



廣東信達律師事務所 SHU JIN LAW FIRM

深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼 邮政编码：518017
12/F, Tai Ping Finance Tower, 6001 Yitian Road, Futian District, Shenzhen, P. R. China
电话(Tel): (0755)88265288 传真(Fax) : (0755) 83265537
电子邮件 (E-mail): info@shujin.cn
网站 (Website): www.shujin.cn

广东信达律师事务所

关于华联发展集团有限公司

变更“星光大道”项目相关承诺事项的

专项核查说明

致：华联控股股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受华联控股股份有限公司（下称“华联控股”或“公司”）的委托，就公司控股股东华联发展集团有限公司（以下简称“华联集团”）变更解决“星光大道”项目有关同业竞争的承诺进行核查，出具本专项核查说明（以下简称“本说明”）。

一、“星光大道项目”基本情况

“星光大道项目”系由华联集团下属控股子公司浙江华联杭州湾创业有限公司（以下简称“华联杭州湾公司”）开发的集影视文化、休闲旅游、特色商业为一体的一站式国际化体验型商业综合体。华联杭州湾公司系“星光大道”商业综合体项目的具体开发及运营者。截至本说明出具日，华联杭州湾公司的股权结构如下：深圳市华联发展投资有限公司持有 45% 的股权，中冠印染（香港）有限公司持有 25% 的股权，创捷发展有限公司持有 20% 的股权，上海华顺投资管理有限公司持有 10% 的股权。华联杭州湾公司为华联集团持有 87.3362% 股权的控股子公司深圳市华联发展投资有限公司的控股子公司。

华联杭州湾公司于 2004 年通过竞拍取得杭州滨江区商业、办公用地合计 5.29 万平方米，计容积率建筑面积 32.11 万平方米，总建筑面积 37.7 万平方米。该地块按规划建设成为全长 1.3 公里的跨街连廊商业综合体、步行街，项目冠名“星光大道”，分两期进行开发，目前一期和二期均已相继投入商业运营。根据华联杭州湾公司的确认，华联杭州湾公司目前的业务收入主要以物业出租收入为主，可供出租商业面积约 14 万平方米、办公 3.5 万平方米，预计 2019 年度租金收入约 1.6 亿元。

二、华联集团关于“星光大道项目”资产注入承诺及履行

华联控股历史上主营业务经历多次转型，其目前的房地产业务系在控股股东华联集团的大力扶持之下发展起来的，华联集团与华联控股业务体系中均存在房地产开发业务。2015 年 7 月 10 日，华联集团承诺：自杭州“星光大道”项目二期工程建设竣工、开业后的两年内，拟通过定向增发或现金收购等方式把该项目注入上市公司华联控股，期限至 2017 年 12 月 31 日为止。

由于星光大道二期项目存在需整改事项未完成，二期项目建筑物未能在 2017 年 12 月 31 日以前申办并取得房产证书，影响了华联集团承诺事项的按期履行。

2017 年 12 月 4 日，华联集团变更承诺，经华联控股 2017 年第二次临时股东大会审议通过，华联集团承诺变更为：自杭州“星光大道”项目二期房产取得房产证(以该房产取得权属证书的登记日期为准)及该项目实现盈利后的一年内，拟启动通过定向增发、现金收购等方式把该项目注入上市公司。

根据华联杭州湾公司提供的资料，“星光大道”二期项目建筑物已于 2018 年 5 月取得房产证，根据华联杭州湾公司提供的三年一期（2016-2018 年及 2019 年 1-10 月）的财务报表及书面确认，该项目 2018 年实现盈利 1,022 万元（扣除房产销售贡献利润为-2,342 万元）。上述 2017 年 12 月 4 日华联集团出具的承诺履行条件已成就，华联集团需在 2019 年 12 月 31 日之前履行承诺，即启动通过定向增发、现金收购等方式把该项目注入上市公司。

目前华联集团认为履行上述承诺将不利于维护上市公司的权益，提案拟变更前述承诺，并拟提请华联控股股东大会予以审议。

三、华联集团变更后的承诺

华联集团拟变更后的承诺如下：

华联集团承诺：华联集团及其控股子公司不再获取新的房地产开发项目。杭州“星光大道”项目实现净利润（不含房产销售）达到或超过 10,000 万元后的一年内，在符合监管政策的前提下，拟启动通过定向增发、现金收购等方式把该项目注入上市公司。或在不能满足上述承诺条件的情况下，华联集团可以将其在“星光大道”项目中的全部股权或控制权转让给无关联的第三方解决与上市公司之间的同业经营问题。华联集团在处置其在该项目中的全部股权或控制权时，在同等条件下上市公司享有优先购买权；华联集团应当提前通知华联控股，华联控股应当在收到该通知的三十日内履行规定的审批程序并作出明确回复。如华联控股放弃该优先购买权，华联集团可以将该股权转让给无关联的第三方。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。

