（上接B26版）

该项目未来10年税前投资利润率平均为22.71%，静态回收期为4.06年，未来10年平均利润总额为1,691.81万元。

（三）赤峰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：北京华联赤峰购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：内蒙古巴林区赤峰市松山区赤峰永业广场

投资规模：总投资额6,858万元，本次募集资金投资额6,858万元

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7个月。

（4）物业权属及租赁情况

赤峰永业广场由赤峰永业房地产开发有限责任公司投资开发，华联股份已与赤峰永业房地产开发有限责任公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁赤峰永业广场项目地下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。

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
赤峰购物中心	赤国用(2012)第0049号 赤国用(2012)第0050号	地字第150404201100018号	建字第150404201200006号	150402201112230101 150402201112230102

2、项目发展前景

（1）项目定位

赤峰永业广场为赤峰首个大型城市综合体，建筑面积约为8.17万平方米，囊括购物中心、住宅、写字楼、公寓、酒店等五大城市机能。赤峰购物中心项目作为赤峰永业广场的商业部分，依托永业广场城市综合体的优势，面向中高端消费市场，定位于集时尚、休闲、购物、娱乐为一体的购物中心。

（2）赤峰市商业环境概况

赤峰市位于内蒙古东部，蒙冀辽三省区交汇处，是内蒙古第一人口大市。赤峰自然与人文资源丰富、交通便捷、畜牧业发达，属于东北经济区、区位优越，是东北振兴区和环渤海经济区的腹地，也是内蒙古距出海口岸最近的地区，是内蒙古东部区域中心城市、蒙东最大的物流基地。

“十一五”以来，赤峰深入实施生态立市、工业强市、科教兴市战略，加快推进工业化、城镇化和农牧业产业化进程，经济社会取得了长足发展。赤峰市形成了以以农畜农业、设施畜牧业为引领的农牧业产业体系，以冶金、能源、食品、化工、建材、纺织、制药、机械制造八大产业为支撑的工业体系，以及以商贸、物流、旅游、金融为主导的现代服务业发展格局。政府在“十二五”期末的目标是地区生产总值、地方财政总收入、城镇居民人均可支配收入和农牧民人均纯收入实现“四个翻番”。

初步核算，赤峰市2012年全市实现地区生产总值1,569.35亿元，同比增长13.6%；第三产业增加值462.93亿元，同比增长9%；全年社会消费品零售总额465.33亿元，同比增长16.4%；全年城镇居民人均可支配收入18,678元，同比增长13.8%，农牧民人均纯收入7,079元，同比增长15.3%。（**数据来源：赤峰市2012年国民经济和社会发展统计公报**）。

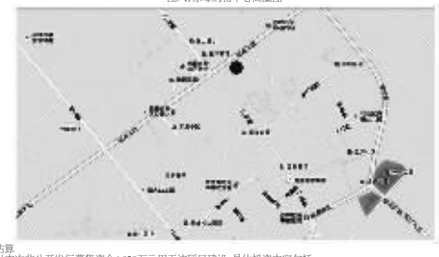
（3）项目所在地商业环境

赤峰购物中心项目位于赤峰市松山区，松山区是由原赤峰县沿革而来，位于蒙、冀、辽三省区的交汇处，是东北、华北地区的结合部，是环渤海经济圈的重要组成部分，是赤峰市的政治、经济、文化中心。

（4）商圈分析

赤峰购物中心项目位于松山区政府附近，处于连接赤峰市各主要城区的交通枢纽地带的中心位置，交通便捷、辐射面广，周边配套设施完善、居民小区集中、教育资源丰富。

图八：赤峰购物中心商圈图



3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金6,858万元用于该项目建设，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	326.86
2	装饰工程费用	4,131.14
3	燃气系统	300.00
4	电梯	100.00
5	室外工程	400.00
6	室外广告	200.00
7	室内标识	80.00
8	交通设施	180.00
9	客流统计	90.00
10	零星工程费用	250.00
11	不可预见费	800.00
总计		6,858.00

4、项目经济效益分析

本项目建设期7个月，预计开业时间为2014年6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：北京华联顺义区顺顺南大街悦港城

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“一、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，同时机场经轨和地铁15号线已建成通车，区内已形成多元化的交通体系。

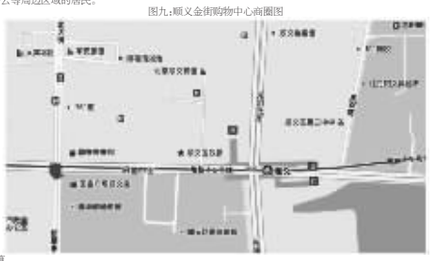
顺义区为北京东北部地区的未来发展核心区，北京市《2013年政府工作报告》中提到，为实现优化城市空间布局、促进城乡区域协调发展的目标，未来将加快顺义等新城建设，打造功能完备、宜居宜业的综合性新城。

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%。（**数据来源：顺义区2013年政府工作报告**）。

