(上接 D17 版)

经营范围:百货、针纺织品、日用杂品、五金交电等。

安贞华联拥有的卖场位于北京市朝阳区安贞西里五区 4 号地下 1 层至地上 5 层,卖场面积 43,442.26 平方米,安贞华联以租赁方式取得使用权。

(2)北京华联商厦股份有限公司成都分公司的全部资产与负债

成都华联成立于 2002 年 1 月 23 日,为华联股份的分公司,负责人赵国清,营业场所成都市锦江区梨花街 9 号盐市口广场五楼。

经营范围:日用百货、文化办公用品、五金交电、针纺织品等。

成都华联的卖场位于成都市锦江区染房街盐市口广场地下 1 层至地上 5 层,卖场面积 34834 平方米,成都华联以租赁方式取得该卖场的使用权。

(3)北京华联商厦股份有限公司石家庄分公司的全部资产与负债

石家庄华联成立于 2002 年 6 月 24 日,为华联股份的分公司,负责人赵国清,营业场所石家庄市站前街 8 号。

经营范围:日用百货、针纺织品、机电五金、建筑材料、装饰材料、制冷设备等。

石家庄华联拥有的卖场位于石家庄站前街 8 号地下 2 层至地上 5 层, 卖场面积 18,830 平方米,石家庄华联以租赁方式取得使用权。

(4)北京华联商厦股份有限公司兰州第一分公司的全部资产与负债

兰州华联成立于 2004 年 12 月 29 日,为华联股份的分公司,负责人赵国清,营业场所兰州市城关区南昌路 928 号。

经营范围:百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、机电产品、五金交电等。

兰州华联拥有的卖场位于兰州市城关区南昌路地下 1 层至地上 5 层, 卖场面积 61,720 平方米,兰州华联以租赁方式取得使用权。

(5)华联股份持有的呼和浩特华联商厦有限公司 100%股权

呼市华联商厦有限公司成立于 2002 年 3 月 21 日,注册资本 5,000 万元,法定代表人赵国清,住所为呼和浩特市赛罕区鄂尔多斯大街 26 号,公司类型为有限责任公司(法人独资),华联股份持有其 100%股权。

经营范围:日用百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、机械电器设备等。

呼市华联商厦有限公司拥有的卖场位于呼和浩特市赛罕区诺和木勒大街 26 号地上一层至五层,卖场面积 23,135.42 平方米,呼市华联以租赁方式取得使用权。

(6)华联股份持有的河南华联商厦有限公司 100%股权

河南华联商厦有限公司成立于 2002 年 4 月 12 日,注册资本 7,000 万元,法定代表人赵国清,住所河南省郑州市民主路 3 号,公司类型为有限责任公司(法人独资),华联股份持有其 100%股权。

经营范围:百货、针纺织品、粮食(限零售)、工艺美术品、珠宝首饰等。

河南华联商厦有限公司拥有的卖场位于河南省郑州市二七区民主路东郑州华联商厦地下 2 层至地上 6 层,卖场面积 92,355.85 平方米,河南华联以租赁方式取得使用权。

2、拟出售的标的公司的审计及评估情况

根据北京京都会计师事务所有限责任公司对安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联、呼市华联和河南华联的审计,截止 2007 年 6 月 30 日华联股份本次拟转让六家标的公司的财务状况及 2007 年 1～6 月的收益情况如下:

(单位:元)

项目	安贞华联	成都华联	石家庄华联	兰州华联	呼市华联	河南华联	合计
总资产	311,094,445.13	164,962,325.61	29,889,512.79	47,650,495.68	38,517,716.31	153,909,874.15	745,994,369.67
流动资产	213,998,956.78	132,494,372.19	946,154.74	1,434,150.90	38,511,550.06	149,628,897.43	537,014,082.10
流动负债	244,858,915.90	119,321,088.85	62,487,969.96	60,575,756.59	27,224,972.14	70,784,796.26	585,253,499.60
其中:应付帐款	117,964,270.95	63,883,415.68	1,091,647.66	2,594,041.38	442,846.39	33,681,967.42	219,658,189.48
净资产	66,235,529.23	45,641,236.76	-32,628,457.07	-12,925,260.91	11,292,744.17	83,125,077.89	160,740,870.07
主营业务收入	352,366,110.62	159,266,081.74	2,061,866.80	8,507,408.60	3,698,717.23	126,687,029.46	652,577,214.45
利润总额	30,033,483.10	4,691,872.34	-3,540,118.37	-4,823,941.52	-4,061,691.51	-3,784,545.72	18,515,058.32
净利润	20,127,812.87	3,143,651.97	-3,540,118.37	-4,823,941.52	-4,061,691.51	-3,786,285.12	7,059,428.32

