

## 北京华联商厦股份有限公司 关于对出售资产的补充公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

北京华联商厦股份有限公司（简称“公司”）于2018年11月20日发布了《出售资产公告》（公告编号：2018-085）。公告内容详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。根据深圳证券交易所信息披露相关要求，公司现对本次交易事项的有关情况作出如下补充披露：

一、对“二、交易对方的基本情况”补充披露了汉合江阳（北京）商业发展有限公司（以下简称“汉合江阳”）控股股东、实际控制人的相关情况，补充内容如下：

汉合江阳实际控制方为北京国华置业有限公司（以下简称“国华置业”），国华置业无实际控制人。

交易对方汉合江阳、主要股东西藏润鸿及实际控制方国华置业与公司及公司前十名股东无关联关系，在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存在造成公司对其利益倾斜的其他关系。

二、对“三、交易标的基本情况”补充披露了各交易标的评估、取得资产及运营等相关情况，补充内容如下：

（一）武汉海融兴达商业管理有限公司

5、武汉海融兴达财务情况

单位：万元

项目	2018年8月31日	2017年12月31日
----	------------	-------------

应收票据及应收账款	89.33	0
-----------	-------	---

截至 2018 年 8 月 31 日，武汉海融兴达不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

#### 6、武汉海融兴达股权评估情况

采用收益法评估，武汉海融兴达评估基准日股东全部权益价值的评估结果为 22,800.00 万元，评估减值额为 1,771.96 万元，评估减值率为 7.77%。

本次评估在资产基础法中对投资性房地产采用收益法进行评估。还原利率以中国人民银行公布的一年期贷款利率或一年期国债利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况，确定该类型房地产还原利率为 7.50%。评估时，参照评估基准日的市场租金情况确定未来预期各年的客观租金比并扣除一定的空置率，确定房产未来预期的客观总收益，减去经营必须的成本费用（如维修费、房产税、土地使用税、保险费等）来预期各年度收益或现金流量。评估所采取的还原利率、预期各年度收益或现金流等重要评估依据合理，符合标的资产的实际情况。经评估，武汉海融兴达投资性房地产账面价值为 11600 万元，评估价值为 11600 万元，评估无增减值变化。

关于武汉海融兴达的评估情况详见公司于 2018 年 11 月 20 日披露的拟转让武汉海融兴达商业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告及评估说明。

#### 7、公司取得资产及运营情况

2013 年，公司拟通过非公开发行以现金方式收购武汉中华路物业，物业评估值为 21694.91 万元，评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。基于规范和统一公司管理流程的考虑，经与出让方华联综超协商一致，双方同意在物业估值不变的前提下，将公司收购物业的方式由收购物业改为收购武汉海融兴达股权，收购价格为 31600 万元（其中含货币资金 9,905 万元）。2015 年，公司对武汉海融兴达进行增资，增资金额为 2458 万元。

本次交易与初始购入时对物业的评估均采用收益法。综合对比关键评估参数，除因土地使用权剩余年限缩短影响估值外，收益法下对武汉海融兴达预测收取的起始租金的差别，造成两次评估价格的差异。初始购入时，评估假定 1 层起始租金为 138 元/月/平方米，2 层起始租金为 109 元/月/平方米，3 层起始租金为 57

元/月/平方米；本次交易假定起始租金为 32.65 元/月/平方米。从整体环境来看，国内大型商业物业整体上处于饱和状态，竞争日趋激烈，并且电商对二、三线城市的大型商业的冲击较为明显，导致商业物业面临高库存、高空置率、低收益率的情况，对商业物业估值产生很大影响。从物业本身情况来看，公司原计划在收购完成后对标的物业进行改造，故购入时的盈利测算是基于当时的收入情况和未来发展趋势所做的测算，而本次测算则是参考目前周边类似物业的租金水平确定。由于周边市场环境及消费者需求发生巨大变化，并且标的物业建成时间较早，公司须对项目定位以及业态规划进行必要的调整。随着项目所在地新的物业、消防管理规范出台，公司的调整改造计划因消防通道设计、临江物业不允许下挖施工等原因无法实施。同时，由于公司在武汉及周边区域没有购物中心项目，导致该项目的招商运营因缺乏协同性而难度较大，随着公司整体布局战略调整为以北京为核心、重点发展优势区域，故公司暂无计划在武汉区域进行拓展，将武汉中华路物业整租给华联综超经营超市。

由于受到近期经济大环境冲击，商业物业抛售压力大，市场处于观望状态，无法找到武汉中华路物业周边大型可比商业项目的成交案例，本次评估也未采取市场法。

## （二）合肥海融兴达商业管理有限公司

### 5、合肥海融兴达财务情况

单位：万元

项目	2018年8月31日	2017年12月31日
应收票据及应收账款	497.16	0

截至 2018 年 8 月 31 日，合肥海融兴达不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

### 6、合肥海融兴达股权评估情况

采用收益法评估，合肥海融兴达商业管理有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 25,700.00 万元，评估减值额为 1,759.73 万元，评估减值率为 6.41%。

