

上海市锦天城律师事务所  
关于新华都购物广场股份有限公司  
2021 年度非公开发行业股票的

补充法律意见书（一）



锦天城律师事务所  
ALLBRIGHT LAW OFFICES

---

地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11/12 层

电话：021-20511000                      传真：021-20511999

邮编：200120



锦天城律师事务所

ALLBRIGHT LAW OFFICES

上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层 (200120)

电话: +86-21-2051-1000

传真: +86-21-2051-1999

11, 12/F, Shanghai Tower, No. 501, Yincheng Middle Rd. Pudong New Area, Shanghai 200120, P. R. China

Tel: +86-21-2051-1000

Fax: +86-21-2051-1999

www.allbrightlaw.com

## 上海市锦天城律师事务所

### 关于新华都购物广场股份有限公司

### 2021 年度非公开发行股票的

### 补充法律意见书（一）

案号：01F20211862

#### 致：新华都购物广场股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）接受新华都购物广场股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”或“新华都”）的委托，并根据发行人与本所签订的《专项法律顾问合同》，担任发行人 2021 年度非公开发行股票的特聘专项法律顾问。

本所已根据相关法律、法规、规章及规范性文件的规定并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的查验原则，对发行人已经提供的与本次发行上市有关的文件和有关事实进行了核查和验证，并于 2021 年 6 月 11 日出具《上海市锦天城律师事务所关于新华都购物广场股份有限公司 2021 年度非公开发行股票的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）和《上海市锦天城律师事务所关于新华都购物广场股份有限公司 2021 年度非公开发行股票的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）。

鉴于中国证监会于 2021 年 6 月 24 日向发行人下发了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（211492 号）（以下简称“《一次反馈意见》”），

本所律师在对相关事项进行审慎核查后出具本补充法律意见书，以对《法律意见书》及《律师工作报告》中披露的内容进行相应的修订或补充。

## 声明事项

一、本所及本所律师依据《证券法》《公司法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规、规章和规范性文件的规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

二、本所及本所律师仅就与发行人本次发行上市有关法律问题发表意见，而不对有关会计、审计、资产评估、内部控制等专业事项发表意见。在本补充法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告和内部控制鉴证报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性及准确性做出任何明示或默示保证。

三、本补充法律意见书中，本所及本所律师认定某些事件是否合法有效是以该等事件所发生时应当适用的法律、法规、规章和规范性文件为依据。

四、本补充法律意见书的出具已经得到发行人如下保证：

（一）发行人已经提供了本所为出具本补充法律意见书所要求发行人提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

（二）发行人提供给本所的文件和材料是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符。

五、对于本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所依据有关政府主管部门、发行人或其他有关单位等出具的证明文件出具法律意见。

六、本所律师在《法律意见书》和《律师工作报告》中所作的各项声明，适用于本补充法律意见书。本补充法律意见书构成《法律意见书》和《律师工作报告》的必要补充，并应与《法律意见书》和《律师工作报告》一并理解和使用。

《法律意见书》《律师工作报告》与本补充法律意见书不一致的部分，以本补充法律意见书为准。除特别说明者外，本补充法律意见书中所使用的术语、名称、

简称与其在《法律意见书》和《律师工作报告》中的含义相同。

七、本所同意将本补充法律意见书作为发行人本次发行及上市所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

八、本所同意发行人部分或全部在申请文件中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

九、本补充法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于上述，本所及本所律师根据有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下。

## 正文

### 一、《一次反馈意见》问题 11

问题：本次募集资金项目涉及购置或租赁场地。对于购买场地的，请申请人说明采用购买房产方式的合理性、必要性，相应房产的进展情况，房产及对应土地的性质是否符合项目要求，购买房产的资金占募集资金的比例；对于租赁场地的，请申请人说明目前的进展情况，租赁或拟租赁的房产及对应土地的性质是否符合项目要求。请保荐机构和申请人律师核查上述事项并对本次募投项目土地的确定性、合法性发表意见。

