证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2007-036

北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书

独立财务顾问:国都证券有限责任公司 GUODU SECURITIES CO.,LTD

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整,对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人及主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产重组所做的任何决定和意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产出售和购买完成后,本公司的经营与收益的变化,由本公司自行负责;由本次重大资产出售和购买引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对本报告书的内容存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

关于对报告书(草案)补充披露或修改的特别提示

本公司于2007年10月17日在《中国证券报》等报纸及巨潮网公告了《北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书(草案)》,在证监会对我公司本次交易事项审核过程中,我公司对报告书草案相关内容进行了修改及补充。提醒投资者阅读本报告书,尤其本报告书与报告书草案不同之处,并注意投资风险。

1、在本次交易的特别提示中增加了关于三个潜在储备项目尚未取得土地使用权证的特别提示。

2、在特别风险提示中增加了商业地产的经营风险的特别提示。

3、在特别风险提示中增加了关联交易的特别提示。

4、在报告书第三节增加第十一项,对本次交易的支付安排做了详细的披露。

5、在报告书第六节风险因素中对依赖单一客户的风险作出了进一步披露,并提出解决措施。

6、在本报告书第七节补充分析了公司从事的新领域的行业特点和行业前景。

关于本次交易的特别提示

1、华联股份向华联集团出售所持有的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联四家分公司的全部资产和负债以及呼市华联和河南华联两家子公司100%的股权,转让价格为六家公司于2007年6月30日经评估的净资产值合计16,682.00万元;华联股份从华联综超购买其持有的大连华联、青海华联两家公司100%股权,转让价格为两家公司于2007年6月30日经评估的净资产值合计20,709.81万元。

2、华联股份通过本次交易中的出售行为将整体退出百货零售经营,通过购买行为将持有优质商业物业,本次交易完成后,公司主营业务将变更为"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"。

3、2007年10月17日,华联股份分别与华联集团、华联综超签署了本次出售和购买资产的合同;2007年10月17日,华联股份第四届董事会第十次会议审议通过了《关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易的议案》。

4、根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)的规定,公司本次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,属于重大资产出售行为。本次交易尚需经中国证监会核准,并经公司股东大会批准后方可实施。

5、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或权益构成关联交易,在公司董事会和股东大会审议本次关联交易时,关联董事和关联股东应当回避表决。公司是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构成关联交易,在华联综超董事会和股东大会审议本次关联交易时,关联董事和关联股东应当回避表决。

6、作为本次交易完成后相关潜在储备项目,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。截至本报告书公告之日,上述三个项目之项目公司尚未取得国有土地使用权,如果最终项目公司未能取得国有土地使用权,则存在华联股份放弃收购潜在储备项目的可能。待相关项目公司办理完毕取得相关土地使用权等手续后,华联集团承诺预计大约可在2008年3月将合肥蒙城路项目和合肥长江路项目之项目公司优先转让给华联股份,预计大约可在2008年8月将北京姚家园项目之项目公司优先转让给华联股份。

7、本公司根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)的有关规定编制此《重大资产出售和购买暨关联交易报告书》,以供投资者决策参考之用。

特别风险提示

公司提请投资者关注在此披露的特别风险,并仔细阅读本报告书中"风险因素"等有关章节的内容。

1、重大资产出售和购买的风险

本次重大资产出售和购买行为还须经中国证监会核准,并经公司股东大会批准后方可实施。资产完成交割、过户需要履行必要的法律手续,出售、购买资产行为的完成日期具有不确定性,从而使本次交易对华联股份未来的盈利情况的影响具有不确定性。

2、公司主营业务变更的风险

本次交易发生前,本公司的主营业务为经营大型百货店。本次交易完成后,本公司的主营业务将变更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。华联股份的主营业务与之前相比产生了较大变化,虽然公司在拟从事的新业务方面具有一定的优势,但因本公司没有从事过商业地产行业的经营,仍存在不能有效经营管理新业务,给公司造成损失的风险。

3、交易对方之一华联综超股东大会无法通过的风险

本次交易购买资产行为的交易对方为华联综超,且本次交易完成后大连华联和青海华联所拥有的商业物业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。如果前述交易华联综超股东大会未获通过,则本次交易存在失败的风险。

4、盈利预测的风险

本次交易购买的大连华联和青海华联的盈利预测报告经北京京都会计师事务所有限责任公司审核,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,尽管上述盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则,但仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。提请投资者对上述风险予以关注,并结合其他材料进行判断及进行投资决策。

在此,本公司特别提示投资者注意投资风险,并仔细阅读本报告书中"风险因素"、"同业竞争与关联交易"、"财务会计信息"等有关章节的内容。

5、商业地产经营风险

商业地产除受选址影响外,周边经济环境、交通状况、居住人群、人流状况、周边业态的分布、动线布局都会对收益产生较大的影响,且商业地产投资规模大,回收期较长,经营一般要经过一段时间的过渡期才能趋于成熟。因此,商业地产经营的风险较大。

