

华泰联合证券有限责任公司
关于
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
之
2018年度持续督导意见
暨持续督导总结报告

独立财务顾问



二〇一九年五月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司接受北京华联商厦股份有限公司（以下简称“上市公司”、“华联股份”、“公司”）的委托，担任上市公司本次发行股份购买资产并募集配套资金的独立财务顾问及持续督导机构。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关规定，本公司对作为持续督导机构需对上市公司进行持续督导。本持续督导机构按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，经过审慎核查，出具本持续督导意见暨总结报告。

本独立财务顾问对上市公司本次发行股份购买资产并募集配套资金出具持续督导意见的依据是上市公司、交易对方等重组相关各方提供的资料，相关各方已向本独立财务顾问保证，其所提供的为出具本持续督导意见暨总结报告所依据的所有文件和材料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负责。

本持续督导意见暨总结报告不构成对上市公司的任何投资建议。投资者根据本持续督导意见暨总结报告所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导意见暨总结报告中刊载的信息和本意见书做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读华联股份发布的关于本次发行股份购买资产并募集配套资金的报告书，以及相关审计报告、上市公司2018年度报告等文件。

目 录

重要声明.....	1
目 录.....	2
释 义.....	3
一、交易资产的交付或者过户情况.....	5
二、交易各方当事人承诺的履行情况.....	7
三、管理层讨论与分析提及的各项业务的发展状况.....	15
四、公司治理结构与运行情况.....	17
五、资产重组业绩承诺情况.....	19
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	22
七、持续督导总结.....	22

释 义

在本报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

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
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
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）
上海镭尚	指	上海镭尚投资管理中心（有限合伙）
西藏山南	指	西藏山南信商投资管理有限公司
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
中信产业基金	指	中信产业投资基金管理有限公司
标的公司	指	山西华联和海融兴达
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
发行股份购买资产	指	上市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
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）》
本报告	指	《华泰联合证券有限责任公司关于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之 2018 年度持续督导意见暨持续督导总结报告》
《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》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
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
本独立财务顾问/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：1、本报告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、本报告部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、本报告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。

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）本次交易方案

本次交易中，华联股份以发行股份的方式购买上海镭尚和中信夹层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，并向西藏山南发行股份募集配套资金。

1、经交易各方协商，上海镭尚持有的山西华联 99.69%股权交易作价为 44,583.81 万元，上市公司将以发行股份的方式向交易对方支付交易对价，按 3.37 元/股的发股价格计算，发行股份数如下表所示：

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

2、经交易各方协商，上海镭尚和中信夹层合计持有的海融兴达 100%股权交易作价为 41,712.67 万元，上市公司将以发行股份的方式向交易对方支付交易对价，按 3.37 元/股的发股价格计算，发行股份数如下表所示：

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

本次交易完成后，华联股份将持有山西华联 99.69%股权以及海融兴达 100%股权。

3、为提高本次交易完成后的整合绩效，上市公司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，按 3.37 元/股的发股价格计算，发行数量为 255,192,878 股。

（二）交易资产的交付、过户情况

1、发行股份购买资产

经核查，山西华联依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行工商变更登记手续。截至 2017 年 1 月 18 日，上海镭尚已将其持有的山西华联 99.69% 股权过户至华联股份名下，太原市工商行政管理局为此进行了工商变更登记手续，并向山西华联出具了变更后的《企业信息查询单》，至此，山西华联过户手续已办理完成，上市公司已合法持有山西华联 99.69% 的股权。

海融兴达依法就本次发行股份购买资产过户事宜履行工商变更登记手续。截至 2017 年 1 月 20 日，上海镭尚和中信夹层已将其合计持有的海融兴达 100% 股权过户至华联股份名下，青岛市黄岛区市场和质量技术监督局为此进行了工商变更登记手续，并向海融兴达核发了变更后的《营业执照》，至此，海融兴达过户手续已办理完成，上市公司已合法持有海融兴达 100% 的股权。

上市公司已于 2017 年 2 月 6 日就本次发行股份购买资产新增股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料，并于 2017 年 2 月 8 日收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股份登记申请受理确认书》、《上市公司股份未到账结构表》和《证券持有人名册（在册股东与未到账股东合并名册）》。经确认，本次因购买资产增发股份已于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入公司的股东名册。该批股份的上市日为 2017 年 4 月 28 日。根据深圳证券交易所相关业务规则的规定，上市首日公司股价不除权，股票交易仍设涨跌幅限制。

