

深圳证券交易所

关于对北京华联商厦股份有限公司的重组问询函

许可类重组问询函【2015】第 29 号

北京华联商厦股份有限公司董事会：

2015 年 10 月 10 日，你公司直通披露了《北京华联商厦股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》（以下简称“预案”）。我部对上述披露文件进行了事后审查，现将意见反馈如下：

1、 本次发行股份的交易对手方上海镭尚的 GP 和 LP 均为中信产业基金的员工，中信产业基金设立了投资委员会，负责上海镭尚的日常经营事项和投资决策；中信夹层的基金管理人为中信产业基金，上市公司的控股股东华联集团持有中信产业基金 5% 股权，其董事、总裁畅丁杰同时担任中信产业基金的董事。所以本次交易对手方为上市公司控股股东的关联人。请公司明确说明本次交易是否属于《重大资产重组管理办法》（以下简称“重组办法”）第十三条中“向控股股东及其关联人购买资产”的情形，同时，对照《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号“（一）执行首次累计原则”以及“（二）执行预期合并原则”详细说明本次重组是否达到重组办法第十三条标准。财务顾问核查并发表意见。

2、 本次交易设置了发行股份购买资产的调价机制，调价机制明确：

(1) 仅对股价下跌的情况进行调价；

(2) 根据调价机制，可能出现多个调价基准日，存在董事会可自主选择调价基准日的空间；

(3) 原发行价为基准日前 120 个交易日股票均价为标准，而调整后的发行价以调价基准日前 20 个交易日股票均价为标准；

请公司补充披露调价机制中上述条款的原因及合理性分析、并说明是否损害其他股东的利益，是否符合《重组办法》第四十五条相关要求，公司财务顾问就上述情况进行核查并发表意见；此外，请公司明确调价触发条件“任一交易日前的连续三十个交易日中”的“任一交易日”是否包括停牌前的交易日。

3、 本次交易发行股份购买资产的股份锁定期未明确交易对手方具体锁定股数及锁定时间，请补充明确，同时，锁定期的起始日应该为新增股份上市日。

4、 过渡期损益安排部分披露：“在过渡期内运营所产生的亏损及任何原因造成的权益减少由上海镭尚及中信夹层以现金方式全额补偿予上市公司。”请补充披露各交易对手方的现金补偿比例并明确应在新增股份上市前补偿完毕。

5、 关于本次交易对手方：

(1) 请补充披露本次交易对手方中信夹层完整股权关系结构图，直至自然人、国资管理部门及其他机构。鉴于中信产业基金为中信夹

层的基金管理人，以及中信产业基金成立了投资委员会负责上海镭尚的日常经营事项和投资决策，根据 26 号准则第十五条（一）补充披露中信产业基金的完整股权结构、实际控制人以及其他相关资料。

（2）鉴于本次交易对手方为公司控股股东的关联人，请公司举证说明其是否属于《重组管理办法》规定的“控股股东、实际控制人所控制的关联人”，财务顾问核查并发表意见。同时，补充披露交易对手方在购买交易标的的股权几个月后又出售给上市公司的原因及合理性，交易对手方购买交易标的的股权与本次重组是否属于一揽子交易。

（3）交易对手方取得安徽华联、山西华联的股权转让款尚未支付完毕，请补充披露股权转让款的后续支付安排，是否对交易对手方拥有交易标的的完整权属构成障碍，请公司财务顾问及律师对此核查并发表意见。

6、关于交易标的：

（1）本次收购标的最近 3 年均存在增资及交易的情况，请根据 26 号准则第十六条（八）补充披露相关评估或估值的方法、评估或估值结果及其与账面值的增减情况，交易价格、交易对方和增资改制的情况，并列表说明该经营性资产最近三年评估或估值情况与本次重组评估或估值情况的差异原因；

（2）鉴于中信夹层所持有的内蒙古信联、银川华联及海融兴达的股权目前处于质押状态，请公司提出切实可行的解决措施，解决期限以及相关方的保障措施。同时，补充披露交易标的的股权被质押的情形是否符合重组办法第十一条第（四）款“重大资产重组所涉及到额

资产权属清晰，资产转移不存在障碍。”以及《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的通知》第四条第（二）款“上市公司拟购买资产的，在本次交易的首次董事会决议公告前，资产出售方必须已经合法拥有标的资产的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形”的要求。财务顾问核查并发表意见。

（3）本次交易标的中有 3 家公司（安徽华联、山西华联、海融兴达）曾为公司控股股东华联集团所控制的资产，华联集团将上述资产控制权陆续转让给其他，其他方在短期内又转让给上市公司，请补充披露相关交易安排的背景、原因，以及控股股东历次取得、出让交易标的的详细情况，包括不限于取得及出让时间、原因、交易定价原则、评估情况、交易价格等，交易价格与本次作价差异的原因。

若未进行上述交易安排，本次资产注入华联集团需进行业绩承诺，请公司明确说明上述交易安排的是否存在规避重组办法第三十五条的情形。财务顾问核查并发表意见。

（4）请补充披露交易标的主要资产、负债情况以及是否存在对外担保、抵押质押等情况；

（5）请补充披露交易标的主要有形资产和无形资产情况，主要地块的开发情况，动工时间、历年开发进度等。

（6）请补充披露交易标的是否与取得正常生产经营所需的全部资产以及交易标的如正常运营尚需取得的文件及履行的程序等。

（7）请补充披露交易标的已签约客户的情况，并结合预估过程中收入预测等相关数据与已有订单的相关性进行说明。

(8) 交易标的内蒙古信联的主要资产为向内蒙古金宇置地有限公司购买新天地购物中心商业项目。双方 2013 年首次签订购买协议，目前内蒙古信联尚未取得该资产的所有权，双方约定：内蒙古金宇置地有限公司将在标的物业取得竣工验收备案手续之日起 600 日内将标的物业的房产证和土地证办理至内蒙古信联名下。请公司及财务顾问对其是否符合重组办法第十一条（四）的要求发表意见。

同时，请补充披露相关交易的详细情况，包括不限于交易价格、已支付款项、会计处理、预付款项资金占用费情况、交易相关方是否存在关联关系、长期未能完成过户的原因等。请交易对手方承诺最迟办理完毕相关手续的时间，并提出切实可行的保障措施。

7、关于资产评估，鉴于预估增值较大，请公司依据 26 号准则以及我所《主板信息披露业务备忘录第 6 号—资产评估相关事宜》相关要求补充披露资产基础法及收益法预估参数选取原则、预估参数、主要资产负债的预估过程等相关信息，并就主要参数进行敏感性分析；对于评估增值较大的项目，详细说明增值原因。

8、请根据 26 号准则第五十三条、第五十四条，补充披露公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及交易对手方的相关承诺事项。

请你公司就上述问题做出书面说明，并在 10 月 19 日前将有关说明材料报送我部。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2015年10月15日