根据中企华评报字[2007]第 014 号评估报告书显示,截至 2007 年 6 月 30 日评估基准日,安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联、呼市华联、河南华联评估前账面净资产合计为 16074.09 万元,调整后净资产合计为 16074.09 万元,评估后净资产合计为 16682.00 万元,净资产评估增值合计为 607.91 万元,增值率合计为 3.78%。其中:

安贞华联账面净资产为 6623.56 万元,调整后净资产为 6623.56 万元,评估后净资产为 6888.32 万元;

成都华联账面净资产为 4564.12 万元,调整后净资产为 4564.12 万元,评估后净资产为 4612.94 万元;

石家庄华联账面净资产为 -3262.84 万元,调整后净资产为 -3262.84 万元,评估后净资产为 -3298.66 万元;

兰州华联账面净资产为 -1292.53 万元,调整后净资产为 -1292.53 万元,评估后净资产为 -1320.93 万元;

呼市华联账面净资产为 1129.28 万元,调整后净资产为 1129.28 万元,评估后净资产为 1379.74 万元;

河南华联账面净资产为 8312.50 万元,调整后净资产为 8312.50 万元,评估后净资产为 8420.59 万元。

3、华联股份转让标的资产或股份受限情况说明

华联股份转让的四个分公司安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联所有资产没有设定担保(包括抵押、质押及其他财产权利)的情况,也不存在涉及该等资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议的事项。

华联股份转让的其持有的两家子公司呼市华联 100%股权、河南华联 100%股权均没有设定担保、质押及其他财务权利,该部分股权也不存在涉及诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议的事项。

4、拟出售的四家分公司资产与负债及两家子公司股权的具体情况

(1)四家分公司流动资产

流动资产调整后帐面值为 34,887.36 万元,评估值为 34,908.46 万元,华联股份对上述流动资产拥有合法的所有权或权益,不存在纠纷或潜在争议。

(2)四家分公司固定资产

固定资产调整后帐面值为 19,924.76 万元,评估值为 19,808.09 万元,华联股份合法拥有该等固定资产的所有权。

(3)四家分公司的负债

本次交易拟出售的负债帐面值总计为 48,724.38 万元,评估值为 48,724.38 万元。

对于未明确同意转移的负债处理:

华联集团在《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》中同意,华联股份可从其应付华联集团的款项中扣留未向华联股份出具债务转移同意函的债权人的债权金额,直至取得债权人同意函或华联集团清偿该等债务。(前述应付华联集团的款项是指截至 2007 年 6 月 30 日,六家店对华联股份的其他应付款合计为 93,261,717.37 元人民币,其他应收款合计为 422,708.219.31 元人民币, 应收应付相抵后, 华联股份尚欠六家店合计 329,446,501.74 元人民币,根据《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》及《河南华联股权转让合同》、《呼市华联股权转让合同》的安排,在本次交易完成后,前述款项将转为华联股份应付华联集团的款项。)

(4)拟出售的两家子公司 100%股权的基本情况

经京都出具的北京京都审字(2007)第 1226 号、第 1225 号审计报告,截止 2007 年 6 月 30 日呼市华联和河南华联总资产总计 192,427,590.46 元,净资产总计 94,417,822.06 元。

根据中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2007)第 014 号《评估报告》,截止 2007 年 6 月 30 日,呼市华联和河南华联总资产评估值 19,462.34 万元,净资产评估值 9,800.33 万元。

(二)华联股份拟购买的标的公司基本情况

1、华联股份拟购买的标的简介

(1)华联综超持有的北京华联(大连)综合超市有限公司 100%股权

大连华联成立于 2000 年 1 月 27 日,注册资本 6,000 万元,法定代表人彭小海,住所为大连市甘井子区华东路 18 号,公司类型为有限责任公司(法人独资),华联综超持有其 100%股权。

经营范围:百货、针纺织品、日用杂品、房屋租赁等。

大连华联目前主要以其拥有的商业物业从事商业物业出租业务,该公司拥有坐落于大连市甘井子区华东路商城花园 3 号楼东区农贸地下商城(地下一层)公建的商业物业,根据大连市房地产管理局颁发的《大房屋所有权证》(大房权证甘单字第 2003800715 号),该物业所有者为北京华联(大连)综合超市有限公司,建筑面积为 15,345.08 平方米。该处物业所使用的土地目前由大连新中保商城花园有限公司以出让方式取得,持有《国有土地使用证》(大国用(2003)字第 04126 号)。

就大连华联拥有的上述物业,大连华联尚未取得其名下的国有土地使用证,这是由于大连市土地管理部门目前尚未开展分拆办理土地证业务,现在尚不能办理分户土地证所造成的,对此:

① 大连市国土资源和房屋局于 2007 年 8 月 24 日向大连华联出具了《关于商城花园有关问题的说明》:“贵公司购买甘井子区华东路商城花园部分地下房产公建项目,目前商城花园土地分割及《国有土地使用证》的办理工作我局尚未进行。特此说明。”

② 大连华联的出售方华联综超出具承诺,“一旦土地管理部门同意办理分户土地使用证,我司将尽快协助贵司办理,并将目标房地产所占用的分户土地办理至大连华联名下,领取相关国有土地使用证不存在法律障碍。大连华联办理的土地使用证用途为综合用地,且无须再补缴任何土地出让金及其他费用,如有发生,我司将全部承担。目标房地产所占用土地的土地面积以房地产管理部门发放的国有土地使用证为准,土地使用权的终止期限不早于 2042 年 2 月 27 日。”

根据中企华评报字(2007)第 013 号《评估报告》,截止 2007 年 6 月 30 日,大连华联总资产评估值 9,151.53 万元,净资产评估值 9,151.53 万元。

截止本报告书出具之日,大连华联的资产不存在抵押、质押或第三方权益,也不存在涉及该等资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议的事项。

(2)华联综超拥有的青海华联综合超市有限公司 100%股权

青海华联综合超市有限公司成立于 2000 年 4 月 6 日,注册资本 5,000 万元,法定代表人彭小海,住所为西宁市城中区石坡街 16-19 号,公司类型为非自然人出资有限责任公司,华联综超持有其 100%股权。

经营范围:项目投资;房屋出租管理;商业设施出租。

青海华联综合超市有限公司目前主要以其拥有的商业物业从事商业物业出租业务,该公司拥有坐落于西宁市城中区石坡街 16-19 号商业物业,根据西宁市房地产管理局颁发的《房屋所有权证》(宁房权证中[公]字第 2-00407 号、2-00408 号、2-00409 号及 2-00357 号),该四层物业建筑面积分别为 5,347.36 平方米、5,431.31 平方米、4,038.20 平方米及 5,989.84 平方米(合计 20,806.71 平方米)。

根据西宁市人民政府颁发的《中华人民共和国国有土地使用证》(宁国用[2000]字第 330075 号),青海华联综合超市有限公司以出让方式取得坐落于西宁市城中区石坡街 16-19 号面积为 7,378.7 平方米的土地使用权, 土地使用权终止日期为 2048 年 8 月 19 日。

根据中企华评报字(2007)第 013 号《评估报告》,截止 2007 年 6 月 30 日,青海华联综合超市有限公司总资产评估值 11,558.27 万元,净资产评估值 11,558.27 万元。

截止本报告书出具之日,青海华联的上述 4 处房产已经为华联集团与中国农业银行北京市分行营业部于 2006 年 12 月 13 日签署的 11,000 万元《借款合同》(合同编号:11101200600002498,借款期限 2006 年 12 月 21 日至 2007 年 12 月 12 日)提供抵押担保。

对于青海华联此担保事项,华联集团在《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》中同意,华联股份可从其应付华联集团的款项中扣留 11,000 万元人民币,直至解除前述抵押担保;如果发生因华联集团不能按时偿还借款而导致农行北京营业部拟对目标房地产行使抵押权的情形,则华联股份有权将前述扣留的款项代华联集团直接向农行北京营业部清偿债务, 并立即冲抵华联股份对华联集团相应金额的欠款。(应付华联集团的款项同前述“对于未明确同意转移的负债处理”中对应付款项的解释)

除此以外,青海华联的资产不存在抵押、质押或第三方权益,也不存在涉及该等资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议的事项。

2、华联股份拟购买标的公司的财务及评估情况

截至 2007 年 6 月 30 日,大连华联流动资产(其他应收款——华联综超)1,200 万元,固定资产 8,004 万元,资产总计 9,204 万元,公司负债为 0,净资产为 9,204 万元。

截至 2007 年 6 月 30 日,青海华联流动资产(其他应收款——华联综超)3,272 万元,固定资产 6,490 万元,资产总计 9,763 万元,公司负债为 0,净资产为 9,763 万元。

根据中企华评报字[2007]第 013 号评估报告书显示,截至 2007 年 6 月 30 日评估基准日,大连华联、青海华联评估前账面净资产合计为 18,966.70 万元,调整后账面净资产合计为 18,966.70 万元, 评估后净资产合计为 20,709.81 万元, 净资产评估增值合计为 1,743.11 万元,增值率合计为 9.19%。其中:

大连华联账面净资产为 9,204.17 万元,调整后净资产为 9,204.17 万元,评估后净资产为 9,151.53 万元;

青海华联账面净资产为 9,762.53 万元,调整后净资产为 9,762.53 万元,评估后净资产为 11,558.27 万元。

八、本次交易涉及协议的主要内容

(一)定价依据及交易价格

1、定价依据:

(1)拟出售交易:

经交易各方同意,对拟出售的六家公司以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日经评估之后净资产价值作为交易价格的定价依据;

(2)拟购买交易:

经交易各方同意,对拟购买的两家公司以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日进行评估之后的净资产价值作为交易价格的定价依据。

2、交易价格及交易对方:

(1)华联股份拟出售标的公司的交易

每一家门店(或公司)经评估后的账面净资产值即为其转让价格,据此,六家店出售的交易总价格为 16,682.00 万元人民币;交易对方为华联集团。

(2)华联股份拟购买标的公司股权的交易

华联股份本次购买两家公司股权交易的总交易价格为人民币 20,709.81 万元人民币;交易对方为华联综超。

(三)支付方式

根据前述交易,在相关标的出售和购买合同的先决条件全部满足之日,华联集团向华联股份一次性支付转让六家公司价款 16,682.00 万元;华联股份向华联综超一次性支付购买大连华联、青海华联交易价款 20,709.81 万元。

(三)交易标的公司股权的交付状态

1、华联股份拟出售的标的公司

华联股份承诺和保证:拟出售的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联、呼市华联和河南华联的资产或股权产权清晰,前述拟出售的门店所有资产没有设定担保,没有抵押、质押或其他财产权利受限情况,也不存在法律诉讼、仲裁或司法强制执行及重大争议的事项。

2、华联股份拟购买的标的公司

华联综超承诺和保证:华联综超合法拥有可对抗第三人的目标股权,有权将目标股权按本合同规定的条件和条款转让给华联股份。目标股权没有设置质押或被采取冻结等司法强制措施,亦不存在尚未了结或者可预见的潜在的重大诉讼、仲裁及行政处罚。

(四)交付或过户时间

根据前述支付方式,华联集团、华联股份和华联综超分别一次性向交易对方支付全部交易款项后的十日内,各交易方分别将交易标的及其相关资料完整移交给对方。

(五)合同履行生效的主要先决条件

为保证本次交易的目的,交易各方约定了本次交易得以履行完毕的先决条件,该等条件主要包括:

1、《北京华联商厦股份有限公司四家零售商场资产出售合同》、《呼和浩特华联商厦有限公司股权转让合同》、《河南华联商厦有限公司股权转让合同》、《北京华联(大连)综合超市有限公司股权转让合同》、《青海华联综合超市有限公司股权转让合同》、《房屋租赁合同》(大连金三角店、青海花园店)等与本次重组相关合同均已有效签署,且该等合同项下的先决条件已经全部满足,或者部分满足、其他部分已经获得适当的书面放弃或豁免;

2、为完成交易协议项下的交易所必需的任何由或向政府部门做出的第三方做出的同意、核准、登记、备案已经适当地取得或做出(根据适用情况),并且应完全有效,包括(但不限于)华联股份本次出售六家公司、购买两家物业公司股权的重大资产出售和购买的交易已经中国证监会审核并无异议,且该等同意、核准、登记、备案没有修改本合同条款和条件或增设无法为该等合同任何一方当事人接受的额外或不同义务;

3、本次交易相关事项分别获得华联股份和华联综超股东大会依法批准。

(六)合同生效签约时间

合同自各方签字、盖章之日后生效。

九、与本次交易有关的其他安排

(一)人员安置

本公司本次重大资产重组对现有员工的安置原则上采取“人随资产走、人随业务走”的重组原则。本公司向华联集团转让其拥有的北京华联商厦股份有限公司安贞分公司、北京华联商厦股份有限公司成都分公司、北京华联商厦股份有限公司石家庄分公司、北京华联商厦股份有限公司兰州第一分公司的全部资产与负债,上述四家公司所有从事零售业务的员工将全部进入华联集团,本公司将与该部分员工解除劳动合同关系,该部分员工相应的社保缴纳义务也一并转入华联集团。

华联集团已经承诺:“在本次交易所有生效条件具备实施交割时,我司负责四家分公司全部人员的接收与安置工作,在华联股份与四家分公司全部员工终止《劳动聘用合同》的同时,我司将与四家分公司的全部员工另行签署新的《劳动聘用合同》,并承诺保证此部分员工现有的劳动岗位和劳动报酬等不因本次交易而发生变更, 切实维护劳动者合法权益。”

(二)土地租赁

本次交易不涉及土地租赁的相关安排。

(三)出售资产所得资金的用途

本次重大资产重组,本公司通过出售安贞华联等六家公司的资产或权益共计可获得收入 16,682.00 万元, 该部分收入将全部用于支付向华联综超购买大连华联和青海华联 100%股权的价款共计 20,709.81 万元,其差额 4,027.81 万元,本公司以自有资金向华联综超支付。