6、关联交易的风险

作为本次出售和购买资产的相关安排,青海华联和大连华联将拥有的物业资产整体租赁给华联综超使用,此租赁交易为关联交易,在后续相关商业地产项目进入之前,公司暂时存在承租客户单一的情况,但根据华联集团向公司出具的承诺函,华联集团将在项目公司获取开发项目之土地使用权后将项目公司优先转让给本公司,随着包括华联集团承诺转让的后续开发项目的进入,华联股份将自主对外招商(一个4万平米的商业物业大约有200个以上的租户),华联综超将仅作为承租客户之一,专业从事零售超市经营,华联股份将不存在依赖单一客户的情况,且公司关联交易将极少。

释 义

在本报告书中,除非文中另有所指,下列简称具有如下含义:

本公司/公司/华联股份	指	北京华联商厦股份有限公司
中商股份	指	本公司前身中商股份有限公司
中商华通	指	本公司股东之一北京中商华通科贸有限公司
世纪国光	指	本公司股东之一北京世纪国光科贸有限公司
华联集团	指	本公司股东之一北京华联集团投资控股有限公司
华联综超	指	北京华联综合超市股份有限公司
安贞华联	指	北京华联商厦股份有限公司安贞分公司
成都华联	指	北京华联商厦股份有限公司成都分公司
石家庄华联	指	北京华联商厦股份有限公司石家庄分公司
兰州华联	指	北京华联商厦股份有限公司兰州第一分公司
呼市华联	指	呼和浩特华联商厦有限公司
河南华联	指	河南华联商厦有限公司
六家公司、六家门店、拟出售的六家公司、拟出售的标的公司	指	华联股份拥有的经营百货业务的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联、呼市华联和河南华联
大连华联	指	北京华联(大连)综合超市有限公司
青海华联	指	青海华联综合超市有限公司
两家公司、拟购买的两家公司、拟购买的标的公司	指	华联股份拟向华联综超购买的大连华联和青海华联
大连金三角店	指	大连华联所拥有的位于大连市甘井子区华东路18号的地上一层总建筑面积为15,345.08平方米的商业物业
青海花园店	指	青海华联所拥有的位于青海省西宁市城中区石坡街16-19号的地上四层总建筑面积为20,806.71平方米的商业物业
华联财务	指	华联财务有限责任公司
会计师、京都所	指	北京京都会计师事务所有限责任公司
评估公司、中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
法律顾问、海问所	指	北京市海问律师事务所
报告书、本报告书	指	《北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书(草案)》
本次交易、本次重组、本次资产重组、本次重大资产重组	指	华联股份将六家公司的全部资产及负债或权益转让给华联集团,华联股份同时向华联综超购买大连华联100%股权、青海华联100%股权的行为。
《重组一揽子协议》、《重组协议》	指	本次重组中涉及资产及股权买卖的一系列合同:《北京华联商厦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》
《房屋租赁合同》	指	华联综超承租大连华联大连金三角店物业及设备、承租青海华联青海花园店物业及设备的房屋租赁合同
交割	指	资产出售和购买协议中规定的先决条件全部得到满足或被适当放弃,本次交易得以完成
交割日	指	交割当天
基准日	指	2007年6月30日
《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》
《通知》、105号文件	指	中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(证监公司字[2001]105号)
《深交所股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》(2006年修订)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第一节 绪言

一、公司概况

华联股份主营业务为百货零售业,公司前身中商股份有限公司是经国家经济体制改革委员会体改生[1998]9号文批准,于1998年5月29日注册设立的股份有限公司,1998年6月在深圳证券交易所挂牌上市。

2002年9月中商股份有限公司更名为北京华联商厦股份有限公司。截至本报告出具之日,公司现有股本24920万元,主要股东为北京中商华通科贸有限公司、北京世纪国光科贸有限公司、北京华联集团投资控股有限公司,分别持有其26.13%、19.98%、19.75%的股份。

华联股份目前拥有从事百货业务的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联四个分公司,呼市华联、河南华联两家全资子公司,同时还拥有华联综超13.40%的股权、华联财务37%的股权。公司截止2004年12月31日、2005年12月31日、2006年12月31日的总资产分别为161,529.92万元、134,663.87万元、120,775.99万元;2004年度、2005年度、2006年度的主营业务收入分别为125,497.90万元、117,240.05万元、115,866.68万元。公司截至2007年6月30日,总资产1,151,242,379.56元,净资产592,144,823.92元,1~6月份实现主营业务收入652,577,214.45元,净利润16,184,620.68元。

二、本次交易方案

本次交易方案为:华联股份向华联集团出售所持有的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联四家分公司的全部资产和负债以及呼市华联和河南华联两家子公司100%的股权;华联股份从华联综超购买其持有的大连华联、青海华联两家公司100%股权。本次交易完成后,公司的主营业务将变更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。

本次公司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号文第一条之规定,本次交易构成重大资产出售和购买行为。本次交易尚需经中国证监会核准,并经公司股东大会批准后方可实施。

