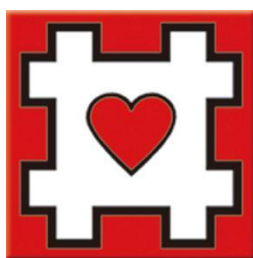


股票代码：002264

股票简称：新华都

上市地点：深圳证券交易所

新华都购物广场股份有限公司
重大资产出售暨关联交易报告书（草案）



交易对方名称	住所及通讯地址
新华都实业集团股份有限公司	福建省福州市鼓楼区五四路 162 号北楼 28 层

独立财务顾问



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二〇二二年二月

声 明

一、公司声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及摘要内容的真实、准确、完整，对本报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本次重大资产出售的生效和完成尚需股东大会审议通过并取得有关审批机关的批准、核准或认可（若有），审批机关对于本次交易相关事项所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本次重大资产出售完成后，上市公司经营与收益的变化，由上市公司自行负责；因本次重大资产出售引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价上市公司本次交易时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书披露的各项风险因素。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重大资产出售的交易对方新华都实业集团股份有限公司（以下简称“交易对方”）保证其为本次交易所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如所提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构造成损失的，交易对方将依法承担赔偿责任。

交易对方承诺，已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其

正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。交易对方将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性。

三、相关证券服务机构声明

本次交易的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、资产评估机构同意新华都购物广场股份有限公司在《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引各机构出具的结论性意见，并保证所引用的内容已经各机构审阅，确认《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如本次交易申请文件因援引各机构出具的结论性意见导致存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，各机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

目 录

声 明.....	2
目 录.....	4
释 义.....	8
重大事项提示.....	10
重大风险提示.....	24
第一节 本次交易概况.....	27
一、本次交易的背景.....	27
二、本次交易的目的.....	27
三、本次交易方案概述.....	28
四、本次交易构成关联交易.....	29
五、本次交易构成重大资产重组.....	30
六、本次交易不构成重组上市.....	30
七、本次交易的决策过程.....	30
八、本次交易对上市公司的影响.....	31
第二节 上市公司基本情况.....	34
一、公司概况.....	34
二、公司设立及历史沿革.....	35
三、公司最近三十六个月的控制权变动情况.....	41
四、最近三年重大资产重组情况.....	41
五、公司主营业务发展情况.....	41
六、公司主要财务数据及财务指标.....	43
七、控股股东及实际控制人情况.....	44
八、上市公司行政处罚、刑事处罚情况.....	45
九、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在失信情况.....	46
第三节 交易对方基本情况.....	47
一、新华都集团的基本情况.....	47
二、交易对方其他事项说明.....	53
第四节 标的公司基本情况.....	55
一、交易标的基本信息.....	55
二、历史沿革.....	63
三、股权结构及组织架构.....	126

四、主要资产的权属状况、主要负债情况及对外担保情况.....	127
五、最近三年主营业务发展情况	166
六、最近两年一期的主要财务资料.....	166
七、交易标的股权情况	168
八、经营性资产的权益最近三年是否曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值	169
九、经营性资产的下属企业相关信息	169
十、本次交易标的涉及的土地使用权具体情况	169
十一、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等的报批事项	169
十二、标的公司的资产许可使用情况	169
十三、本次交易不涉及债权债务转移情况	170
第五节 标的资产的评估情况.....	171
一、标的资产评估的基本情况.....	171
二、对评估或估值结论有重要影响的评估或估值假设.....	173
三、资产评估方法的选择及重要评估参数以及相关依据	175
四、公司董事会对本次交易标的评估的合理性以及定价的公允性说明	197
五、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见.....	201
第六节 本次交易协议的主要内容.....	203
一、《重大资产出售协议》	203
二、《股权转让协议》	208
三、《商标使用许可合同》	209
第七节 本次交易的合规性分析.....	212
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定.....	212
二、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市	215
三、本次交易不涉及《重组管理办法》第四十三条、四十四条规定的情形	215
四、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的意见.....	215
第八节 管理层讨论与分析.....	217
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果讨论与分析	217
二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析.....	221
三、标的公司的财务状况及盈利能力分析	229
四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析.....	251
第九节 财务会计信息	256
一、标的资产模拟财务报表	256

二、上市公司备考合并财务报表	260
第十节 同业竞争和关联交易	263
一、同业竞争	263
二、关联交易	264
第十一节 风险因素	269
一、与本次交易相关的风险	269
二、上市公司的经营风险	270
三、其他风险	271
第十二节 其他重要事项	272
一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形	272
二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明	272
三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况	273
四、本次交易对上市公司治理机制的影响	273
五、本次交易完成后上市公司利润分配政策及现金分红安排	276
六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况	279
七、关于上市公司股票价格在本次交易首次公告日前 20 个交易日内是否异常波动的说明	282
八、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	283
九、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息	283
十、关于上市公司聘请第三方行为的说明	284
十一、本次交易对中小投资者权益保护的安排	284
十二、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见	288
十三、上市公司控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划	288
十四、其他重要信息	288
第十三节 独立董事及相关证券服务机构的意见	289
一、独立董事意见	289
二、独立财务顾问意见	291
三、法律顾问意见	292
第十四节 本次交易相关证券服务机构	295
一、独立财务顾问	295
二、法律顾问	295

三、审计机构.....	295
四、评估机构.....	295
第十五节 董事、监事、高级管理人员及相关中介机构声明.....	297
上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（一）	297
上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（二）	298
上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（三）	299
独立财务顾问声明.....	300
法律顾问声明.....	301
审计机构声明.....	302
评估机构声明.....	303
第十六节 备查文件及地点.....	304
一、备查文件.....	304
二、备查文件地点.....	304
三、查阅网址.....	305

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定含义：

报告书、重组报告书	指	《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》
上市公司、新华都、本公司、公司	指	新华都购物广场股份有限公司
新华都集团、控股股东、交易对方	指	新华都实业集团股份有限公司
标的公司	指	新华都拟出售的 11 家全资子公司，即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
本次交易、本次重组	指	新华都拟以现金方式向交易对方新华都集团出售其持有的标的公司 100%股权
《重大资产出售协议》	指	新华都购物广场股份有限公司与新华都实业集团股份有限公司之重大资产出售协议
《股权转让协议》	指	新华都购物广场股份有限公司与新华都实业集团股份有限公司之股权转让协议
《商标使用许可合同》	指	新华都购物广场股份有限公司与新华都实业集团股份有限公司之商标使用许可合同
《资产评估报告》	指	《新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块涉及的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、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明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、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并的股东全部权益价值资产评估报告》
泉州新华都	指	泉州新华都购物广场有限公司
漳州新华都	指	漳州新华都百货有限责任公司
江西新华都	指	江西新华都购物广场有限公司
厦门新华都	指	厦门新华都购物广场有限公司
福建新华都百货	指	福建新华都综合百货有限公司
宁德新华都	指	宁德新华都购物广场有限公司
三明新华都	指	三明新华都购物广场有限公司
龙岩新华都	指	龙岩新华都购物广场有限公司

南平新华都	指	南平新华都购物广场有限公司
三明新华都物流	指	三明新华都物流配送有限公司
赣州新华都	指	赣州新华都购物广场有限公司
新华都投资/新华都商城有限	指	福建新华都投资有限责任公司，由福建新华都商城有限责任公司更名而来
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
安信证券、独立财务顾问	指	安信证券股份有限公司
国浩律师、法律顾问、律师	指	国浩律师（福州）事务所
会计师、审计机构、天健会计师	指	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
资产评估机构、华成房地产评估	指	福建华成房地产土地资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年 1-10 月
基准日	指	本次交易涉及资产的审计及评估基准日，即 2021 年 10 月 31 日

重大事项提示

本部分所使用的简称与本报告书“释义”中所定义的简称具有相同含义。
提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

新华都拟通过现金出售的方式向控股股东新华都集团出售持有的零售业务板块 11 家全资子公司 100%股权（以下简称“本次交易”），本次交易作价为 39,435.80 万元。11 家全资子公司包括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和赣州新华都购物广场有限公司（以下简称“标的公司”）。本次交易完成后，上市公司主营业务将由互联网营销业务和零售业务变更为互联网营销业务。

二、本次交易构成重大资产重组

根据标的公司以及上市公司最近一个会计年度经审计的财务数据，相关指标比例计算如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司	比例
资产总额	355,837.89	169,731.02	47.70%
资产净额	100,110.69	32,730.68	32.69%
营业收入	519,122.00	374,280.47	72.10%

注：根据《重组管理办法》规定，出售股权导致上市公司丧失标的公司控股权的，资产总额、营业收入以及资产净额分别以标的公司的资产总额、营业收入以及资产净额为准。上表中资产净额指归属于母公司股东的净资产。

根据《重组管理办法》的规定，本次出售的标的公司 2020 年经审计的模拟

合并营业收入占上市公司当年营业收入的比例达到 50%以上，构成重大资产重组。

三、本次交易构成关联交易

本次交易完成前，交易对方新华都集团为上市公司控股股东，根据《股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开股东大会审议本次交易相关事项时，关联股东需回避表决。

四、本次交易不构成重组上市

本次交易为上市公司出售所持子公司股权的行为，不涉及发行股份，也不涉及向上市公司实际控制人及其关联人购买资产，不会导致上市公司实际控制人发生变化。本次交易不构成《重组管理办法》规定的重组上市。

五、本次交易的支付方式

本次交易为上市公司以现金方式出售标的公司。

六、本次交易的评估情况

公司已聘请具有相关业务资格的中介机构对拟出售资产进行评估，华成房地产评估对标的资产采用了收益法以及资产基础法两种方法进行评估，并以资产基础法评估结果作为最终评估结论。根据华成房地产评估出具的闽华成评报(2022)资字第 Z0001 号《资产评估报告》，以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，标的公司模拟合并股东全部权益账面价值为 25,750.30 万元，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%。

经交易双方协商一致，标的资产交易作价为 39,435.80 万元。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

上市公司拟通过现金出售的方式，向新华都集团出售上市公司持有的 11 家零售业务板块子公司 100% 股权。本次交易不涉及上市公司股权结构的变化，也不存在对上市公司控制权的影响。

（二）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事互联网营销业务和零售业务。

本次交易完成后，上市公司将聚焦互联网营销业务，有利于实现资源配置的进一步优化，提升资产质量，从而稳步扩大经营规模，提高持续盈利能力。

（三）本次重组对上市公司财务状况和盈利能力的影响

公司假设本次交易于 2020 年 1 月 1 日起已完成，根据天健会计师出具的天健审[2022]13-2 号《审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务指标变动情况对比如下：

项目	2021/10/31			2020/12/31		
	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)
总资产	435,680.39	261,436.42	-39.99	355,837.89	270,809.55	-23.90
归属于母公司股东权益	108,146.05	108,146.05	-	100,110.69	93,130.31	-6.97
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.58	1.58	-	1.46	1.36	-6.97
项目	2021 年 1-10 月			2020 年度		
	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)
营业收入	479,331.91	238,466.44	-50.25	519,122.00	185,816.89	-64.21
利润总额	4,060.48	11,125.48	173.99	19,233.57	9,420.43	-51.02
归属于母公司所有者的净利润	3,852.38	10,917.37	183.39	18,192.63	8,379.69	-53.94
基本每股收益（元/股）	0.06	0.16	183.39	0.27	0.12	-53.94

本次交易完成后，备考口径的总资产、营业收入将大幅下降，主要系标的公司的总资产和营业收入占合并口径的比例较高；2020 年标的公司实现扭亏为盈，利润总额、归属于母公司净利润均为正值，因此剥离后将摊薄基本每股收益；2021 年 1-10 月标的公司亏损金额较大，剥离后将提高上市公司基本每股收益。

八、本次交易履行的审批程序情况

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的批准和授权

2022 年 2 月 11 日，新华都召开第五届董事会第十五次（临时）会议审议通过了《关于〈新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易的相关议案，上市公司独立董事出具了事前认可意见和独立意见，对本次交易相关事项出具了肯定性意见。

2、交易对方的批准和授权

2022 年 1 月 25 日，新华都集团召开 2022 年临时股东大会，批准本次交易的相关议案，并同意与上市公司签署相关协议。

（二）尚需履行的审批程序

本次交易尚需取得下述批准和核准予以实施，包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会审议通过本次交易的有关议案，关联股东应回避表决；
- 2、本次交易取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查；
- 3、法律、法规和规范性文件所要求的其他相关有权机构的审批、许可或备案（如需）。

本次重组方案的实施以取得上述全部批准、核准为前提，未取得前述批

准、核准前不得实施。本次交易能否取得上述批准、核准以及取得上述批准、核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

九、本次交易相关方作出的重要承诺

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
1	新华都	关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	一、本公司为本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 二、本公司已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 三、本公司为本次交易所出具的说明及确认均为真实、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； 四、在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性； 五、本公司对所提供的信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如违反上述承诺，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
2	新华都董事、监事及高级管理人员		一、本人为本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 二、本人已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 三、本人为本次交易所出具的说明及确认均为真实、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； 四、在本次交易期间，本人将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性； 五、本人对所提供的信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如违反上述承诺，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
			造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。
3	标的公司		一、本公司为本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 二、本公司已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 三、本公司为本次交易所出具的说明及确认均为真实、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； 四、在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性； 五、本公司对所提供的信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如违反上述承诺，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
4	新华都集团		一、本公司为本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 二、本公司已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 三、本公司为本次交易所出具的说明及确认均为真实、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； 四、在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性； 五、本公司对所提供的信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如违反上述承诺，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
5	新华都集团董事、监事及高级管理人员		一、本人为本次交易所提供的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 二、本人已向参与本次交易的各中介机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息和文件均真

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
			实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与其正本、原始资料或原件一致，且该等文件资料的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 三、本人为本次交易所出具的说明及确认均为真实、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； 四、在本次交易期间，本人将依照相关法律法规、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性； 五、本人对所提供的信息、文件、资料、说明及确认的真实性、准确性和完整性承担法律责任；如违反上述承诺，给投资者、交易各方及参与本次交易的各方中介机构造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。
6	新华都	关于不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定的承诺	本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本公司不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
7	新华都董事、监事及高级管理人员		本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本人不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
8	标的公司		本公司不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本公司不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
9	新华都集团		本公司及本公司控制的其他企业不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本公司及本公司控制的其他企业不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
10	新华都集团董事、监事及高级管理人员		本人不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本人不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
11	陈发树		本人及本人控制的其他企业不存在泄露本次交易内幕

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
			信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形，本人及本人控制的其他企业不存在因涉嫌与本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近 36 个月内不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。
12	陈发树及新华都集团	关于保障上市公司独立性的承诺	本次交易前，上市公司保持独立运行。 本次交易后，本人/本公司作为上市公司控股股东/实际控制人期间，本人/本公司及关联方将继续保持上市公司的独立性，在业务、资产、人员、财务、机构上遵循“五分开、五独立”的原则，遵守中国证券监督管理委员会有关规定，不利用上市公司违规提供担保，不占用上市公司资金，不与上市公司形成同业竞争。 本承诺函一经签署，即构成本人/本公司不可撤销的法律义务。如出现因本人/本公司违反上述承诺而导致上市公司及其中小股东权益受到损害的情况，本人/本公司将依法承担相应的赔偿责任。
13	陈发树及新华都集团	关于本次交易实施期间股份减持计划的承诺	截至承诺签署日，本公司/本人无任何减持新华都股票的计划。本公司/本人承诺，新华都本次交易实施完毕前，如本公司/本人拟减持新华都股票的，本公司/本人届时将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。
14	直接或间接持有公司股份的新华都董事、监事及高级管理人员		截至承诺签署日，本人无任何减持新华都股票的计划。本人承诺，新华都本次交易实施完毕前，如本人拟减持新华都股票的，本人届时将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。
15	新华都投资及陈志勇		截至承诺签署日，本公司/本人无任何减持新华都股票的计划。本公司/本人承诺，新华都本次交易实施完毕前，如本公司/本人拟减持新华都股票的，本公司/本人届时将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。
16	新华都董事及高级管理人员	关于公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	一、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，也不得采用其他方式损害公司利益； 二、本人承诺对本人职务消费行为进行约束； 三、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 四、本人承诺由董事会或者薪酬与考核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； 五、如公司拟实施股权激励，本人承诺公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 六、自本承诺出具日至公司本次重大资产出售事项实施完毕前，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。
17	陈发树及新华都集团		一、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
	团		二、本承诺出具日至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等新的监管规定时，承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 三、承诺人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若承诺人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
18	陈发树及新华都集团	关于避免同业竞争的承诺函	本公司/本人在持有上市公司的控股权或实际控制权期间，本公司/本人及控制的其他公司、企业将不在中国境内外以任何形式从事与上市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上市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；本公司/本人及控制的其他公司、企业如从第三方获得任何竞争性业务机会，则将立即通知上市公司，并尽力将该业务机会无偿提供予上市公司；若将来开拓新的业务领域，则上市公司享有优先权，本公司及控制的其他公司、企业将不再发展与上市公司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。
19	陈发树及新华都集团	关于规范关联交易的承诺函	本人/本公司将尽可能地避免和减少本人/本公司和本人/本公司控制的其他企业、组织或机构与新华都购物广场股份有限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/本公司控制的其他企业将根据有关法律、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；本人/本公司保证不利用作为新华都实际控制人/控股股东的地位和影响，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，本人/本公司和本人/本公司控制的其他企业保证不利用本人/本公司作为新华都实际控制人/控股股东的地位和影响，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。

