

**安信证券股份有限公司关于
新华都购物广场股份有限公司本次重组前业绩异常
或本次重组存在拟置出资产情形相关事项的专项核查意见**

新华都购物广场股份有限公司（以下简称“公司”、“新华都”、“上市公司”）拟向控股股东新华都实业集团股份有限公司转让泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、江西新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、赣州新华都购物广场有限公司 11 家全资子公司（以下简称“标的公司”）100%的股权（以下简称“本次交易”）。

安信证券股份有限公司（以下简称“本独立财务顾问”）作为上市公司本次交易的独立财务顾问，根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》（以下简称“《1 号指引》”）的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下：

一、上市后的承诺履行情况，是否存在不规范承诺、承诺未履行或未履行完毕的情形

（一）上市后的承诺履行情况

根据上市公司提供的相关资料和公开披露的公告等文件，并经本独立财务顾问核查，自新华都上市之日起至本核查意见出具日止，新华都及相关承诺方做出的主要公开承诺及履行情况（不包括本次重大资产出售中相关方做出的承诺）如下：

序号	承诺类别	承诺主体	承诺主要内容	承诺时间	履行情况
与首次公开发行相关的承诺					
1	股份限售	新华都集团、新华都投资、陈发树、陈志勇、陈志程、陈云岚、陈耿生、刘国川	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份	2008年7月31日	履行完毕
2	股份限售	陈志程、周文贵、上官常川、龚严冰、付小珍、郭建生、龚水金、李青	自公司股票上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其直接和间接持有公司股份总数的百分之二十五，且在离职后半年内，不转让其直接和间接持有的公司股份。	2008年7月31日	履行完毕
3	股份限售	其他股东	自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人回购其持有的股份	2008年7月31日	履行完毕
4	避免同业竞争	新华都集团	在持有本公司控股权期间内，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不在中国境内外以任何形式从事与本公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与本公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织。若本公司将来开拓新的业务领域，本公司享有优先权，新华都集团及新华都集团的全资或控股企业将不再发展同类业务	2008年7月31日	正常履行中

5	避免同业竞争	陈发树	在本人及本人三代以内的直系、旁系亲属拥有本公司实际控制权期间，本人及本人投资控股的公司、企业将不在中国境内外以任何形式从事与本公司主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与贵公司主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织；若本公司将来开拓新的业务领域，本公司享有优先权，本人及本人投资控股的公司、企业将不再发展同类业务	2008 年 7 月 31 日	正常履行中
2011 年度非公开发行股份相关的承诺					
6	股份限售	新华都集团、陈发树	本次非公开发行所认购股票自发行结束之日起三十六个月内不得转让	2011 年 3 月 1 日	履行完毕
2014 年收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
7	业绩承诺及补偿安排	新华都集团	资产收购交易完成后的三个会计年度，公司本次收购标的资产的总投资（合计：63,800万元）的年平均收益率不低于12%，即年平均收益不低于7,656万元。若低于12%即低于7,656万元的，新华都集团将以现金补足。	2013 年 5 月 27 日	履行完毕
2014 年增持相关的承诺					
8	股份增持	陈发树、新华都集团、新华都投资	自首次增持之日（2014年7月3日）起3个月内根据中国证监会和深圳证券交易所有关规定，通过深圳证券交易所证券交易系统择机增持公司股份，累计增持股份不超过公司总股本的5%；在增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股份，并严格遵守有关规定，不进行内幕交易、敏感期买卖股份、短线交易，增持期间及法定期限内不超计划增持。	2014 年 7 月 4 日	履行完毕