鉴于本次交易对方华联集团、华联综超均为本公司关联企业,本次交易构成关联交易。

本公司现根据《公司法》、《证券法》、《通知》、《深交所股票上市规则》及相关法律、法规的规定编制本报告书,以供投资者决策参考之用。

第二节 与本次交易有关的当事人

一、本次交易各方介绍

1、华联股份

公司全称:北京华联商厦股份有限公司

法定代表人:赵国清

注册地址:北京市海淀区学院南路50号

办公地址:北京市西城区阜城门外大街1号四川大厦东塔四层

联 系 人:李翠芳 李春生

联系电话:(010)68341188-6301

传 真:(010)68365030

2、华联集团

公司全称:北京华联集团投资控股有限公司

法定代表人:吉小安

注册地址:北京市西城区阜外大街1号(四川经贸大厦2层203室)

联 系 人:李 瑶

联系电话:(010)68363730

传 真:(010)68363730

3、华联综超

公司全称:北京华联综合超市股份有限公司

法定代表人:畅丁杰

注册地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦负2层3号

办公地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦东塔楼

联 系 人:牛晓华 周剑军

联系电话:(010)88363718

传 真:(010)68364733

二、本次交易各中介机构

4、独立财务顾问

公司全称:国都证券有限责任公司

地 址:北京市东城区安外大街二号安贞大厦三层

法定代表人:王少华

电 话:010-64482828

传 真:010-64482080

联 系 人:王保丰 韩建军 尹坤

5、出售资产财务审计机构

公司全称:北京京都会计师事务所有限责任公司

地 址:北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

法定代表人:徐 华

经办注册会计师:童登书、王友业

电 话:(010)65264838

传 真:(010)65227607

6、盈利预测审核机构

公司全称:北京京都会计师事务所有限责任公司

地 址:北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

法定代表人:徐 华

经办注册会计师:童登书、高楠

电 话:(010)65264838

传 真:(010)65227607

7、出售资产、购买资产评估机构

公司全称:北京中企华资产评估有限责任公司

地 址:北京市东城区青龙胡同35号

法定代表人:孙月焕

经办注册资产评估师:黎东标、孙建忠

电 话:(010)65881818-250

传 真:(010)65882651

8、法律顾问

公司全称:北京市海问律师事务所

负 责 人:江惟博

地 址:北京市朝阳区东三环北路2号北京南银大厦21层

经办律师:杨静芳、李丽萍

电 话:(010)84415888

传 真:(010)84415999

第三节 本次交易的基本情况

一、本公司的基本情况

1、基本情况

中文名称:北京华联商厦股份有限公司

注册地址:北京市海淀区学院南路50号

法定代表人:赵国清

注册资本:24,920万元

公司类型:股份有限公司

股票简称:华联股份

股票代码:000882

上市地点:深圳证券交易所

董事会秘书:李翠芳

税务登记证号:11010871092147X

经营范围:销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工(不含危险化学品)、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车(不含小轿车)及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材;仓储、洗衣、劳务服务;摄影、彩扩、打字服务;承办展览展示;企业管理、信息咨询(中介除外);组织文化交流活动(演出除外);连锁店经营管理;家居装饰;出租商业设施;日用品修理;技术开发、咨询、服务、培训;资产经营;零售:包装食品、副食品、粮食(限零售)、饲料、烟、内销黄金饰品(限分支机构经营);零售、邮购公开发行的国内版书刊(限分支机构经营);销售:音像制品、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施(限分支机构经营);美容美发、复印、健身服务、电子游艺、经营场地出租(限分支机构经营)、餐饮(限分支机构经营)。

根据京都所对华联股份2006年度财务报告出具的《审计报告》(北京京都审字(2007)第1095号),截止到2006年12月31日,华联股份总资产120,775.99万元,净资产55,638.50万元,2006年实现净利润1,837.75万元。

2、现主要股东及实际控制人情况

目前本公司的主要股东为北京中商华通科贸有限公司、北京世纪国光科贸有限公司、北京华联集团投资控股有限公司,分别持有本公司26.13%、19.98%、19.75%的股份。

(1)控股股东

公司名称:北京中商华通科贸有限公司

企业性质:有限责任公司

注册地点及主要办公地:北京市宣武区广安门外大街180号新纪元大厦二层

法定代表人:任武

注册资本:26,000万元

成立日期:2001年4月30日

主要经营业务:技术开发及转让、技术咨询及服务(中介除外),电脑图文设计制作、承办展览展示,组织文化艺术交流活动(演出除外)等。

(2)实际控制人

公司实际控制人为自然人任武。

任武,中国国籍,没有取得其他国家或地区居留权,洋浦鑫隆源房地产有限公司董事长、北京中商华通科贸有限公司董事长。

(3)其他持股10%以上法人股东

北京世纪国光科贸有限公司于2001年6月8日成立,注册资本19,000万元,法定代表人徐鹏。经营范围:技术开发及转让、技术咨询、技术培训等。

北京华联集团投资控股有限公司于1993年12月18日成立,注册资本80,000万元,法定代表人吉小安。经营范围:投资管理、投资咨询等。

二、本次交易的动因

1、公司所处百货零售行业竞争过度,行业利润率不断下降

本次交易前公司属于百货零售行业,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。由于我国百货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。根据相关统计,45家商业百货零售类上市公司2001年~2006年度净资产收益率平均只有3.1%,息税前利润率平均只有0.7%,行业利润率很低。(注:数据来源上海财汇信息技术有限公司财汇金融分析平台数据库。)