本次交易的标的资产是山西华联 99.69% 股权和海融兴达 100% 股权，不涉及相关债权债务处理问题。

2、募集配套资金

2017 年 2 月 9 日，华泰联合证券向西藏山南发出了缴款通知书，2 月 10 日，西藏山南已缴款 859,999,998.86 元，认购了本次非公开发行的 255,192,878 股股份。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对认购资金实收情况进行了审验，并于 2017 年 2 月 13 日出具了关于本次非公开发行股份认购资金总额的《验证报告》（信会师报字[2017]第 ZI10049 号），经审验，截至 2017 年 2 月 10 日 17:00 时止，华泰联合实际收到西藏山南缴纳的非公开发行股票网下认购资金总额人民币 859,999,998.86 元（大写：人民币捌亿伍仟玖佰玖拾玖万玖仟玖佰玖拾捌元捌角陆分）。上述股份认购款已全部存入华泰联合在中国工商银行深圳振华支行账号为 4000010229200147938 的指定认购账户中。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 16 日出具的《验资报告》（致同验字(2017)第 110ZC0081），截至 2017 年 2 月 16 日止，华联股份已收到特定投资者认缴股款人民币 859,999,998.86 元（大写：人民币捌亿伍仟玖佰玖拾玖万玖仟玖佰玖拾捌元捌角陆分），其中：股本 255,192,878 元，资本公积 604,807,120.86 元。

截至本报告签署之日，上市公司已完成本次发行股份购买资产和发行股份募集配套资金的新增股份登记及上市手续。

（三）财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：交易对方与华联股份已经完成山西华联 99.69%股权和海融兴达 100%股权的交付与过户，标的公司已经完成相应的工商变更，华联股份已合法持有标的资产。配套募集资金的发行对象已缴款完毕。华联股份业已完成本次发行股份购买资产和发行股份募集配套资金的新增股份登记及上市手续。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

（一）交易各方当事人的承诺及履行情况

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

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	关于所提供材料真	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

	事、高级管理人员；华联集团；海南文促会；山西华联；海融兴达	实性、准确性和完整性的承诺函	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、上海镭尚、中信夹层、西藏山南	关于减少与规范关联交易的承诺函	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。 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： 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。 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。
4	海 南 文 促 会、华联集 团	关于避免 同业竞争的 承诺函	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。 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： （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； （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； （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； （4）有利于避免同业竞争的其他措施。 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。
5		关于保证 上市公司 独立性的 承诺函	1、人员独立 （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。 （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。 （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。 2、资产独立 （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。 （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。 （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。 3、财务独立 （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。 （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。 （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。 （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。

			(5) 保证上市公司依法独立纳税。 4、机构独立 (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。 (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。 (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。 5、业务独立 (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。 (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。 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。 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。
6	海南文促会、华联集团、华联股份董事及高级管理人员	摊薄即期回报的承诺函	1、不越权干预上市公司经营管理； 2、不侵占上市公司利益； 3、督促上市公司切实履行填补回报措施； 4、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益； 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； 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； 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； 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。
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	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。
8	西藏山南	关于股份锁定的承诺函	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。
9	上海镭尚	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： （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。
10	中信夹层	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。
11		关于诚信情况的承诺函	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。
12		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、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。
13	上海镭尚、 中信夹层、 西藏山南	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、人员独立 （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。 （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。 （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。 2、资产独立 （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。 （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。 3、财务独立 （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。 （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。

			4、机构独立 （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。 5、业务独立 （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。 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。 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。
14		关于五年内不存在处罚的承诺	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： 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。 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	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。 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： （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； （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； （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； （4）有利于避免同业竞争的其他措施。 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。 本承诺函在承诺人作为上市公司的股东期间持续有效。
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	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。 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。

			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。 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。 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。
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		关于补足摊薄每股收益的承诺	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。
19	西藏山南	关于资金来源合法性的承诺函	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。 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。

20	上海镭尚	关于基金备案的承诺函	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； 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。
21		关于房地产业务合规性承诺	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。
22	中信夹层	关于房地产业务合规性承诺	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。

（二）财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告签署之日，本次交易各方当事人已经或正在按照相关的承诺履行，无违反承诺的行为。

三、管理层讨论与分析提及的各项业务的发展状况

（一）总体经营情况

上市公司业务主要涉及购物中心运营管理业务、影院运营管理业务和商业保理业务。2008 年上市公司实现了主营业务由百货店经营向购物中心运营管理的战略转型。转型以来，上市公司通过购买、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。2016 年上市公司联合耀莱影院设立控股子公司华联院线，利用公司行业资源，从事影院投资建设和运营管理业务。2017 年 1 月，上市公司正式成立华联（北京）商业保理有限公司，主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。