9	股份增持	周文贵	在增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股份，并严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份变动及其管理规则》等法律法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定。	2014年7月1日	履行完毕
2015年增持相关的承诺					
10	其他	陈发树、新华都集团、新华都投资、上官常川、郭建生、刘国川、付小珍、李青、龚水金	为积极响应监管部门倡议，公司控股股东和持股5%以上股东（以下并称大股东）及董事、监事、高级管理人员承诺在2015年7月11日起六个月内不通过二级市场减持本公司股份。	2015年7月11日	履行完毕
11	其他	新华都集团	公司控股股东新华都集团于2015年7月28日通过深圳证券交易所证券交易系统从二级市场以自有资金9,160,044.71元增持本公司股票120万股，占公司总股本的0.22%。公司控股股东新华都集团承诺：本次增持的公司股票，在增持完成后的6个月内不减持。	2015年7月29日	履行完毕
12	其他	陈发树、新华都集团	公司实际控制人陈发树先生于2015年9月1日通过深圳证券交易所证券交易系统从二级市场以自有资金1123.2万元增持本公司股票180.57万股，占公司总股本的0.33%。公司实际控制人及新华都集团承诺：本次增持的公司股票，在增持完成后的6个月内不减持。	2015年9月2日	履行完毕
2015年度重大资产重组相关的承诺					
13	股份限售	倪国涛、崔德花、郭风香、金丹	交易对方于2016年1月12日后取得上市公司股份，则该等限售股份分为三期解锁：第一期解锁股份应于本次发行股份及支付现金购买资产完成满12个月，	2016年2月29日	履行完毕

			且标的公司2015年度的利润承诺完成或2015年度的利润承诺补偿完成后解除限售；第二期解锁股份应于标的公司2015年度、2016年度累计的利润承诺完成或2016年度的利润承诺补偿完成后解除限售；第三期解锁股份应于标的公司2016年度、2017年度累计的利润承诺完成或2017年度的利润承诺补偿和资产减值补偿承诺(若有)完成后解除限售。		
14	业绩承诺及补偿安排	倪国涛、崔德花、郭风香、金丹	经各方确认，本次交易的利润承诺和利润补偿期间为2015年度、2016年度、2017年度。交易对方向上市公司承诺，标的公司2015年度、2016年度和2017年度实现的净利润数分别5,070万元、6,500万元和8,520万元。上市公司在2015年、2016年、2017年每一会计年度结束后，将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所进行年度审计，并根据前述审计结果，披露当年度实现的实际净利润数，同时由该会计师事务所对标的公司的净利润实现情况出具专项审核意见，确定标的公司当年实现的实际净利润数。根据上述专项审核意见，上市公司2015年度、2016年度、2017年度的年度报告中披露标的公司的实际净利润数与承诺净利润数的差异情况。郭风香、倪国涛、崔德花和金丹作为补偿义务人，应根据其在本次交易中获得的对价占标的资产交易总额的比例计算其各自负责的利润承诺补偿比例，利润补偿期间内，若标的公司在第一年(即2015年度)的实际净利润数低于2015年度的承诺净利润数；或者，连续两年(2015年度和2016年度，以及2016年度和2017年	2016年2月29日	履行完毕

			度)的实际净利润数低于对应期间(2015年度和2016年度, 以及2016年度和2017年度)累计的承诺净利润数, 交易对方均应按照其所获得上市公司股份对价与现金对价的比例分别履行相应的利润补偿承诺; 如按上述方法补偿完毕之后仍有不足, 不足部分以现金补偿。具体的补偿金额按以下公式计算: A、2015年的股份回购数量和现金补偿金额的确定 2015年应回购股份数量=(标的公司2015年承诺净利润数—标的公司2015年实际净利润数)×【获得股份价值占交易对价总额的比例60.53%×(标的公司的对价总额÷本次交易发行股份的每股价格)】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和 2015年现金补偿金额=(标的公司2015年承诺净利润数—标的公司2015年实际净利润数)×【获得现金金额占交易对价总额的比例39.47%×交易对价总额】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和 B、2016年的股份回购数量和现金补偿金额的确定 2016年应回购股份数量=(标的公司2015年、2016年累计承诺净利润数—标的公司2015年、2016年累计实际净利润数)×【获得股份价值占交易对价总额的比例60.53%×(标的公司的对价总额÷本次交易发行股份的每股价格)】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和-2015年已补偿股份数量 2016年现金补偿金额=(标的公司2015年、2016年累		
--	--	--	---	--	--

