资产、负债、员工等尚需乙方自行消化，经双方协商后确定：本次甲方转让其持有的目标公司 100% 股权的转让价款为人民币 532,825,986.97 元（大写：伍亿叁仟贰佰捌拾贰万伍仟玖佰捌拾陆元玖角柒分）。

2、股权转让价款支付、交割期限

支付方式：按照分期付款的方式，通过银行转账方式支付至公司书面指定的银行账户中。

支付时间：自本协议签署并生效后并在 2017 年 12 月 28 日前，上海锦和向公司支付首期转让价款，首期转让价款不低于转让总价款的 50%。公司收到首期转让价款之日为本次交易的交割日。

下述条件满足后三个工作日内，上海锦和向公司支付剩余的全部转让价款：

（1）甲方完成目标公司的资产抵押注销手续；

（2）目标公司 100% 股权过户到乙方名下、目标公司法定代表人及董监事变更的工商变更登记手续办理完毕。

3、交易基准日

双方一致同意以 2017 年 10 月 31 日为交易基准日。

4、关于物业抵押事项的保证

甲方保证在 2018 年 03 月 31 日前完成目标公司的资产抵押注销手续，目标公司对其占有、拥有、使用的一切资产享有完整的所有权或者使用权。

5、目标公司交接

甲方确保目标公司的原始档案、文件资料真实完整，各项财务原始凭据真实可靠，并于本协议签署后与乙方协商确认，尽快完成目标公司日常经营管理权、各类文件资料、公司印鉴、财务账簿、公司资产等的交接工作。

6、违约责任

若一方违反了陈述和保证、未能履行本协议项下的任何条款，或其陈述和声明不真实，其同意赔偿对方因违约行为所直接或间接遭受的一切损失、费用。

若一方违反了陈述和保证、未能履行本协议项下的任何条款，或其陈述和声明不真实，守约方有权书面通知违约方限期采取补救措施，违约方逾期采取补救措施的，守约方有权要求解除本协议。

非因甲方原因，乙方违反本协议关于股权转让价款支付时间的约定，每逾期一日，按当期应付股权转让款的万分之五的标准向甲方支付违约金；逾期 30 日不支付，甲方有权解除本协议。

若乙方逾期支付本协议约定的第一笔股权转让价款，甲方有权在 7 个工作日内书面通知乙方解除本协议，乙方需向甲方承担人民币 500 万元的违约金，本协议自甲方解约通知送达乙方、丙方之日解除；如甲方同意继续履行本协议的，本条所述违约金与上一条约定的违约金累计计算。

7、协议生效时间

本协议在以下条件完全达到后的当日生效：

本协议经甲方、乙方、丙方法定代表人或授权代表签字并加盖公司印章；

本协议经甲方董事会、股东会决议通过。

五、涉及出售资产的其他安排

公司保证在 2018 年 03 月 31 日前完成北京华联商业的资产抵押注销手续，北京华联商业对其占有、拥有、使用的一切资产享有完整的所有权或者使用权。

本次交易不会产生新增同业竞争及关联交易的情形。

六、出售资产的目的和对公司的影响

由于广安门购物中心建筑面积较小，其房屋结构、空间设计难以满足目前社区型购物中心的经营需求。目前超市主力租户已经撤场，而继续维持该物业正常运营的投入产出比较低，为减少物业盈利水平薄弱对公司整体经营业绩的持续影响，公司将对广安门物业的权益进行对外转让。

本次交易从短期来看，将有助于改善公司的现金流，优化公司的财务结构，并使中小股东在短期内切实分享到物业增值带来的收益。中长期来看，剥离低盈利水平的物业，有利于降低对上市公司盈利能力持续性的影响；同时回收股权转让现金又能为公司外生增长提供有力的资金支持及保障。本次交易完成后，从资产结构上看：公司投资性房地产将减少约 1.9 亿元，占公司 2016 年末总资产的 1.77%，在总资产不变的情况下，公司资产的流动性有明显提高；从盈利水平上看：本次交易预计将会给公司带来税后约 9000 万的一次性投资收益，短期内盈

利水平将有大幅上升。

基于受让方上海锦和目前的财务状况、盈利水平以及资信情况。公司董事会认为其拥有收购该项股权的支付的能力，公司不存在股权转让款项难以收回的风险。

七、独立董事意见

（一）关于对外转让北京华联商业 100%股权议案的独立意见

1、经认真审阅，我们同意将公司关于对外转让北京华联商业 100%股权的议案提交公司董事会审议。

2、本次交易未构成关联交易，符合公开、公平、公正的原则，股权转让价格系以相应标的公司评估价值为确定依据，遵循公开合理的定价原则，没有损害公司和股东利益的情况。

3、本次股权转让事项有利于改善上市公司资产质量，符合公司的经营发展需要，有助于增强公司未来持续发展及盈利能力。

4、本次股权转让事项的审议程序符合《公司法》等相关法律、法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形。

（二）关于评估机构的选聘程序、胜任能力、独立性、评估假设和评估结论的合理性的独立意见

公司拟将持有的控股子公司北京华联商业管理有限公司 100%的股权进行转让（以下简称“本次交易”），受让方为上海锦和投资集团有限公司。公司为本次交易聘请了具有证券期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”或“评估机构”）作为评估机构，同时由其出具了中企华评报字(2017)第 1350 号《资产评估报告》。按照有关要求，基于独立判断的立场，公司独立董事现就本次交易中评估机构的选聘程序、胜任能力、独立性、评估假设和评估结论的合理性发表如下独立意见：

1、中企华系本次交易的评估机构，具有评估资格证书和证券期货相关业务资格。公司聘请中企华承担本次交易的评估工作，履行了必要的选聘程序，本次评估机构的选聘程序合法合规。

2、中企华作为本次交易的评估机构，具有评估资格证书和证券期货相关业

务资格。除业务关系外，中企华及经办评估师与公司、本次交易对方之间不存在其他关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有充分的独立性。

3、本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关的法律、法规及规定，并遵循了市场通行惯例及准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设具有合理性。评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估结论具有合理性。

八、备查文件

- 1、公司第七届董事会第十一次会议决议；
- 2、股权转让协议；
- 3、公司独立董事出具的独立意见
- 4、审计报告
- 5、评估报告

特此公告。

北京华联商厦股份有限公司董事会

2017年12月13日