答复：

#### （一）购买房产的合理性、必要性

##### 1、关于公司调减募集资金的相关说明

##### （1）发行人所履行相关程序

根据公司于 2021 年 7 月 30 日召开的第五届董事会第十一次（临时）会议审议通过的《关于调整公司 2021 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》《关于公司 2021 年度非公开发行 A 股股票预案（修订稿）的议案》等议案，公司本次发行募集资金总额由不超过 71,496.22 万元调减为不超过 56,013.12 万元。

##### （2）募集资金调减的具体情况

公司募集资金调减 15,483.10 万元主要涉及品牌营销服务一体化建设项目与研发中心建设项目的购买房产支出以及非资本性支出。具体调减情况如下：

##### ①品牌营销服务一体化建设项目

单位：万元

序号	投资项目	拟使用募集资金金额		调减金额	是否属于资本性支出
		调减前	调减后		
1	场地购置费	18,549.00	10,800.00	7,749.00	是
2	建筑工程费	1,050.00	1,050.00	-	是

序号	投资项目	拟使用募集资金金额		调减金额	是否属于资本性支出
		调减前	调减后		
3	设备购置及安装费	7,754.87	7,754.87	-	是
4	营销推广费	8,652.00	8,652.00	-	否
5	预备费	820.62	560.00	260.62	否
6	铺底流动资金	6,898.28	6,898.28	-	否
合计		43,724.77	35,715.15	8,009.62	

## ②研发中心建设项目

单位：万元

序号	投资项目	拟使用募集资金金额		调减金额	是否属于资本性支出
		调减前	调减后		
1	场地购置费	9,274.50	6,000.00	3,274.50	是
2	建筑工程费	300.00	300.00	-	是
3	设备购置费	5,125.63	5,125.63	-	是
4	预备费	441.01	441.01	-	否
5	项目实施费	4,198.98	0.00	4,198.98	否
合计		19,340.12	11,866.64	7,473.48	

公司本次调减募集资金前，拟用于购买商业房产的募集资金支出占募集资金总额的比例为 38.92%；调减后，拟用于购买商业房产的募集资金支出占募集资金总额的比例为 29.99%，具体情况如下：

序号	项目	募集资金拟用于购买房产的金额（万元）	
		调整前	调整后
1	品牌营销服务一体化建设项目	18,549.00	10,800.00
2	仓储物流建设项目	0.00	0.00
3	研发中心建设项目	9,274.50	6,000.00
合计		27,823.5	16,800.00
占募集资金总额的比例		38.92%	29.99%

公司本次调减募集资金前，拟用于非资本性支出的金额占募集资金总额的比例为 29.73%；调减后，拟用于非资本性支出的金额占募集资金总额的比例为 29.99%，具体情况如下：

序号	项目	募集资金拟用于非资本性支出的金额（万元）	
		调整前	调整后
1	品牌营销服务一体化建设项目	16,370.90	16,110.28
2	仓储物流建设项目	245.57	245.57
3	研发中心建设项目	4,639.99	441.01
合计		21,256.46	16,796.86
占募集资金总额的比例		29.73%	29.99%

调减募集资金后本次发行仍符合发行条件及信息披露的要求。

## 2、购买房产的必要性

互联网营销业务为公司未来发展的主要方向，随着电子商务及电子商务服务业的迅速发展，电商直播、短视频营销等各类销售模式层出不穷。在这种发展趋势下，加大公司在品牌营销及电商渠道拓展的投资力度，是支持业务持续健康发展的必然选择。目前公司互联网营销业务总部在北京，深圳作为经济特区、全国性经济中心城市，互联网业务迅速发展，吸引了大量的互联网技术人才，拥有良好的创新文化和人才聚集优势。2020年10月，深圳市政府发布《深圳市关于推动电子商务加快发展的若干措施》，深圳将通过融资奖励、办公房支持和新技术、新模式应用扶持等一系列方式扶持和加速发展大型电子商务平台，大力推进电子商务应用，强化跨境电商发展优势，完善电子商务支撑服务体系，加大政府扶持力度。上述举措都为公司未来在深圳进行业务发展创造了有利的市场和政策环境。公司拟在深圳建立新的业务中心，未来形成一南一北两大中心。