			计承诺净利润数—标的公司2015年、2016年累计实际净利润数)×【获得现金金额占交易对价总额的比例39.47%×交易对价总额】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和-2015年已补偿现金金额 C、2017年的股份回购数量和现金补偿金额的确定 2017年应回购股份数量=(标的公司2016年、2017年累计承诺净利润数—标的公司2016年、2017年累计实际净利润数)×【获得股份价值占交易对价总额的比例60.53%×(标的公司的对价总额÷本次交易发行股份的每股价格)】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和-2016年已补偿股份数量 2017年现金补偿金额=(标的公司2016年、2017年累计承诺净利润数—标的公司2016年、2017年累计实际净利润数)×【获得现金金额占交易对价总额的比例39.47%×交易对价总额】÷标的公司在利润补偿期限内各年的承诺净利润数的总和-2016年已补偿现金金额 前述净利润合计数均以标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润数合计数确定。如根据上述公式计算的各年应补偿股份数量或现金金额小于或等于0时，则按0取值，即交易对方已经补偿的股份或现金不予冲回。		
15	关于同业竞争的承诺	倪国涛、崔德花、郭凤香、金丹	一、本人目前与新华都、久爱致和、久爱天津和泸州致和间不存在同业竞争，本人也不存在控制的与	2016年2月29日	正在履行中

			新华都、久爱致和、久爱天津和泸州致和间具有竞争关系的其他企业的情形。 二、本人今后为新华都直接股东期间，不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接参与任何与新华都、久爱致和、久爱天津和泸州致和构成竞争的任何业务或活动。 三、本人今后为新华都直接股东期间，不会利用对新华都股东地位损害新华都及其他股东（特别是中小股东）的合法权益,不会损害新华都及其子公司久爱致和、久爱天津和泸州致和的合法权益。 四、本人保证在作为新华都直接股东期间上述承诺持续有效且不可撤销。如有任何违反上述承诺的事项发生，本人承担因此给新华都、久爱致和、久爱天津和泸州致和造成的一切损失（含直接损失和间接损失），本人因违反本承诺所取得的利益归新华都所有。		
16	关于关联交易和资金占用方面的承诺	倪国涛、崔德花、郭风香、金丹	一、本人及本人直接或间接控制或影响的企业与重组后的公司及其控股企业之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定依法签订协议，履行合法程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权	2016 年 2 月 29 日	正在履行中

			益。 二、本人及本人直接或间接控制或影响的企业将严格避免向公司及其控股和参股公司拆借、占用公司及其控股和参股公司资金或采取由公司及其控股和参股公司代垫款、代偿债务等方式侵占公司资金。 三、本次交易完成后本人将继续严格按照有关法律法规、规范性文件以及公司章程的有关规定行使股东权利；在公司股东大会对有关涉及本人的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。 四、本人保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使公司及其控股和参股公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致公司或其控股和参股公司损失或利用关联交易侵占公司或其控股和参股公司利益的，公司及其控股和参股公司的损失由本人承担。		
17	其他	倪国涛、崔德花、郭风香、金丹	一、交易对方关于所提供信息的真实性、准确性和完整性的声明与承诺函 “交易对方郭风香、倪国涛、崔德花和金丹承诺为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；将及时向新华都提供本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给新华都或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任；承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，	2016年2月29日	正在履行中

			资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；承诺为本次交易所作出的声明、承诺及说明等均为真实、准确、完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；承诺愿对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让在新华都购物广场股份有限公司拥有权益的股份。” 二、关于合法合规及诚信情况的承诺函 交易对方郭风香、倪国涛、崔德花和金丹向上市公司承诺： “本人最近五年内不存在受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形，亦不存在涉嫌有重大违法行为的情形；最近五年内也不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等情形。” 三、关于交易标的资产权属清晰的承诺 交易对方郭风香、倪国涛、崔德花和金丹已出具承诺函：“本人已经依法履行对久爱致和、久爱天津和泸州致和的出资义务，出资均系自有资金，出资		
--	--	--	---	--	--