(四)收购资产的资金来源

本次交易中,本公司将从华联综超购买其持有的大连华联、青海华联 100%股权,共计需要资金 20,709.81 万元。本公司向华联集团出售安贞华联等六家公司的资产或权益,可获得出售收入 16,682.00 万元用于前述支付,所需资金差额共计 4,027.81 万元,由公司自有资金支付。

本公司母公司截至 2007 年 6 月 30 日货币资金余额 35,878.22 万元,预计近期可回收的应收款项约 6,000 万元,由此本公司具有上述收购的支付能力。

(五)购买的物业资产后续经营的特别安排

通过本次交易,本公司将持有大连华联 100%的股权,大连华联合法拥有和经营位于大连市甘井子区华东路 18 号,建筑面积为 15,345.08 平方米的商业物业及部分设备。

通过本次交易,本公司将持有青海华联 100%的股权,青海华联合法拥有和经营位于青海省西宁市城中区石坡街 16-19 号,房屋的总建筑面积为 20,806.71 平方米的商业物业及部分设备。

根据大连华联和青海华联分别与华联综超签署的《房屋租赁合同》,本次交易完成后,大连华联、青海华联分别将大连金三角店、青海花园店商业物业和设备租赁给华联综超使用:

(1)大连华联将其合法拥有和经营的位于大连市甘井子区华东路 18 号,建筑面积为 15,345.08 平方米的商业物业及部分设备出租给华联综超,租赁期限为 20 年;租金及物业费标准为:房产租金每年 540 万元人民币,设备租金每年 100 万元人民币,物业管理费每年 260 万元人民币,合计每年 900 万元人民币。租金及物业管理费标准每年(自起租日计算)递增一次,增幅为上期租金及物业管理费的 1%。

(2)青海华联将其合法拥有和经营的位于青海省西宁市城中区石坡街 16-19 号,房屋的总建筑面积为 20,806.71 平方米的商业物业和相关设备出租给华联综超,租赁期限为 20 年;租金及物业费标准为:房产租金每年 560 万元人民币,设备租金每年 250 万元人民币,物业管理费每年 270 万元人民币,合计每年 1080 万元人民币。租金及物业管理费标准每年(自起租日计算)递增一次,增幅为上期租金及物业管理费的 1%。

上述房屋租赁合同须与本次交易的重组一揽子协议同时提交中国证监会和公司股东大会批准后方可实施,也须经交易对方华联综超的股东大会审议通过。

十、本次交易完成后相关潜在储备项目

为了进一步支持华联股份新主业的发展, 华联集团承诺已经启动的 “北京姚家园项目”、“合肥蒙城路项目”和“合肥长江路项目”之项目公司在取得国有土地使用证后,将项目公司优先转让给华联股份。

项目具体情况如下:

1、“北京姚家园店项目”

(1)项目基本情况

该项目位于北京市朝阳区姚家园路和青年路交汇处西北角,地处朝阳公园东侧,西临燕莎商圈和第二使馆区,南临 CBD 核心区,居住环境优越,商业配套设施健全,青年路区域几乎承载了 CBD 近 50%的居住人口,是真正的 CBD 居住花园。项目规划总建筑面积为 103,560 平方米,其中地下一层至地上四层商业用房建筑面积约为 78,000 平方米,地下二层停车场约为 25,560 平方米。截至本报告书签署之日,该宗地的国有土地使用手续正在办理中。

(2)华联集团的承诺

华联集团承诺,待姚家园项目之项目公司取得国有土地使用证时,将项目公司优先转让给华联股份。

2、“合肥蒙城路项目”

(1)项目基本情况

该项目位于安徽省合肥市庐阳区濉溪路 202 号,蒙城路与濉溪路(北一环)交汇处,北邻庐阳区著名的餐饮一条街,东邻合肥市商业副中心双岗,西靠庐阳区政府,南对传统商业区域隍庙。该项目规划总建筑面积 48406 平方米。华联集团已于 2004 年与合肥市国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》,取得了位于濉溪路 202 号、编号为 N10014-3 的宗地。该宗地出让土地面积为 12,002.55 平方米,用途为商业。2007 年 8 月 21 日,华联集团取得合规地(2007)253 号《建设用地规划许可证》,总用地面积 14,797.75 平方米。截至本报告书签署之日,该宗地的国有土地使用手续正在办理中。

(2)华联集团的承诺

华联集团承诺,待合肥蒙城路项目之项目公司取得国有土地使用证时,将项目公司优先转让给华联股份。

3、“合肥长江路项目”