十、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

截至本报告书出具日，公司控股股东新华都集团及其一致行动人陈发树先

生、新华都投资及陈志勇先生已出具说明如下：

“作为上市公司的控股股东及一致行动人，本公司/本人认为本次交易有利于增强新华都持续经营能力，有利于维护新华都及其全体股东的利益。

本公司/本人原则同意本次交易，将在确保新华都及其投资者利益最大化的前提下，积极促成本次交易的顺利进行。”

十一、上市公司控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

针对本次重组，上市公司控股股东新华都集团及其一致行动人陈发树先生、新华都投资及陈志勇先生，以及直接或间接持有上市公司股份的董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“截至本承诺函签署日，本公司/本人无任何减持新华都股票的计划。本公司/本人承诺，新华都本次交易实施完毕前，如本公司/本人拟减持新华都股票的，本公司/本人届时将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。”

十二、保护投资者合法权益的相关安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》《重组管理办法》等相关规定，履行了信息披露义务。本报告书披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及与本次交易的进展情况。

（二）严格履行相关程序

本次交易的标的公司由具备业务资格的会计师事务所和资产评估机构进行审计和评估；本次交易价格系根据资产评估结果并经交易双方协商确定；独立财务顾问、法律顾问将对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

针对本次重大资产出售事项，上市公司严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。本次交易方案经全体独立董事同意后提交董事会讨论，独立董事已就该事项发表独立意见。

（三）网络投票安排

公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加审议本次交易方案股东大会的股东提供便利，除现场投票外，公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）本次交易摊薄即期回报情况及填报措施、相关主体承诺

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关规定，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，上市公司就本次重组对即期回报摊薄的影响进行了认真分析和计算。

根据公司2020年度、2021年1-10月的财务报表，以及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2022]13-2号《审阅报告》，假设本次交易于2020年1月1日完成，则本次重组对2020年度、2021年1-10月归属于公司普通股股东的净利润及基本每股收益影响情况对比如下：

项目	2021年1-10月		2020年度	
	交易完成前	交易完成后	交易完成前	交易完成后
归属于公司普通股股东	3,852.38	10,917.37	18,192.63	8,379.69

项目	2021年1-10月		2020年度	
	交易完成前	交易完成后	交易完成前	交易完成后
的净利润（万元）				
基本每股收益（元/股）	0.06	0.16	0.27	0.12

根据上表，本次交易完成后，上市公司 2020 年、2021 年 1-10 月归属于母公司股东的净利润分别是 8,379.69 万元和 10,917.37 万元，基本每股收益分别为 0.12 元/股、0.16 元/股。2020 年标的公司实现扭亏为盈，因此剥离后将摊薄当年每股收益；2021 年 1-10 月标的公司亏损金额较大，本次交易后将公司每股收益提高，预计剥离零售业务导致上市公司 2021 年度净利润减少和摊薄 2021 年度即期回报的风险较小。

受宏观经济、产业政策、行业周期等多方面因素的影响，本次交易完成后上市公司在生产经营过程中仍面临市场风险、经营风险等导致摊薄上市公司 2021 年即期回报的情况。为防范本次重大资产重组可能导致的对公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将采取以下措施填补本次重大资产重组对即期回报被摊薄的影响。具体如下：

1、充分利用本次交易获得的现金对价，支持主业发展，改善财务状况

本次交易完成后，公司将进一步聚焦于互联网营销业务，依托现有的技术、品牌、渠道、运营经验等优势，加大公司现有品类的营销推广力度，扩大公司影响力，巩固公司市场地位；同时积极寻求优质品牌方授权合作，丰富公司的品牌类型，布局具有发展潜力的细分赛道；并根据互联网营销领域的业态变化和发展，在产品定制营销、直播电商等领域加大人力资源、营销资源等方面的投入，增强公司的市场竞争力。

此外，本次交易完成后公司回笼资金将提高资产流动性，降低资产负债率，进一步满足互联网营销业务对运营资金的需求。

2、进一步完善利润分配政策，注重投资者回报及权益保护

为完善公司的利润分配制度，推动公司建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东和投资者的利益，公司根据中国证监会《关于进一

步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。未来，若上述制度与适用的法律、法规等规范性文件存在不符之处，上市公司将按照相关法律法规以及公司章程等内部规范性文件的要求及时对公司的相关制度进行修订。

3、进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩、降低运营成本

公司将努力提高本次交易资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省公司的财务费用支出。同时，公司也将加强企业内部控制，全面有效地控制公司经营和管控风险。

此外，公司董事、高级管理人员对关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“一、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，也不得采用其他方式损害公司利益；

二、本人承诺对本人职务消费行为进行约束；

三、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

四、本人承诺由董事会或者薪酬与考核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；

五、如公司拟实施股权激励，本人承诺公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

六、自本承诺出具日至公司本次重大资产出售事项实施完毕前，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。”

公司的控股股东新华都集团、实际控制人陈发树先生对关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“一、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

二、本承诺出具日至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等新的监管规定时，承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

三、承诺人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若承诺人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

重大风险提示

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能暂停、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司在筹划本次交易的过程中尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，交易双方可能需根据市场环境变化完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易双方均可能选择终止本次交易。

在交易推进过程中，拟出售标的公司如业绩大幅下滑或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能无法按期进行，本次交易面临取消或需重新定价的风险。

（二）本次交易的审批风险

上市公司董事会审议并通过了本次交易方案及相关事宜。本次交易尚需取得上市公司股东大会对本次交易方案的批准、监管机构对本次交易无异议、国家市场监督管理总局就本次交易可能涉及的经营者集中反垄断审查审批通过。本次交易能否获得上述批准以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

（三）拟出售资产的估值风险

本次交易中，评估机构以收益法和资产基础法两种方法对拟出售资产进行评估，鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素的不可预期变动，可能将对本次评估结果的准确性造成一定影响。

（四）拟出售资产的交割风险

虽然上市公司已与交易对方签署了《重大资产出售协议》，对本次交易各方需履行的义务作出了明确的约定和安排，但是未来如出现交易对方未能及时支付本次交易对价等情形，或双方无法达成交割的前置条件，则存在标的资产无法交割履约的风险。

二、上市公司的经营风险

（一）因出售资产而带来的业绩波动及财务风险

拟出售资产所涉及的营业收入占上市公司营业收入的比重较大，本次交易完成后，主营业务规模的下降可能导致公司资产负债规模、现金流量等财务指标存在较大幅度的变动。本次交易完成后，公司将变更为轻资产运营模式，未来银行授信额度可能受到影响。提请投资者关注因本次重大资产出售导致的业务调整和营收规模下降所导致的潜在风险。

（二）上市公司未来业务发展不及预期的风险

本次交易完成后，上市公司将聚焦互联网营销业务，拓展跨品类的电商综合运营能力、垂直品类的深度服务能力，扩大自有定制产品、合作开发产品的销售规模。如果上市公司未来互联网营销业务发展不达预期，且上市公司未来主营业务的市场前景、行业经营环境等发生重大变化，将会对上市公司的市场地位以及未来盈利能力产生影响，提请投资者关注该风险。

（三）资产出售不具有可持续性的风险

上市公司可能将通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，请投资者注意投资风险。

（四）上市公司对所回笼资金使用效率偏低以及未来投资失误的风险

本次交易完成后，上市公司将回笼资金，可以优化上市公司资产结构，提高偿债能力和资产流动性，增强可持续发展能力。如果上市公司在未来业务发展过程中无法合理利用本次交易获得的资金并获得预期回报，将存在使用效率偏低以及未来投资失误的风险，提请投资者关注该风险。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景

（一）拟通过重组进行业务聚焦，增强持续盈利能力

本次交易前，上市公司从事互联网营销业务和零售业务。随着国内宏观经济下行压力的增强、民众消费升级需求的提升，零售业务逐步向线上与线下相结合的方向发展，竞争愈发激烈，公司零售业务面临较大的业务转型压力。为了优化公司的资产结构，增强公司的持续盈利能力，公司拟置出零售业务板块资产，从而聚焦互联网营销业务，优化资源配置，提高资产质量，提升公司盈利能力，保障上市公司股东的利益。

（二）国家政策鼓励上市公司开展市场化并购重组，为公司聚焦优势业务创造了有利条件

近年来，国务院、中国证监会及证券交易所相继颁布了《国务院关于促进企业兼并重组的意见》《国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》《重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》（2022 年修订）等一系列政策和规章文件，鼓励并支持上市公司开展并购重组，并由此促进国民经济发展、行业整合和产业升级。并购重组市场化水平的提升，可充分发挥并购重组在优化资源配置等方面的积极作用。在公司传统主营业务发展出现瓶颈的情况下，公司将抓住政策机遇，剥离业绩承压的零售业务，聚焦互联网营销行业。

二、本次交易的目的

（一）业务转型升级

本次交易是上市公司在原有业务面临转型升级压力背景下，为了改善上市公司的经营状况而进行的交易。通过本次交易，公司在剥离零售业务后，将进一步聚焦在互联网营销业务领域的发展，快速切入电子商务行业的优质赛道，提升公司的未来发展潜力。

（二）优化资本结构，提升盈利能力

通过本次交易，上市公司将通过资产出售取得较为充裕的资金，优化资本结构。本次交易是公司盘活现有资产、优化业务布局的重要措施，有利于增强公司持续发展能力。未来公司还将不断采取多种措施，利用各方优势，赢得互联网营销行业内的话语权和议价能力，深度挖掘行业需求，进一步扩大公司的经营规模、提高公司的盈利能力。

三、本次交易方案概述

（一）本次交易概述

新华都拟通过现金出售的方式向控股股东新华都集团出售持有的零售业务板块 11 家全资子公司 100% 股权，本次交易作价为 39,435.80 万元。本次交易完成后，上市公司主营业务将由互联网营销业务和零售业务变更为互联网营销业务。

（二）交易标的

本次交易的标的资产为 11 家零售业务板块子公司 100% 股权。11 家零售业务板块子公司包括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和赣州新华都购物广场有限公司。

（三）交易对方

本次交易的交易对方为新华都集团。

（四）交易价格及标的资产定价依据

1、交易价格

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产出售协议》，本次交易作价为 39,435.80 万元。

2、标的资产定价依据

本次交易的标的资产为上市公司 11 家零售业务板块子公司 100%股权。根据华成房地产评估出具的闽华成评报(2022)资字第 Z0001 号《资产评估报告》，以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，标的公司模拟合并股东全部权益账面价值为 25,750.30 万元，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%。本次交易作价以评估值为参考。

（五）对价支付方式及资金来源

1、对价支付方式

本次交易对价的支付方式为现金支付。

2、资金来源

本次交易价格为 39,435.80 万元。资金来源为新华都集团自有资金。

四、本次交易构成关联交易

本次交易完成前，交易对方新华都集团为上市公司控股股东，根据《股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开股东大会审议本次交易相关事项时，关联股东需回避表决。

五、本次交易构成重大资产重组

根据标的公司以及上市公司最近一个会计年度经审计的财务数据，相关指标比例计算如下：

单位：万元

项目	上市公司	标的公司	比例
资产总额	355,837.89	169,731.02	47.70%
资产净额	100,110.69	32,730.68	32.69%
营业收入	519,122.00	374,280.47	72.10%

注：根据《重组管理办法》规定，出售股权导致上市公司丧失标的公司控股权的，资产总额、营业收入以及资产净额分别以标的公司的资产总额、营业收入以及资产净额为准。上表中资产净额指归属于母公司股东的净资产。

根据《重组管理办法》的规定，本次出售的标的公司 2020 年经审计的模拟合并营业收入占上市公司当年营业收入的比例达到 50%以上，构成重大资产重组。

六、本次交易不构成重组上市

截至本报告书出具日，本公司控股股东为新华都集团，公司实际控制人为陈发树先生。由于本次交易不涉及发行股份，故本次交易后本公司控股股东及实际控制人未发生变更，本次交易不构成《重组管理办法》规定的重组上市。

七、本次交易的决策过程

（一）本次交易已履行的决策程序

1、上市公司的批准和授权

2022 年 2 月 11 日，新华都召开第五届董事会第十五次（临时）会议审议通过了《关于〈新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书

（草案）及其摘要的议案》等与本次交易的相关议案，上市公司独立董事出具了事前认可意见和独立意见，对本次交易相关事项出具了肯定性意见。

2、交易对方的批准和授权

2022 年 1 月 25 日，新华都集团召开 2022 年临时股东大会，批准本次交易的相关议案，并同意与上市公司签署相关协议。

（二）尚需履行的审批程序

1、上市公司股东大会审议通过本次交易的有关议案，关联股东应回避表决；

2、本次交易取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查；

3、法律、法规和规范性文件所要求的其他相关有权机构的审批、许可或备案（如需）。

本次重组方案的实施以取得上述全部批准、核准为前提，未取得前述批准、核准前不得实施。本次交易能否取得上述批准、核准以及取得上述批准、核准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

八、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

上市公司拟通过现金出售的方式，向新华都集团出售上市公司持有的 11 家零售业务板块子公司 100%股权。本次交易不涉及上市公司股权结构的变化，也不存在对上市公司控制权的影响。

（二）本次重组对上市公司主营业务的影响

上市公司主要从事互联网营销业务和零售业务。

本次交易完成后，上市公司将聚焦互联网营销业务，有利于实现资源配置的进一步优化，提升资产质量，从而稳步扩大经营规模，提高持续盈利能力。

（三）本次重组对上市公司财务状况和盈利能力的影响

公司假设本次交易于 2020 年 1 月 1 日起已完成，根据天健会计师出具的天健审[2022]13-2 号《审阅报告》，本次交易前后，上市公司主要财务指标变动情况对比如下：

项目	2021/10/31			2020/12/31		
	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)
总资产	435,680.39	261,436.42	-39.99	355,837.89	270,809.55	-23.90
归属于母公司股东权益	108,146.05	108,146.05	-	100,110.69	93,130.31	-6.97
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.58	1.58	-	1.46	1.36	-6.97
项目	2021 年 1-10 月			2020 年度		
	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)	实际数 (万元)	备考数 (万元)	增幅 (%)
营业收入	479,331.91	238,466.44	-50.25	519,122.00	185,816.89	-64.21
利润总额	4,060.48	11,125.48	173.99	19,233.57	9,420.43	-51.02
归属于母公司所有者的净利润	3,852.38	10,917.37	183.39	18,192.63	8,379.69	-53.94
基本每股收益（元/股）	0.06	0.16	183.39	0.27	0.12	-53.94