			真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响久爱致和、久爱天津和泸州致和合法存续的情况；本人合法持有久爱致和、久爱天津和泸州致和的股权，对该等股权拥有完整、有效的所有权，该等股权权属清晰，不存在权属纠纷或者潜在纠纷，不存在任何形式的委托持股、信托持股或代他人持有的情形亦不存在其他利益安排，不存在禁止转让、限制转让的承诺或安排；本人持有久爱致和、久爱天津和泸州致和的股权未设置抵押、质押、留置等任何担保权益，也不存在任何可能导致上述股权被有关司法机关或行政机关查封、冻结、征用或限制转让的未决或者潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或者司法程序。”		
18	股份限售	陈发树、新华都集团、陈志勇、新华都购物广场股份有限公司—第一期员工持股计划、西藏聚久致和创业投资合伙企业	本次向陈发树、陈志勇、新华都实业集团股份有限公司（以下简称“新华都集团”）、新华都购物广场股份有限公司-第一期员工持股计划（以下简称“新华都员工持股计划”）和西藏聚久致和创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“西藏聚久致和”）发行股份募集资金的股份自股票上市之日起36个月内不转让。本次发行结束后，由于送股、转增股本等原因而对应新增取得的上市公司股份，亦应遵守上述锁定要求。	2016年3月18日	履行完毕
19	股份限售	陈发树、陈志勇、新华都集团	本次重大资产重组陈发树及其一致行动人陈志勇和新华都集团承诺，对其在本次重组前所持有的公司股份进行锁定，锁定期为本次重组后（即公司本次	2016年3月18日	履行完毕

			重组向其发行的股份登记至其在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的股票账户之日) 的 12 个月。		
20	关于同业竞争的承诺	陈发树、陈志勇、新华都集团、西藏聚久致和创业投资企业	本人/本公司日后在持有发行人的股权期间，本人/本公司及控制的其他公司、企业将不在中国境内外以任何形式从事与发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和主营业务或者主要产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并或受托经营管理与发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和主营业务或者主要产品相同或者相似的公司、企业或者其他经济组织； 本人/本公司及控制的其他公司、企业如从第三方获得任何竞争性业务机会，则将立即通知发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和，并尽力将该业务机会无偿提供予发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和； 若将来开拓新的业务领域，则发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和享有优先权，本人/本公司及控制的其他公司、企业将不再发展与发行人及久爱致和、久爱天津、泸州致和今后开拓的新的业务相竞争或者构成竞争威胁的业务活动。” 关于规范关联交易的承诺	2016 年 3 月 18 日	正在履行中
21	关于规范关联交易的承诺	陈发树、陈志勇、新华都集团、西藏聚久致和创业投资企业	本人/本公司将尽可能地避免和减少本人和本人控制的其他企业、组织或机构与上市公司之间的关联交易；对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人/本公司和本人控制的其他企业将根据有	2016 年 3 月 18 日	正在履行中