作为专注于社区型购物中心运营管理的专业运营商，公司以北京地区为核心布局区域，已在国内十几个城市管理近 35 家购物中心。截至 2018 年 12 月 31 日，公司旗下已开业的购物中心共 27 家，建筑面积约为 166 万平方米，其中北京地区 14 家。总体来看，公司购物中心运营管理业务已形成了一定的规模，在北京具有领先优势。

基于国内电影行业的蓬勃发展，在“平台+内容”发展思路的指导下，公司

于 2016 年成立了控股子公司华联院线，在依托公司购物中心资源优势、管理团队运营能力的基础上从事影院运营管理业务，为公司持续、稳定推进主营业务发展奠定了良好的基础。华联院线的主要业务收入来自于电影票房收入、卖品收入以及广告收入。目前华联院线旗下影院所在物业全部采用租赁方式取得，截止到 2018 年 12 月 31 日，华联院线已运营管理 11 家影城，92 块银幕。

上市通过整合供应商、经销商等资源，为上下游的合作伙伴提供有特色的供应链金融服务。2017 年，公司与华联综超共同投资设立了控股子公司华联保理。主要从事贸易融资、应收账款管理、商业保理相关咨询服务等保理相关业务。公司投资设立保理公司的目的是完善公司主营业务相关产业配置，以保理服务业务支持、推进公司主营业务发展，提升公司盈利能力，增强公司在行业内的综合竞争力，从而为公司股东带来切身的利益。

2018 年度，上市公司实现营业收入 125,330.05 万元，同比增长 14.36%；营业利润 26,774.96 万元，同比增长 661.81%；归属于母公司股东的净利润 3,279.92 万元，同比增长 65.13%。

（二）2018 年度上市公司主要财务数据（合并口径）

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	13,778,178,636.31	13,888,938,021.47
净资产	7,984,392,141.48	7,908,153,448.41
归属于上市公司股东的净资产	7,853,107,753.70	7,761,852,177.11
项目	2018 年度	2017 年度
营业总收入	1,253,300,455.14	1,095,956,093.64
利润总额	159,032,498.59	33,209,604.45
净利润	28,965,960.86	10,162,722.32
归属于母公司股东的净利润	32,799,167.84	19,862,779.19

（三）财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司发展状况良好，业务发展符合预期；由于本次交易收购的标的公司旗下购物中心尚处于建设阶段，尚未实现收益。本独立财务顾问将督促上市公司严格按照相关信息披露文件披露的建设和经营计

划开展工作，使得标的公司尽早完工并实现收益，从而提高上市公司的长期盈利能力。

四、公司治理结构与运行情况

根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等中国证监会规定和《公司章程》的要求，上市公司在本次交易前已经完善了公司的法人治理结构，建立健全了公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。

本次交易完成后，上市公司继续保持《公司章程》规定的相关法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则或工作细则，并根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等有关法律、法规及国家政策的规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善上市公司治理结构，保证上市公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后上市公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益。

（一）公司治理及运行的具体情况

1、关于股东与股东大会

上市公司继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等法律法规的要求履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，确保股东对法律、行政法规所规定的公司重大事项享有知情权和参与权。

2、关于控股股东与上市公司的关系

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，上市公司继续确保与控股股东及实际控制人在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立性。同时上市公司也将积极督促控股股东及实际控制人严格依法行使出资人权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，确保公司董事会、监事会和相关内部机构均独立运作。

3、关于董事与董事会

上市公司当前董事会设董事 10 名，其中独立董事 4 名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。本次交易完成后，上市公司董事会会议召集召开程序符合相关法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》等规定。董事会认真执行股东大会各项决议，公司董事勤勉尽责，正确行使职权，维护公司和全体股东利益。董事会各专门委员会的委员发挥各自专业优势，勤勉尽职。

4、关于监事和监事会

上市公司当前监事会设监事 3 名，其中职工代表监事 1 名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求。本次交易完成后，上市公司监事会会议召集召开程序符合相关法律法规和公司内控制度。公司监事依法对上市公司董事和高级管理人员的行为进行有效监督，切实维护上市公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制

上市公司建立了公正、透明、有效的董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准和程序。上市公司董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责对公司的董事、监事、高级管理人员进行绩效考核，上市公司已建立企业绩效评价激励体系，经营者的收入与企业经营业绩挂钩，高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