本次交易完成后，备考口径的总资产、营业收入将大幅下降，主要系标的公司的总资产和营业收入占合并口径的比例较高；2020 年标的公司实现扭亏为盈，利润总额、归属于母公司净利润均为正值，因此剥离后将摊薄基本每股收益；2021 年 1-10 月标的公司亏损金额较大，剥离后将提高上市公司基本每股收益。

（四）本次交易对上市公司治理结构的影响

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，上市公司具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规、中国证监会的有关规定和深交所相关业务规则的要求，根据实际情况对上市公司管理制度进行完善，以适应本次重组后的业务运作及法人治理要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

第二节 上市公司基本情况

一、公司概况

公司名称	新华都购物广场股份有限公司
英文名称	New Hua Du Supercenter Co., Ltd.
证券简称	新华都
股票代码	002264
成立日期	2004 年 5 月 17 日
上市日期	2008 年 7 月 31 日
住所	厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 237-263 单元
注册资本	68,456.388 万元
统一社会信用代码	91350200751648625J
法定代表人	倪国涛
上市的证券交易所	深圳证券交易所
电话	0591-87987972
传真	0591-87812085
公司互联网地址	www.nhd-mart.com
经营范围	米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；调味品类散装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；保健食品批发；酒、饮料及茶叶类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；酒、饮料及茶叶类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；烟草制品零售；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；婴幼儿配方乳粉批发；其他婴幼儿配方食品批发；图书批发；音像制品批发；电子出版物批发；中药批发；百货零售；粮食收购与经营；纺织品、针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；文具用品批发；体育用品及器材批发（不含弩）；珠宝首饰批发；工艺品及收藏品批发(不含文物、象牙及其制品)；其他文化用品批发；其他家庭用品批发；五金产品批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；建筑装饰业；商务信息咨询；会议及展览服务。

二、公司设立及历史沿革

（一）公司设立情况

2007年3月3日，福建新华都购物广场有限公司召开股东会，决议通过整体变更设立股份公司事宜。同日，公司全体发起人签署协议，同意将福建新华都购物广场有限公司整体变更，发起设立福建新华都购物广场股份有限公司。福建新华都购物广场有限公司以截至2006年12月31日经审计的净资产（母公司）扣除2006年度利润分配4,404.40万元后剩余净资产8,710.11万元为基础折股8,008万股，依法整体变更设立股份有限公司。公司设立时的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	股权比例（%）
新华都集团	47,000,000.00	58.69
福建新华都商城有限责任公司	9,396,000.00	11.73
陈志勇	7,884,000.00	9.85
周文贵等28名自然人	15,800,000.00	19.73
合计	80,080,000.00	100.00

（二）公司首次发行A股情况

2008年7月7日，经中国证券监督管理委员会《关于核准福建新华都购物广场股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2008]893号）核准，公司公开发行股票26,800,000股。新华都首次公开发行的股票于2008年7月31日起在深圳证券交易所上市交易，股票简称“新华都”，股票代码“002264”。

天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司对新华都发行的资金到位情况进行了审验，并于2008年7月25日出具了“天健华证中洲验(2008)GF字第020015号”《验资报告》。本次发行实际募集资金净额为人民币30,290.55万元。

2008年9月16日，公司取得了厦门市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，注册资本和实收资本由人民币80,080,000元变更为人民币

106,880,000 元，公司类型为股份有限公司（上市）。

公司首次公开发行完成后，公司的股权结构如下：

名称	股份数量（股）	占总股本比例（%）
新华都集团	47,000,000.00	43.97
新华都投资	9,396,000.00	8.79
陈志勇	7,884,000.00	7.38
周文贵等28名自然人	15,800,000.00	14.78
社会公众股	26,800,000.00	25.07
合计	106,880,000.00	100.00

（三）上市后历次的股本变动情况

1、2010 年 6 月，资本公积金转增股本

2010 年 3 月 27 日，公司召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《2009 年度利润分配预案》，同意以 2009 年末总股本 106,880,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增股本 53,440,000 股，公司总股本由 106,880,000 股增加至 160,320,000 股。上述转增后的注册资本已经中审国际会计师事务所有限公司审验，并出具中审国际验字[2010]第 01020012 号验资报告。

2010 年 6 月 13 日，公司在厦门市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。公司注册资本由 106,880,000 元变更为 160,320,000 元。

2、2011 年 11 月，资本公积金转增股本

2011 年 9 月 16 日，公司召开 2011 年第三次临时股东大会，审议通过了《2011 年半年度利润分配及资本公积金转增股本报告书》，同意以公司当时总股本 160,320,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增股本 160,320,000 股，公司总股本增加至 320,640,000 股。上述转增后的注册资本已经中审国际会计师事务所有限公司审验，并出具中审国际验字[2011]第 01020316 号验资报告。

2011 年 11 月 7 日，公司在厦门市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。

公司注册资本由 160,320,000 元变更为 320,640,000 元。

3、2012 年 2 月，非公开发行股票

2011 年 12 月，经中国证监会《关于核准福建新华都购物广场股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2011]1720 号）核准，公司向新华都集团、陈发树、天津六禾碧云股权投资基金合伙企业（有限合伙）、中海基金管理有限公司、林宗杰、上海国鑫投资发展有限公司等 6 名特定对象非公开发行 36,426,517 股人民币普通股（A 股）。该次募集资金到位情况已经中审国际会计师事务所有限公司于 2011 年 12 月 13 日出具的中审国际验字[2011]第 01020363 号《验资报告》审验。

2012 年 2 月 6 日，公司完成了工商变更登记手续，取得了厦门市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。公司注册资本由 320,640,000 元变更为 357,066,517 元。

4、2012 年 7 月，资本公积金转增股本

2012 年 4 月 6 日，公司召开 2011 年度股东大会，审议通过了《2011 年度利润分配预案》，同意以 2011 年 12 月 31 日公司总股本 357,066,517 股为基数，以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 5 股。上述新增股份已经中审国际会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 6 日出具的中审国际验字[2012]第 01020127 号验资报告审验。

2012 年 7 月 4 日，公司在厦门市工商行政管理局办理完毕工商变更登记。公司注册资本由 357,066,517 元变更为 535,599,775 元。

5、2012 年 8 月，股票期权行权

根据 2010 年 12 月 27 日新华都 2010 年第二次临时股东大会审议通过的《公司首期股票期权激励计划（草案）（修订稿）》，以及 2012 年 5 月 28 日新华都第二届董事会第二十三次会议审议通过的《关于调整公司首期股权激励计划股票期权数量及行权价格的议案》《关于公司首期股票期权激励计划已授予的股票期权第一个行权期可行权的议案》，满足行权条件的 147 名股权激励

对象申请于第一个行权期（2012年5月29日起至2013年3月12日止）行权，行权数量为5,902,200股，行权价格为5.43元。2012年7月5日，中审国际会计师事务所有限公司对上述事项进行审验并出具了中审国际验字【2012】第01020200号验资报告。

2012年8月23日，公司办理完成了注册资本工商变更手续，并取得了厦门市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。公司注册资本由535,599,775元变更为541,501,975元。

6、2016年重大资产重组

（1）发行股份及支付现金购买资产

公司以发行股份及支付现金方式购买郭风香、倪国涛、崔德花和金丹合计持有的久爱北京100%股权、久爱天津100%股权和泸州致和100%股权。

（2）发行股份募集配套资金

公司采用非公开发行股份方式，向陈发树、陈志勇、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和西藏聚久致和创业投资合伙企业（有限合伙）发行股份募集配套资金，此次发行股份募集配套资金的总额不超过该次拟购买资产交易价格的100%。

2015年12月14日，经中国证券监督管理委员会《关于核准新华都购物广场股份有限公司向倪国涛等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可（2015）2916号）核准，公司获准向郭风香、倪国涛、崔德花和金丹发行人民币普通股（A股）股票65,340,907股；公司获准向陈发树、陈志勇、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和西藏聚久致和创业投资合伙企业（有限合伙）发行人民币普通股（A股）股票77,720,998股。

2016年1月12日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行股份及支付现金购买资产事项出具了天健验[2016]13-1号《验资报告》；2016年1月20日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行股份募集配套资金事项出具了天健验[2016]13-2号《验资报告》。

2016年10月21日，公司办理完成了注册资本工商变更手续，并取得了厦门市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。此次变更后，注册资本由

541,501,975 元变更为 684,563,880 元。

7、2018 年限制性股票激励计划

2018 年 5 月 17 日公司召开 2017 年年度股东大会审议通过了《关于<新华都购物广场股份有限公司 2018 年限制性股票激励计划（草案）（修订稿）>及其摘要的议案》等议案，公司以 2018 年 6 月 19 日为首次授予日，向符合首次授予条件的 45 名激励对象授予 748 万股限制性股票。根据公司于 2018 年 7 月 16 日刊登的《关于 2018 年限制性股票激励计划首次授予完成公告》，本次股权激励计划授予的限制性股票已于 2018 年 7 月 17 日上市。本次股权激励计划限制性股票授予登记完成后，公司的股份总数从 684,563,880 股增至 692,043,880 股，注册资本及实收资本均变更为 692,043,880 元。2018 年 10 月 31 日，天健会计师事务所对上述事项进行了审验并出具了天健厦验（2018）30 号验资报告。

2018 年 11 月 15 日，公司办理完成了注册资本工商变更手续，并取得了厦门市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。公司注册资本由 684,563,880 元变更为 692,043,880 元。

8、2020 年 3 月，回购注销限制性股票

2019 年 5 月 13 日公司召开 2018 年年度股东大会审议并通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。公司同意以 4.48 元/股加上银行同期存款利息之和的价格回购注销 7 位离职的激励对象以及第一个解除限售期未达到解除限售条件的限制性股票 2,912,500 股。根据公司于 2019 年 7 月 17 日刊登的《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》以及天健会计师事务所出具的天健验[2019]13-3 号《验资报告》，公司已于 2019 年 7 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述限制性股票回购注销手续。

2020 年 1 月 17 日，公司召开了 2020 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司注册资本变更的议案》。本次回购注销后，公司总股本由 692,043,880 股减少至 689,131,380 股。

2020 年 3 月 13 日，公司办理完成了注册资本工商变更手续，并取得了厦门

市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。公司注册资本由 692,043,880 元减少至 689,131,380 元。

9、2020 年 7 月，终止并回购注销限制性股票

2019 年 8 月 2 日公司召开 2019 年第二次临时股东大会审议通过了《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的议案》，公司同意以 4.48 元/股加上银行同期存款利息之和的价格回购注销已授予但尚未解锁的限制性股票 4,567,500 股。根据公司于 2019 年 11 月 5 日刊登的《关于部分限制性股票回购注销完成的公告》以及天健会计师事务所出具的天健验[2019]13-4 号《验资报告》，公司已于 2019 年 11 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述限制性股票回购注销手续。

2020 年 5 月 22 日，2019 年年度股东大会审议并通过了《关于公司注册资本变更的议案》。本次回购注销完成后，公司总股本由 689,131,380 股减少至 684,563,880 股。

2020 年 7 月 24 日，公司办理完成了注册资本工商变更手续，并取得了厦门市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。公司注册资本由 689,131,380 元减少至 684,563,880 元。

（四）股本结构及前十大股东情况

截至 2022 年 1 月 28 日，公司股本结构如下：

股份类型	股份数量（股）	比例（%）
有限售条件的流通股	68,004,391	9.93
无限售条件的流通股	616,559,489	90.07
合计	684,563,880	100.00

截至 2022 年 1 月 28 日，公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股总数（股）	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量（股）
1	新华都实业集团股份有限公司	境内非国有法人	126,607,339	18.49	-
2	倪国涛	境内自然人	86,074,988	12.57	64,556,241
3	陈发树	境内自然人	58,778,367	8.59	-

4	福建新华都投资有限责任公司	境内非国有法人	42,282,000	6.18	
5	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	34,228,194	5.00	
6	阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	境内非国有法人	34,228,194	5.00	
7	洪泽君	境内自然人	33,445,500	4.89	
8	陈志勇	境内自然人	17,415,172	2.54	
9	新华都购物广场股份有限公司—第二期员工持股计划	境内非国有法人	10,380,003	1.52	
10	崔德花	境内自然人	8,200,000	1.20	

三、公司最近三十六个月的控制权变动情况

截至本报告书出具日，公司的控股股东为新华都集团，实际控制人为陈发树。上市公司最近三十六个月内控制权未发生变动。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，公司不存在重大资产重组的情况。

五、公司主营业务发展情况

（一）公司从事的主要业务

公司经营零售业务和互联网营销业务，其中零售业务主要为超市百货业务，为消费者提供丰富、高性价比的商品和便捷、智能化的购物体验；互联网营销业务主要服务内容包括提供互联网全渠道销售和电商运营服务。截至本报告书出具日，公司主要业务情况如下表所示：

业务类型	具体业务项目	业务内容
零售业务	超市、百货业务	为下游个人消费者和企业消费者提供商品零售服务
互联网营销业务	全渠道销售	在获得品牌方授权后，向电商平台（B2B）销售品牌方的产品，或通过该等平台设立网店向消费者（B2C）销售品牌方的产品
	电商运营服务	电商运营服务以效果营销为核心，为客户提供行业数据研究、互联网品牌定位、平台搭建、营销及活动策划、数字营销、营销执行与效果监测、运营数据分析、产品优化建议、产品运营、运营管理、供应链管理在内的一站式电商服务，促进客户产品线上销售

（二）最近三年及一期营业收入

1、营业收入的区域构成

报告期各期公司营业收入按照区域划分的情况如下：

区域	2021年1-10月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
闽南地区	160,703.86	33.53	223,406.89	43.04	272,942.91	45.45	301,721.03	44.05
闽东地区	51,750.07	10.80	74,936.15	14.44	128,413.43	21.38	157,229.40	22.95
闽西、北地区	45,658.70	9.53	60,297.82	11.62	64,894.00	10.81	85,162.35	12.43
省外地区	12,401.89	2.59	15,772.52	3.04	21,999.82	3.66	27,120.94	3.96
互联网营销业务	208,817.39	43.56	144,708.63	27.88	112,301.74	18.70	113,767.65	16.61
合计	479,331.91	100.00	519,122.00	100.00	600,551.90	100.00	685,001.37	100.00

注：2018年至2020年数据已经审计，2021年1-10月数据未经审计。

2018年至2021年1-10月，公司营业收入主要来自于福建省内，2018年、2019年、2020年及2021年1-10月省内营业收入占比分别是79.43%、77.64%、69.09%和53.85%；其次是互联网营销业务收入，占比分别是16.61%、18.70%、27.88%和43.56%。省外销售为在江西、广东等地区开展的零售业务，2018年至2021年1-10月内贡献的收入占比较低。互联网营销业务主要通过京东、天猫等电商平台进行销售。

2、按业务类型划分的收入情况

报告期各期公司按照业务类型划分的收入情况如下：

业务类型		2021年1-10月		2020年度		2019年度		2018年度	
		金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
零售业务	销售商品	241,756.49	50.44	341,411.55	65.77	450,865.22	75.08	529,275.05	77.27
	促销服务、租赁及其他	28,758.03	6.00	33,001.83	6.36	37,384.94	6.23	41,958.67	6.13
	小计	270,514.52	56.44	374,413.38	72.12	488,250.16	81.30	571,233.72	83.39
互联网营销业务	全渠道销售	205,301.96	42.83	141,060.77	27.17	109,560.10	18.24	111,745.17	16.31
	电商运营服务	3,515.44	0.73	3,647.86	0.70	2,741.65	0.46	2,022.48	0.30

小计	208,817.39	43.56	144,708.63	27.88	112,301.74	18.70	113,767.65	16.61
合计	479,331.91	100.00	519,122.00	100.00	600,551.91	100.00	685,001.37	100.00