			关法律、法规和规范性文件以及新华都公司章程的规定，遵循平等、自愿、等价和有偿的一般商业原则，履行法定程序与新华都签订关联交易协议，并确保关联交易的价格公允，原则上不偏离与市场独立第三方交易的价格或收费的标准，以维护新华都及其它股东（特别是中小股东）的利益； 保证不利用实际控制人、股东、控制股东地位和影响，通过关联交易损害新华都及其它股东（特别是中小股东）的合法权益，不违规占用或转移新华都的资金、资产及其他资源，或违规要求新华都提供担保； 如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人/本公司愿意将出售新华都股票所得收益划归新华都； 同时，本人认购新华都本次非公开发行的股份的锁定期自期满后延长六个月，且承担相应的法律责任。		
22	其他	陈发树、陈志勇、新华都集团、西藏聚久致和创业投资合伙企业、新华都购物广场股份有限公司—第一期员工持股计划	本人/本公司/本持股计划于2015年6月12日与新华都购物广场股份有限公司签订《附生效条件的非公开发行股份认购协议》，拟认购新华都购物广场股份有限公司本次非公开发行股份，本人/本公司/本持股计划认购资金来源于自有资金或自筹资金/新华都购物广场股份有限公司正式员工的合法薪酬和通过法律、行政法规允许的其他方式取得的自筹资金。 本次认购新华都购物广场股份有限公司非公开发行股份的资金不存在来源于新华都购物广场股份有限公司的情况，也不包含任何杠杆融资结构化设计产品并符合中国证监会的其他有关规定。	2016年3月18日	正在履行中

2017年度重大资产重组相关的承诺					
23	其他	新华都	公司承诺自发布《关于终止筹划重大资产重组事项的公告》（公告编号：2017-071）之日起2个月内不再筹划重大资产重组。	2017年8月29日	履行完毕
2017年收购报告书或权益变动报告书中所作的承诺					
24	股份限售	阿里巴巴（成都）软件技术有限公司、杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	自本次拟转让的股份过户登记于阿里巴巴成都和杭州瀚云证券账户之日起6个月内，阿里巴巴（成都）和杭州瀚云不转让该等本次受让的股份。	2017年9月27日	履行完毕
26	股份限售	新华都集团	自本次拟转让的股份过户登记于阿里巴巴成都和杭州瀚云证券账户之日起6个月内，新华都集团承诺不会继续减少其在新华都拥有的权益股份。	2017年9月28日	履行完毕
27	其他	阿里巴巴（成都）软件技术有限公司、杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	自本次拟转让的新华都股份分别过户登记于阿里巴巴成都和杭州瀚云证券账户之日起18个月内，未经转让方事先书面同意，阿里巴巴成都和杭州瀚云不会转让其持有的任何新华都股份，尽管有如上所述，在本次转让的新华都股份过户登记于阿里巴巴成都和杭州瀚云证券账户之日起18个月内，若新华都集团未经阿里巴巴（成都）与杭州瀚云事先书面同意而转让其持有的新华都任何股份，则阿里巴巴（成都）和杭州瀚云前述承诺自动终止。	2017年9月27日	履行完毕
28	其他	新华都集团	自本次拟转让的股份过户登记于杭州瀚云和阿里巴巴成都证券账户之日起18个月内，未经杭州瀚云和阿里巴巴成都事先书面同意，新华都集团不会转让其持有的任何新华都股份；尽管有如上所述，在本	2017年9月27日	履行完毕

			次拟转让的股份过户登记于杭州瀚云和阿里巴巴成都证券账户之日起18个月内，若杭州瀚云和阿里巴巴成都未经新华都集团事先书面同意而转让其持有的新华都任何股份，则新华都集团前述承诺自动终止。		
2018年限制性股票激励计划相关的承诺					
29	其他	新华都	不为激励对象依本激励计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保；股权激励计划相关信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏	2018年3月17日	正在履行中
关于终止实施 2018 年限制性股票激励计划暨回购注销相关限制性股票相关承诺					
30	其他	新华都	公司承诺自股东大会决议通过终止实施本激励计划相关议案公告之日起三个月内，不再审议和披露股权激励计划。	2019年7月17日	履行完毕
2019年度回购社会公众股份相关的承诺					
31	其他	陈发树、陈志勇、新华都集团、金志国、郭建生、金丹、徐潘华、许安心、江曙晖、张石保、龚水金、姚朝梨、陈智敏	除已披露且尚未实施的减持计划外，公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其一致行动人在回购期间未有增减持计划	2019年7月17日	履行完毕
32	其他	新华都集团、陈发树、陈志勇	公司控股股东、实际控制人及其一致行动人在未来六个月无减持公司股份计划。	2019年7月17日	履行完毕
2020年员工持股计划相关的承诺					
33	股份限售	新华都购物广场股份有限公司一第二期员	本员工持股计划通过非交易过户方式所获标的股份的锁定期为12个月，自公司公告最后一笔标的股票	2020年4月25日	履行完毕

