



证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-073

北京华联商厦股份有限公司关于对深交所关注函的回复

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)于2016年6月15日收到深圳证券交易所《关于北京华联商厦股份有限公司的关注函》(公司部关注函【2016】第107号),现对关注函相关问题答复如下:

1、本次交易标的的主要资产分别为北京两处购物中心,你公司公告显示:本次交易是公司未来经营“运营管理模式”的具体实施,而你公司于2016年6月10日披露的《重大资产重组报告书草案》显示,你公司拟收购的标的公司主要资产分别为太原、青岛两处购物中心,你公司与本次交易对手方的实际控制人同为中信产业基金,请你公司结合上述两次交易以及相关资产的盈利情况详细说明同一控制下交易对手方收购一线城市购物中心、同时出售一线城市购物中心的原因及合理性;

(1)经营“运营”是公司战略发展方向,公司收购尚未开业或成长性较强的购物中心,出售较为成熟的购物中心,均为经营“运营”的具体体现。
公司进驻大型购物中心,运营购物中心占用资金量大,培育时间相对较长,收益相对固定的特点,公司积极实施经营“运营”模式,通过资产证券化并对证券化资产提供管理服务输出的方式提高运营效率。

一般而言,资产证券化运营模式下,公司出售物业所有的前提是,仍然保留对购物中心、物业的运营管理权,通过出售资产回笼资金,为公司抓住机遇拓展优质购物中心项目提供有力的资金支持及保障。目前公司仍然处于资产证券化运营初期,未来公司将持续将出售资产证券化条件的物业,同时与提升规模优势和管控能力,公司未来会采用收购、整体租赁和受托管理等模式不断收购优质购物中心项目,以充实资本资产与购物中心资产的良性循环,持续增加公司旗下运营的购物中心数量,增强核心竞争力及竞争优势。

(2)收购购物中心与出售购物中心门店具体情况及先后确定,并不会刻意收购二线城市物业或出售一线城市物业。
北京华联商厦持有的资产均位于北京的两处已开业购物中心,目前的经营范围与盈利情况符合经营“运营”化证券化条件,公司出售北京华联、兴联顺达购物中心,仍然属于与前述物业的运营管理模式,两处物业仍为公司旗下运营的购物中心,不会对上市公司市场竞争力产生影响。

为抢占优质商厦项目资源,提高市场影响力,公司通过重组方式收购山西、青岛两个购物中心项目,未来,公司将继续通过购买、租赁、管理等多种方式,以北京及周边地区为核心,并积极布局二线城市优质物业,持续增加优质门店,为未来业绩持续增长提供充分保障。

(3)同一控制下交易对手方的两次交易目的不同。
公司通过发行股份购买资产的方式,选择向中信产业基金控制下交易对手方收购购物中心的资产,考虑是引入中信产业基金做为战略合作伙伴,实现优势互补,中信产业基金在商业地产的收购、建设和运营方面具有丰富的经验,建立了专业的建设团队,负责商业地产的专业设计与规划,通过发行股份购买资产的方式,上市公司与中信产业基金建立长期的战略合作关系,有利于上市公司获取优质的购物中心,增强公司未来在购物中心领域的投资、建设、运营以及资本运作能力,推动上市公司购物中心运营业务的持续发展。

公司选择向中信产业基金控制下交易对手方出售购物中心的主要考虑是:中信产业基金做为专业投资机构,在资产证券化领域具有丰富的资源与经验,在受让北京华联、兴联顺达两家项目公司股权后,有利于促进对两家购物中心资产证券化的成功实施。

2、经查,本次交易标的北京华联投资及顺达商业51%的股权为公司2012年向第三方北京华联商厦投资管理咨询有限公司(以下简称“鹏鼎商业”)收购,请补充披露你公司取得相关股权的对价,并分析你公司与本次交易对价的差异及原因。

(1)取得物业情况信息披露情况
北京第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于收购商业类公司股权的议案》,公司决定收购鹏鼎商业下属的北京兴联顺达商业管理有限公司、北京龙天陆投资有限公司两家全资子公司各51%的股权,交易价格分别为2.05亿元和1.83亿元,上述事项详见2012年12月18日对外披露的《对外投资公告》。