注：2018 年至 2020 年数据已经审计，2021 年 1-10 月数据未经审计。

2018 年至 2021 年 1-10 月，公司零售业务收入持续下滑，收入占比由 2018 年的 83.39% 下滑至 2021 年 1-10 月的 56.44%；公司互联网营销业务收入逐年增长，收入占比由 2018 年的 16.61% 上升至 2021 年 1-10 月的 43.56%。产生该现象主要系：零售业务竞争日趋激烈，电商以低价、补贴等方式抢占市场，对传统零售业务带来一定的冲击；同时受疫情影响，消费者已习惯在互联网电商平台购物，加之电商平台消费便捷、省力、优惠等特点，互联网电商平台购物的用户黏性越来越高。

六、公司主要财务数据及财务指标

公司 2018 年至 2020 年财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》，公司最近三年及一期合并财务报表的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 10 月 31 日/2021 年 1-10 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总计	435,680.39	355,837.89	301,861.10	362,445.19
负债合计	327,564.07	255,727.20	217,357.27	199,962.04
所有者权益合计	108,116.31	100,110.69	84,503.84	162,483.15
归属于母公司所有者权益合计	108,146.05	100,110.69	84,503.84	166,896.95
营业收入	479,331.91	519,122.00	600,551.90	685,001.37
利润总额	4,060.48	19,233.57	-71,190.14	5,367.50
净利润	3,713.60	18,192.63	-73,224.29	-0.64
归属于母公司所有者的净利润	3,852.38	18,192.63	-75,632.24	1,711.49
经营活动产生的现金流量净额	4,469.76	12,327.97	-14,748.14	-6,776.26
投资活动产生的现金流量净额	-3,001.23	-943.14	-692.67	-5,511.44
筹资活动产生的现金流量净额	-6,788.50	-7,430.67	-8,314.59	22,633.77
现金及现金等价物净增加额	-5,319.97	3,954.16	-23,755.41	10,346.07

资产负债率（合并口径）（%）	75.18	71.87	72.01	55.17
毛利率（%）	22.60	23.97	21.77	22.38
基本每股收益（元/股）	0.06	0.27	-1.11	0.03

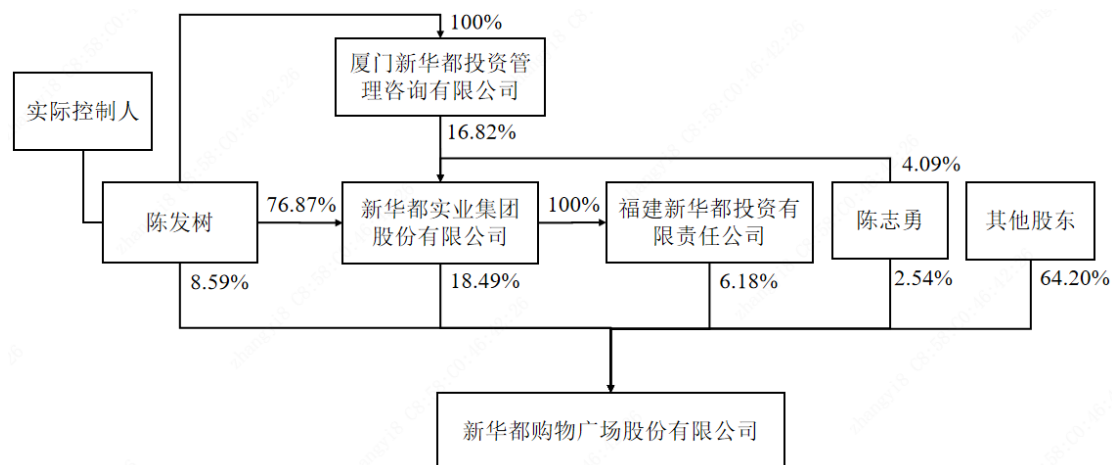
注：2018年至2020年数据已经审计，2021年1-10月数据未经审计。

七、控股股东及实际控制人情况

（一）公司与实际控制人之间的股权关系

截至本报告书出具日，新华都集团直接持有新华都 18.49%股份，为公司控股股东；陈发树先生直接持有新华都 8.59%股份，间接通过新华都集团和新华都投资持有公司 24.67%股份，合计持有 33.26%股份，为公司实际控制人。新华都投资持有公司 6.18%股份，陈志勇持有公司 2.54%股份；新华都投资是新华都集团的全资子公司，陈志勇先生系实际控制人陈发树先生的兄弟。新华都集团、新华都投资、陈发树先生和陈志勇先生为一致行动人。

公司与控股股东、实际控制人之间控制关系如下图所示：



（二）控股股东基本情况

名称	新华都实业集团股份有限公司
统一社会信用代码	91350000154387981H
成立日期	1997年12月30日
注册地址	福建省福州市鼓楼区五四路162号北楼28层

注册资本	13,980 万元
法定代表人	陈发树
经营范围	批发兼零售预包装食品兼散装食品；对零售业、室内外装饰、酒店业、采矿业、水电工程、路桥工程项目、房地产业、工业的投资、管理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）实际控制人基本情况

陈发树，男，中国国籍，1960 年 10 月生，无境外永久居留权。曾任中华全国青年联合会委员，第九届全国工商联执委会委员，政协第九、十届福建省委员会委员，福建省工商业联合会直属委员会会长。现担任新华都实业集团股份有限公司董事长，云南白药控股有限公司董事长，云南白药集团股份有限公司联席董事长，厦门新华都投资管理咨询有限公司执行董事兼总经理，福建新华都房地产开发有限公司董事长，新华都集团（香港）投资有限公司董事，云南白药集团上海有限公司董事长，云南白药集团（海南）有限公司董事。

八、上市公司行政处罚、刑事处罚情况

最近三年及一期，上市公司受到的主要行政处罚情况如下，子公司受到的主要行政处罚详见本报告书“第四节 标的公司基本情况”之“四、主要资产的权属状况、主要负债情况及对外担保情况（五）涉嫌犯罪、涉嫌违法违规、行政处罚或者刑事处罚的情况”。

被处罚单位	处罚决定书文号	处罚机关	违法事由	处罚结果	是否属于公司重大违法行为的认定依据
新华都	厦思市监处（2019）107 号	厦门市思明区市场监督管理局	采购超出许可范围经营食品	责令当事人立即改正违法行为并处罚 20,000 元罚款	根据《福建省食品安全条例》第九十七条（注），该等行为不属于情节严重的违法违规行

注：违反本条例规定，食品生产经营者采购未依法取得相关许可证或者相关许可证超过有效期限、超出许可范围生产经营的食品、食品添加剂、食品相关产品的，由县级以上地方人民政府食品安全监督管理部门没收违法采购和生产经营的食品、食品添加剂、食品相关产品，并处五千元以上五万元以下罚款；情节严重的，责令停产停业，直至吊销许可证。

截至本报告书出具日，除上述主要行政处罚外，公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，公司最近三年及一期不存在因重大违法违规行为而受到刑事处罚、行政处罚的情况。

九、上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在失信情况

截至本报告书出具日，上市公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内未曾受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

第三节 交易对方基本情况

一、新华都集团的基本情况

（一）基本情况

公司名称	新华都实业集团股份有限公司
成立日期	1997 年 12 月 30 日
社会统一社会信用代码	91350000154387981H
注册资本	13,980 万元
注册地址	福建省福州市鼓楼区五四路 162 号北楼 28 层
法定代表人	陈发树
实际控制人	陈发树
公司类型	股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）
经营范围	批发兼零售预包装食品兼散装食品；对零售业、室内外装饰、酒店业、采矿业、水电工程、路桥工程项目、房地产业、工业的投资、管理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
办公地址	福建省福州市鼓楼区五四路 162 号北楼 28 层

（二）历史沿革

1、1996 年 5 月，福建省华都百货有限公司成立

新华都集团成立于 1996 年 5 月 4 日，成立时公司名称为“福建省华都百货有限公司”，住所为福州东街 8 号（利达大厦 A 座六楼），法定代表人为陈志勇，注册资本 1,380 万元，企业类型为有限责任公司。

根据诚信联合会计师事务所于 1996 年 6 月 27 日出具的（96）诚会师验榕开字第 189 号《验资报告》，截至 1996 年 6 月 27 日，福建省华都百货有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 1,380 万元。

1996 年 5 月 4 日，福州市工商局向福建省华都百货有限公司核发注册号：15438798-1 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

福建省华都百货有限公司成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
----	---------	-----------	------	------

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	厦门市华都百货公司	1,300	实物	94.20%
2	陈志勇	80	货币	5.80%
合计		1,380	-	100.00%

2、1997年6月，变更公司名称

1997年3月30日，福建省华都百货有限公司召开股东会议，同意公司名称由“福建省华都百货有限公司”更名为“福建省华都集团有限公司”。

1997年6月3日，福州市工商局出具《名称变更通知》，核准公司名称变更为福建省华都集团有限公司。

3、1997年8月，增加注册资本

1997年7月3日，福建省华都集团有限公司召开股东会议，决议同意原股东陈志勇投资额增加至583.4万元，新增股东陈发树投资3,778.6万元，福建省华都集团有限公司的注册资本增加到5,660万元。

本次增加注册资本后，新华都集团的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	厦门市华都百货公司	1,300	22.97%
2	陈发树	3,776.6	66.72%
3	陈志勇	583.4	10.31%
合计		5,660	100%

4、1997年12月，股份制改制

1997年12月22日，福建省经济体制改革委员会向福建省华都集团有限公司出具《关于同意福建省华都集团有限公司变更为福建华都集团股份有限公司的批复》（闽政体股[1997]44号）。

1997年12月24日，福建华都集团股份有限公司召开创立大会。

1997年12月30日，福建省工商局向福建省华都集团股份有限公司核发了注册号：15816634-2-1《企业法人营业执照》。

本次股份制改制完成后，福建省华都集团股份有限公司的股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
1	陈发树	7,609	71.20%
2	陈志勇	572	5.35%

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
3	陈志腾	10	0.09%
4	厦门华都百货有限公司	1,277	11.95%
5	福建省华都集团有限公司工会	1,200	11.23%
6	黄履端	10	0.09%
7	陈耿生	10	0.09%
合计		10,688	100%

5、1998年4月，变更公司名称

1998年3月6日，福建省华都集团股份有限公司召开临时股东大会，决议同意将公司原名称“福建省华都集团股份有限公司”变更为“新华都实业集团股份有限公司”。

6、2000年6月，增加注册资本

1999年12月6日，新华都集团召开股东大会，决议同意增加公司注册资本，由原来的10,688万元人民币增加至13,980万元人民币；同意原股东陈发树、陈志腾、新华都实业集团股份有限公司工会委员会增加投资资金，并引入新股东叶芦生、刘晓初。

2000年5月24日，福建省经济体制改革与对外开放委员会办公室出具闽改革开放版[2000]57号《关于同意新华都实业集团股份有限公司增资扩股及调整股本的批复》。

2000年6月13日，福建省工商局就前述增资扩股及调整股本等事项予以登记。

本次增加注册资本后，新华都集团的股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
1	陈发树	10,283.35	73.56%
2	新华都实业集团股份有限公司工会	1,408.25	10.07%
3	厦门市华都百货有限公司	1,277	9.14%
4	陈志勇	572	4.09%
5	陈志腾	139.8	1.00%
6	叶芦生	139.8	1.00%
7	刘晓初	139.8	1.00%

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
8	黄履端	10	0.07%
9	陈耿生	10	0.07%
合计		13,980	100%

7、2007年6月，股份转让

2007年5月31日，新华都集团召开临时股东大会，决议同意新华都实业集团股份有限公司工会委员会将持有的新华都集团 14,082,500 股股份，全部转让给陈发树、付小珍及厦门华都百货有限公司；其中转给陈发树 3,233,300 股；转给付小珍 100,000 股；转给厦门华都百货有限公司 10,749,200 股。

2007年6月20日，福建省工商局就前述股权转让等事项予以变更登记。

本次股份转让后，新华都集团的股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
1	陈发树	10,606.68	75.87%
2	陈志勇	572	4.09%
3	陈志腾	139.8	1.00%
4	黄履端	10	0.07%
5	陈耿生	10	0.07%
6	厦门市华都有限公司	2,351.92	16.83%
7	叶芦生	139.8	1.00%
8	刘晓初	139.8	1.00%
9	付小珍	10	0.07%
合计		13,980	100%

8、最新股本结构

截至本报告书出具日，新华都集团的股本结构如下：

序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
1	陈发树	10,746.48	76.87%
2	厦门新华都投资管理咨询有限公司	2,351.92	16.82%
3	陈志勇	571.95	4.09%
4	陈志程	139.8	1.00%
5	陈焱辉	69.9	0.50%

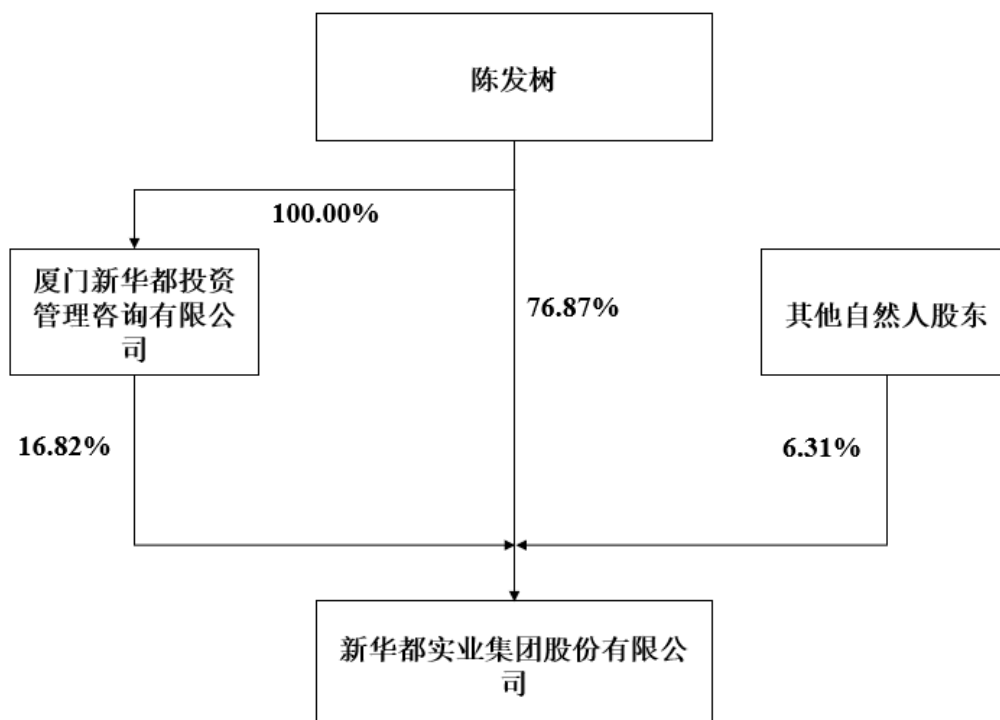
序号	股东姓名/名称	持有股份数（万股）	持股比例
6	陈船筑	69.9	0.50%
7	黄履端	10	0.07%
8	陈耿生	10	0.07%
9	付小珍	10	0.07%
合计		13,980	100%

（三）最近三年注册资本变化情况

新华都集团最近三年注册资本未发生变化。

（四）股权结构及控制关系

截至本报告书出具日，新华都集团的控股股东、实际控制人为陈发树，陈发树先生直接持有新华都集团 76.87%股份，并通过个人独资企业厦门新华都投资管理咨询有限公司间接控制 16.82%股份，新华都集团与控股股东、实际控制人之间控制关系如下图所示：