		工持股计划	过户至本计划名下之日起算。		
2020年回购社会公众股份相关的承诺					
34	其他	新华都集团、陈发树、倪国涛、陈文杰、郭建生、徐潘华、许安心、江曙晖、陈智敏、龚水金、林波、张石保	公司回购社会公众股份期间，公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人尚无增减持计划，若未来拟实施股份增减持计划，公司将按照相关法律法规的规定和要求及时履行信息披露义务。	2020年11月26日	履行完毕
“领航员计划（一期）”员工持股计划相关的承诺					
35	股份限售	新华都购物广场股份有限公司－“领航员计划（一期）”员工持股计划	本次员工持股计划自公司公告最后一笔标的股票过户至本计划名下之日起12个月后解锁股份数为本计划总数的50%；自公司公告最后一笔标的股票过户至本计划名下之日起16个月后解锁股份数为本计划总数的50%。	2021年1月26日	正在履行中
“领航员计划（二期）”股权激励计划相关的承诺					
36	其他	新华都	不为激励对象依本激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保；股权激励计划相关信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。	2021年3月30日	正在履行中
2021年度非公开发行股份相关的承诺					
37	其他	新华都集团、陈发树	公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺： 1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。 2、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人/本公司承诺届时将按	2021年3月30日	正在履行中

			照中国证监会的最新规定出具补充承诺。3、本人/本公司承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人/本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人/本公司违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人/本公司愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人/本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人/本公司同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，对本人/本公司作出相关处罚或采取相关管理措施。		
38	其他	倪国涛、陈文杰、郭建生、徐潘华、江曙晖、许安心、张石保	公司董事、高级管理人员关于公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺： 1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、本人承诺如公司未来实施股权激励方案，股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作	2021年3月30日	正在履行中

			为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其指定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。		
39	其他	新华都	公司不存在向发行对象作出保底保收益或变相保底保收益承诺的情形；不存在直接或通过利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助或补偿的情形。	2021年3月30日	正在履行中
2021年权益变动报告书中所作的承诺					
40	其他	倪国涛、张玲	自本次转让股份过户至信息披露义务人名下之日起12个月内不通过任何方式减持该等股份，截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人没有增加其在上市公司中拥有权益股份的具体计划。若发生相关权益变动事项，信息披露义务人及其一致行动人将严格按照相关法律法规及时履行信息披露义务。	2021年12月1日	正在履行中
41	其他	新华都集团、新华都投资、陈发树、陈志勇	截至本报告书签署日，信息披露义务人及其一致行动人没有增加或减少其在上市公司中拥有权益股份的具体计划。若发生相关权益变动事项，信息披露义务人及其一致行动人将严格按照相关法律法规及时履行信息披露义务。	2021年12月1日	正在履行中

（二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为，自新华都上市之日至本核查意见出具之日，上述承诺主体作出的相关承诺已经履行完毕或者正在正常履行中，符合《监管规则适用指引——上市类第1号》的相关要求，不存在不规范承诺或不依法履行承诺的情形。

二、最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保等情形，上市公司及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

（一）最近三年的规范运作情况，是否存在违规资金占用、违规对外担保的情形

本独立财务顾问查阅了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年度审计报告（天健审[2019]13-9 号）和《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》（天健审[2019]13-10 号），2019 年度审计报告（天健审[2020]13-9 号）、《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项审计说明》（天健审[2020]13-11 号）和《关于新华都购物广场股份有限公司内部控制的鉴证报告》（天健审[2020]13-10 号），2020 年度审计报告（天健审[2021]13-14 号）和《非经营性资金占用及其他关联方资金往来情况的专项审计说明》（天健审[2021]13-15 号）；新华都最近三年的年度报告及信息披露文件；以及查阅了中国证监会、深圳证券交易所等监管机构网站。

