（上接B6版）

资金来源：华联股份拟通过非公开发行方式募集资金

⑵ 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。

⑶ 项目建设期

项目建设期为4个月。

④ 期内权属及租赁情况

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

⑴ 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。

⑵ 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%。[25]

[25] 数据来源：《朔州市2012年国民经济和社会发展统计公报》。

⑶ 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%。[26]

[26] 数据来源：《2012年朔城区政府工作报告》。

⑷ 商圈分析

朔州购物中心项目位于鄯阳街西延线南侧、上林嘉园西侧，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聚集，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

⑴ 项目概况

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

⑵ 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。

⑶ 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

⑴ 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 购物休闲观览区化和商务办公区区化"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活动基地。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。

⑵ 北京市商业环境概况

具体情况详见本节 "六、天鸿购物中心项目"之 "四 项目发展前景"的相关内容。

⑶ 项目所在地商业环境

平谷购物中心项目位于北京市东北部，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，中心城区辐设速度加快，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%。[27]

[27] 数据来源：《2012年平谷区经济形势分析及2013年展望》。

⑷ 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4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

⑴ 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凤道街/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

⑵ 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。

⑶ 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

⑴ 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，拟以模式新颖、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。

⑵ 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、条国家和条省级公路纵横交错，是中国铁路、公路密度最大的地区之一。

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，休闲服务业态升级，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%。[28]

[28] 数据来源：《2012年平谷区经济形势分析及2013年展望》。

⑶ 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37.3%，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%。[29]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区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、三基地、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。

[29] 数据来源：《2012年广阳政府工作报告》。

⑷ 商圈分析

廊坊新福家购物广场位于廊坊市广阳区北凤道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，居民数量约40万，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。

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）柏乡青东路购物中心装修改造项目

1、项目基本情况

⑴ 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

⑵ 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。

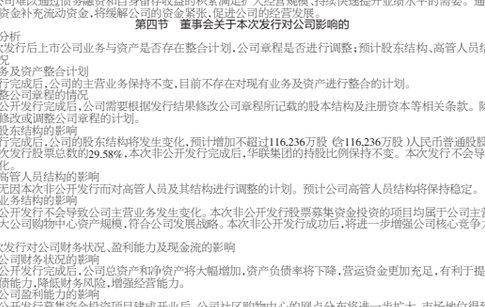
⑶ 项目建设期

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	装饰工程费用	4,087.07
3	通风空调系统	120.00
4	燃气系统	150.00
5	电梯	100.00
6	室外工程	200.00
7	室外广告	190.00
8	室内标识	50.00
9	交通设施	150.00
10	客流统计	80.00
11	零星工程费用	200.00
12	不可预见费	800.00
总计		6,624.00

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24.23%，静态回收期为6.00年，未来10年平均利润总额为1,604.88万元。

八、补充流动资金

（一）项目基本情况

公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的40,000万元用于补充流动资金，以缓解公司营运资金紧张的局面、进一步节约财务费用并降低财务风险，提高公司的抗风险能力。

（二）补充流动资金的必要性

1、补充流动资金是满足公司经营的需要

公司的主营业务是购物中心运营管理，公司通过自建（购买）、租赁或受托管理等途径不断获得店铺资源，在资产规模和店铺数量上扩大规模，从而实现公司经营的发展和业绩的提升。截至本预案公告前，公司正式营业的购物中心共22家，公司拥有其中9家购物中心的物业所有权，通过租赁形式经营管理13家购物中心；本次非公开发行股票募集资金投资项目完成后，公司经营的购物中心将达到35处，其中自有物业14处，租赁物业21处。根据公司未来发展战略规划，公司力争经过5年的时间成为社区购物中心的领导者，计划未来每年开业5-10家购物中心，不断拓展新的项目。由于公司经营模式的特殊性，获得店铺资源需要在合同签署后支付前期开办、装修资金，且从合同签署到购物中心真正投入使用并产生净现金流入尚存在一定周期。公司的经营模式决定了需要有较大数量的营运资金以支持业务发展。

2、补充流动资金可以优化公司财务结构，降低财务风险和费用

报告期内，公司通过发行短期融资券和银行借贷等方式募集资金，以满足公司经营发展对流动资金的需求。2010年、2011年和2012年，公司分别发行6亿元、12亿元、6亿元短期融资券补充流动资金。截至2012年底，公司长期借款余额8,790.27万元、短期借款余额8,500万元，合计占合并报表口径公司净资产的49.57%；2012年财务费用为1,54亿元。截至2012年底，公司流动资产为9,50亿元，流动负债为2,81亿元，流动比率约为0.34。

从负债数据看，2010年末、2011年末和2012年末公司的资产负债率分别为40.65%、48.57%和52.75%，呈现逐年上升的态势。资产负债率的逐年上升导致公司的财务风险和成本逐年提高，公司的债务结构需要进一步优化。

2010年以来公司处于业务调整及扩张期间，公司2010年经营活动现金流量净额为-0.46亿元，只能通过债务融资进行同目拓展。2011年，随着公司经营规模的扩大，业绩提升，经营活动现金流量净额开始好转，达到2.04亿元。2012年，公司继续拓展项目，现金流压力较大，公司经营活动现金流量净额为-0.32亿元。