实际控制人的基本情况详见本报告书“第二节 上市公司基本情况”之“七、控股股东及实际控制人情况（三）实际控制人基本情况”。

（五）下属企业情况

截至本报告书出具日，新华都集团控制的其他主要企业包括：

序号	被投资企业名称	控股比例	经营范围	主营业务
1	新华都实业集团（上海）投资有限公司	100.00%	实业投资，投资管理，投资咨询（除经纪）	实业投资、投资管理
2	福建新华都投资有限责任公司	100.00%	对房地产业、旅游业、商贸业、工业、农业、道路施工、电力业、计算机行业的投资及以上行业的信息咨询服务（不含证券及期货的咨询）；物业管理；企业经营管理	信息咨询服务、物业管理
3	福建新华都企业管理有限公司	100.00%	一般项目：企业管理；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；家用电器销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；化妆品零售；化妆品批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；物业管理；以自有资金从事投资活动	信息咨询服务、物业管理
4	福建省新华都鑫叶商贸有限公司	100.00%	食品、卷烟、雪茄烟零售；日用百货、纺织品、仪器仪表、通讯设备（不含无线发射装置、卫星地面接收设施）、五金交电、工艺美术品（象牙及其制品除外）、花卉、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、计算机及配件、建筑材料、金银首饰、办公用品的销售；销售符合《福州市合格电动自行车产品目录》的电动自行车；初级农产品收购（不含粮食及种子）；自有房产租赁	卷烟、雪茄烟零售
5	保亭半山半岛雨林地产有限公司	80.00%	房地产开发、销售、经营；旅游开发；酒店宾馆服务管理	房地产开发、销售
6	福建新华都房地产开发有限公司	100.00%	在福州市五四路 162 号规划范围内建造、销售、出租写字楼、商场及住宅等商品房	房地产开发、销售
7	新华都集团（香港）投资有限公司	100.00%	实业投资、投资管理，投资咨询	投资管理、咨询服务

（六）最近三年主要业务发展情况

新华都集团最近三年主营业务为股权投资。

（七）最近两年主要财务数据

单位：万元

项目	2020年12月31日/2020年度	2019年12月31日/2019年度
资产总计	2,831,548.18	2,729,450.86
负债合计	1,503,865.45	1,547,112.04
所有者权益	1,327,682.72	1,182,338.82
营业收入	526,795.86	607,248.86
营业利润	147,825.61	45,350.51
净利润	143,802.53	28,899.75

注：2019年及2020年财务数据已经审计

二、交易对方其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系

截至本报告书出具日，交易对方新华都集团为上市公司的控股股东，二者存在关联关系。

（二）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书出具日，新华都集团未向上市公司推荐董事或高级管理人员。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内未受到行政处罚、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼、仲裁

截至本报告书出具日，根据交易对方出具的说明与承诺以及网络核查等，本次重组交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（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。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书出具日，根据交易对方出具的说明，本次重组交易对方及其主要管理人员最近五年内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。

第四节 标的公司基本情况

一、交易标的基本信息

新华都拟出售其 11 家零售业务子公司（以下简称“标的公司”）100%股权。各标的公司情况如下：

（一）泉州新华都

公司名称	泉州新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省泉州市丰泽区田安路丰泽商城
主要办公地点	泉州市丰泽区田安路丰泽商城
法定代表人	陈文杰
注册资本	59,080 万元
统一社会信用代码	91350500735660325B
成立日期	2002 年 2 月 7 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；单用途商业预付卡代理销售；针纺织品销售；纺织、服装及家庭用品批发；服装服饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；文具用品零售；办公设备销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育用品及器材零售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；国内贸易代理；家用电器销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；照相器材及望远镜零售；通讯设备销售；机械设备销售；移动终端设备销售；五金产品零售；仪器仪表销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；日用口罩（非医用）销售；金属制品销售；金属材料销售；建筑材料销售；美发饰品销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；母婴用品销售；日用化学产品销售；农副产品销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；初级农产品收购；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；租赁服务（不含出版物出租）；会议及展览服务；市场营销策划；外卖递送服务；宠物食品及用品零售；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：食品经营；食品互联网销售；食品进出口；酒类经营；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；餐饮服务；食品生产；出版物互联网销售；出版物零售；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；烟草制品零售；药品零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）漳州新华都

公司名称	漳州新华都百货有限责任公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省漳州市胜利西路新玳广场一、二层商场
主要办公地点	福建省漳州市胜利西路新玳广场一、二层商场
法定代表人	陈文杰
注册资本	18,058 万元
统一社会信用代码	9135060072643692X0
成立日期	2001 年 1 月 5 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；单用途商业预付卡代理销售；针纺织品销售；纺织、服装及家庭用品批发；服装服饰零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；文具用品零售；办公用品销售；办公设备销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育用品及器材零售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；国内贸易代理；家用电器销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；照相器材及望远镜零售；通讯设备销售；机械设备销售；移动终端设备销售；五金产品零售；仪器仪表销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；日用口罩（非医用）销售；金属制品销售；金属材料销售；建筑材料销售；美发饰品销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；母婴用品销售；日用化学产品销售；农副产品销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；初级农产品收购；非居住房地产租赁；单位后勤管理服务；柜台、摊位出租；租赁服务（不含出版物出租）；停车场服务；会议及展览服务；市场营销策划；外卖递送服务；宠物食品及用品零售；广告设计、代理；广告发布；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；保健食品（预包装）销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：出版物零售；食品销售；酒类经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（三）江西新华都

公司名称	江西新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	江西省赣州市章贡区兴国路 9 号万盛购物中心负一楼、一楼 Y6159-B1-2 号铺位

主要办公地点	江西省赣州市章贡区兴国路9号万盛购物中心负一楼、一楼 Y6159-B1-2 号铺位
法定代表人	上官常川
注册资本	15,350 万元
统一社会信用代码	91360100060759457D
成立日期	2013 年 1 月 11 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	百货、针纺织品、仪器仪表、通讯设备、五金交电、化工产品（危险化学品及易制毒化学品除外）、机械设备、电子计算机及配件、建筑材料、食用农产品的销售；金银首饰、珠宝饰品的零售；室内外装饰装修工程施工；柜台出租；贸易咨询服务；食品销售、零售卷烟、雪茄烟、书刊销售、餐饮服务、旅游服务、住宿、医疗服务（仅限下属分支机构经营）；工艺美术品、家用电器、文体用品及器材销售；设计、制作、发布、代理国内各类广告；信息技术咨询服务；教育咨询；居民服务；大型活动组织服务。（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

（四）厦门新华都

公司名称	厦门新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 202-204 单元
主要办公地点	福建省厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 202-204 单元
法定代表人	陈文杰
注册资本	12,626 万元
统一社会信用代码	913502007617064891
成立日期	2004 年 6 月 10 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	粮油类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；粮油类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；保健食品零售；酒、饮料及茶叶类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉零售；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；图书、报刊零售；米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；保健食品批发；食盐的批发；酒、饮料及茶叶类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；婴幼儿配方乳粉批发；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；百货零售；果品零售；蔬菜零售；肉、禽、蛋零售；水产品零售；纺织品及针织品零售；服装零售；鞋帽零售；化妆品及卫生用品零售；钟表、眼镜零售；箱、包零售；厨房用具及日用杂品零售；其他日用品零售；文具用品零售；计算机、软件

	及辅助设备零售；其他文化用品零售；第一类医疗器械零售；第二类医疗器械零售；家用视听设备零售；日用家电设备零售；体育用品及器材零售（不含弩）；通信设备零售；其他电子产品零售；五金零售；家具零售；灯具零售；企业总部管理；互联网销售；会议及展览服务；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；第一类医疗器械批发；第二类医疗器械批发；计算机、软件及辅助设备批发；糕点、面包制造(限分支机构经营)；快餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）(限分支机构经营)。
--	---

（五）福建新华都百货

公司名称	福建新华都综合百货有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省福州市鼓楼区五四路 162 号
主要办公地点	福建省福州市鼓楼区五四路 162 号
法定代表人	陈文杰
注册资本	12,165 万元
统一社会信用代码	91350000784509699A
成立日期	2006 年 1 月 19 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；烟草制品零售；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；出版物零售；出版物批发；出版物互联网销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：日用品批发；日用品销售；日用百货销售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；厨具卫具及日用杂品批发；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；互联网设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；网络设备销售；文具用品批发；文具用品零售；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；电动自行车销售；照相机及器材销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰批发；礼品花卉销售；农副产品销售；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面粉加工、粮食收购、籽棉加工）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；塑料制品销售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；游艺及娱乐用品销售；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；单

	用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

（六）宁德新华都

公司名称	宁德新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省宁德市东侨经济开发区闽东中路 32 号联信财富广场 A 区商场一层、负一层
主要办公地点	福建省宁德市东侨经济开发区闽东中路 32 号联信财富广场 A 区商场一层、负一层
法定代表人	许其键
注册资本	1,979 万元
统一社会信用代码	91350901081640834B
成立日期	2013 年 11 月 13 日
股权结构	福建新华都综合百货有限公司持股 100%
经营范围	批发兼零售、网上经营：食品、饮品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品、初级农产品、医疗器械、豆制品、图书、音像制品、文化用品、日用百货、纺织品、仪器仪表、通讯设备（不含无线发射装置、卫星地面接收设施）、五金交电、工艺美术品、花卉、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、金银首饰、电动自行车；初级农产品收购（不含粮食及种子）；房产租赁；企业管理服务；广告设计、制作、发布、代理；展览服务；制售熟食（含裱花蛋糕、面食）；餐饮服务；咖啡馆服务；贸易代理；卷烟、雪茄烟零售；化妆品及卫生用品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（七）三明新华都

公司名称	三明新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省三明市梅列区玫瑰新村 62 幢一层 1169 号
主要办公地点	福建省三明市梅列区玫瑰新村 62 幢一层 1169 号
法定代表人	尤雪君
注册资本	11,664 万元
统一社会信用代码	91350400791751846D
成立日期	2006 年 7 月 19 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销

	售散装食品）；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；食品进出口；餐饮服务；烟草制品零售；出版物零售；出版物批发；出版物互联网销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；纺织、服装及家庭用品批发；箱包销售；母婴用品销售；家居用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电动自行车销售；照相机及器材销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；礼品花卉销售；建筑材料销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；美发饰品销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；农副产品销售；食用农产品初加工；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面粉加工、粮食收购、籽棉加工）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品收购；鱼糜制品及水产品干腌制加工（冷冻海水鱼糜生产线除外）；单用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；图文设计制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

（八）龙岩新华都

公司名称	龙岩新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省龙岩市新罗区曹溪街道溪园社区莲南路 672-5 号新华都超市
主要办公地点	福建省龙岩市新罗区曹溪街道溪园社区莲南路 672-5 号新华都超市
法定代表人	陈文杰
注册资本	8,700 万元
统一社会信用代码	913508007937684651
成立日期	2006 年 10 月 11 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	纺织品、服装及日用百货、建材（危险化学品除外）、机械设备（汽

	车除外）、五金产品、珠宝首饰、文化用品、体育用品及器材（弩除外）、医疗用品及器材、家用电器及电子产品、家具、医用高分子材料及制品、计划生育及性保健品、花卉、汽车零配件、摩托车零配件、农产品、肉、禽、蛋、奶及水产品、酒的销售及网上经营；柜台出租；设计、制作、代理、发布国内各类广告；展览服务、茶馆服务、咖啡馆服务、餐饮配送服务；对下属分支机构的管理；预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）（含散装熟食）；热食类食品制售、冷食类食品制售、糕点类食品制售、自制饮品制售；特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）；卷烟、雪茄烟的零售；出版物（进口出版物除外）、音像制品（不含进口经营）零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
--	--

（九）南平新华都

公司名称	南平新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省建瓯市宏发江景 1-3#楼 3F
主要办公地点	福建省建瓯市宏发江景 1-3#楼 3F
法定代表人	尤雪君
注册资本	5,935 万元
统一社会信用代码	91350783563392642P
成立日期	2010 年 11 月 10 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	许可项目：食品经营（销售散装食品）；食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；餐饮服务；食品互联网销售；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；食品进出口；烟草制品零售；出版物批发；出版物互联网销售；出版物零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：化妆品零售；日用百货销售；针纺织品及原料销售；纺织、服装及家庭用品批发；箱包销售；母婴用品销售；家居用品销售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电动自行车销售；照相机及器材销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；礼品花卉销售；建筑材料销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；美发饰品销售；个人卫生

	用品销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；农副产品销售；食用农产品零售；食用农产品初加工；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面粉加工、粮食收购、籽棉加工）；食用农产品批发；水产品零售；水产品批发；鱼糜制品及水产品干腌制加工（冷冻海水鱼糜生产线除外）；水产品冷冻加工；水产品收购；单用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；图文设计制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

（十）三明新华都物流

公司名称	三明新华都物流配送有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	福建省三明市沙县金古工业园二期
主要办公地点	福建省三明市沙县金古工业园二期
法定代表人	许其键
注册资本	3,247 万元
统一社会信用代码	913504276893976330
成立日期	2009 年 6 月 30 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	许可项目：食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；食品互联网销售；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；日用品销售；针纺织品销售；箱包销售；仪器仪表销售；通讯设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械设备销售；电子产品销售；建筑材料销售；广告设计、代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（十一）赣州新华都

公司名称	赣州新华都购物广场有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地	江西省赣州市章贡区厚德路 65 号办公大楼
主要办公地点	江西省赣州市章贡区兴国路 9 号万盛购物中心负一楼
法定代表人	陈文杰
注册资本	2,500 万元

统一社会信用代码	91360702063463627Q
成立日期	2013 年 3 月 1 日
股权结构	公司持股 100%
经营范围	乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品、卷烟、雪茄烟、书刊、音像制品批发兼零售；餐饮服务、旅游服务、住宿、医疗服务（由分支机构经营）；日用百货、针织品、纺织品、服装鞋帽、儿童玩具、建筑材料、金属材料、机械设备（汽车无线发射装置、卫星地面接收设施等需办理前置审批的项目除外）、五金产品、电子产品、珠宝首饰、农产品的批发、零售；场地租赁服务、居民服务、大型活动组织服务；信息技术咨询服务；工艺美术品（不含文物）、家用电器、文体用品及器材销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；教育咨询（不含自营培训及教育业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

（一）泉州新华都

1、2002 年 2 月 7 日，泉州新华都设立

泉州新华都成立于 2002 年 2 月 7 日，成立时公司名称为“泉州新华都购物广场有限公司”，住所在泉州市丰泽区田安路丰泽商城，法定代表人陈志勇，注册资本 220 万元，企业类型为有限责任公司。

根据泉州泉联有限责任会计师事务所于 2002 年 2 月 7 日出具的泉联内验字（2002）第 014 号《验资报告》，截至 2002 年 2 月 6 日，泉州新华都已收到全体股东缴纳的注册资本合计 220 万元。

2002 年 2 月 7 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发注册号为 3505001001755 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

泉州新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都商城有限责任公司	200	货币	90.91%
2	陈发树	20	货币	9.09%
合计		220	-	100%

2、2002 年 7 月 3 日，增加注册资本

2002年5月20日，泉州新华都召开股东会，决议增加注册资本，由220万元增加至1,000万元，新增注册资本780万元由福建新华都商城有限责任公司以货币形式出资。

2002年6月13日，泉州泉联有限责任会计师事务所出具了泉联内验字（2002）第142号《验资报告》对本次增资进行了核验。

2002年7月3日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都商城有限责任公司	980	货币	98%
2	陈发树	20	货币	2%
	合计	1,000	-	100%

3、2004年11月9日，股权转让

2004年10月18日，泉州新华都召开股东会，决议同意原股东陈发树将其占公司注册资本2%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司；同意原股东福建新华都商城有限责任公司将93%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司，将5%的股权转让给厦门新华都购物广场有限公司。

2004年10月21日，新华都商城有限与福建新华都购物广场有限公司、厦门新华都分别签署《泉州新华都购物广场有限公司股份转让协议》，约定分别以930万元、50万元将所持泉州新华都93%、5%的股权分别转让给福建新华都购物广场有限公司、厦门新华都；同日，陈发树与福建新华都购物广场有限公司签订《泉州新华都购物广场有限公司股份转让协议》，约定以20万元将所持泉州新华都2%的股份转让给福建新华都购物广场有限公司。

2004年11月9日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	950	货币	95%
2	厦门新华都购物广场	50	货币	5%

	有限公司			
	合计	1,000	-	100%

4、2006年3月9日，股权转让

2006年2月12日，泉州新华都召开股东会，决议同意原股东厦门新华都购物广场有限公司将其占公司注册资本5%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006年2月14日，厦门新华都与福建新华都购物广场有限公司签订了《泉州新华都购物广场有限公司股份转让协议》，约定厦门新华都以50万元将其持有的泉州新华都5%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006年3月9日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	1,000	货币	100%
	合计	1,000	-	100%