(1)项目基本情况

该项目位于安徽省合肥市西市区长江西路 579 号,临近西二环,地处合肥市高新技术开发区(国家级)与市区结合部,是合肥市高校、科研院所和高科技术、工业科技园区最集中的地域,周围主要大专院校和科研机构有:安徽大学、解放军炮兵学院、解放军电子工程学院及新华学校、省税务学校、省邮电学校、农机学校、粮食学校等 10 余所大中专院校。此外,周围还分布有众多居民小区和大量的流动人口。这种人口结构使该地区人均消费水平高于合肥市平均水平。该项目规划总建筑面积 47130 平方米。截至本报告书签署之日,该宗地已取得国有土地使用证,将该宗土地使用权办理至项目公司名下的手续正在办理过程中。

(2)华联集团的承诺

华联集团承诺,待合肥长江路项目之项目公司取得国有土地使用证时,将项目公司优先转让给华联股份。

十一、关于本次交易的支付安排

根据本次交易签署的相关合同, 在相关标的出售和购买合同的先决条件全部满足之日,华联集团向华联股份一次性支付转让六家公司价款 16,682.00 万元;华联股份向华联综超一次性支付购买大连华联、青海华联交易价款 20,709.81 万元。所需资金差额共计 4,027.81 万元,由华联股份以自有资金支付。

华联股份母公司截至 2007 年 6 月 30 日货币资金余额 35,878.22 万元,预计近期可回收的应收款项约 6,000 万元,由此华联股份完全具备上述收购的支付能力。

除此以外,根据本次交易,华联股份将由于出让安贞华联、成都华联、石家庄华联和兰州华联四家分公司给华联集团形成应付华联集团合计 329,446,501.74 元, 若华联集团要求支付,则会形成 329,446,501.74 元净流出。但根据华联股份与华联集团签署的《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》,可以合理预计,由于以下两个约定的存在,华联集团短时间内不会要求华联股份一次性支付此全部应付账款:

(1)关于青海华联房产抵押事宜的约定

青海华联以其拥有的四处房地产为华联集团在中国农业银行北京市分行营业部的 11,000 万元银行借款(合同编号:11101200600002498,借款期限 2006 年 12 月 21 日至 2007 年 12 月 12 日)提供了抵押担保,由此华联集团与华联股份在《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》中约定,华联股份可从其应付华联集团的款项中扣留 11,000 万元人民币,直至解除前述抵押担保。故此 11,000 万元人民币尚无须向华联集团支付。

(2)关于债务转移事宜的约定

华联股份与华联集团在《北京华联商厦四家零售商场资产出售合同》中约定,华联股份可从其应付华联集团的款项中扣留未向华联股份出具债务转移同意函的债权人的债权金额,直至取得债权人同意函或华联集团清偿该等债务。

截至 2007 年 11 月 9 日,尚有 203,404,215.71 元债务的债权人未明确表示同意本次债务转移,故华联股份有权从其应付华联集团的款项中扣留 203,404,215.71 元人民币。

本次交易的相关支付安排由交易各方自愿协商确定,符合法律法规的规定,具有可执行性,本次交易可以顺利实施。

第四节 本次交易对本公司的影响

一、本次交易构成重大资产出售行为

本次交易所出售的资产总额及在 2006 会计年度内所产生的主营业务收入占公司截至 2006 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产及主营业务收入的 50%以上, 根据证监会(2001)105 号文的规定,本次交易构成本公司重大资产出售行为,本次交易需取得中国证监会的审核批准,并经公司股东大会批准后方可实施。

二、本次交易构成关联交易

华联集团目前是公司的第三大股东,公司本次向华联集团出售资产和权益构成关联交易;公司为华联综超的第二大股东,公司本次从华联综超购买其子公司股权也构成关联交易。

本次交易的交易价格均以 2007 年 6 月 30 日经评估的净资产值定价。此定价充分考虑了六家转出公司及两家拟收购公司目前的资产状况和盈利能力,同时也考虑了市场同类交易的定价方式。上述关联交易的定价是公允的。2007 年 10 月 17 日本公司第四届第十次董事会在审议上述出售和购买的关联交易时,关联董事吉小安、畅丁杰回避了表决。上述关联交易在股东大会审议时,关联股东华联集团也将回避表决。

三、公司主营业务将发生较大变化

本次交易完成后,公司从原有的以百货零售为主业的上市公司转变为以与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理为主业的上市公司。公司的主营收入从原有的百货商品销售收入转为商业物业出租收入和商业地产的销售收入等。公司的主营业务将发生较大变化。

四、本次交易符合全体股东利益

本次交易将从根本上变更公司的资产结构和业务构成,带动公司整个业务体系的全面发展,为公司主营业务的顺利转型和进一步扩张提供强有力的支撑。同时,本次关联交易履行了相应程序,本次交易所涉及出售和购买的资产及股权均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估机构的审计和/或评估,出售和购买资产及股权的交易价格都以评估值为依据,遵循了相关法律、法规要求,交易遵循等价、公平的原则,本次交易符合本公司及全体股东的利益。