四、华联集团变更承诺原因和背景

根据华联杭州湾公司提供的三年及一期财务报表（2016 年-2018 年及 2019 年 1-10 月）及书面说明，华联杭州湾公司 2016-2017 年度经营亏损，2018 年、2019 年 1-10 月实现净利润分别为 1,022 万元、4,972 万元，前述会计期间实现盈利主要为房产销售(尾盘公寓,目前已售罄)产生利润所致；若剔除房产销售所产生的利润影响，2018 年度实现净利润约-2,342 万元，2019 年 1-10 月实现净利润约 1,771 万元。

根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的“鹏信咨询字[2019]第 850 号”《估值报告》，华联杭州湾公司截止 2019 年 10 月 31 日账面总资产 18.25 亿元、净资产 4.02 亿元，评估后的总资产估值为 42.71 亿元、账面净资产估值为 28.90 亿元，分别增值 140%、620%。

根据《华联集团关于变更相关承诺事项的提案》，若通过定向增发、现金收购等方式将“星光大道项目”注入上市公司，无论是通过发行股份购买资产还是现金购买资产，均会触发重大资产标准。若选择发行股份购买资产方式收购华联杭州湾公司 80%股权，价值 23.12 亿元(28.90*80%)，假设发行价为 4 元折合发行股份数量为 5.78 亿股。一是标的资产估值高、盈利能力低，结合目前国家对房地产行业实施的严厉调控与监管形势，预期重组方案被监管审核通过的难度会比

较大。二是交易完成后，华联控股总股本将大幅增加，总股本由目前的 14.84 亿股增加至 20.62 亿股，扩张 39%；以华联杭州湾公司目前的盈利水平计算，上市公司的每股收益、净资产收益将被大幅摊薄。若采取现金购买方式收购华联杭州湾公司 80% 股权，价值 23.12 亿元，该股权资产的账面溢价金额近 20 亿元（ $23.12 - 4.02 \times 80\%$ ）。由于本次交易购买方华联控股和被购买方华联杭州湾公司同受华联集团控制，在会计上属于同一控制下的企业合并，按相关会计准则，购买溢价需要冲减华联控股净资产，需要减少华联控股净资产 20 亿元。交易完成后，华联控股总资产预计由 108 亿元略减至 103 亿元，净资产预计由 45.8 亿元减少至 25.8 亿元，资产负债率预计由 51% 增加至 68%，华联控股整体财务状况有所恶化；此外，采取现金购买方式，华联控股需要支付现金 23.12 亿元，一是现金流的大幅减少，不利于华联控股主业的稳定拓展，对华联控股实行的产业转型发展战略构成一定制约或影响；二是投资回报率低，降低了资金的使用效率，不利于华联控股提升盈利能力与可持续发展。

根据《华联集团关于变更相关承诺事项的提案》，自华联控股主业转型房地产至今，华联集团没有新增加房地产开发项目，已投资运营的“星光大道”项目为大型商业综合体，该项目在华联控股 2010 年主业转型房地产之前已客观存在。信达律师认为，华联控股目前房地产主业侧重于住宅开发、商业办公、产业办公及配套产品等，自 2010 年主业转型房地产之后，至今未开发、运营过单一的大型商业地产项目。“星光大道”项目局限于浙江杭州，在产品业态、规模、区域等方面与华联控股业务存在较大差异。目前，华联杭州湾公司与华联控股互相独立，双方处于同业不竞争的经营状态，因此，虽然华联集团与华联控股之间存在同业经营的情况，但“星光大道”项目的持续经营对华联控股业务的独立性及其可持续发展不构成实质性竞争或影响。

五、本次拟变更相关承诺不违反中国证监会监管指引第 4 号文件的相关规定

根据《上市公司监管指引第 4 号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（简称“监管指引第 4 号文件”）第五条规定“除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺

确已无法履行或者履行承诺不利于维护上市公司权益的，承诺相关方应充分披露原因，并向上市公司或其他投资者提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务”。

信达律师认为，华联集团认为“星光大道”商业地产项目估值高、盈利能力低，目前将其注入上市公司，不利于维护上市公司权益，不利于维护中小股东权益，不利于维护上市公司股价稳定，其向华联控股股东大会提出变更承诺的提案，符合实情，本次变更承诺事项不违反中国证监会监管指引第 4 号文件的相关规定。

在华联控股股东大会审议本次变更承诺事项时，华联集团作为关联方，应当回避对相关议案的表决。

六、核查结论

综上核查，信达律师认为华联集团目前履行承诺确实不利于维护上市公司权益，华联集团已充分披露原因，并向上市公司以及投资者提出用新承诺替代原有承诺的具体措施，本次变更承诺事项不违反中国证监会监管指引第 4 号文件的相关规定。华联集团本次承诺变更尚需取得华联控股股东大会的同意，华联集团作为关联方，需在股东大会上回避表决。

（以下无正文）

(本页为《广东信达律师事务所关于华联发展集团有限公司变更“星光大道”
相关承诺事项的专项核查说明》的签署页)



广东信达律师事务所

负责人：张炯

签字律师：麻云燕

饶春博

2019年12月13日