（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、南临马前街、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5,432万元用于该项目建设，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%。（**数据来源：盘锦市 国 民 于2011年国民经济和社会发展计划执行情况与2012年国民经济和社会发展计划（草案）的报告**。）

（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二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，兴隆台区以国际水道为轴线、以期边欢商圈为支撑的“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”的商业市局，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%。（**数据来源：关于兴隆台区2011年国民经济和社会发展计划执行情况与2012年国民经济和社会发展计划（草案）的报告**。）

（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：山西省朔州市鄯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%。（**数据来源：朔州市2012年国民经济和社会发展统计公报**）。

（3）项目所在地商业环境

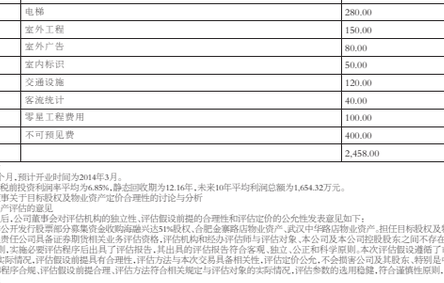
朔州购物中心项目位于朔州市朔城区，朔城区是朔州市府所在地，凭借朔城区的区域特点，其发展现代服务业具有独特的区位优势，经过多渠道的招商、全方位的快速推进，朔城区的服务业已呈现出多元化的发展态势。近年来，朔城区加大关键项目的建设、培养力度，培育了一批在市场上具有重要影响力，且规模大、实力强的重点项目，经济总量、经济实力显著提升，城市环境、城市面貌得到明显改善，朔城区的商业服务业得到快速发展。

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%。（**数据来源：朔州市朔城区政府工作报告**）。

（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集集，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

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%。（**数据来源：《2012年平谷区经济形势分析及2013年展望**。）

（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：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：河北省廊坊市广阳区北风道街/路191号新福家项目及连廊项目

投资规模：总投资额6,946万元，本次募集资金投资额6,946万元

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

新福家项目由廊坊市欣坊房地产开发有限公司投资开发，华联股份已与廊坊市欣坊房地产开发有限公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁新福家项目1、2#楼及连廊项目地下二层至地上四层的商业用房并经营该物业，租赁期限为20年。

2、项目发展前景

（1）项目定位

廊坊新福家购物广场项目为廊坊市、广阳区两级政府的重点惠民工程，其整体定位为集购物、休闲、餐饮、娱乐、商务等多种功能为一体的多业态复合型现代城市综合体，规划中汇集了大型购物广场、生活超市、数字院线、电玩城、图书城、餐饮、游泳馆、滑冰场、艺术画廊等业态，拉动模式新颖、业态多元为特点打造成为未来城市商业核心。廊坊购物中心项目作为新福家购物广场商业部分，建筑面积8.9万平方米，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）廊坊市商业环境概况

廊坊市位于河北省中部偏东、北临北京、东交天津、南接沧州、西连保定，廊坊市具有独特的区位优势，地处环渤海腹地、京津冀城市群的地理中心，位于京津两大城市之间，所辖10个县（市、区）全部与京津接壤，素有“京津走廊、黄金地带”之称。区域交通便捷，贯穿多条高速公路、条铁路干线，条国家和省级公路纵横交错，是中国铁路、公路密度最大的城区之一。

过去几年，廊坊市以建立现代产业体系为方向，着力构筑高端定位、创新引领、集聚发展的产业新格局，休闲商务、金融服务等现代服务业迅猛发展，城市综合体、综合购物中心等项目陆续成熟，区域商业氛围提升，休闲商业业态升级，城市建设强力推进。

根据廊坊市政府的相关规划，未来将大力发展现代服务业，将坚持把现代服务业作为转型升级的重要突破口，面向京津高端休闲商务需求，加快发展网络经济、总部经济、金融服务、文化创意等现代服务业，力争实现地区生产总值增长10%以上，社会消费品零售总额增长17%以上，城镇居民人均可支配收入增长12%以上的经济增长目标。

初步核算，廊坊市2012年全市地区生产总值完成1,793.8亿元，同比增长9.7%；第三产业增加值627.0亿元，同比增长9.0%；全年实现社会消费品零售总额568.1亿元，同比增长15.2%；全市城镇居民人均可支配收入25,766元，同比增长12.9%，农民人均纯收入10,447元，同比增长14.8%。（**数据来源：廊坊市2012年国民经济和社会发展统计公报**）。

（3）项目所在地商业环境

廊坊购物中心项目位于廊坊市广阳区。广阳区辖廊坊市大部分城区，为廊坊市政治、经济、文化、文化中心，随着经济的不断发展、区域内商业氛围日益浓厚，全球零售业巨头、城市综合体与大型商场等项目陆续建成营业，中心商圈逐渐成形。