2、公司主业发展缓慢,盈利能力不佳

自2001年以来,公司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,有四家公司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。

3、商业地产行业发展空间巨大

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——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。

4、公司具备先天优势,后续潜在储备项目丰富

公司具有丰富的商业零售行业经营管理经验,对各类商业零售业态有着深刻认识和领悟,集团系统拥有成熟的商业零售网络体系,这些使公司能够获取新的商业地产信息资源,能够更准确的选定新的商业地产开发项目,公司具备从事商业地产开发运营管理的先天优势。公司将树立"先定位招商,后投资建设"的订单式开发理念,具有准确把握商业地产发展规律和特征的运营能力。此外,公司积累了一些战略合作伙伴,为公司开发的商业物业的顺利出租和出售增加了保证。

通过本次交易,公司即可获取大连华联、青海华联两家具有优质物业资产和稳定现金流入的公司,为公司的转型和可持续增长奠定了良好的基础;此外公司将继续持股盈利稳定的华联综超和华联财务两公司,以上项目将保证公司具有稳定和较好的收益,从而为公司的进一步扩张提供扎实的基础。

华联集团已经承诺将已经启动的"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,这些潜在储备项目将进一步做大华联股份主营业务,以保证公司具有良好的成长性,为投资者提供稳定且持续增长的收益。华联集团已承诺避免与公司同业竞争。利用华联集团业已建立的庞大的全国网络体系及华联股份自身的商业背景和地位,公司将在获得商业地产项目信息和项目资源方面具有明显的优势,为公司不断获得优质的商业地产开发项目奠定基础,从而使公司尽快发展成为从事商业地产开发的专业化公司。

三、本次交易的基本原则

(一)有利于公司的长期持续稳定发展,有利于提高公司整体业绩,符合公司全体股东利益;

(二)避免同业竞争、规范关联交易;

(三)有利于保证本次交易完成后公司资产的完整性及生产经营的独立性;

(四)公开、公平、公正;

(五)社会效益、经济效益兼顾;

(六)诚实信用、协商一致;

(七)遵守相关法律、行政法规。

四、本次交易的定价原则

拟出售的六家公司的作价以评估值确定。根据中企华出具的中企华评报(2007)第014号《评估报告书》,截至2007年6月30日,拟出售资产及负债或权益的评估净值总计为16,682.00万元。交易双方协商在本次交易中,拟出售资产作价以评估值为基础,交易价格为16,682.00万元。

拟购买的两家公司的作价以评估值确定。根据中企华出具的中企华评报(2007)第013号《评估报告》,截至2007年6月30日,拟购买的两家公司100%股权评估值总计为20,709.81万元。交易双方协商在本次交易中,拟购买资产作价以评估值为基础,交易价格为20,709.81万元。

五、本次交易出售资产的交易对方介绍

1、基本情况

公司全称:北京华联集团投资控股有限公司

公司地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦

法定代表人:吉小安

注册资本:80,000万元

公司类型:有责任限公司

税务登记号码:110102284084698

首次注册登记日期:1993年12月18日

联系地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦

电话:010-68363730

传真:010-68363730

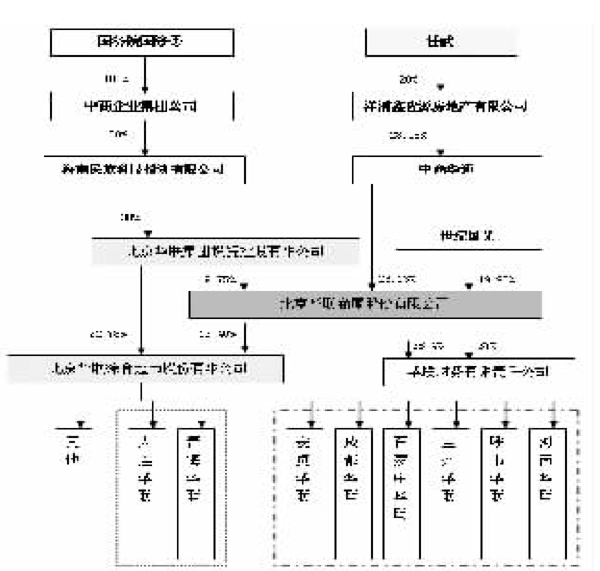
经营范围:投资管理、投资咨询;技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让;信息咨询服务(中介除外);销售百货、针纺织品、五金交电化工、工艺美术品、矿产品、机械产品、电器设备、电子计算机及配件。

2、华联集团主要业务最近三年发展状况

华联集团的主营业务为投资管理、投资咨询。华联集团持有华联综超22.78%的股权,是其第一大股东和实际控制人;华联集团持有华联股份19.75%的股权,是其第三大股东;华联集团持有华联财务38.4%的股权,是其第一大股东。华联集团已经成为中国零售业知名品牌,被中国政府列为重点培育的流通领域大型企业集团之一。截至2006年12月31日,华联集团的总资产为665,808.78万元,净资产为298,951.90万元。2006年华联集团主营业务收入为830,959.54万元,净利润为13,438.87万元。