### （1）适配公司直播间和运营中心扩建的需求，拓展公司营销渠道，满足客户营销需求

本次募投拟新建50个直播间，用于品牌店铺直播子项目，本次购置的房产中拟用于建设直播间的面积为1,250平方米。随着4G、5G网络技术的更新以及智能手机投入市场，网络直播营销及短视频营销应运而生。互联网营销的传播形式不再局限于图文，更多转变为以受众感受更为直观的视频内容进行传播。近年来，得益于短视频和直播用户规模的迅速扩大及短视频和直播平台的加速商业化，短视频和直播广告生态已趋于成熟。品牌方越来越热衷于选择以视频为主的内容营销方式来扩大产品知名度，以视频为主的内容营销与传播已逐渐成为互联网营销的主阵地。在此背景下，公司通过本项目的建设，积极深入开发网络直播

等营销技术，拓展公司的营销渠道，满足不同客户的营销需求，从而增强公司的市场竞争力。

## **（2）建立研发中心集中公司研发管理职能，并提供办公功能，增强业务运营的稳定性**

本次购置房屋系为获取项目实施所必需的品牌孵化、运营、研发等人员的必要办公场所，可以为项目的实施提供独立自主、稳定的办公场所和功能环境，有助于吸引、稳定相关领域高端技术人才，保障公司的长期发展。

作为与未来长期业务发展目标相契合的品牌营销服务一体化建设项目，直播用房需要有硬件装修、直播过程监测等软硬件投入；研发中心建设项目建设期36个月，研发类项目对办公场地及环境的要求较高、资金投入较大。出于项目开展的稳定性及募集资金使用效率的综合考虑，不适合布设在中短期租赁场地。一线城市由于写字楼买卖市场活跃，采用租赁的方式存在无法续租的风险。为防范租赁房产导致的无法续租、租金波动、前期投入无法收回等风险，公司选择以购买房产方式，保障募投项目稳定、顺利实施。

### **（3）购置办公场所的单位折旧摊销较租金低**

在募投项目稳定期，品牌营销服务一体化建设项目日均单位面积折旧及摊销费用为2.41元/天/平方米，研发中心建设项目日均单位面积折旧及摊销费用为2.34元/天/平方米；经查询当前募投项目实施地日均单位面积租金为3.17元/天/平方米，因此购置办公场地更具经济性。

## **3、采用购买房产的合理性**

### **（1）购买单价的合理性**

本次深圳办公楼购置单价为45,000元/m<sup>2</sup>，经查询房地产信息提供商房天下天下的价格信息，本次募投项目拟购置的办公楼单价与可比区域均价无明显差异。经核查，公司与出售方深圳市招华国际会展发展有限公司无关联关系。综上所述，公司房屋购置价格公允。

### **（2）人均单位办公面积的合理性**

品牌营销服务一体化建设项目面积4,000平方米，拟新增319人。研发中心建设项目面积2,000平方米，拟新增43人，当前北京办公场约40名数据营销和数据中心人员将转移至深圳研发中心办公，研发中心建设项目共计83人，此外

部分软件委外服务开展所需人员也通过该项目承载。具体情况如下：

项目	功能	建筑面积 (平方米)	容纳人数	人均办公面积 (平方米)
品牌营销服务一体化建设项目	直播间	1,250	无常驻办公人员	-
	办公用房	2,750	319	8.62
	小计	<b>4,000</b>	-	-
研发中心建设项目	机房	260	无常驻办公人员	-
	开发环境及办公	1,000	69	14.49
	独立办公室	249	14	17.80
	研讨室	84	无常驻办公人员	-
	会议室	87	无常驻办公人员	-
	公共区域及其他辅助用房	220	无常驻办公人员	-
	保密办公室	100	无常驻办公人员	-
	小计	<b>2,000</b>	-	-