(2)根据物业情况信息披露情况
根据公司第六届董事会第三十六次会议审议通过的《关于转让北京龙天陆51%股权的议案》、《关于转让北京兴联顺达51%股权的议案》,公司拟将持有的控股子公司北京龙天陆投资有限公司51%的股权和北京兴联顺达商业管理有限公司51%的股权进行转让,受让方为上海万丽裕高投资有限公司,转让价格分别为25,175.41万元和34,198.84万元,上述事项详见2016年6月15日对外披露的《出售资产暨关联交易公告》。

造成本次出售资产与同时取得股权对价差异的主要原因有二:(1)2012年12月,龙天陆、兴联顺达所持有的两家购物中心均为在建状态,尚未进入正式运营期,龙天陆购物中心已于2013年中旬开业,兴联顺达购物中心已于2014年中旬开业,两处物业地理位置优越,周边没有大型竞争商业物业,开业后能带动周边商圈发展,商业氛围的提升促进周边物业对外出租租金上涨,未来盈利能力向好,从而促进物业价格的上涨。(2)公司自2012年取得两处物业后,北京房地产市场大幅上涨,相比取得价格,两处物业的市场价格也大幅上升。

3、鉴于北京华联投资及顺达商业的主要资产均为购物中心,请补充披露相关购物中心的基本情况包括不限于:占地面积、建筑面积、建成时间等,以及你公司收购上述公司股权时相关购物中心的运营状况,目前运营状况,你公司历史上是否存在对上述公司提供财务资助的情况,是否收取资金管理费用,其他股东方是否存在提供财务资助?

(1)龙天陆历史、主要资产构成及所购购物中心的基本情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

龙天陆所持购物中心基本情况如下:
地址:北京市昌平区育知东路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前运营状态:在建

(2)兴联顺达历史、主要资产构成及所持购物中心的基本情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

兴联顺达所持购物中心基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前运营状态:已开业

4、你公司公告显示:由于龙天陆和兴联顺达持有的投资性房地产增值幅度较大,本次转让股权将给公司带来投资收益,预计将超过经审计上一年度净利润的50%。请核算并补充披露本次股权转让对本期税后利润的具体影响金额。

本次出售资产交易,公司拟出售龙天陆、兴联顺达的转让价格分别为25,175.44万元和34,198.84万元,预计将带来1.8-2.5亿元投资收益,公司将“2016年6月30日召开2016年第三次临时股东大会,审议上述议案,若经股东大会审议通过,两家公司股权将启动交割事宜,由于交割时间具有不确定性,难以确定是否能对2016年半年度税后利润产生影响,及产生影响的具体金额,公司将持续履行信息披露义务,并及时披露对业绩的影响情况。”

5、鉴于本次交易标的仅采用资产证券化一种方法进行评估,你公司补充披露不采用收益法进行评估的原因,同时,鉴于资产证券化对于投资性房地产采用了收益法进行评估,请你公司董事会根据《信息披露业务备忘录第6号-资产评估相关事宜》以下称“评估备忘录”)的相关要求对评估方法分析原理、计算模型及折现率等重要评估依据及评估结论的合理性补充发表意见。

(一)、不采用收益法进行整体评估的原因
企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法,企业价值评估中的收益法,是指将预期现金流量或折现现金流,评估评估对象的评估方法,收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》,资产评估应根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。
根据评估目的,评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及不同评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:资产基础法,其中对相关性房地产中的商业物业采用收益法进行评估,本次转让上对价的主要资产为商业物业,同一商业物业,不同的运营实体所获得的利润和经营状况是不同的,在资产基础法中采用收益法评估商业物业是选用市场正常的经营状况下的收益折现得到的商业物业的价值,而收益法对运营主体评估时采用的风险是现有运营主体的公司风险,不能准确的确定商业物业的市场价格,故最终选用资产基础法结果作为本次评估的结果。

(二)、董事会对评估机构的独立性、评估方法与评估目的的相关性、评估假设前提和评估结论的补充说明
根据《信息披露业务备忘录第6号-资产评估相关事宜》,董事会对评估机构的独立性、评估方法与评估目的的相关性、评估假设前提和评估结论的合理性作出如下补充说明:
(1)、评估机构的独立性
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。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,不存在除收取正常收费外的现实的和预期的利益关系,具有充分的独立性。

(2)、评估方法与评估目的的相关性
本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据,评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致,评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序,遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则,运用了合规且符合资产实际情况的评估方法,选用的参照数据、资料及资产评估价值公允、准确,评估方法选用恰当,评估结论合理,评估方法与评估目的相关性一致。