公司的经营模式决定了公司的快速发展需要较大规模的资金支持。在目前负债水平较高、财务风险和财务成本存在压力的情况下，公司难以通过债务融资和自身留存收益的积累满足扩大经营规模、持续快速提升业绩水平的需要。通过本次非公开发行募集资金补充流动资金，将缓解公司的资金紧张，促进公司的经营发展。

第四节 董事会关于本次发行对公司影响的

讨论与分析

一、本次发行后上市公司业务与资产是否存在整合计划，公司章程是否进行调整；预计股东结构、高管人员结构、业务结构的变动情况

（一）业务及资产整合计划

本次发行完成后，公司的主营业务保持不变，目前不存在对现有业务及资产进行整合的计划。

（二）调整公司章程的情况

本次非公开发行完成后，公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的股本结构及注册资本等相关条款。除此之外，公司暂无其他修改或调整公司章程的计划。

（三）对股东结构的影响

本次发行完成后，公司的股东结构将发生变化，预计增加不超过116,236万股（116,236万股）人民币普通股股票。华联集团拟认购本次发行股票总数的29.58%，本次非公开发行完成后，华联集团的持股比例保持不变。本次发行不会导致公司实际控制权的变化。

（四）对高管人员结构的影响

公司暂无因本次非公开发行而对高管人员及其结构进行调整的计划。预计公司高管人员结构将保持稳定。

（五）对业务结构的影响

本次非公开发行不会导致公司主营业务发生变化。本次非公开发行股票募集资金投资的项目均属于公司主营业务范围，能够有效扩大公司购物中心资产规模，符合公司发展战略。本次非公开发行成功后，将进一步增强公司核心竞争力，促进主业做大做强。

二、本次发行对公司财务状况、盈利能力及现金流的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司总资产和净资产将大幅增加，资产负债率将下降，营运资金更加充足，有利于提高公司的资金实力和偿债能力，降低财务风险，增强经营能力。

（二）对公司盈利能力的影响

本次非公开发行募集资金投资项目建成开业后，公司社区购物中心的网点分布将进一步扩大，市场地位得到有力提升，盈利能力显著增强。但是，在募集资金到位后，募集资金投资项目本产生预计收益前，由于股本扩大和费用增加，短期内净资产收益率、每股收益等指标会出现一定程度的下降。

（三）对公司现金流量的影响

本次非公开发行完成后，募集资金的到位使得公司筹资活动产生的现金流入量大幅增加，将有效缓解公司扩大经营规模导致的资金压力，降低经营风险，提高市场竞争力。募集资金投资项目的实施将导致公司投资活动产生的现金流出量增加。项目投入运营后，公司的经营活动产生的现金流入量将逐年提升。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

（一）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系

本次非公开发行股票后，公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务关系不会发生变化。

（二）公司与控股股东及其关联人之间的管理关系

本次非公开发行股票后，公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的管理关系不会发生变化。

（三）公司与控股股东及其关联人之间的关联交易

控股股东华联集团拟认购本次非公开发行的部分股票之行为构成关联交易。本次非公开发行股票后，公司将使用募集资金中的30,864万元和21,695万元分别购买华联综超持有的合肥金寨路店和武汉中华路店的房屋建筑物及对应的土地使用权之行为构成关联交易。

目前华联综超作为主力租户租赁华联股份正在经营的购物中心项目。就本次非公开发行新增的购物中心，若华联综超与华联股份签订该类协议，将增加公司与控股股东及其关联人之间的关联交易。

公司作为购物中心的运营商，综合超市是购物中心租户组合的重要组成部分。华联综超作为公司战略合作伙伴，已经发展成为国内最好的综合超市运营商，具备经营管理水平高、集客能力强的特点。公司购物中心门店引进华联综超经营综合超市，不仅能获得稳定的租金和管理费收入，还将受益于综合超市的客流，促进购物中心整体盈利能力的提升。

华联股份将依据同类物业市场租金水平与华联综超充分协商租赁价格，签署租赁合同，并根据公司章程和关联交易管理制度的规定履行内部审批手续和信息披露义务。华联集团承诺不干预华联股份与华联综超之间的关联交易。

（四）公司与控股股东及其关联人之间的同业竞争

本次非公开发行股票不会导致公司与控股股东、实际控制人及其关联人产生同业竞争；本次非公开发行股票完成后，公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间不存在同业竞争。

四、公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会因为本次非公开发行增加公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

华联综超为公司控股股东华联集团的控股子公司。公司拟使用本次非公开发行募集资金收购华联综超持有的合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权，并进行装修改造。华联综超以合肥金寨路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款10,000万元，抵押借款期限为2012年4月12日至2013年4月10日，抵押借款到期后延期一年。华联综超以武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款9,000万元，抵押借款期限为2012年4月25日至2013年4月22日，抵押借款到期后延期一年。根据华联股份与华联综超签署的《北京华联综合超市股份有限公司合肥金寨路店之房地产转让协议》和《北京华联综合超市股份有限公司武汉中华路店之房地产转让协议》，华联综超承诺，在华联股份就本次非公开发行召开股东大会前，获得抵押权人同意华联综超向华联股份转让合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权的书面同意函，华联综超进一步承诺，根据本次非公开发行进程的需要，华联股份有权要求华联综超尽快完成解除抵押的手续，华联综超应予以配合。因此，不存在因本次非公开发行增加公司为控股股东及其关联人提供担保的情形。