经查询，同行业上市公司及相似情形募投项目购置房产人均面积情况如下：

上市公司	募投项目	人均面积 (平方米)
壹网壹创	综合运营服务中心建设项目	39.10
	自有品牌及内容电商项目	45.82
	研发中心及信息化项目	62.50
恒实科技	基于智慧能源的物联应用项目	8.11
	公司网点配置及管控升级项目-上海研发中心	13.64
天玑科技	研发中心及总部办公大楼项目	10.01
赛意信息	智能制造解决方案升级项目	12.00
	基于新一代通讯及物联技术的工业互联网云平台继续研发项目	12.00
国联股份	国联股份数字经济总部建设项目	13.75
	基于 AI 的大数据生产分析系统研发项目	13.83
	基于网络货运及智慧供应链的物联网支持系统研发项目	14.11
	基于云计算的企业数字化系统集成应用平台研发项目	13.83
<b>均值</b>		<b>21.56</b>
新华都	品牌营销服务一体化建设项目	12.54
	研发中心建设项目	24.10

上市公司	募投项目	人均面积 (平方米)
	均值	18.32

注：人均面积=场地购置面积/人数

本次募集资金投资项目人均面积低于同行业上市公司及相似情形募投项目均值。公司本次募投项目规划的人均面积处于合理范围内，不存在购置面积超过实际需求的情况。

### （3）场地购置投入占投资总额比例的合理性

根据公开市场资料，轻资产公司募投项目拟使用募集资金购置/自建办公用房金额占项目投资金额的比例如下所示：

单位：万元

公司名称	募资类型	募投项目	项目投资金额	购置/自建房产金额	购房/自建费用占项目投资额比例
丽人丽妆	首发	综合服务中心建设项目	13,020.37	8,628.26	66.27%
若羽臣	首发	代理品牌营销服务一体化建设项目	23,963.82	6,660.00	27.79%
		电商运营配套服务中心建设项目	5,507.09	4,440.00	80.62%
		企业信息化管理系统建设项目	5,239.00	1,850.00	35.31%
京北方	首发	金融 IT 技术组件及解决方案的开发与升级建设项目	34,383.71	15,784.00	45.91%
		基于大数据、云计算和机器学习的创新技术中心项目	17,900.46	9,871.97	55.15%
		金融后台服务基地建设项目	15,070.83	4,404.17	29.22%
国联股份	非公开发行	国联股份数字经济总部建设项目	34,414.81	<b>24,750.00</b>	<b>71.92%</b>
		基于 AI 的大数据生产分析系统研发项目	49,120.16	<b>14,940.00</b>	<b>30.42%</b>
		基于网络货运及智慧供应链的物联网支持系统研发项目	61,437.84	<b>17,145.00</b>	<b>27.91%</b>
		基于云计算的企业数字化系统集成应用平台研发项目	47,633.86	<b>14,940.00</b>	<b>31.36%</b>
壹网壹创	非公开发行	内容电商项目	42,756.51	28,312.19	66.22%
<b>均值</b>					<b>47.34%</b>
新华都	本次发行	品牌营销服务一体化建设项目	43,724.77	18,549.00	42.42%
		研发中心建设项目	19,340.12	9,274.50	47.95%

由上可知，本次非公开发行场地购置金额占项目投资金额的比例与可比募投

无明显差异，处于合理区间，符合公司当前业务开展的实际情况。

综上所述，公司本次募投项目购置场地系基于公司未来业务开展的需求以及降低募集资金投资风险的考虑，具备必要性和合理性。

## （二）购买房产的进展情况

### 1、品牌营销服务一体化建设项目

本项目拟在广东省深圳市购置办公场地 4,000 平方米。西藏聚量电子商务有限公司已于 2021 年 5 月与出卖方签订《购置物业意向性协议书》，该协议约定，发行人有意向出卖方购置深圳市宝安区会展湾中港广场的 B 座办公物业（以下简称“标的房产”），建筑面积为 4,000 平方米，意向购置费用初步拟定为人民币 18,000 万元。

鉴于发行人已与出卖方签订《购置物业意向性协议书》，明确了标的房产的位置、面积、转让价款，达成了购买意向，发行人取得标的房产具有确定性。此外，发行人因实施“品牌营销服务一体化建设项目”购置的房产主要用于建设公司自有品牌/开发品孵化及内容电商营销服务中心，对房产购置不存在特殊要求，即使发行人最终未能取得标的房产的所有权，位于深圳的可替代房源亦较多，因此，“品牌营销服务一体化建设项目”通过购置房产进行项目建设不存在重大不确定性。