5、2007年8月23日，股东名称变更

2007年8月16日，福建新华都购物广场有限公司作出股东决定，决议同意公司股东名称由“福建新华都购物广场有限公司”变更为“福建新华都购物广场股份有限公司”，并通过新的公司章程。

2007年8月23日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股东名称变更后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,000	货币	100%
	合计	1,000	-	100%

6、2008年12月26日，增加注册资本

2008年12月20日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决

定向泉州新华都增加注册资本 2,348 万元，由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2008 年 12 月 24 日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2008]第 9112 号《验资报告》，截至 2008 年 12 月 18 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 2,348 万元，均以货币出资，累计注册资本 3,348 万元，实收资本 3,348 万元。

2008 年 12 月 26 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,348	货币	100%
合计		3,348	-	100%

7、2009 年 5 月 21 日，增加注册资本

2009 年 5 月 18 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决定向泉州新华都增加注册资本 2,000 万元，由股东以货币形式出资。

2009 年 5 月 20 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2009]第 02030 号《验资报告》，截至 2009 年 5 月 19 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 2,000 万元，变更后的累计注册资本 5,348 万元，实收资本 5,348 万元。

2009 年 5 月 21 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	5,348	货币	100%
合计		5,348	-	100%

8、2009 年 12 月 24 日，增加注册资本

2009 年 12 月 20 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决

定向泉州新华都增加注册资本 2,203 万元，由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2009 年 12 月 17 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2009]第 02118 号《验资报告》，截至 2009 年 12 月 15 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 2,203 万元，变更后的累计注册资本 7,551 万元，实收资本 7,551 万元。

2009 年 12 月 24 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	7,551	货币	100%
合计		7,551	-	100%

9、2010 年 6 月 29 日，增加注册资本

2010 年 5 月 13 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决定向泉州新华都增加注册资本 4,252 万元，由股东以货币形式出资。

2010 年 5 月 20 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2020]第 02030045 号《验资报告》，截至 2010 年 5 月 14 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 4,252 万元，变更后的累计注册资本 11,803 万元，实收资本 11,803 万元。

2010 年 6 月 29 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	11,803	货币	100%
合计		11,803	-	100%

10、2010 年 6 月 30 日，增加注册资本

2010 年 6 月 20 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决

定向泉州新华都增加注册资本 348 万元，由股东以货币形式出资。

2010 年 6 月 30 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2010]第 02030069 号《验资报告》，截至 2010 年 6 月 21 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 348 万元，变更后的累计注册资本 12,151 万元，实收资本 12,151 万元。

2010 年 6 月 30 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	12,151	货币	100%
合计		12,151	-	100%

11、2012 年 6 月 13 日，增加注册资本

2012 年 6 月 8 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，决定泉州新华都注册资本由 12,151 万元增加到 14,530 万元，由股东新华都以货币形式增资 2,379 万元。

2012 年 6 月 4 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2012]第 02030030 号《验资报告》，截至 2012 年 5 月 30 日，泉州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本 2,379 万元，变更后的累计注册资本 14,530 万元，实收资本 14,530 万元。

2012 年 6 月 13 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	14,530	货币	100%
合计		14,530	-	100%

12、2013 年 1 月 30 日，股东名称变更、增加注册资本

2012 年 12 月 10 日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同

意公司股东的名称由福建新华都购物广场股份有限公司变更为新华都购物广场股份有限公司；同意公司注册资本由人民币 14,530 万元增至人民币 17,595 万元，由股东新华都以货币形式出资。

2012 年 12 月 20 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2012]第 02030086 号《验资报告》，截至 2012 年 12 月 17 日，泉州新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本 3,065 万元，变更后的累计注册资本人民币 17,595 万元，实收资本人民币 17,595 万元。

2013 年 1 月 30 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	17,595	货币	100%
合计		17,595	-	100%

13、2013 年 7 月 30 日，增加注册资本

2013 年 6 月 9 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 17,595 万元增至人民币 18,165 万元，由股东新华都以货币出资。

2013 年 6 月 25 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2013]第 02030038 号《验资报告》，截至 2013 年 6 月 9 日，泉州新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本 570 万元，变更后的累计注册资本人民币 18,165 万元，实收资本人民币 18,165 万元。

2013 年 7 月 30 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	18,165	货币	100%
合计		18,165	-	100%

14、2013 年 12 月 24 日，增加注册资本

2013 年 12 月 9 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 18,165 万元增至人民币 19,043 万元，由股东新华都以货币出资。

2013 年 12 月 20 日天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验[2013]28 号《验资报告》，截至 2013 年 12 月 9 日，泉州新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本 878 万元，变更后的累计注册资本人民币 19,043 万元，实收资本人民币 19,043 万元。

2013 年 12 月 24 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	19,043	货币	100%
合计		19,043	-	100%

15、2015 年 7 月 9 日，增加注册资本

2015 年 6 月 25 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 19,043 万元增至人民币 20,555 万元，由股东新华都以货币出资。

2015 年 6 月 25 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 1,512 万元投入泉州新华都，全部计入实收资本。

2015 年 7 月 9 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	20,555	货币	100%
合计		20,555	-	100%

16、2016 年 2 月 3 日，增加注册资本

2015 年 11 月 25 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 20,555 万元增至人民币 22,047 万元，由股东新华都以货币出资。

2015 年 8 月 20 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 900 万元投入

泉州新华都；2015 年 11 月 25 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 592 万元投入泉州新华都，以上合计 1,492 万元全部计入实收资本。

2016 年 2 月 3 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	22,047	货币	100%
合计		22,047	-	100%

17、2016 年 5 月 6 日，增加注册资本

2016 年 4 月 1 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 22,047 万元增加至人民币 22,837 万元，由股东新华都以货币形式出资。

2016 年 4 月 1 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 790 万元投入泉州新华都，全部计入实收资本。

2016 年 5 月 6 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	22,837	货币	100%
合计		22,837	-	100%

18、2017 年 6 月 8 日，增加注册资本

2017 年 5 月 4 日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币 22,837 万元增加至人民币 23,080 万元，全部由股东新华都认缴，出资方式为货币。

2017 年 5 月 5 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 243 万元投入泉州新华都，全部计入实收资本。

2017 年 6 月 8 日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	23,080	货币	100%
合计		23,080	-	100%

19、2018年7月9日，增加注册资本

2018年6月5日，新华都作出股东决定，同意公司注册资本由人民币23,080万元增加至人民币59,080万元。由股东新华都以货币方式出资。

2018年6月7日，股东新华都通过银行转账方式将增资款合计10,000万元投入泉州新华都；2018年6月12日，股东新华都通过银行转账方式将增资款合计8,900万元投入泉州新华都；2018年6月13日，股东新华都通过银行转账方式将增资款合计9,600万元投入泉州新华都；2018年6月14日，股东新华都通过银行转账方式将增资款5,000万元投入泉州新华都；2018年6月15日，股东新华都通过银行转账方式将投资款2,500万元投入泉州新华都，以上合计36,000万元全部计入实收资本。

2018年7月9日，泉州市工商行政管理局向泉州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，泉州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	59,080	货币	100%
合计		59,080	-	100%

（二）漳州新华都

1、2001年1月5日，漳州新华都设立

漳州新华都成立于2001年1月5日，成立时公司名称为“漳州新华都百货有限责任公司”，住所为福建省漳州市芗城区胜利路新玑广场一、二层商场，法定代表人为陈志勇，注册资本为100万元，企业类型为有限责任公司。

根据漳州天正有限责任会计师事务所于 2001 年 1 月 3 日出具的（2001）漳正会验第 003 号《验资报告》，截至 2001 年 1 月 3 日，漳州新华都已收到全体股东缴纳的注册资本合计 100 万元。

2001 年 1 月 5 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发注册号为 3506001100348 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

漳州新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都百货有限责任公司	51	货币	51%
2	陈发树	49	货币	49%
合计		100	-	100%

2、2002 年 1 月 10 日，增加注册资本、股东变更

2001 年 12 月 1 日，漳州新华都召开股东会，决议同意公司注册资本由原来的 100 万元增加至 1,000 万元；新增注册资本 900 万元由新股东福建新华都商城有限责任公司认缴。

2001 年 12 月 22 日，漳州众诚有限责任会计师事务所出具（2001）漳众会验第 165 号《验资报告》，漳州新华都收到新股东福建新华都商城有限责任公司汇入投资款合计 900 万元，变更后合计到资 1,000 万元。

2002 年 1 月 10 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本、股东变更后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都百货有限责任公司	51	货币	5.10%
2	陈发树	49	货币	4.90%
3	福建新华都商城有限责任公司	900	货币	90.00%
合计		1,000	-	100%

3、2004 年 10 月 29 日，股权转让

2004 年 10 月 20 日，漳州新华都召开股东会，同意原股东陈发树将其持有的 4.90%股权转让给福建新华都购物广场有限公司；同意原股东福建新华都商城有限责任公司将其持有的 90%股权转让给福建新华都购物广场有限公司；同

意原股东福建新华都百货有限责任公司将其持有的 5%股权转让给厦门新华都购物广场有限公司、将 0.10%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司。

2004 年 10 月 21 日，陈发树与福建新华都购物广场有限公司签署《漳州新华都百货有限责任公司股份转让协议书》，约定陈发树将其在漳州新华都的 4.9%股份以 49 万元转让给福建新华都购物广场有限公司；福建新华都百货有限责任公司与福建新华都购物广场有限公司签署《漳州新华都百货有限责任公司股份转让协议书》，约定福建新华都百货有限责任公司将其持有的漳州新华都 0.1%的股权以 1 万元转让给福建新华都购物广场有限公司；福建新华都商城有限责任公司与福建新华都购物广场有限公司、厦门新华都分别签署《漳州新华都百货有限责任公司股份转让协议书》，约定福建新华都商城有限责任公司将持有的漳州新华都 90%的股权以 900 万元转让给福建新华都购物广场有限公司，约定福建新华都百货有限责任公司将其持有的漳州新华都 5%的股权以 50 万元转让给厦门新华都。

2004 年 10 月 29 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	950	货币	95%
2	厦门新华都购物广场有限公司	50	货币	5%
合计		1,000	-	100%

4、2006 年 3 月 22 日，股权转让

2006 年 3 月 13 日，漳州新华都召开股东会会议，同意厦门新华都购物广场有限公司将所持公司 5%的股权转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006 年 3 月 13 日，厦门新华都与福建新华都购物广场有限公司签署《漳州新华都百货有限公司股东转让出资协议》，约定厦门新华都将持有漳州新华都 5%的股权以 50 万元转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006 年 3 月 22 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

5、2007年6月14日，股东名称变更

2007年5月28日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司股东福建新华都购物广场有限公司的名称变更为福建新华都购物广场股份有限公司。

2007年6月14日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股东变更后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

6、2008年12月29日，增加注册资本

2008年12月16日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意漳州新华都的注册资本变更为1,358万元人民币，本次增加注册资本358万元人民币，股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币出资。

2008年12月22日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审验字[2008]第9110号《验资报告》，截至2008年12月18日，漳州新华都已收到股东缴纳的新增注册资本人民币358万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币1,358万元，实收资本1,358万元。

2008年12月29日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,358	货币	100%
合计		1,358	-	100%

7、2009年5月21日，增加注册资本

2009年5月13日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为2,473万元人民币。股东福建新华都购物广场股份有限公司增资1,115万元人民币，以货币出资。

2009年5月20日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字[2009]第02031号《验资报告》，截至2009年5月19日，漳州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币1,115万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币2,473万元，实收资本人民币2,473万元。

2009年5月21日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,473	货币	100%
合计		2,473	-	100%

8、2009年12月25日，增加注册资本

2009年12月11日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为2,511万元人民币。股东福建新华都购物广场股份有限公司增资38万元人民币，以货币出资。

2009年12月17日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字[2009]第02117号《验资报告》，截至2009年12月15日，漳州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币38万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币2,511万元，实收资本人民币2,511万元。

2009年12月25日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,511	货币	100%
合计		2,511	-	100%

9、2010年6月25日，增加注册资本

2010年6月15日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为4,271万元人民币。股东福建新华都购物广场股份有限公司增资1,760万元人民币，以货币出资。

2010年6月22日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字[2010]第02030066号《验资报告》，截至2010年6月21日，漳州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币1,760万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,271万元，实收资本人民币4,271万元。

2010年6月25日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,271	货币	100%
合计		4,271	-	100%

10、2012年6月20日，增加注册资本

2012年5月30日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为4,508万元人民币。股东福建新华都购物广场股份有限公司增资237万元人民币，以货币出资。

2012年6月11日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字[2012]第02030033号《验资报告》，截至2012年6月4日，漳州新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币237万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,508万元，实收资本人民币4,508万元。

2012年6月20日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,508	货币	100%
合计		4,508	-	100%

11、2012年10月17日，股东名称变更

2012年10月15日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都的股东名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2012年10月17日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股东变更后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	4,508	货币	100%
合计		4,508	-	100%

12、2012年12月21日，增加注册资本

2012年12月13日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都的注册资本变更为4,698万元人民币，股东新华都增资190万元人民币，以货币形式出资。

2012年12月17日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字【2012】第02030087号《验资报告》，截至2012年12月13日，漳州新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币190万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,698万元，累计实收资本人民币4,698万元。

2012年12月21日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	4,698	货币	100%
合计		4,698	-	100%

13、2015年7月14日，增加注册资本

2015年6月25日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为6,390万元人民币，股东新华都增资1,692万元人民币，以货币出资。

2015年6月26日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款1,692万元投入漳州新华都，全部计入实收资本。

2015年7月14日，漳州市工商行政管理局就前述事项予以变更登记。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	6,390	货币	100%
合计		6,390	-	100%

14、2016年4月29日，增加注册资本

2016年4月1日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都注册资本变更为6,650万元人民币，股东新华都增资260万元人民币，以货币出资。

2016年4月1日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款260万元投入漳州新华都，全部计入实收资本。

2016年4月29日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	6,650	货币	100%
合计		6,650	-	100%

15、2016年7月1日，增加注册资本

2016年6月21日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都注册资本增加至7,006万元人民币，新增注册资本356万元人民币由股东新华都认缴，以货币出资。

2016年6月21日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款356万元投入漳州新华都，全部计入实收资本。

2016 年 7 月 1 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	7,006	货币	100%
合计		7,006	-	100%

16、2017 年 5 月 17 日，增加注册资本

2017 年 5 月 5 日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都注册资本增加至 7,058 万元人民币，新增注册资本 52 万元人民币由股东新华都认缴，以货币出资。

2017 年 5 月 5 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 52 万元投入漳州新华都，全部计入实收资本。

2017 年 5 月 17 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	7,058	货币	100%
合计		7,058	-	100%

17、2018 年 6 月 14 日，增加注册资本

2018 年 6 月 7 日，新华都作出股东决定，同意漳州新华都注册资本增加至 18,058 万元人民币，新增注册资本 11,000 万元人民币由股东新华都认缴，以货币出资。

2018 年 6 月 7 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计 11,000 万元投入漳州新华都，全部计入实收资本。

2018 年 6 月 14 日，漳州市工商行政管理局向漳州新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，漳州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	18,058	货币	100%
合计		18,058	-	100%

（三）江西新华都

1、2013年1月11日，江西新华都成立

江西新华都成立于 2013 年 1 月 11 日，成立时公司名称为“江西新华都购物广场有限公司”，住所在江西省南昌市青云谱区洪城路 6 号国贸大厦，法定代表人周文贵，注册资本 1,000 万元，企业类型为有限责任公司。

根据中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司于 2012 年 11 月 2 日出具的中审国际验字【2012】第 02030071 号《验资报告》，截至 2012 年 10 月 30 日，江西新华都已收到股东新华都缴纳的注册资本合计人民币 1,000 万元。

2013 年 1 月 11 日，南昌市工商局向江西新华都核发注册号为 360100210211377 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