本次评估在资产基础法中对投资性房地产采用收益法进行评估。还原利率以中国人民银行公布的一年期贷款利率或一年期国债利率，加上一定的风险调整值，

在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况，确定该类型房地产还原利率为 7.50%。评估时，参照评估基准日的市场租金情况确定未来预期各年的客观租金比并扣除一定的空置率，确定房产未来预期的客观总收益，减去经营必须的成本费用（如维修费、房产税、土地使用税、保险费等）来预期各年度收益或现金流量。评估所采取的还原利率、预期各年度收益或现金流等重要评估依据合理，符合标的资产的实际情况。经评估，合肥海融兴达投资性房地产账面价值为 11300 万元，评估价值为 11300 万元，评估无增减值变化。

关于合肥海融兴达的评估情况详见公司于 2018 年 11 月 20 日已披露的拟转让合肥海融兴达商业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告及评估说明。

#### 7、公司取得资产及运营情况

2013 年，公司拟通过非公开发行以现金方式收购合肥金寨物业，评估值为 30864.13 万元，评估基准日为 2012 年 12 月 31 日。基于规范和统一公司管理流程的考虑，经与出让方华联综超协商一致，双方同意在物业估值不变的前提下，将公司收购物业的方式由收购物业改为收购合肥海融兴达股权，收购价格为 44900 万元（其中含货币资金 14036 万元）。2015 年，公司对合肥海融兴达进行增资，增资金额为 3028 万元。

本次交易与初始购入时对物业的评估均采用收益法。综合对比关键评估参数，除因土地使用权剩余年限缩短影响估值外，收益法下对合肥海融兴达预测收取的起始租金的差别，造成两次评估价格的差异。初始购入时，评估时假定起始租金为 96.17 元/月/平方米；本次交易假定起始租金为 1 元/天/平方米。从整体环境来看，国内大型商业物业整体上处于饱和状态，竞争日趋激烈，并且电商对二、三线城市对大型商业的冲击较为明显，导致商业物业面临高库存、高空置率、低收益率的情况，对商业物业估值产生很大影响。从物业本身来看，公司原计划在收购完成后将该物业进行重新规划，加盖楼层改造为购物中心进行运营，故购入时的盈利测算是基于当时的收入水平和未来发展趋势所做的测算，而本次测算则是参考目前周边类似物业的租金水平确定。由于周边市场环境及消费者需求发生巨大变化，并且合肥金寨物业建成时间较早，公司须对项目定位以及业态规划进行调整，并加盖一层以扩大经营面积。后续随着项目所在地新的物业、消防管理

规范出台，经沟通加盖楼层未获规划部门批准，而消防通道的改造也需要根据新的规范重新进行设计，故改造计划一直没有实施。公司收购海融兴达后，因改造推进困难，将合肥金寨物业整租给华联综超经营超市。

由于受到近期经济大环境冲击，商业物业抛售压力大，市场处于观望状态，无法找到合肥金寨物业周边大型可比商业项目的成交案例，本次评估也未采取市场法。

### （三）内江华联购物中心有限公司

#### 4、主要经营活动和主要资产

内江华联购物中心有限公司的投资性房地产位于四川省内江市市东兴区汉安大道西段 89 号华联大厦的地上五层、地下三层的北京华联内江购物中心，建筑面积 72,297.68 平方米。该购物中心于 2014 年 1 月开业。

#### 5、内江华联财务情况

单位：万元

项目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款	123.3	220.96

截至 2018 年 8 月 31 日，内江华联不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

#### 6、内江华联股权评估情况

采用收益法评估，内江华联购物中心有限公司的股东全部权益价值的评估结果为 13,600.00 万元，评估减值额为 6,823.76 万元，评估减值率为 33.41%。

本次评估在资产基础法中对投资性房地产采用收益法进行评估。还原利率以中国人民银行公布的一年期贷款利率或一年期国债利率，加上一定的风险调整值，在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况，确定该类型房地产还原利率为 7.50%。评估时，参照评估基准日的市场租金情况确定未来预期各年的客观租金比并扣除一定的空置率，确定房产未来预期的客观总收益，减去经营必须的成本费用（如维修费、房产税、土地使用税、保险费等）来预期各年度收益或现金流量。评估所采取的还原利率、预期各年度收益或现金流等重要评估依据合理，符合标的资产的实际情况。经评估，内江华联投资性房地产账面价值为 22409 万元，

评估价值为 22409 万元，评估无增减值变化。

关于内江华联的评估情况详见公司于 2018 年 11 月 20 日已披露的拟转让内江华联购物中心有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告及评估说明。

#### 7、公司取得资产及运营情况

2013 年，公司通过非公开发行以现金方式收购内江华联 80.05% 股权，收购价格为 10895 万元。公司收购时，以交易对方实际投资成本为基础加成 7% 年化收益率确定，未进行评估。2014 年 1 月，公司向内江华联增资，增资金额为 22,280 万元。