### 2、研发中心建设项目

本项目拟在广东省深圳市购置办公场地 2,000 平方米。久爱致和（北京）科技有限公司已于 2021 年 5 月与出卖方签订《购置物业意向性协议书》，该协议约定，发行人有意向出卖方购置深圳市宝安区会展湾中港广场的 B 座办公物业（以下简称“标的房产”），建筑面积为 2,000 平方米，意向购置费用初步拟定为人民币 9,000 万元。

鉴于发行人已与出卖方签订《购置物业意向性协议书》，明确了标的房产的位置、面积、转让价款，达成了购买意向，发行人取得标的房产具有确定性。此外，发行人因实施“研发中心建设项目”购置的房产主要用于建设公司互联网营销研发中心，对房产购置不存在特殊要求，即使发行人最终未能取得标的房产的所有权，位于深圳的可替代房源亦较多，因此，“研发中心建设项目”通过购置房产进行项目实施不存在重大不确定性。

### （三）购买房产及对应土地的性质是否符合项目要求

发行人本次拟购买的标的房产及对应土地已取得建设用地规划许可、建设工程施工许可、建设工程规划许可、房地产预售许可，具体情况如下：

序号	文件	许可证号	用地位置/建设地址	用地性质
1	深圳市建设用地规划许可证	深规土许 BA-2017-0071 号	空港新城南部	商业服务业用地
2	建筑工程施工许可证	工程编号：4403002017017102	深圳市宝安区福永街道大空港园区	-
3	建筑工程施工许可证	工程编号：4403002017017103	深圳市宝安区福永街道大空港园区	-
4	深圳市建设工程规划许可证	深规土建许字 BA-2018-0035（改1）号	宝安区福永空港新城南部	-
5	深圳市房地产预售许可证	深房许字（2019）宝安 005 号	深圳市宝安区会展湾中港广场	-

综上，发行人“品牌营销服务一体化建设项目”、“研发中心建设项目”购置的房产主要用于办公及研发等商业用途，符合已取得的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 BA-2017-0071 号）规定的用地性质。因此，本所律师认为，发行人本次拟购买的标的房产及对应土地的性质符合项目要求。

### （四）购买房产的资金占募集资金的比例

#### 1、品牌营销服务一体化建设项目

本项目拟在广东省深圳市购置办公场地 4,000 平方米，每平方米价格为 45,000 元，场地购置费合计 18,549 万元，具体明细如下：

序号	项目	房产面积 (平方米)	购置单价 (元/m <sup>2</sup> )	购置金额 (万元)
1	直播用房	1,250.00	45,000.00	5,625.00
2	办公用房	2,750.00	45,000.00	12,375.00
3	契税、印花税及其他	-	-	549.00
合计		<b>4,000.00</b>	-	<b>18,549.00</b>

#### 2、研发中心建设项目

本项目拟在广东省深圳市购置办公场地 2,000 平方米，每平方米价格为 45,000 元，场地购置费合计 9,274.50 万元，具体明细如下：

序号	项目	房产面积 (平方米)	购置单价 (元/m <sup>2</sup> )	购置金额 (万元)
----	----	---------------	-----------------------------	--------------

1	办公用房	2,000.00	45,000.00	9,000.00
2	契税、印花税及其他	-	-	274.50
合计		2,000.00	-	9,274.50

本次募集资金投资项目拟使用募集资金支出的场地购置费合计**16,800.00**万元，占募集资金总额的比例为**29.99%**。

项目	拟使用募集资金支出的场地购置费（万元）	占募集资金总额的比例
品牌营销服务一体化建设项目	10,800.00	19.28%
研发中心建设项目	6,000.00	10.71%
合计	16,800.00	29.99%