根据国家商务部统计,华联集团在中国连锁企业排名中2004年、2005年和2006年分别位居第六位、第五位和第八位。

3、华联集团的控股股东及实际控制人关系图



(1)海南民族科技投资有限公司

该公司成立于1997年9月29日,法定代表人吉小安,注册资本30,000万元,住所为海口市世贸中心D座1601室。经营范围:高新技术产品的投资开发、经营等。

(2)中商企业集团公司

该公司是1994年经原国家经济贸易委员会批准,隶属于原国家国内贸易局的国有独资商业企业集团。1998年,中商企业集团公司与原国家国内贸易局脱钩,并接收了当时隶属于国内贸易局的十五家直属企业。1999年1月作为第一批90家企业之一,该公司交由原中央大型企业工作委员会管理。同年10月,国经贸产业[1999]966号文将其确定为520家全国重点企业之一。该公司现为国务院国有资产管理委员会监管的中央企业。中商企业集团公司注册资本76,012万元,法定代表人为范文明。

经营范围:五金交化、日用百货、针纺织品、饲料的销售;粮油、蔬菜及包装食品批发;仓储运输服务;技术咨询、技术服务;经营本系统商品的进出口及接受本系统单位的委托代理进出口等。

4、华联集团2006年度主要财务数据

华联集团2006年度的主要指标(经审计)如下:

单位:万元

项目	2006年12月31日
资产总计	665,808.78
负债合计	366,856.88
股东权益合计	298,951.90
主营业务收入	830,959.54
主营业务利润	104,966.05
利润总额	38,419.21
净利润	13,438.87

5、华联集团向华联股份推荐董事或高级管理人员情况

截止本报告书披露之日起的前三年里,由华联股份董事会推荐的董事在华联集团任职的有吉小安、畅丁杰。

6、华联集团最近五年受到的处罚或重大民事诉讼、仲裁情况说明

华联集团最近五年未受到过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、本次交易购买资产的交易对方介绍

1、基本情况

公司全称:北京华联综合超市股份有限公司

注册地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦负2层3号

办公地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦东塔楼

法定代表人:畅丁杰

注册资本:37,292.9168万元

公司类型:股份有限公司

上市交易所:上海证券交易所

股票简称:华联综超

股票代码:600361

公司董事会秘书:牛晓华

税务登记号码:110102101185737

联系地址:北京市西城区阜外大街1号四川经贸大厦

经营范围:百货、针纺织品、日用杂品、生鲜蔬果、粮油食品、副食品等的销售;出租商业设施;经营场地出租等。

2、华联综超主要业务最近三年发展状况

华联综超主营业务为商业零售,经营大型综合超市和百货店,其中大型综合超市为其经营的主力业态。目前在包括北京在内的全国19个省、市、自治区拥有从事商业零售业务的四十余家分公司及七家控股子公司。

3、华联综超的控股股东及实际控制人关系图

参见图一:华联集团控股股东、实际控制人关系图;

北京华联集团投资控股有限公司(详见本节五、3华联集团的控股股东及实际控制人关系图)

4、华联综超2006年度主要财务数据

根据北京京都会计师事务所有限责任公司为该公司出具的2006年度《审计报告》(北京京都审字(2007)第1090号),该公司2006年财务状况及主营业务发展情况如下:

单位:万元

项目	2006年12月31日
资产总计	330,707.80
负债合计	178,291.23
股东权益合计	152,416.57
主营业务收入	591,188.19
主营业务利润	64,845.81
利润总额	23,046.64
净利润	16,743.84

华联综超2006年度的详细财务数据请查阅于2007年4月27日公布于中国证券报、上海证券报、证券时报及www.sse.com.cn的《北京华联综合超市股份有限公司2006年度报告》。

5、华联综超向华联股份推荐董事或高级管理人员情况

截止本报告书披露之日起的前三年里,华联综超不存在向华联股份推荐董事或高级管理人员的情况。

6、华联综超最近五年受到的处罚或重大民事诉讼、仲裁情况说明

华联综超最近五年未受到过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

七、本次交易标的资产介绍

本次交易方案为:

1、华联股份向华联集团出售所持有的安贞华联、成都华联、石家庄华联、兰州华联四家分公司的全部资产和负债以及呼市华联和河南华联两家子公司100%的股权,转让价格为六家公司于2007年6月30日经评估的净资产值合计16682.00万元。

2、华联股份从华联综超购买其持有的大连华联、青海华联两家公司100%股权,转让价格为两家公司于2007年6月30日经评估的净资产值合计20709.81万元。

(一)华联股份拟出售的标的公司的基本情况

1、拟出售的标的公司简介

(1)北京华联商厦股份有限公司安贞分公司的全部资产与负债

安贞华联成立于2002年4月5日,为华联股份的分公司,负责人赵国清,营业场所北京市朝阳区安贞西里五区四号楼3015室。

(下转D18版)

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2007-035

北京华联商厦股份有限公司董事会公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北京华联商厦股份有限公司("本公司")于2007年12月11日收到中国证监会《关于北京华联商厦股份有限公司重大资产重组方案的意见》(证监公司字[2007]200号),中国证监会对本公司报送的本次重组方案无异议。