江西新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

2、2013年7月10日，增加注册资本

2013 年 6 月 9 日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由 1,000 万元人民币增加至 2,342 万元人民币。本次增加的注册资本 1,342 万元人民币由原股东新华都出资。

根据中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司于 2013 年 6 月 18 日出具的中审国际验字【2013】第 02030037 号《验资报告》，截至 2013 年 6 月 13 日，江西新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 1,342 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 2,342 万元，累计实收资本人民币 2,342 万元。

2013年7月10日，南昌市工商行政管理局向江西新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本完成后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	2,342	货币	100%
合计		2,342	-	100%

3、2014年1月24日，增加注册资本

2013年12月8日，新华都作出股东决定，同意江西新华都的注册资本由2,342万元人民币增加至3,069万元人民币。本次增加的注册资本727万元人民币由原股东新华都出资。

2013年12月16日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验（2013）22号《验资报告》，截至2013年12月9日，江西新华都已收到新华都缴纳的新增注册资本727万元，均以货币出资，变更后的注册资本人民币3,069万元，累计实收资本人民币3,069万元。

2014年1月24日，南昌市工商行政管理局向江西新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本完成后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	3,069	货币	100%
合计		3,069	-	100%

4、2014年8月11日，增加注册资本

2014年5月10日，新华都作出股东决定，同意江西新华都的注册资本由3,069万元人民币增加至4,955万元人民币。本次增加的注册资本1,886万元人民币由原股东新华都出资。

2014年5月9日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款1,886万元投入江西新华都，全部计入实收资本。

2014 年 8 月 11 日，南昌市工商行政管理局向江西新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本完成后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	4,955	货币	100%
合计		4,955	-	100%

5、2016 年 4 月 20 日，增加注册资本

2016 年 4 月 15 日，新华都作出股东决定，同意江西新华都的注册资本由 4,955 万元人民币增加至 6,249 万元人民币，本次增加的注册资本 1,294 万元人民币由原股东新华都以货币形式出资。

2015 年 4 月 27 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 200 万元投入江西新华都；2015 年 6 月 25 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 1,094 万元投入江西新华都，以上合计人民币 1,294 万元全部计入实收资本。

2016 年 4 月 20 日，南昌市市场和质量监督管理局向江西新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	6,249	货币	100%
合计		6,249	-	100%

6、2017 年 6 月 9 日，增加注册资本

2017 年 5 月 23 日，新华都作出股东决定，同意江西新华都的注册资本由 6,249 万元人民币增加至 6,350 万元人民币，本次增加的注册资本 101 万元人民币由原股东新华都以货币形式出资。

2017 年 5 月 5 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款 101 万元投入江西新华都，全部计入实收资本。

2017 年 6 月 9 日，南昌市市场和质量监督管理局向江西新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	6,350	货币	100%
合计		6,350	-	100%

7、2018年7月10日，增加注册资本

2018年6月27日，新华都作出股东决定，同意江西新华都的注册资本由6,350万元人民币变更为15,350万元人民币，本次增加的9,000万元人民币由原股东新华都以货币形式出资。

2018年6月7日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计9,000万元投入江西新华都，全部计入实收资本。

2018年7月10日，南昌市人民政府行政审批局向江西新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，江西新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场有限公司	15,350	货币	100%
合计		15,350	-	100%

（四）厦门新华都

1、2004年6月10日，厦门新华都成立

厦门新华都成立于2004年6月10日，成立时公司名称为“厦门新华都购物广场有限公司”，住所在厦门厦禾路美仁广场1-3层，法定代表人陈志程，注册资本300万元，企业类型为有限责任公司。

根据福建华强有限责任会计师事务所于2004年6月3日出具的闽华强（2004）验字第023号《验资报告》，截至2004年6月3日，厦门新华都已收到全体股东缴纳的注册资本合计300万元。

2004年6月10日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发注册号为3502001007019的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

厦门新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	210	货币	70%
2	新华都实业集团股份有限公司	90	货币	30%
合计		300	-	100%

2、2006年3月22日，股权转让

2006年2月15日，厦门新华都召开股东会议，同意股东新华都实业集团股份有限公司所持有的30%股权转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006年2月15日，新华都实业集团股份有限公司与福建新华都购物广场有限公司签订《厦门新华都购物广场有限公司股东股权转让协议》，约定新华都实业集团股份有限公司将持有厦门新华都购物广场有限公司30%的股权以90万元转让给福建新华都购物广场有限公司。

2006年3月22日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	300	货币	100%
合计		300	-	100%

3、2007年1月11日，增加注册资本

2007年1月4日，股东福建新华都购物广场有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由300万元人民币增加至800万元人民币，增资部分由股东福建新华都购物广场有限公司以货币方式出资。

2007年1月11日，福建华强有限责任会计师事务所出具闽华强（2007）验字第101号《验资报告》，截至2007年1月10日，厦门新华都已收到福建新华都购物广场有限公司缴纳的新增注册资本及人民币500万元，变更后厦门新华都累计注册资本实收金额为800万元。

2007年1月11日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	800	货币	100%
合计		800	-	100%

4、2007年3月6日，增加注册资本

2007年2月26日，股东福建新华都购物广场有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由800万元人民币增加至1,500万元人民币，增资部分700万元人民币以货币方式出资。

2007年3月1日，福建华强会计师事务所有限责任公司出具闽华强（2007）验资第107号《验资报告》，截至2007年2月28日，厦门新华都已收到福建新华都购物广场有限公司缴纳的新增注册资本人民币700万元，变更后的累计注册资本人民币1,500万元。

2007年3月6日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	1,500	货币	100%
合计		1,500	-	100%

5、2007年6月11日，股东名称变更

2007年6月11日，福建新华都购物广场有限公司作出股东决定，同意股东名称由“福建新华都购物广场有限公司”变更为“福建新华都购物广场股份有限公司”。

2007年6月11日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股东名称变更后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,500	货币	100%
合计		1,500	-	100%

6、2008年12月25日，增加注册资本

2008年12月16日，股东福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由1,500万元增加至2,988万元，新增注册资本人民币1,488万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2008年12月23日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验资[2008]第9108号《验资报告》，截至2008年12月22日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本人民币1,488万元，变更后的累计注册资本人民币2,988万元，实收资本2,988万元。

2008年12月25日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,988	货币	100%
合计		2,988	-	100%

7、2009年5月26日，增加注册资本

2009年5月18日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由2,988万元人民币增加至3,380万元人民币，新增注册资本392万元，由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2009年5月21日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验资[2009]第02033号《验资报告》，截至2009年5月20日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币392万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币3,380万元，实收资本人民币3,380万元。

2009年5月26日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广	3,380	货币	100%

	场股份有限公司			
	合计	3,380	-	100 %

8、2009年12月24日，增加注册资本

2009年12月10日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由3,380万元人民币增加至3,418万元人民币，新增注册资本38万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2009年12月17日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验资[2009]第02116号《验资报告》，截至2009年12月15日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币38万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币3,418万元，实收资本人民币3,418万元。

2009年12月24日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,418	货币	100%
	合计	3,418	-	100%

9、2010年5月31日，增加注册资本

2010年5月13日，股东福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由3,418万元人民币增加至4,140万元人民币，新增注册资本722万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2010年5月24日，中审国际会计师事务所厦门分公司出具中审国际验字【2010】第02030047号《验资报告》，截至2010年5月17日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币722万元人民币，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,140万元，实收资本人民币4,140万元。

2010年5月31日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,140	货币	100%
合计		4,140	-	100%

10、2010年6月24日，增加注册资本

2010年6月21日，股东福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由4,140万元人民币增加至4,398万元人民币，新增注册资本258万元由福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2010年6月22日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字【2010】第02030068号《验资报告》，截至2010年6月21日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币258万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,398万元，实收资本人民币4,398万元。

2010年6月24日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,398	货币	100%
合计		4,398	-	100%

11、2012年6月6日，增加注册资本

2012年5月30日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由4,398万元人民币增加至8,960万元人民币，新增注册资本4,562万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2012年6月4日，中审国际会计师事务所厦门分公司出具中审国际验字【2012】第02030029号《验资报告》，截至2012年5月31日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币

4,562 万元，变更后的累计注册资本人民币 8,960 万元，实收资本人民币 8,960 万元。

2012 年 6 月 6 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	8,960	货币	100%
合计		8,960	-	100%

12、2012 年 12 月 21 日，增加注册资本

2012 年 12 月 12 日，股东福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由 8,960 万元人民币增加至 9,871 万元人民币，新增注册资本 911 万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2012 年 12 月 14 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字【2012】都 02030085 号《验资报告》，截至 2012 年年 12 月 12 日，厦门新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计 911 万元，变更后的累计注册资本人民币 9,871 万元，实收资本人民币 9,871 万元。

2012 年 12 月 21 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	9,871	货币	100%
合计		9,871	-	100%

13、2013 年 7 月 18 日，增加注册资本，股东名称变更

2013 年 6 月 9 日，股东新华都作出股东决定，同意厦门新华都的股东名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公

司”；厦门新华都注册资本由 9,871 万元增加至 9,979 万元，新增注册资本 108 万元由股东新华都以货币形式出资。

2013 年 6 月 18 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字【2013】第 02030039 号《验资报告》，截至 2013 年 6 月 9 日，厦门新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 108 万元，变更后的累计注册资本人民币 9,979 万元，实收资本人民币 9,979 万元。

2013 年 7 月 18 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本、股东名称变更后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	9,979	货币	100%
合计		9,979	-	100%

14、2013 年 12 月 19 日，增加注册资本

2013 年 12 月 10 日，新华都作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由 9,979 万元增加至 10,215 万元，新增注册资本 236 万元由股东新华都以货币形式出资。

2013 年 12 月 17 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验（2013）23 号《验资报告》，截至 2013 年 12 月 10 日，厦门新华都已收到新华都缴纳的新增注册资本合计 236 万元，变更后的注册资本人民币 10,215 万元，累计实收资本人民币 10,215 万元。

2013 年 12 月 19 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	10,215	货币	100%
合计		10,215	-	100%

15、2014 年 6 月 10 日，增加注册资本

2014 年 5 月 9 日，新华都作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由 10,215 万元增加至 11,462 万元，新增注册资本 1,247 万元由新华都以货币形式出资。

2014 年 5 月 15 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具天健厦验[2014]12 号《验资报告》，截至 2014 年 5 月 9 日，厦门新华都已收到新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 1,247 万元，变更后的注册资本人民币 11,462 万元，累计实收资本人民币 11,462 万元。

2014 年 6 月 10 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,462	货币	100%
合计		11,462	-	100%

16、2014 年 12 月 25 日，增加注册资本

2014 年 12 月 8 日，股东新华都作出股东决定，同意厦门新华都的注册资本由 11,462 万元增加至 12,392 万元，新增注册资本 930 万元由股东新华都以货币形式出资。

2014 年 12 月 19 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验（2014）34 号《验资报告》，截至 2014 年 12 月 8 日，厦门新华都已收到新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 930 万元，变更后的注册资本人民币 12,392 万元，累计实收资本人民币 12,392 万元。

2014 年 12 月 25 日，厦门市工商行政管理局向厦门新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12,392	货币	100%
合计		12,392	-	100%

17、2017 年 7 月 26 日，增加注册资本

2017 年 5 月 5 日，股东新华都作出股东决定，同意厦门新华都注册资本由 12,392 万元增加至 12,626 万元，新增的注册资本 234 万元由股东新华都以货币形式出资。

2017 年 5 月 25 日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验（2017）19 号《验资报告》，截至 2017 年 5 月 5 日，厦门新华都已收到新华都缴纳的出资款人民币 234 万元，变更后的注册资本人民币 12,626 万元，累计实收资本 12,626 万元。

2017 年 7 月 26 日，厦门市市场监督管理局向厦门新华都核发《营业执照》。

本次增资后，厦门新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12,626	货币	100%
合计		12,626	-	100%

（五）福建新华都百货

1、2006 年 1 月 19 日，福州新华都综合超市有限公司成立

福建新华都百货成立于 2006 年 1 月 19 日，成立时公司名称为“福州新华都综合超市有限公司”，住所为福州市五四路 162 号，法定代表人为陈志勇，注册资本为 500 万元，企业类型为有限责任公司。

根据福建华强有限责任会计师事务所于 2006 年 1 月 6 日出具的闽华强（2006）验字第 101 号《验资报告》，截至 2006 年 1 月 6 日，福州新华都综合超市有限公司已收到股东福建新华都购物广场有限公司缴纳的注册资本合计人民币 500 万元。

2006 年 1 月 19 日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合超市有限公司核发注册号为 3501001008490 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

福州新华都综合超市有限公司成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	500	货币	100%

合计	500	-	100%
----	-----	---	------

2、2007年7月2日，公司名称变更、股东名称变更

2007年6月18日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定：同意“福州新华都综合超市有限公司”名称变更为“福州新华都综合百货有限公司”；同意报工商登记将股东“福建新华都购物广场有限公司”的名称变更为“福建新华都购物广场股份有限公司”。

2007年7月2日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	500	货币	100%
合计		500	-	100%

3、2008年12月30日，增加注册资本

2008年12月17日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由500万元人民币增加至1,968万元人民币，本次增加的注册资本1,468万元人民币，由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2008年12月19日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2008]第9109号《验资报告》，截至2008年12月17日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币1,468万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币1,968万元，实收资本1,968万元。

2008年12月30日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,968	货币	100%

合计	1,968	-	100%
----	-------	---	------

4、2009年5月25日，增加注册资本

2009年5月17日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由1,968万元人民币增加至4,741万元人民币，本次增加的注册资本2,773万元人民币，由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2009年5月20日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2009]第02032号《验资报告》，截至2009年5月19日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币2,773万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,741万元，实收资本4,741万元。

2009年5月25日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,741	货币	100%
合计		4,741	-	100%

5、2009年12月24日，增加注册资本

2009年12月15日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由4,741万元人民币增加至5,254万元人民币，新增注册资本513万元人民币由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2009年12月17日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2009]第02120号《验资报告》，截至2009年12月15日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币513万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币5,254万元，实收资本5,254万元。

2009年12月24日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	5,254	货币	100%
合计		5,254	-	100%

6、2010年6月28日，增加注册资本

2010年6月21日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由5,254万元人民币增加至6,928万元人民币，新增注册资本1674万元人民币由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2010年6月22日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2010]第02030067号《验资报告》，截至2010年6月21日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币1,674万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币6,928万元，实收资本6,928万元。

2010年6月28日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	6,928	货币	100%
合计		6,928	-	100%

7、2012年6月21日，增加注册资本

2012年5月29日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由6,928万元人民币增加至7,207万元人民币，本次增加的注册资本279万元人民币，全部由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2012年6月11日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2012]第02030032号《验资报告》，截至2012年5月31日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资

本合计人民币 279 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 7,207 万元，实收资本 7,207 万元。

2012 年 6 月 21 日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	7,207	货币	100%
合计		7,207	-	100%

8、2012 年 11 月 16 日，股东名称变更

2012 年 9 月 27 日，新华都作出股东决定，同意股东名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2012 年 11 月 16 日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	7,207	货币	100%
合计		7,207	-	100%

9、2012 年 12 月 21 日，增加注册资本

2012 年 12 月 11 日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由 7,207 万元人民币增加至 8,816 万元人民币，本次增加注册资本为 1,609 万元人民币。

2012 年 12 月 17 日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审验字[2012]第 02030084 号《验资报告》，截至 2012 年 12 月 12 日，福州新华都综合百货有限公司已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 1,609 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 8,816 万元，实收资本 8,816 万元。

2012 年 12 月 21 日，福州市工商行政管理局向福州新华都综合百货有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福州新华都综合百货有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,816	货币	100%
合计		8,816	-	100%

10、2013年3月28日，名称变更

2013年3月26日，新华都作出股东决定：（1）同意公司名称由“福州新华都综合百货有限公司”变更为“福建新华都综合百货有限公司”；（2）公司登记机关由“福州市工商行政管理局”变更为“福建省工商行政管理局”。