截至本预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形。公司不存在因本次非公开发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在增加为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

（一）拟收购资产增加上市公司债务情况

拟收购资产主要债务的基本情况如下：

1、收购海融兴达51%股权

根据致同出具的致同审字(2013）110ZC1819号《审计报告》，截至2013年3月31日，海融兴达的负债总额为107,673.82万元，主要包括对北京银行股份有限公司46,500万元贷款和对鹏瑞商业59,584.57万元其他应付款；海融兴达不存在或有负债。上述借款具体情况如下：

① 对北京银行股份有限公司46,500万元贷款

海融兴达以装修中的购物中心为北京银行股份有限公司4.65亿元贷款提供抵押担保，其中一年内到期的长期借款为3,500万元，借款用途为天鸿购物中心的项目建设，利率7.205%。

② 对鹏瑞商业59,584.57万元其他应付款

上述其他应付款主要为鹏瑞商业为海融兴达垫付的工程款，垫付款利率9%。

本次非公开发行股票完成后，公司和鹏瑞商业将按照各自持股比例对海融兴达增资，合计增资30,000万元，增资额用于偿还对鹏瑞商业的其他应付款款；对鹏瑞商业剩余29,584.57万元其他应付款将在本次发行完成后通过其他方式偿还。

2、收购华联综超合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权

公司拟使用本次非公开发行股票募集资金收购华联综超持有的合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权，并进行装修改造。华联综超以合肥金寨路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款10,000万元，抵押借款期限为2012年4月12日至2013年4月10日，抵押借款到期后延期一年。华联综超以武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款9,000万元，抵押借款期限为2012年4月25日至2013年4月22日，抵押借款到期后延期一年。根据华联股份与华联综超签署的《北京华联综合超市股份有限公司合肥金寨路店之房地产转让协议》和《北京华联综合超市股份有限公司武汉中华路店之房地产转让协议》，华联综超承诺，在华联股份就本次非公开发行召开股东大会前，获得抵押权人同意华联综超向华联股份转让合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权的书面同意函，华联综超进一步承诺，根据本次非公开发行进程的需要，华联股份有权要求华联综超尽快完成解除抵押的手续，华联综超应予以配合。

截至本预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形。公司不存在因本次非公开发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在增加为控股股东及其关联人提供担保的情形。

六、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

（一）拟收购资产增加上市公司债务情况

拟收购资产主要债务的基本情况如下：

1、收购海融兴达51%股权

根据致同出具的致同审字(2013）110ZC1819号《审计报告》，截至2013年3月31日，海融兴达的负债总额为107,673.82万元，主要包括对北京银行股份有限公司46,500万元贷款和对鹏瑞商业59,584.57万元其他应付款；海融兴达不存在或有负债。上述借款具体情况如下：

① 对北京银行股份有限公司46,500万元贷款

海融兴达以装修中的购物中心为北京银行股份有限公司4.65亿元贷款提供抵押担保，其中一年内到期的长期借款为3,500万元，借款用途为天鸿购物中心的项目建设，利率7.205%。

② 对鹏瑞商业59,584.57万元其他应付款

上述其他应付款主要为鹏瑞商业为海融兴达垫付的工程款，垫付款利率9%。

本次非公开发行股票完成后，公司和鹏瑞商业将按照各自持股比例对海融兴达增资，合计增资30,000万元，增资额用于偿还对鹏瑞商业的其他应付款款；对鹏瑞商业剩余29,584.57万元其他应付款将在本次发行完成后通过其他方式偿还。

2、收购华联综超合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权

公司拟使用本次非公开发行股票募集资金收购华联综超持有的合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权，并进行装修改造。华联综超以合肥金寨路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款10,000万元，抵押借款期限为2012年4月12日至2013年4月10日，抵押借款到期后延期一年。华联综超以武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权作为抵押，向中国农业银行股份有限公司北京市分行借款9,000万元，抵押借款期限为2012年4月25日至2013年4月22日，抵押借款到期后延期一年。根据华联股份与华联综超签署的《北京华联综合超市股份有限公司合肥金寨路店之房地产转让协议》和《北京华联综合超市股份有限公司武汉中华路店之房地产转让协议》，华联综超承诺，在华联股份就本次非公开发行召开股东大会前，获得抵押权人同意华联综超向华联股份转让合肥金寨路店、武汉中华路店房屋建筑物及对应的土地使用权的书面同意函，华联综超进一步承诺，根据本次非公开发行进程的需要，华联股份有权要求华联综超尽快完成解除抵押的手续，华联综超应予以配合。因此，不存在因本次非公开发行增加公司为控股股东及其关联人提供担保的情形。

截至本预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形。公司不存在因本次非公开发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在增加为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五