本次重组方案的详细内容详见与本公告同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网http://www.cninfo.com.cn上公告的《北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书》。

本次重组方案尚需获得公司股东大会批准。

特此公告。

北京华联商厦股份有限公司董事会

2007年12月13日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2007-037

北京华联商厦股份有限公司关于召开2007年第四次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据《公司法》和公司章程的规定,本公司决定召开2007年第四次临时股东大会,会议有关事项如下:

一、召开会议基本情况

1、召开时间:2007年12月28日(星期五)上午10:00

2、召开地点:北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔五层多功能厅

3、召集人:本公司董事会

4、召开方式:现场投票

5、出席对象:

(1)凡在2007年12月20日(星期四)下午收市后登记在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司保管的本公司股东名册内之本公司全体股东均有权出席2007年第四次临时股东大会("股东大会"或"本次会议")参加表决,也可以书面委托代理人出席股东大会,该股东代理人不必是本公司的股东;

(2)本公司董事、监事、高级管理人员及本公司邀请的其他人士。

二、本次会议的审议事项

《关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易的议案》(特别决议案)。

以上审议事项的提案内容详见2007年10月18日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮网http://www.cninfo.com.cn上公告的《北京华联商厦股份有限公司第四届董事会第十次会议决议公告》("董事会决议公告")、《北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书(草案)》,以及与本通知同日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网http://www.cninfo.com.cn上公告的《北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易报告书》。

由于本次会议的审议事项构成本公司的关联交易,本公司的独立董事就审议事项发表了独立意见,该独立意见的内容详见董事会决议公告。

本次议案涉及关联交易,本公司的关联股东将回避表决。

三、股东大会会议登记方法

1、登记方式:

(1)由法定代表人代表法人股东出席股东大会的,应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件、法定代表人身份证明书、股票账户卡;

(2)由法定代表人以外的代理人代表法人股东出席股东大会的,应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件、加盖法人印章或法定代表人或其他决策机构签署的书面委托书、股票账户卡;

(3)个人股东亲自出席股东大会的,应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件、股票账户卡;

(4)由代理人代表个人股东出席股东大会的,应出示委托人及代理人本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件、委托人亲笔签署的授权委托书、委托人的股票账户卡;

(5)由代理人转委托第三人代表股东(包括法人股东、个人股东,即委托人)出席股东大会的,应出示:a、委托人、授权代理人及第三人的身份证或其他能够表明其身份的有效证件;b、委托人的股票账户卡;c、由委托人签署并经公证的授权代理人可以转委托第三人出席本次会议的书面授权委托书;d、授权代理人签署的委托第三人出席本次会议的授权委托书。

(6)出席本次会议的前述人员应向大会登记处出示前述规定的授权委托书、本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件原件,并向大会登记处提交其他文件的原件或复印件。

2、登记时间:2007年12月27日9:00-17:00。

3、登记地点:北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔四层本公司证券部。

四、其他事项

1、本次会议联系方式:

联系地址:北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔五层

邮政编码:100037

联系电话:010-68341188-6301

传 真:010-68365030

联 系 人:黄仁静

2、会议期及费用:本次会议预计半天,请出席本次会议的人员按时参加,出席本次会议的人员的食宿及交通费用自理。

五、授权委托书(剪报及复印均有效,仅供参考,股东可另行出具授权委托书)

授权委托书

兹全权委托 先生(女士)代表我单位(个人)出席北京华联商厦股份有限公司2007年第四次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人姓名: 委托人身份证号码:

委托人持股数: 委托人股东账号:

受托人签名: 受托人身份证号码:

委托权限:

委托日期:2007年 月 日

委托单位:(盖章)

北京华联商厦股份有限公司董事会

2007年12月13日

国都证券有限责任公司关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易之补充独立财务顾问意见

一、独立财务顾问声明

(一)北京华联商厦股份有限公司(简称"华联股份")重大资产置换暨新增股份方案经中国证监会审核,现依照《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(072057号)的要求,本独立财务顾问对反馈意见中相关事项进行核查并补充发表财务顾问意见。

(二)本独立财务顾问发表意见所依据的文件、资料及其他相关材料由华联股份提供,华联股份已向本独立财务顾问保证:其为出具本报告所提供的所有文件和材料均真实、完整、准确,并对其真实性、准确性、完整性承担责任。

(三)政府有关部门及中国证监会对本报告书内容不负任何责任,对其内容的真实性、准确性和完整性不作任何保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。同时,本独立财务顾问提醒投资者注意,本报告不构成对华联股份的任何投资建议或意见,对投资者根据本报告做出的任何投资决策可能产生的风险,本独立财务顾问不承担任何责任。

(四)本独立财务顾问提请广大投资者认真阅读与本次交易相关的重大资产出售和购买暨关联交易报告书、审计报告、法律意见书等信息披露文件。

(五)本独立财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本意见中列载的信息和对本意见做任何解释或说明。

二、补充独立财务顾问意见

依照《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》(072057号)的要求,本独立财务顾问对反馈意见中下列事项发表财务顾问意见。