6、关于相关利益者

上市公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

7、关于信息披露与透明度

上市公司按照证监会及深圳证券交易所颁布的有关信息披露的相关法规，真实、准确、完整的进行信息披露工作，保证主动、及时的披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获

得信息。同时注重加强公司董事、监事、高级管理人员的主动信息披露意识。

报告期内，上市公司未发生信息披露不规范而受到监管部门批评的情形。

8、关于投资者关系

上市公司高度重视投资者关系管理工作。通过电话、电子邮件等方式接待来访者，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复；通过公司网站，使广大投资者了解公司治理情况、信息披露情况和生产经营情况等；积极参与投资者网上交流互动活动，及时回复投资者的咨询。

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规要求，重视信息披露，完善公司治理结构和规则，规范公司运作。上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公平地保护上市公司和所有投资者的合法权益。

本独立财务顾问将在剩余督导期内继续督促上市公司根据最新的法律法规修订、健全、完善其内控制度，并遵照执行。

五、资产重组业绩承诺情况

（一）业绩承诺的实现情况

本次交易各方未对本次交易购买资产的盈利情况作出相应业绩承诺。

（二）其他需要说明的事项

1、过渡期损益安排及实施情况

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。

本次交易的过渡期为 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日。根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具的编号为“致同专字（2017）第 110ZC2277 号”和“致同专字（2017）第 110ZC2278 号”的《过渡期损益审计报告》，海融兴达经审计的过渡期净利润为-4,851,147.92 元，山西华联经审计的过渡期净利润为-1,570,040.84 元。根据《非公开发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定，本次交易对方上海镭尚应向上市公司补偿的现金合计为 5,490,332.22 元，中信夹层应向上市公司补偿的现金合计为 926,050.79 元。根据中国农业银行提供的电子回单，上市公司已全额收到上述现金补偿款共计人民币 6,416,383.01 元。

2、关于补足摊薄每股收益的承诺履行情况

本次交易中，上海镭尚、中信夹层做出了《关于补足摊薄每股收益的承诺》，承诺内容如下：

“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。”

根据前述公式测算，上市公司每股收益未因本次交易摊薄，承诺人无需进行补偿。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

根据上市公司披露的重组报告书，山西华联所属太原胜利路购物中心项目，原预计竣工开业时间为 2016 年底至 2017 年一季度；海融兴达所属黄岛缤纷港购物广场南区项目，原预计竣工开业时间为 2017 年 10 月。

根据上市公司提供的说明，募集资金投资项目“太原胜利购物中心项目”因地铁施工及周边主干道修建立立交桥，项目周边设立围挡，导致工程和开业时间推迟。另外由于太原当地主管部门规定 2018 年 11 月 5 日至来年 3 月 15 日为冬季停工期，除政府批准的重点工程外，其余工程不得施工，目前已恢复施工。

根据上市公司提供的说明，“青岛黄岛缤纷港购物中心项目”受地铁站口位置调整，需要重新调整项目局部规划，施工进度受地铁施工以及上合峰会影响。2018 年 4 季度开始，项目已经有序推进。

经核查，本独立财务顾问认为：除前述在建项目延期开业外，截至本报告签署之日，交易各方均严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在重大差异。本独立财务顾问亦将督促上市公司积极推进在建购物中心的建设和装修，尽早实现收益。

七、持续督导总结

截至本持续督导总结报告出具之日，华联股份本次发行股份购买资产的标的资产及涉及的股份已经完成交割及登记过户。交易各方不存在违反所出具的承诺的情况。上市公司发展状况良好，业务发展符合预期；由于本次交易收购的标的公司旗下购物中心尚处于建设阶段，尚未实现收益。上市公司严格按照各项法律法规要求，重视信息披露，完善公司治理结构和规则，规范公司运作。上市公司能够严格按照相关法律、法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披

露有关信息，公平地保护上市公司和所有投资者的合法权益。

截至本持续督导报告出具之日，本独立财务顾问对华联股份本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的持续督导已到期，但仍需对上市公司本次配套募集资金使用合规性继续履行持续督导责任。本独立财务顾问提请各方，继续关注本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关各方所作出的股份锁定期承诺、避免同业竞争承诺、规范关联交易承诺、保证上市公司独立性承诺等事项。

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于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之 2018 年度持续督导意见暨持续督导总结报告》之签章页）

财务顾问主办人：_____

范 磊 祁玉谦

华泰联合证券有限责任公司

2018 年 5 月 9 日