五、本次交易有利于提升公司盈利能力

公司目前的百货主营业务表现乏力,发展缓慢。2001 年～2006 年 5 年公司整体平均净资产收益率只有 2.03%,平均息税前收益率只有 2.24%。此次拟出售的从事百货零售主营业务的六家公司中,有 4 家公司 2007 年度中期亏损,石家庄华联和呼市华联已经连续三年亏损,兰州华联自开业以来已连续两年亏损,六家百货公司 2004、2005 和 2006 三年平均营业利润率分别只有 0.5%、1.28%和 1.48%,盈利能力较差。

通过本次交易,公司取得的大连华联和青海华联的商业物业、设备出租后,预计第一年取得的房产租金、设备租金和物业管理费收入 1980 万元,将为公司实现净利润 833 万元,带来经营净现金流 1540 万元。因此,本次交易将使公司的主营业务盈利能力得到改善和提高。

六、本次交易有利于公司的长远发展

本次交易前公司属于商业零售行业,该行业是我国最早引入市场竞争机制且充分市场竞争的行业。由于我国商业零售业用十几年的时间走过了国外成熟市场几十年的发展历程,尤其是按照 WTO 框架协议我国国内零售市场对外资的全面放开,国内外商业零售企业纷纷抢滩国内零售市场、同行业企业的大规模扩张,导致百货零售企业的增长超速发展,国内百货类商业零售企业已经进入了竞争过度状态,致使行业平均利润水平不断下降。公司预计未来百货零售行业的竞争将愈演愈烈,利润空间也将进一步被压缩,行业增长空间小,面临巨大挑战。为了有效地规避市场过度竞争风险,结合自身资源优势,经过充分论证,公司拟整体退出百货零售行业,进入商业零售的相关行业——以与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理为主的商业地产行业,公司将从传统的经营商品转为经营商店。商业地产在城市经济发展中承载城市新引擎的作用,是带动第三产业发展以及消费率提升的有效推动力,也是改善居民购物环境,方便人们生活,改善人们生活品质的重要途径,此外商业地产还能提升城市综合竞争能力,广泛的吸纳就业,发展空间巨大,在我国是刚刚起步而且有较大发展和盈利空间的行业。本次交易将为公司的长远发展奠定基础。

第五节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《通知》第四条要求的说明

(一)实施本次交易后,公司仍具备股票上市条件

本次交易,并不涉及本公司的股本总额及股东结构的变化,公司仍满足《证券法》第五十条关于股份有限公司申请股票上市应符合的条件:

1、股票经国务院证券监督管理机构核准已公开发行;

2、公司股本总额不少于人民币三千万元;

3、公开发行的股份达到公司股份总数的百分之二十五以上;公司股本总额超过人民币四亿元的,公开发行股份的比例为百分之十以上;

4、公司最近三年无重大违法行为,财务会计报告无虚假记载。

同时满足《深交所股票上市规则》、《(深圳证券交易所股票上市规则)有关上市公司股权分布问题的补充通知》等相关法律法规规定的上市条件。因此实施本次交易后,本公司具备股票上市条件。

(二)实施本次交易后,公司具有持续经营能力

实施本次交易后,本公司的主营业务为与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理。拟收购的大连华联及青海华联两家子公司均拥有合法的商业物业,两家公司与华联综超分别签订《房屋租赁合同》,在本次交易完成后将相关物业出租给华联综超。根据经京都所审核的大连华联和青海华联的盈利预测情况,预计两家公司 2008 年度的净利润分别为 322.24 万元、510.79 万元。另外,根据《房屋租赁合同》,租金及物业管理费标准每年(自起租日计算)递增一次,增幅为上期租金及物业管理费的 1%。因此,本次重大资产重组完成后,公司将具备持续的经营能力。

(三)本次交易涉及的资产产权清晰,不存在债权债务纠纷的情况

本次交易完成后,公司持有的大连华联、青海华联两家公司各 100%股权的产权清晰,不存在股权设定质押或其它权利受限制的情形,不存在债权债务纠纷或潜在争议,不会对本次重大资产重组构成法律障碍。华联综超已对此作出承诺。

法律顾问海问所经核查后认为,截止出具关于本次交易的法律意见书之日,大连华联、青海华联为有效存续的有限责任公司,未出现根据有关法律或者其公司章程需要终止的情形;华联综超合法持有前述公司 100%的股权,该等股权上未设置质押或其他第三者权益或被采取司法冻结等司法强制措施,该等股权转移至华联股份名下不存在实质性法律障碍。