2007年以来，全区经济社会发展实现了快速发展，全区地区生产总值由2007年的33.8亿元增加到2011年的130.5亿元，年均增长40.2%；社会消费品零售总额由14.7亿元增加到90.1亿元，年均增长57.3%，总量位居全市第一；城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别达到24,034元和8,768元，年均分别增长14.5%和12.7%。（**数据来源：2012年广阳政府工作报告**）。未来五年，随着“首都经济圈”战略相继纳入北京和国家“十二五”规划，北京东扩南拓战略的深入实施，以及首都新机场、京沪高铁、京台高速等现代立体交通网络的加速形成，地处京津冀核心腹地的广阳正成为全市最具发展活力和潜力的地区。未来发展将以“四园区、二基地、一新城”和广阳产业聚集区等园区为重点，实施大企业引领、大项目支撑、集群式发展，坚持传统产业升级扩容、新兴产业加速扩张，巩固提升商贸物流、住宿餐饮、休闲购物等传统服务业，加快发展金融服务、文化创意等现代服务业。

（4）商圈分析

廊坊新福家购物广场位于廊坊市广阳区北风道191号，东邻市文化艺术中心和市体育中心，区域周边交通便捷、辐射面积较广，周边拥有众多高端居住小区和居民小区，居民数量较多，且包含较多商业写字楼与社会单位，配套设施完备。

图十四：廊坊购物中心商圈图

3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金6,946万元用于该项目建设，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	386.92
2	装饰工程费用	4,249.08
3	燃气系统	250.00
4	室外工程	350.00
5	室外广告	200.00
6	室内标识	80.00
7	交通设施	230.00
8	客流统计	100.00
9	零星工程费用	300.00
10	不可预见费	800.00
总计		6,946.00

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2013年12月。

该项目未来10年税前投资利润率平均为22.52%，静态回收期为6.17年，未来10年平均利润总额为1,564.14万元。

（十）包头青东路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：北京华联包头青东路购物中心

项目主体：北京华联商厦股份有限公司

项目地址：内蒙古自治区包头市青山区文化路与青东路交叉口东北角商业项目

投资规模：总投资额6,624万元，本次募集资金投资额6,624万元

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

包头青东路购物中心所在商业楼由包头市佳禾房地产开发有限公司投资开发，包头市佳禾房地产开发有限公司与北京瑞和房地产开发有限责任公司签订《佳禾广场出租授权协议》，协议授权北京瑞和房地产开发有限责任公司以自身名义与华联股份签订《佳禾广场项目（商业）《房屋租赁合同》，包头市佳禾房地产开发有限公司已出具《承诺函》，承诺将履行租赁合同项下出租人的权利及义务。华联股份已与北京瑞和房地产开发有限责任公司签署《房屋租赁合同》，由公司租赁佳禾广场商业楼地下一层至地上五层的部分商业用房并经营该物业，租赁期限为20年，包头市佳禾房地产开发有限公司已取得相关土地使用权证（包国用（2011）第400036号），2013年4月17日，包头市青山区人民政府出具了《关于支持北京华联包头青东路购物中心项目的函》，表示将大力支持华联股份等建该项目，于2013年底前办理完成项目有关手续，预计开业时间为2014年8月。

2、项目发展前景

（1）项目定位

包头青东路购物中心项目为包头市招商引资的重点商贸项目，位于青山区金融商务区一期，项目总建筑面积6.6万平方米，规划中汇集了百货、生活超市、数字院线、餐饮等业态，定位为面向中高端消费市场的休闲、娱乐、购物、步行街等于一体的综合型高端购物中心

（2）包头市商业环境概况

具体情况详见本节“六、包头正规购物中心项目”之“（四）项目发展前景”的相关内容。

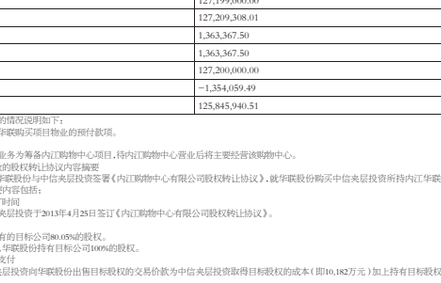
（3）项目所在地商业环境

包头青东路购物中心项目位于青山区。青山区位于包头市中部，以机械、汽车、电力、建材、纺织、建筑、安装等行业为主体，已成为工业发达、技术先进、文化繁荣、服务齐全、环境优美的新型市区，近年来区内商业、服务业发展迅速，商业市场日益繁荣。

（4）商圈分析

包头青东路购物中心项目位于青山区文化路以北、青东路以东的佳禾广场，项目区域周边交通便捷、辐射面积较广，周边拥有众多高端居住小区和居民小区，居民数量较多，固定人口密集，且包含较多商业写字楼与社会单位，配套设施完备。项目建成后将丰富和繁荣区域内高端消费市场、满足消费者的消费需求，推进该地区成为包头市最具吸引力和发展潜力的繁华商圈之一，进一步提升包头市服务业整体发展质量和水平。

图十五：包头青东路购物中心商圈图



3、项目投资估算

华联股份拟以本次非公开发行募集资金6,624万元用于该项目建设，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	496.93
2	装饰工程