#### （五）租赁场地的进展情况

本项目将利用募集资金租赁项目实施场地，西藏久实致和营销有限公司已于2021年3月与仓储所有权人沃太（武汉）仓储有限公司的代理人北京易代储科技有限公司签订《易代储-意向合作协议》，该协议约定，发行人有意向出租方租赁湖北省武汉市场地面积为20,000平方米的仓位（以下简称“租赁场地”），意向合作协议规定：仓储费单价为0.98元/天/平方米，物业管理服务费为0.02元/天/平方米。

鉴于发行人已与出租方代理人签订《易代储-意向合作协议》，明确了租赁场地的面积、租赁价款，达成了租赁意向，发行人取得租赁场地具有确定性。此外，发行人因实施“仓储物流建设项目”租赁的场地主要用于建设仓储物流自动化仓库，对租赁场地不存在特殊要求，即使发行人最终未能与出租方签订正式合同，位于武汉的可替代租赁场地亦较多，因此，“仓储物流建设项目”通过租赁场地进行项目建设不存在重大不确定性。

#### （六）租赁或拟租赁的房产及对应土地的性质是否符合项目要求

根据《新华都购物广场股份有限公司2021年度非公开发行A股股票募集资金运用可行性分析报告》，仓储物流建设项目计划在武汉租赁20,000平方米仓储物流场地建设智能化仓库。发行人本次拟租赁的标的场地已取得《不动产权证书》，权利人为沃太（武汉）仓储有限公司，具体情况如下：

序号	权证号	地址	面积（m <sup>2</sup> ）	用途	使用期限
1	鄂（2017）武汉市江夏不动产权第0037658号	武汉市江夏区庙山办事处花山吴村	102,919.59	仓储用地	2017.08.11-2067.08.11

根据发行人提供的《新华都购物广场股份有限公司 2021 年度非公开发行 A 股股票募集资金运用可行性分析报告》，“仓储物流建设项目”主要用途为建设智能化仓库，符合《不动产权证书》（鄂（2017）武汉市江夏不动产权第 0037658 号）规定的用途。

因此，本所律师认为，发行人租赁或拟租赁的房产及对应土地的性质符合项目要求。

## （七）核查程序和核查意见

### 1、核查程序

（1）获取本次募投项目可行性研究报告，查询相似案例验证本次募投项目场地购置的合理性，取得发行人出具的关于募投项目购置场地的合理性及必要性的说明；

（2）取得并核查了发行人出具的说明、发行人签订的《购置物业意向性协议书》《易代储-意向合作协议》、**仓储场地权利人与其代理人《易代储—委托代理招商协议》**、相关不动产取得的建设用地规划许可、建设工程施工许可、建设工程规划许可、房地产预售许可、不动产权证书等文件；

（3）实地走访本次募投项目实施地，并与相关人员进行访谈。

### 2、核查意见

经核查，本所律师认为：

（1）综合考虑公司未来发展需要、经营稳定性以及降低募集资金投资风险，本次募投项目采用购买房产的方式实施具备合理性及必要性；

（2）本次募投项目购买房产的资金占募集资金的比例为 **29.99%**，符合公司本次募投项目的实际需要；

（3）发行人本次募集资金投资项目中“品牌营销服务一体化建设项目”、“研发中心建设项目”的拟实施地为新建商业用地，已取得了建设用地规划许可、建设工程施工许可、建设工程规划许可、房地产预售许可，房产及对应土地的性质符合项目要求；“仓储物流建设项目”的拟实施地为仓储用地，并已取得不动产权证书，租赁或拟租赁的房产及对应土地的性质符合项目要求。并且，发行人已与相关房产所有权人、代理人签订了《购置物业意向性协议书》和《易代储-意向合作协议》。因此，本所律师认为，本次募投项目的土地具备确定性和合法

性。

## 二、《一次反馈意见》问题 12

问题：请申请人说明公司有无为合并报表范围外的公司提供担保的情况，如有，请说明相应担保是否履行必要的程序和信息披露义务，前述担保事项中对方未提供反担保的，请申请人说明原因及风险。请保荐机构和申请人律师核查上述情形的原因，是否按照相关法律法规规定履行董事会或股东大会决策程序，董事会或股东大会审议时关联董事或股东是否按照相关法律法规规定回避表决，对外担保总额或单项担保的数额是否超过法律法规规章或者公司章程规定的限额，是否及时履行信息披露义务，独立董事是否按照规定在年度报告中对对外担保事项进行专项说明并发表独立意见等，构成重大担保的，请一并核查对申请人财务状况、盈利能力及持续经营的影响。