(四)本次交易不存在明显损害本公司和全体股东利益的其他情形

本公司董事会在审议通过本次交易方案时,以具有证券从业资格的中介机构出具的审计和/或评估报告、法律意见书、独立财务顾问报告等相关报告为依据,并将按法定程序报有权部门审批。在本次重大资产重组中,涉及到关联交易的处理遵循了公开、公平、公正的原则,遵守回避表决的规定,并履行了合法程序,充分保护了全体股东,特别是中小股东的利益。整个资产重组过程不存在损害本公司和全体股东利益的情形。

综上所述,本次重大资产出售和购买暨关联交易符合证监会[2001]105 号文第四条的要求。

二、本次交易完成后持续关联交易的说明

本次交易完成后,本公司将全资拥有青海华联、大连华联两家公司,同时,此两家公司的物业出租给华联综超。该物业、机器设备出租及物业管理的交易为关联交易,定价考虑了目前国内商业物业出租通常的定价方式定价水平, 关联交易的定价是公允的。2007 年 10 月 17 日本公司第四届第十次董事会在审议上述商业物业出租的关联交易时, 关联董事吉小安、畅丁杰回避了表决。上述关联交易在股东大会审议时,关联股东华联集团也将回避表决。

三、本公司是否存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用情形的说明

本次交易前,本公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情况。本次交易完成后,亦不存在此种情况。

四、本公司负债结构说明

本次交易实施之前, 根据公司截止 2007 年 6 月 30 日的财务报表, 公司资产总额 1,151,242,379.56 元,负债总额 559,097,555.64 元,资产负债率为 48.56%。

通过本次交易,安贞华联、成都华联、石家庄华联和兰州华联四家分公司的负债全部出售,公司此次购入的大连华联和青海华联无负债,公司的资产负债率大幅下降。

五、本公司本次交易前十二个月的重大购买、出售、置换的说明

本公司在本次交易前 12 个月内未发生重大购买、出售、置换资产交易行为。

第六节 风险因素

投资者在评价本公司本次交易时,除本报告书提供的其他各项资料外,应特别认真考虑下述各项风险因素。

本次交易完成后,公司的主营业务将从百货零售业务为主转为与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理为主的业务经营格局,现将公司面临的风险提示如下:

一、本次交易不成功的风险

本次交易购买资产行为的交易对方为华联综超,本次交易完成后大连华联和青海华联所拥有的商业物业将整租给华联综超使用,前述交易已经华联综超董事会审议通过,尚须经华联综超的股东大会审议通过,且关联股东华联集团、华联股份需回避表决。如果本次交易未获华联综超股东大会通过,则本次交易存在失败的风险。

此外,本次交易须经中国证监会审核无异议且经本公司股东大会批准,资产完成交割、过户需要履行必要的法律手续,交易行为的完成日期具有不确定性,从而使本次收购资产对公司未来的盈利情况的影响具有不确定性,影响公司未来的发展。

二、主营业务变更的风险

本次重大资产出售和购买完成后,公司的主营业务将从以零售百货业为主转向与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租售及购物中心的运营和管理为主。由于公司尚不具备经营管理商业物业的丰富经验,公司管理商业物业的新团队需要磨合和适应过程,管理层将面临新的要求与挑战,如果相关的管理架构和运作模式不能尽快适应商业物业发展的要求,将可能影响公司未来的盈利能力及市场竞争力。

三、商业物业开发租赁的行业风险

1、过度依赖单一租户的风险

根据以本次交易为前提条件的《房屋租赁合同》,本次公司购买的两家公司拥有的商业物业将全部出租给华联综超,两家公司的商业物业对华联综超的依存度较高。若未来华联综超经营业绩下滑导致无力按期足额支付租金,将直接影响公司经营业绩。

2、商业物业所处商圈价值下降的风险

本次公司购买的两家公司拥有的商业物业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,能够取得合理的租金回报。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,将影响公司未来取得租金收入的能力。

3、市场对商业物业需求下降的风险

随着各地市场上新建商业物业的不断投入,各物业之间的竞争可能加剧,从而有可能引起公司各商业物业出租率下降和租金收入降低的风险。

4、国家对房地产行业宏观调控的风险

随着国家对房地产行业及整个宏观经济调控范围的不断扩大, 调控力度的不断加强,商业物业未来也有可能成为被调控对象之一,从而给商业物业业主带来商业物业租金收入下降和资产贬值的风险。

四、盈利预测的风险

经京都所审核的大连华联和青海华联 2008 年盈利预测报告, 是管理层在基本假设成立的基础上编制的,但所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行决策时应谨慎使用。

由于行业具有波动性,而且预测期内还可能出现对公司的盈利状况造成影响的其他因素,如政策变化、发生不可抗力等,因此,尽管上述盈利