本次交易对物业的评估采用收益法。本次交易与收购价格差别主要基于以下原因：从整体环境来看，国内大型商业物业整体上处于饱和状态，竞争日趋激烈，并且电商对内江这类四线城市的大型商业的冲击较为明显，导致商业物业面临高库存、高空置率、低收益率的情况，商业物业租金处于下行趋势，对商业物业估值产生很大影响。从内江华联本身来看，自购物中心开业以来已经过数次重大调整，但收入及盈利水平均不理想，租户欠缴租金情况较为明显，存在加速亏损的风险。若想维持并提升该项目的盈利水平，需要重新调整定位并加大装修改造及运营资金投入。

由于内江市很少有大型商业物业，故几乎全市都没有大型可比商业项目的成交案例，加上近期受经济大环境冲击，商业物业的抛售压力较大，故本次评估也未采取市场法。

#### （四）无锡奥盛通达商业管理有限公司

#### 5、无锡奥盛通达财务情况

单位：万元

项目	2018 年 8 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收票据及应收账款	0	0

截至 2018 年 8 月 31 日，无锡奥盛通达不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

#### 6、无锡奥盛通达股权评估情况

经收益法评估，无锡奥盛通达商业管理有限公司的股东全部权益价值的评估

结果为 7,500.00 万元,评估减值额为 200.41 万元,评估减值率为 2.67%。

本次评估在资产基础法中对投资性房地产采用收益法进行评估。还原利率以中国人民银行公布的一年期贷款利率或一年期国债利率,加上一定的风险调整值,在此基础上结合该区域房屋租售比例的调查情况,确定该类型房地产还原利率为 7.50%。评估时,参照评估基准日的市场租金情况确定未来预期各年的客观租金比并扣除一定的空置率,确定房产未来预期的客观总收益,减去经营必须的成本费用(如维修费、房产税、土地使用税、保险费等)来预期各年度收益或现金流量。评估所采取的还原利率、预期各年度收益或现金流等重要评估依据合理,符合标的资产的实际情况。经评估,无锡奥盛通达投资性房地产账面价值为 3909.66 万元,评估价值为 4300 万元,评估增值率为 9.98%。

关于无锡奥盛通达的评估情况详见公司于 2018 年 11 月 20 日已披露的拟转让无锡奥盛通达商业管理有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告及评估说明。

#### 7、公司取得资产及运营情况

2008 年,公司通过发行股份购买资产方式收购无锡奥盛通达,收购价格为 10,393.03 万元。收购时,无锡奥盛通达对所持物业采用市场法进行评估,投资性房地产的评估值为 7871.03 万元,评估基准日为 2008 年 11 月 30 日。由于本次交易无法找到无锡奥盛通达周边大型可比商业项目的成交案例,本次评估未采取市场法,而是采取收益法进行评估。

本次采取资产基础法进行评估,其中物业估值采取收益法,经评估相关资产未发生明显减值。无锡奥盛通达项目因空调主机影响居民正常生活以及电梯设备需要更换等原因影响了正常运营,目前处于闭店状态,同时也对资产基础法下的评估价格产生了影响。

**三、对“三、交易标的基本情况/(五)其它相关说明”补充披露了本次交易的相关安排,补充内容如下:**

#### 三、交易标的基本情况

##### (五) 其它相关说明

2、截至 2018 年 8 月 31 日,上述四家公司应收上市公司往来款合计净额为

30656.63 万元。其中公司应付武汉海融兴达、合肥海融兴达及无锡奥盛通达款项合计 32327.25 万元，在收到第一笔转让价款后 5 个工作日内偿还。公司应收内江华联 1670.62 万元，项目公司应在过户登记完成后 5 个工作日内偿还，受让方对该笔款项承担连带支付义务。公司不存在以经营性资金往来的形式变相为项目公司提供财务资助情形。

4、考虑到物业内租户尚需受让方自负成本进行清场和退赔，本次交易依据评估报告确定的评估价格，给予 1100 万元的价格折让。

**四、对“五、涉及出售资产的其他安排”补充披露了签署协议的情况，补充内容如下：**

五、涉及出售资产的其他安排

1、内江华联物业安排

内江华联所持购物中心物业处于经营状态。公司同时与受让方签署《股权转让协议之补充协议》，将接受受让方委托，对内江华联所拥有的购物中心物业提供日常运营管理服务。

**五、在“六、出售资产的目的和对公司的影响”中更新本次交易对公司的影响，补充内容如下：**

截止2017年12月31日，四家项目公司经审计的投资性房地产合计8.89亿元，占上市公司2017年未经审计总资产的6.4%；经审计净资产合计金额为11.81亿元，占上市公司2017年未经审计净资产的15.22%。本次交易完成后（同时考虑到投资性房地产减值损失的计提及处置完成），预计将给公司造成合并利润总额的减少约3.8亿元，具体财务数据以后续审计情况为准。但是从中长期来看，处置亏损物业，减少经营包袱，将有利于上市公司未来经营业绩及盈利水平的持续改进与提升。

特此公告。

北京华联商厦股份有限公司董事会

2018年11月29日