答复：

### （一）发行人有无为合并范围外的公司提供担保的情况

根据发行人的说明及本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，公司的对外担保情况如下：

序号	担保合同编号	担保合同名称	担保方	被担保方	借款人	担保债务最高金额（万元）	被担保债务的发生期间
1	公高保字第 DB2000000080288 号	最高额保证合同	发行人	西藏久实	中国民生银行股份有限公司福州分行	5,000.00	2020/10/28-2021/10/28
2	公高保字第 DB2000000080237 号	最高额保证合同	发行人	西藏聚量	中国民生银行股份有限公司福州分行	10,000.00	2020/10/28-2021/10/28
3	授 WQ2020168-DB1	最高额保证合同	发行人	西藏久实	兴业银行股份有限公司福州分行	5,000.00	2020/09/21-2021/09/08
4	授 WQ2020167-DB1	最高额保证合同	发行人	西藏聚量	兴业银行股份有限公司福州分行	10,000.00	2020/09/18-2021/09/08

如上所示，截至本补充法律意见书出具之日，公司对外担保对象均为合并报表范围内子公司，不存在为合并报表范围外的公司提供担保的情形。

### （二）核查程序及意见

#### 1、核查程序

（1）核查发行人及其控股子公司对外担保的合同文件；

(2) 核查发行人相关董事会、股东大会决议、独立董事意见及相关公告文件；

(3) 核查发行人的审计报告及财务报表；

(4) 核查发行人及其控股子公司的企业信用报告；

(5) 取得发行人对于对外担保情况的说明

## 2、核查意见

经核查，本所律师认为：截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在为合并报表范围外的公司提供担保的情况。

## 三、《一次反馈意见》问题 13

**问题：**请申请人说明公司有无参股含有房地产业务企业的情况。请保荐机构和申请人律师发表核查意见。

### **（一）发行人及其控股、参股公司经营范围不涉及房地产开发相关业务类型**

根据《城市房地产开发经营管理条例》《房地产开发企业资质管理规定》等有关规定，房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。从事房地产开发经营业务，应当向房地产开发主管部门申请取得房地产开发经营资质证书，并应当在经营范围中记载房地产开发经营相关项目。

截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股、参股公司经营范围均不涉及房地产开发相关业务类型。

### **（二）发行人及其控股、参股公司不具有房地产开发资质**

经查询国家企业信用信息公示系统、信用中国以及住房和城乡建设部网站，并取得了发行人及其控股、参股公司出具的书面确认，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股、参股公司不具有房地产开发资质。

### **（三）发行人及其控股、参股公司未从事房地产开发业务**

经查询国家企业信用信息公示系统、信用中国以及住房和城乡建设部网站，并取得了发行人及其控股、参股公司出具的书面确认，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股、参股公司不具有房地产开发资质，未从事任何房地产

开发业务，也没有从事房地产开发业务的计划或安排。

#### （四）核查程序及意见

##### 1、核查程序

（1）获取并查阅了发行人及其控股、参股公司现行有效的《营业执照》；

（2）通过国家企业信用信息公示系统、信用中国、住房和城乡建设部网站等公开信息渠道检索对发行人及其控股、参股公司持有房地产开发企业资质情况予以核查；

（3）获取并查阅了发行人就其涉及房地产业务情况的说明文件。

##### 2、核查意见

经核查，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股、参股公司经营范围不涉及房地产开发相关业务类型，且未从事房地产开发业务，不具有房地产开发资质。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于新华都购物广场股份有限公司 2021 年度非公开发行股票的补充法律意见书（一）》之签署页）

上海市锦天城律师事务所

经办律师：\_\_\_\_\_

庞 景

负责人：\_\_\_\_\_

经办律师：\_\_\_\_\_

顾功耘

郝 卿

经办律师：\_\_\_\_\_

滕风武

年 月 日