最近三年新华都不存在被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金、违规对外担保的情形。

（二）新华都及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员是否曾受到行政处罚、刑事处罚，是否曾被交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，是否有正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形

根据新华都及其控股股东新华都实业集团股份有限公司、实际控制人陈发树、新华都现任董事、监事、高级管理人员出具的声明和承诺，并经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网、中国证监会官方网站、深圳证券交易所官方网站、证券期货市场失信记录查询平台等网站，最近三年，新华都及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未受到行政处罚、刑事处罚，不存在被交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

（三）独立财务顾问核查意见

综上，经核查，本独立财务顾问认为，最近三年新华都不存在被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金、违规对外担保的情形；最近三年，新华都及其控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未受到行政处罚、刑事处罚，不存在被交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形。

三、最近三年的业绩真实性和会计处理合规性，是否存在虚假交易、虚构利润，是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定，是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，尤其关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

（一）关于“是否存在虚假交易、虚构利润”的说明

本独立财务顾问查阅了天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2018 年度审计报告（天健审[2019]13-9 号）、2019 年度审计报告（天健审[2020]13-9 号）、2020 年度审计报告（天健审[2021]13-14 号），报告意见均为标准无保留意见。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司最近三年不存在虚假交易、虚构利润的情况。

（二）关于“是否存在关联方利益输送，是否存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形，相关会计处理是否符合企业会计准则规定”的说明

本独立财务顾问查阅了上市公司最近三年的审计报告，会计师均出具了标准无保留意见的审计报告；查阅了上市公司最近三年的年度报告、关联交易公告、董事会决议、股东大会决议、独立董事意见。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司最近三年不存在关联方利益输送，不存在调节会计利润以符合或规避监管要求的情形。

（三）是否存在滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，关注应收账款、存货、商誉大幅计提减值准备的情形等

经核查最近三年天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，上市公司最近三年会计政策变更、会计差错变更和会计估计变更，应收账款、存货、商誉资产减值准备的情况如下：

1、会计政策变更

新华都 2018 年度根据财政部颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》要求、2019 年度根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）、《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》《企业会计准则第 24 号—套期保值》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》要求、2020 年度根据财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》等相关要求进行会计政策变更，除此之外，2018 年至 2020 年度不存在其他会计政策变更。

2、会计差错更正或会计估计变更

新华都最近三年不存在会计差错更正或会计估计变更情形。

3、应收账款、存货和商誉的资产减值准备情况

新华都最近三年的应收账款、存货和商誉的资产减值准备期末余额情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31/ 2020 年度	2019.12.31/ 2019 年度	2018.12.31/ 2018 年度
应收账款坏账准备余额	3,433.08	3,344.82	2,155.68
存货跌价准备余额	1,073.84	282.66	1,432.73
商誉减值准备余额	46,114.41	46,114.41	-
本期计提的应收账款坏账准备	88.26	1,189.14	1,081.18
本期计提的存货跌价准备	791.18	-1,150.06	-101.71
本期计提的商誉减值准备	-	46,114.41	-

(1) 2018 年末、2019 年末、2020 年末应收账款坏账准备余额占应收账款账面余额的比例分别是 5.60%、5.34%和 5.24%，占比较为稳定。2020 年度计提的应收账款坏账准备较 2019 年大幅下降，主要系 2020 年末应收账款原值较上年末稳定，坏账计提政策未发生变化，因此当期计提的坏账准备金额较小。

(2) 公司存货主要以食品、生鲜、日用品为主，周转较快，库龄基本在 6 个月以内，公司根据成本与可变现净值孰低的原则计提存货跌价准备。2018 年末、2019 年末、2020 年末，存货跌价准备余额占存货余额的比例分别是 1.71%、0.44%和 1.38%。2019 年占比下降主要系该年度公司关闭 56 家门店、转让和注销子公司，已计提跌价准备的存货对外销售或由于合并范围变更，转销相应的存货跌价准备。