一、对大连华联土地使用权相关事宜的核查及意见

(一)关于大连华联房产相关事宜的核查说明

大连华联所拥有的房屋系通过购买商品房的方式取得,并取得大房权证甘单字第2003800715号房屋所有权证,购房价款中已包括该房屋所占用份额的土地使用权的价款,大连华联无需为取得该房屋占用范围内的土地份额另行支付相关对价。该商品房所在的物业系由开发商大连新中保商城花园有限公司(以下简称"新中保")开发,且新中保已就其开发的物业所占用范围内的土地取得了证号为大国用(2003)字第04126号的出让的《国有土地使用证》,土地用途为商业,使用年期40年。

大连华联拥有上述物业,尚未取得其名下的国有土地使用证,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。"

(3)华联综超于2007年11月12日进一步出具承诺函:目标房地产系大连华联通过购买商品房的方式取得,购房价款中已包括该房屋所占用份额的土地使用权的价款,大连华联并无需为取得该房屋占用范围内的土地份额另行支付相关对价。大连华联尚未获得该房屋所占用土地的《国有土地使用证》,并非由于新中保或大连华联自身的原因导致,大连华联领取该证不存在法律障碍;一旦土地管理部门同意办理分户土地使用证,华联综超将尽快协助大连华联办理其名下的《国有土地使用证》。如因华联综超的前述声明和承诺不真实,导致大连华联发生任何损失的,华联综超将给与大连华联及时充分的补偿。

(二)独立财务顾问的核查意见

基于以上核查,本独立财务顾问认为,根据《房屋买卖合同》,大连华联支付给华联商贸的价款中已经包括了土地价款,在大连市国土资源和房屋局通知办理土地分割时,不存在办理土地使用权证的法律障碍。

二、对本次交易的支付安排的核查及意见

(一)关于本次交易支付安排的核查

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,由此华联股份完全具备上述收购的支付能力。

除此以外,截至2007年6月30日,本次交易华联股份出售的6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,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。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》,该笔款项的支付受限于以下约定:

(1)关于青海华联房产抵押事宜

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。

(2)关于债务转移事宜

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。

(二)独立财务顾问的核查意见

基于以上核查,本独立财务顾问认为,本次交易的相关支付安排符合法律法规的规定,有助于保护华联股份及其相关债权人的利益。

国都证券有限责任公司

签署日期:二零零七年十一月十二日

北京市海问律师事务所关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易的补充法律意见书

致:北京华联商厦股份有限公司

北京华联商厦股份有限公司(以下简称"华联股份")拟进行业务重组,进而达到将华联股份的主营业务由百货零售业务变更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(以下合称"本次重组")的目的。根据华联股份的委托,北京市海问律师事务所(以下称"本所")担任华联股份本次重组的特聘专项法律顾问,并已于2007年10月17日出具了《北京市海问律师事务所关于北京华联商厦股份有限公司重大资产出售和购买暨关联交易的法律意见书》(以下简称"《法律意见书》")。

根据中国证监会就本次重组出具的反馈意见的要求,本所律师特出具补充法律意见如下:

一、关于北京姚家园等三个项目的土地权证问题

经核查,截止本补充意见出具日,北京姚家园等三个项目所涉及的土地的状况如下:

1.1 北京姚家园项目

根据北京华联集团投资控股有限公司(以下简称"华联集团")和北京悦和房地产开发有限公司(以下简称"北京悦和")于2007年7月29日签署的《合作建设商业用房协议书》,华联集团和北京悦和约定合作开发位于北京市朝阳区平房乡姚家园新村的商业配套建筑项目(以下简称"姚家园项目")。合作方式为:北京悦和先自行出资设立一家项目公司,由项目公司取得与姚家园项目相关的土地使用权;华联集团将在项目公司取得出让的国有土地使用权后,购买项目公司65%的股权,然后和北京悦和共同投资建设姚家园项目,并依据前述合作协议的约定购买项目公司其余35%的股权。

根据华联集团的书面说明,姚家园项目土地尚须根据中国法律规定通过招拍挂程序予以取得。根据前述合作协议的规定,项目公司将参加姚家园项目土地的竞拍。如果竞拍成功,华联集团和北京悦和将按照前述合作协议的规定开发姚家园项目。

北京悦和已经出具同意函,在华联集团向其提出书面要求的情形下,将会无条件同意华联集团将其在前述合作协议项下的权利义务转由华联股份承接。

1.2 合肥蒙城路项目

合肥蒙城路项目位于安徽省合肥市庐阳区濉溪路202号原橡胶厂厂区,为一项大型商业项目。根据合肥市国土资源局(作为出让方)与华联集团于2004年签署的《国有土地使用权出让合同》,项目用地已出让给华联集团,用途为商业,出让年期40年。经核查,该项目用地的出让金已由华联集团全额支付。我们注意到,该合同规定其须由合肥市人民政府批准生效。

根据华联集团的书面说明,华联集团已经完成该项目的规划方案设计,并取得了《合肥市规划方案(单体)审定通知书》(合规审(2007)358号),合肥市国土资源局正在向合肥市人民政府呈办《国有土地使用权出让合同》的批复过程中,华联集团获得此项目土地证不存在法律障碍。