(3)、评估假设前提和评估结论的合理性
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。

本次评估的评估方法分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况,预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理,本次交易的定价以评估结果为依据,并经公司与交易对方协商确定,符合相关法律法规、规范性文件的规定,定价公允、公平、合理,不存在损害上市公司、股东特别是中小股东利益情形。

6、根据评估备忘录的相关规定,你公司及公司独立董事对评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性等补充发表意见。
根据评估备忘录的相关规定,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补充意见:
(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,不存在除收取正常收费外的现实的和预期的利益关系,具有充分的独立性。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2016年6月23日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-074

北京华联商厦股份有限公司董事会关于评估机构的独立性、评估方法与评估目的的相关性、评估假设前提和评估结论的合理性的说明

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)2016年6月15日披露了《出售资产暨关联交易公告》(公告编号:2016-068),公司拟将持有的控股子公司北京龙天陆投资有限公司(以下简称“龙天陆”)51%的股权和北京兴联顺达商业管理有限公司(以下简称“兴联顺达”)51%的股权进行转让(以下简称“本次交易”),受让方为上海万丽裕高投资有限公司(以下简称“万丽裕高”)。你公司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公司(以下简称“中企华”或“评估机构”)作为评估机构,同时出具了其《中企华报字(2016)1161-01号》和《中企华报字(2016)1161-02号》资产评估报告。

按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关要求,公司董事会现就本次交易中评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性等补充发表意见。
根据评估备忘录的相关规定,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补充意见:
(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,不存在除收取正常收费外的现实的和预期的利益关系,具有充分的独立性。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2016年6月23日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-075

北京华联商厦股份有限公司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

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)2016年6月15日披露了《出售资产暨关联交易公告》(公告编号:2016-068),公司拟将持有的控股子公司北京龙天陆投资有限公司(以下简称“龙天陆”)51%的股权和北京兴联顺达商业管理有限公司(以下简称“兴联顺达”)51%的股权进行转让(以下简称“本次交易”),受让方为上海万丽裕高投资有限公司(以下简称“万丽裕高”)。你公司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公司(以下简称“中企华”或“评估机构”)作为评估机构,同时出具了其《中企华报字(2016)1161-01号》和《中企华报字(2016)1161-02号》资产评估报告。

按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关要求,公司董事会现就本次交易中评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性等补充发表意见。
根据评估备忘录的相关规定,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补充意见:
(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,不存在除收取正常收费外的现实的和预期的利益关系,具有充分的独立性。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2016年6月23日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-076

北京华联商厦股份有限公司关于出售资产暨关联交易的补充公告

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)2016年6月15日披露了《出售资产暨关联交易公告》,上述公告的公告内容详见《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。近日,公司收到深圳证券交易所《关于北京华联商厦股份有限公司的关注函》(公司部关注函【2016】第107号),公司根据关注函的要求,针对关注函中的相关问题,对公司《出售资产暨关联交易公告》作出如下补充披露:

一、对《出售资产暨关联交易公告》四、交易的定价政策及定价依据“补充披露差异及原因,补充以下内容:
本次交易的标的股权转让价格以相应权益比例的龙天陆、兴联顺达评估价值为确定依据,遵循公平合理的定价原则。

2012年12月,公司拟收购鹏鼎商业收购兴联顺达、龙天陆两家公司各51%的股权,收购价格分别为2.05亿元和1.83亿元。造成本次出售资产与当时取得股权对价差异的主要原因有二:(1)2012年12月,龙天陆、兴联顺达所持有的两家购物中心均为在建状态,尚未进入正式运营期,龙天陆购物中心已于2013年中旬开业,兴联顺达购物中心已于2014年中旬开业,两处物业地理位置优越,周边没有大型竞争商业物业,开业后能带动周边商圈发展,商业氛围的提升促进周边物业对外出租租金上涨,未来盈利能力向好,从而促进物业价格的上涨。(2)公司自2012年取得两处物业后,北京房地产市场大幅上涨,相比取得价格,两处物业的市场价格也大幅上升。

二、对《出售资产暨关联交易公告》三、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

三、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露兴联顺达所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

四、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

五、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

六、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

七、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

八、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

本次评估的评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产实际情况,预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理,本次交易的定价以评估结果为依据,并经公司与交易对方协商确定,符合相关法律法规、规范性文件的规定,定价公允、公平、合理,不存在损害上市公司、股东特别是中小股东的利益情形。