(3) 2016 年新华都发行股份及支付现金收购互联网营销业务板块三家子公司久爱致和（北京）科技有限公司、久爱（天津）科技发展有限公司和泸州聚酒致和电子商务有限公司（以下简称“互联网营销业务公司”），形成商誉 67,759.73 万元。2019 年受市场竞争加剧，广告及业务宣传费增加和人工成本增加的影响，互联网营销业务公司整体净利润同比下滑 40.58%，且明显低于形成商誉时的预期，公司聘请的中联资产评估集团有限公司对包含商誉的资产组组合可收回金额进行了评估并出具资产评估报告（中联评报字[2020]第 450 号），包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为 21,900.00 万元，低于账面价值 68,014.41 万元，

2019 年度确认商誉减值损失 46,114.41 万元。

经核查，本独立财务顾问未发现上市公司滥用会计政策、会计差错更正或会计估计变更等对上市公司进行“大洗澡”的情形，最近三年有关资产的减值准备均按照公司会计政策进行减值测试和计提，符合企业会计准则的规定。

四、拟置出资产的评估作价情况，相关评估方法、评估假设、评估参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等

（一）拟置出资产的评估作价情况

本次交易中，评估机构对标的公司采用资产基础法和收益法两种方法对标的公司进行评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结论。截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，标的公司股东全部权益账面价值为 25,750.30 万元，股东全部权益评估价值为 39,435.80 万元，增值额为 13,685.50 万元，增值率为 53.15%。

（二）本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值合理性分析

1、评估方法的合理性

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，每项资产和负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此本次评估适用资产基础法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单

位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，具备持续经营的基础和条件，会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对企业目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来预期收益可以较为合理预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此本次评估适用收益法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属于上市公司的子公司，同一行业的上市公司业务结构、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且考虑到我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率。因此，本次评估不适用市场法进行评估。

因此，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

2、评估假设的合理性

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下主要的评估假设：

（1）基本假设

①交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

②公开市场假设：公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③资产持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的

基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

④企业持续经营的假设：企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（2）一般假设

①被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

②假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

③假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

④除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

⑤假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（不考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

⑥假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

⑦假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

⑧假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

⑨无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（3）特殊假设

①被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能

随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

②被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

③被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

④被评估单位在未来经营期内的资产构成，主营业务、产品类型、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日的状态持续，不考虑未来可能由于管理层、经营策略、关联企业经营模式以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品类型等状况的变化；

⑤在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近期的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入、交易手续费，也不考虑汇兑损益等不确定性损益；

⑥未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；

⑦除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业经营规模以评估基准日状况进行估算；

⑧本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

⑨假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

⑩假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

⑪假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

⑫被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

3、评估参数的合理性

本次评估中，福建华成房地产土地资产评估有限公司对拟置出资产采用收益法和资产基础法进行评估，以资产基础法的结果为最终评估结论，本次法评估过程中，收益法通过估算企业未来预期现金流并采用适宜的折现率确定其评估价值，

资产基础法通过估算企业各项资产价值和负债的基础上确定其评估价值，评估过程符合资产的实际情况。综上所述，本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理。

（三）履行必要的决策程序

本次评估结论已经上市公司董事会审议通过，独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表了独立意见。上市公司拟将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

（四）独立财务顾问的核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：评估机构在评估过程中履行了必要的评估程序，评估方法选择适当，评估假设、评估参数具备合理性，符合资产实际经营情况，同时本次评估履行了必要的决策程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于新华都购物广场股份有限公司本次重组前业绩异常或本次重组存在拟置出资产情形相关事项的专项核查意见》之签章页）

财务顾问主办人：

黄璇

邬海波

安信证券股份有限公司

年 月 日