1.3 合肥长江路项目

合肥长江路项目位于合肥市西区长江西路579号原红旗厂厂区,为一项大型商业项目。该项目用地目前由北京广合置业有限公司(以下简称"广合置业")拥有。根据广合置业持有的合国用(2005)第774号国有土地使用证的记载,该宗土地的用途为商业,使用权类型为出让,终止日期为2043年4月。

二、华联集团与广合置业于2007年9月16日合资成立了合肥信联顺通置业有限公司(以下简称"合作公司"),其中,华联集团以货币出资,广合置业以前述土地使用权出资。

根据华联集团和广合置业的书面说明,广合置业正在办理将前述土地使用权过户至合作公司名下的手续,信联顺通取得前述土地的国有土地使用证不存在法律障碍。本所律师认为,办理该项过户手续并不存在实质性法律障碍。

此外,广合置业和华联集团于2007年10月15日签订了《股权转让协议》,同意将其所持有的合作公司70%的注册资本转让给华联集团,转让完成后,华联集团将拥有信联顺通100%的股权。

华联股份与拟出售的资产相关债务的处理

截至2007年6月30日,华联股份与本次拟出售资产相关的债务(以下简称"相关债务")总额为487,243,731.20元人民币。华联股份已对前述债务转移做出以下安排:

(1)283,839,515.49元人民币债务已取得了债权人的同意函,同意华联股份应付该等债权人的所有款项(无论同意函出具之前和之后)在本次重组完成后全部转由华联集团承担。已取得同意函的债务占全部债务的58.25%。

(2)由于华联股份发出征求债权人同意函的通知从发出至今时间较短,部分债权人在履行内部审核手续,故截至2007年11月9日,尚有203,404,215.71元人民币债务的债权人尚未明确表示同意本次债务转移。根据《四家店出售合同》的规定,如果相关债务的债权人不同意该等债务转由华联集团承接,则该等债务仍由华联股份偿还,而华联集团须在支付转让价款时将该等款项支付给华联股份。

(3)根据重组报告书,截至2007年6月30日,被出售主体有对华联股份的其他应付款93,261,717.37元人民币,其他应收款422,708,219.31元人民币,应收应付相抵后,华联股份尚欠被出售主体329,446,501.74元人民币。本次重组完成后,华联股份对被出售主体的这部分负债将转为对华联集团的负债,并由华联股份直接向华联集团归还上述款项。作为对第(2)项的担保,华联集团在《四家店出售合同》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。

综上所述,本所律师认为,相关债务转移已经取得相关债权人的同意或者做出妥善安排。

三、大连华联土地

经核查,北京华联(大连)综合超市有限公司(以下简称"大连华联")所拥有的房屋系通过购买商品房的方式取得,购房价款中已包括该房屋所占用份额的土地使用权的价款,大连华联并无需为取得该房屋占用范围内的土地份额另行支付相关对价。该商品房所在的物业系由开发商大连新中保商城花园有限公司(以下简称"新中保")开发,且新中保已就其开发的物业所占用范围内的土地取得了证号为大国用(2003)字第04126号的出让的《国有土地使用证》,土地用途为商业,使用年期40年。

根据大连市国土资源和房屋局出具的说明,该房地产所处的商城花园土地分割及《国有土地使用证》的办理工作尚未进行。

根据北京华联综合超市股份有限公司(以下简称"华联综超")出具的承诺函,大连华联尚未获得该房屋所占用土地的《国有土地使用证》,并非由于新中保或大连华联自身的原因导致,大连华联领取该证不存在法律障碍;一旦土地管理部门同意办理分户土地使用证,华联综超将尽快协助大连华联办理其名下的《国有土地使用证》。

基于上述,本所律师认为,大连华联取得其名下的《国有土地使用证》不存在法律障碍,且无需为取得该土地份额另行支付相关对价。

四、本次交易支付安排

根据《六家店出售合同》、《北京华联(大连)综合超市有限公司股权转让合同》和《青海华联综合超市有限公司股权转让合同》,在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价款16,682.00万元人民币;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20,709.81万元人民币。

根据本次交易,华联股份将由于转让被出售主体的资产或股权给华联集团形成应付华联集团合计329,446,501.74元人民币(以下简称"应付集团款")。根据《四家零店出售合同》的约定,该笔款项的支付受限于以下约定:

(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11,000万元人民币银行借款(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《四家店出售合同》中约定,华联股份可从应付集团款中扣留11,000万元人民币,直至解除前述抵押担保。

(2)关于债务转移事宜的约定

华联股份与华联集团在《四家店出售合同》中的约定,华联股份可从应付集团款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。

本所律师认为,前述支付安排合法有效,有助于保护华联股份和华联股份债权人的利益。

五、释义

除非本补充法律意见书另有说明,本补充法律意见书所用词语的简称与《法律意见书》所用的相同简称具有相同含义。

特此致书

北京市海问律师事务所 经办律师:

负责人: 杨静芳

江惟博 李丽萍

二零零七年十一月十二日