特此说明。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2016年6月23日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-075

北京华联商厦股份有限公司独立董事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

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)2016年6月15日披露了《出售资产暨关联交易公告》(公告编号:2016-068),公司拟将持有的控股子公司北京龙天陆投资有限公司(以下简称“龙天陆”)51%的股权和北京兴联顺达商业管理有限公司(以下简称“兴联顺达”)51%的股权进行转让(以下简称“本次交易”),受让方为上海万丽裕高投资有限公司(以下简称“万丽裕高”)。你公司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公司(以下简称“中企华”或“评估机构”)作为评估机构,同时出具了其《中企华报字(2016)1161-01号》和《中企华报字(2016)1161-02号》资产评估报告。

按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关要求,公司董事会现就本次交易中评估机构的选聘、评估机构的独立性、评估假设前提和评估结论的合理性等补充发表意见。
根据评估备忘录的相关规定,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补充意见:
(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,不存在除收取正常收费外的现实的和预期的利益关系,具有充分的独立性。

北京华联商厦股份有限公司董事会
2016年6月23日

证券代码:000882 证券简称:华联股份 公告编号:2016-076

北京华联商厦股份有限公司关于出售资产暨关联交易的补充公告

北京华联商厦股份有限公司(以下简称“公司”)2016年6月15日披露了《出售资产暨关联交易公告》,上述公告的公告内容详见《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。近日,公司收到深圳证券交易所《关于北京华联商厦股份有限公司的关注函》(公司部关注函【2016】第107号),公司根据关注函的要求,针对关注函中的相关问题,对公司《出售资产暨关联交易公告》作出如下补充披露:

一、对《出售资产暨关联交易公告》四、交易的定价政策及定价依据“补充披露差异及原因,补充以下内容:
本次交易的标的股权转让价格以相应权益比例的龙天陆、兴联顺达评估价值为确定依据,遵循公平合理的定价原则。

2012年12月,公司拟收购鹏鼎商业收购兴联顺达、龙天陆两家公司各51%的股权,收购价格分别为2.05亿元和1.83亿元。造成本次出售资产与当时取得股权对价差异的主要原因有二:(1)2012年12月,龙天陆、兴联顺达所持有的两家购物中心均为在建状态,尚未进入正式运营期,龙天陆购物中心已于2013年中旬开业,兴联顺达购物中心已于2014年中旬开业,两处物业地理位置优越,周边没有大型竞争商业物业,开业后能带动周边商圈发展,商业氛围的提升促进周边物业对外出租租金上涨,未来盈利能力向好,从而促进物业价格的上涨。(2)公司自2012年取得两处物业后,北京房地产市场大幅上涨,相比取得价格,两处物业的市场价格也大幅上升。

二、对《出售资产暨关联交易公告》三、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司收购龙天陆51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向龙天陆提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向龙天陆提供财务资助的余额为5008.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向龙天陆提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

(二)兴联顺达基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
兴联顺达持有北京富力宝购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,富力购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:14157.79平方米
建筑面积:91362.45平方米,其中地上商业59335.58平方米,地下商业16707.57平方米,地下车库1519.33平方米(车位360个);
建设时间:2014年7月
收购前的运营状态:已开业
10.财务资助情况
在公司收购兴联顺达51%股权并成为控股股东后,为确保项目建设、施工的正常进行,公司曾因垫付工程款向兴联顺达提供过财务资助,截止2016年5月31日,公司向兴联顺达提供财务资助的余额为38981.7万元,2015年度公司未收取管理费,另一股东鹏鼎商业未向兴联顺达提供财务资助,本次出售资产完成交割前,公司将收回垫付资金,不再为其提供财务资助。

三、关联交易的基本情况“(一)龙天陆基本情况,4.主要经营活动和主要业务板块及10.财务资助情况”中补充披露龙天陆所持购物中心物业的基本情况,及历史上财务资助情况,补充内容如下:

(一)龙天陆基本情况
4.主要经营活动和主要业务板块
龙天陆持有北京同成购物中心中心的物业,主要业务为购物中心的经营管理,同成购物中心的基本情况如下:
地址:北京经济技术开发区荣华中路
土地面积:16578.405平方米
建筑面积:地下二层,地上四层,总建筑面积60635.10平方米
建设时间:2013年7月
收购前的运营状态:在建
10.财务资助情况
在公司