2013年3月28日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,816	货币	100%
合计		8,816	-	100%

11、2013年12月30日，增加注册资本

2013年12月21日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由8,816万人民币增加至9,433万人民币，本次增加注册资本617万人民币，由原股东增加出资617万元。

2013年12月22日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验[2013]30号《验资报告》，截至2013年12月21日，福建新华都百货已收到新华都缴纳的新增注册资本合计人民币617万元，均以货币出资。变更后的注册资本人民币9,433万元，累计实收资本人民币9,433万元。

2013年12月30日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本完成后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	9,433	货币	100%
合计		9,433	-	100%

12、2014年4月22日，增加注册资本

2014年4月15日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由9,433万元人民币增加至9,851万元人民币，由原股东新华都认缴。

2014年4月14日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计418万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2014年4月22日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本完成后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	9,851	货币	100%
合计		9,851	-	100%

13、2014年10月8日，增加注册资本

2014年9月15日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由9,851万元人民币增加至10,758万元人民币，由原股东新华都认缴。

2014年5月12日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计463万元投入福建新华都百货；2014年8月8日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计444万元投入福建新华都百货，以上合计907万元全部计入实收资本。

2014年10月8日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本完成后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	10,758	货币	100%
合计		10,758	-	100%

14、2014年12月9日，增加注册资本

2014年12月8日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由10,758万元人民币增加至11,007万元人民币，由原股东新华都认缴。

2014年12月8日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计249万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2014年12月9日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本完成后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,007	货币	100%
合计		11,007	-	100%

15、2015年6月3日，增加注册资本

2015年5月15日，新华都作出股东决定，同意福建新华都百货的注册资本由11,007万元人民币增加至11,505万元人民币，由原股东新华都认缴。

2015年4月27日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计498万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2015年6月3日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,505	货币	100%
合计		11,505	-	100%

16、2015年12月14日，增加注册资本

2015年12月1日，新华都作出股东决定：同意福建新华都百货的注册资本由11,505万元人民币增加至11,782万元人民币，由原股东新华都认缴出资。

2015年11月25日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计277万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2015年12月14日，福建省工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,782	货币	100%
合计		11,782	-	100%

17、2016年2月23日，增加注册资本

2016年2月15日，新华都作出股东决定，同意福建新华都百货的注册资本由11,782万元人民币增加至12,042万元人民币，新增股本全部由原股东新华都认缴。

2015年8月20日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计260万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2016年2月23日，福州市工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12,042	货币	100%
合计		12,042	-	100%

18、2017年5月15日，增加注册资本

2017年5月5日，新华都作出股东决定，同意福建新华都百货的注册资本由12,042万元人民币增加至12,165万元人民币，新增股本全部由原股东新华都认缴。

2017年5月5日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计123万元投入福建新华都百货，全部计入实收资本。

2017年5月15日，福州市工商行政管理局向福建新华都百货核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，福建新华都百货的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12,165	货币	100%

合计	12,165	-	100%
----	--------	---	------

（六）宁德新华都

1、2013年11月13日，宁德新华都成立

宁德新华都成立于2013年11月13日，成立时公司名称为“宁德新华都购物广场有限公司”，住所宁德市东侨经济开发区尚德路8号1605室，法定代表人刘国川，注册资本1,000万元，企业类型为有限责任公司。

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所于2013年11月9日出具的天健厦验[2013]4号《验资报告》，截至2013年11月7日，宁德新华都已收到出资者缴纳的注册资本合计人民币1,000万元。出资者以货币出资1,000万元。

2013年11月13日，宁德市东侨经济开发区工商行政管理局向宁德新华都核发注册号为35099100046781的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

宁德新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都综合百货有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

2、2014年5月12日，增加注册资本

2014年5月12日，福建新华都百货作出股东决定，同意公司的注册资本由1,000万元人民币增加至1,463万元人民币，由福建新华都百货增加认缴出资463万元人民币。

2014年5月12日，股东福建新华都百货已通过银行转账方式将投资款合计463万元投入宁德新华都，全部计入实收资本。

2014年5月12日，宁德市东侨经济开发区工商行政管理局就上述事项予以变更登记。

本次增加注册资本后，宁德新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都综合百货有限	1,463	货币	100%

	公司			
	合计	1,463	-	100%

3、2014年11月14日，增加注册资本

2014年10月12日，福建新华都百货作出股东决定，同意公司的注册资本由1,463万元人民币增加至1,730万元人民币，由股东福建新华都百货增加认缴出资267万元人民币。

2014年8月11日，股东福建新华都百货已通过银行转账方式将投资款合计267万元投入宁德新华都，全部计入实收资本。

2014年11月14日，宁德市东侨经济开发区工商行政管理局向宁德新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本完成后，宁德新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都综合百货有限公司	1,730	货币	100%
	合计	1,730	-	100%

4、2014年12月15日，增加注册资本

2014年12月10日，福建新华都百货作出股东决定，同意公司的注册资本由1,730万元人民币增加至1,979万元人民币，由股东福建新华都百货增加认缴出资249万元人民币。

2014年12月9日，股东福建新华都百货已通过银行转账方式将投资款合计249万元投入宁德新华都，全部计入实收资本。

2014年12月15日，宁德市东侨经济开发区工商行政管理局向宁德新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，宁德新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都综合百货有限公司	1,979	货币	100%
	合计	1,979	-	100%

（七）三明新华都

1、2006年7月19日，三明新华都成立

三明新华都成立于2006年7月19日，成立时公司名称为“三明新华都购物广场有限公司”，住所在三明市梅列区玫瑰新村62幢一层1169号，法定代表人龚严冰，注册资本500万元，企业类型为有限公司（法人独资）。

根据福建华强有限责任会计师事务所于2006年7月17日出具的闽华强（2006）验字第116号《验资报告》，截至2006年7月17日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场有限公司缴纳的注册资本人民币500万元，出资方式为货币。

2006年7月19日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发注册号为3504002005613的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

三明新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	500	货币	100%
合计		500	-	100%

2、2006年12月28日，股权转让

2006年9月20日，三明新华都召开临时股东会议，同意公司原股东福建新华都购物广场有限公司将所持有公司100%股权转让给新股东福建新华都商城有限责任公司。

2006年9月28日，福建新华都购物广场有限公司与福建新华都商城有限责任公司签订了《三明新华都购物广场有限公司股权转让协议》，约定福建新华都购物广场有限公司将持有三明新华都100%的股权以500万元人民币转让给福建新华都商城有限责任公司。

2006年12月28日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都商城有限责任公司	500	货币	100%

合计	500	-	100%
----	-----	---	------

3、2007年2月13日，股权转让

2007年1月22日，三明新华都召开临时股东会议，同意公司原股东福建新华都商城有限责任公司将所持有公司100%股权转让给新股东福建新华都购物广场有限公司。

2007年1月22日，福建新华都商城有限责任公司与福建新华都购物广场有限公司签订《三明新华都购物广场有限公司股权转让协议》，约定福建新华都商城有限责任公司将持有的三明新华都100%的股权以500万元人民币转让给福建新华都购物广场有限公司。

2007年2月13日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	500	货币	100%
合计		500	-	100%

4、2008年12月30日，增加注册资本

2008年12月20日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，向三明新华都增加注册资本金人民币848万元。

2008年12月21日，中审会计师事务所厦门分公司出具中审验字[2008]第9111号《验资报告》，截至2008年12月18日，三明新华都已收到股东缴纳的新增注册资本848万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币1,348万元，实收资本1,348万元。

2008年12月30日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,348	货币	100%

合计	1,348	-	100%
----	-------	---	------

5、2009年5月25日，增加注册资本

2009年5月17日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由1,348万元人民币增加至2,278万元人民币，本次增加的注册资本930万元人民币由原股东福建新华都购物广场股份有限公司出资。

2009年5月20日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2009]第02029号《验资报告》，截至2009年5月19日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币930万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币2,278万元，实收资本人民币2,278万元。

2009年5月25日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,278	货币	100%
合计		2,278	-	100%

6、2010年1月21日，增加注册资本

2009年12月17日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由2,278万元人民币增加至2,610万元人民币，本次增加的注册资本332万元人民币由原股东福建新华都购物广场股份有限公司出资。

2009年12月17日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2009]第02119号《验资报告》，截至2009年12月15日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币332万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币2,610万元，实收资本人民币2,610万元。

2010年1月21日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,610	货币	100%
合计		2,610	-	100%

7、2010年6月21日，增加注册资本

2010年5月10日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由2,610万元人民币增加至4,566万元人民币，本次增加的注册资本1,956万元人民币由原股东福建新华都购物广场股份有限公司出资。

2010年5月20日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2010]第02030044号《验资报告》，截至2010年5月14日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币1,956万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币4,566万元，实收资本人民币4,566万元。

2010年6月21日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	4,566	货币	100%
合计		4,566	-	100%

8、2012年6月27日，增加注册资本

2012年5月30日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由4,566万元人民币增加至5,136万元人民币，本次增加的注册资本570万元人民币由原股东福建新华都购物广场股份有限公司出资。

2012年6月11日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2012]第02030031号《验资报告》，截至2012年6月5日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币570万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币5,136万元，实收资本人民币5,136万元。

2012年6月27日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	5,136	货币	100%
合计		5,136	-	100%

9、2013年1月15日，增加注册资本、股东名称变更

2012年12月10日，新华都作出股东决定：同意三明新华都的注册资本增加至5,599万元人民币，本次增加的注册资本463万元人民币由原股东新华都出资；同意股东的名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2012年12月17日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2012]第02030088号《验资报告》，截至2012年12月13日，三明新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币463万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币5,599万元，实收资本人民币5,599万元。

2013年1月15日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本、股东名称变更后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	5,599	货币	100%
合计		5,599	-	100%

10、2013年7月3日，增加注册资本

2013 年 6 月 8 日，新华都作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由 5,599 万元人民币增加至 5,664 万元人民币，本次增加的注册资本 65 万元人民币由原股东新华都出资。

2013 年 6 月 18 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2013]第 02030040 号《验资报告》，截至 2013 年 12 月 17 日，三明新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 65 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 5,664 万元，实收资本人民币 5,664 万元。

2013 年 7 月 3 日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	5,664	货币	100%
合计		5,664	-	100%

11、2014 年 7 月 2 日，增加注册资本

2014 年 6 月 19 日，新华都作出股东决定，同意三明新华都的注册资本由 5,664 万元人民币增加至 6,664 万元人民币，本次增加的注册资本 1,000 万元人民币由原股东新华都出资。

2014 年 5 月 9 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计 1,000 万元投入三明新华都，全部计入实收资本。

2014 年 7 月 2 日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	6,664	货币	100%
合计		6,664	-	100%

12、2018 年 6 月 27 日，增加注册资本

2018年6月5日，新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由6,664万元人民币增加至11,664万元人民币，本次增加的注册资本5,000万元人民币由股东新华都缴纳。

2018年6月7日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计5,000万元投入三明新华都，全部计入实收资本。

2018年6月27日，三明市工商行政管理局向三明新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,664	货币	100%
合计		11,664	-	100%

（八）龙岩新华都

1、2006年10月11日，龙岩新华都设立

龙岩新华都成立于2006年10月11日，成立时公司名称为“龙岩新华都购物广场有限公司”，住所为龙岩市新罗区小溪路9号，法定代表人龚严冰，注册资本500万元，企业类型为有限责任公司。

根据福建华强有限责任会计师事务所于2006年9月28日出具的闽华强（2006）验字第126号《验资报告》，截至2006年9月28日，龙岩新华都已收到全体股东缴纳的注册资本合计500万元。

2006年10月11日，龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都核发注册号3508001500493的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

龙岩新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	500	货币	100%
合计		500	-	100%

2、2006年11月17日，增加注册资本

2006 年 11 月 10 日，龙岩新华都召开临时股东会议，作出股东会决议，同意公司的注册资本由 500 万元人民币增加至 3,000 万元人民币。本次增加的注册资本 2,500 万元人民币，由股东福建新华都购物广场有限公司以货币出资。

2006 年 11 月 14 日，福建华强有限责任会计师事务所出具闽华强（2006）验字第 133 号《验资报告》，截至 2006 年 11 月 14 日，已收到福建新华都购物广场有限公司缴纳的新增注册资本金人民币 2,500 万元，均为货币出资，变更后龙岩新华都累计注册资本实收金额为 3,000 万元。

2006 年 11 月 17 日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，龙岩新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	3,000	货币	100%
合计		3,000	-	100%

3、2006 年 12 月 22 日，股权转让、公司名称变更

2006 年 12 月 10 日，龙岩新华都召开股东会议，同意公司原股东福建新华都购物广场有限公司将所持有公司 30%股权转让给新股东连国伟；同意龙岩新华都名称变更为龙岩新华都辉业购物广场有限公司。

2006 年 12 月 10 日，福建新华都购物广场有限公司与连国伟签订了《龙岩新华都购物广场有限公司股权转让协议》，约定福建新华都购物广场有限公司将持有的龙岩新华都辉业购物广场有限公司 30%的股权共 900 万元人民币出资额以 900 万元人民币转让给连国伟。

2006 年 12 月 22 日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都辉业购物广场有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场有限公司	2,100	货币	70%
2	连国伟	900	货币	30%
合计		3,000	-	100%

4、2008年6月18日，股权转让、股东名称变更

2008年6月10日，龙岩新华都辉业购物广场有限公司召开临时股东会议，同意公司股东连国伟将所持与公司10%股权转让给股东新华都购物广场股份有限公司；同意股东名称由“福建新华都购物广场有限公司”变更为“福建新华都购物广场股份有限公司”。

2008年6月18日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都辉业购物广场有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,400	货币	80%
2	连国伟	600	货币	20%
合计		3,000	-	100%

5、2008年11月24日，股权转让

2008年11月10日，龙岩新华都辉业购物广场有限公司召开临时股东会议，决议同意公司原股东连国伟将所持公司20%股权转让给新股东潮州新华都购物广场有限公司。

2008年11月10日，连国伟与潮州新华都购物广场有限公司签订《龙岩新华都辉业购物广场有限公司股权转让协议》，约定连国伟将持有龙岩新华都辉业购物广场有限公司20%的股权共600万元人民币出资额，以600万元人民币转让给潮州新华都购物广场有限公司。

2008年11月24日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都辉业购物广场有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次变更后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	2,400	货币	80%
2	潮州新华都购物广场有限公司	600	货币	20%
合计		3,000	-	100%

6、2008年12月18日，股权转让

2008年12月10日，龙岩新华都辉业购物广场有限公司召开临时股东会议，会议同意公司原股东潮州新华都购物广场有限公司将所持有公司20%股权转让给股东福建新华都购物广场股份有限公司。

2008年12月10日，福建新华都购物广场股份有限公司与潮州新华都购物广场有限公司签订《龙岩新华都辉业购物广场有限公司股权转让协议》，约定潮州新华都购物广场有限公司将持有龙岩新华都辉业购物广场有限公司20%的股权共600万元人民币出资额，以600万元人民币转让给福建新华都购物广场股份有限公司。

2008年12月18日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都辉业购物广场有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,000	货币	100%
合计		3,000	-	100%

7、2012年8月1日，增加注册资本

2012年5月28日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意龙岩新华都辉业购物广场有限公司注册资本由3,000万元人民币增加至3,187万元人民币，本次增加实收资本187万元由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2012年6月21日，中审会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字【2012】第02030035号《验资报告》，截至2012年5月31日，龙岩新华都辉业购物广场有限公司已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币187万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币3,187万元，实收资本人民币3,187万元。

2012年8月1日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都辉业购物广场有限公司核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,187	货币	100%
合计		3,187	-	100%

8、2013年7月30日，股东名称变更

2013年7月13日，新华都作出股东决定，同意龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股东名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2013年7月30日，福建省龙岩市工商行政管理局就上述变更事项予以登记。

本次股东名称变更后，龙岩新华都辉业购物广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,187	货币	100%
合计		3,187	-	100%

9、2014年1月15日，公司名称变更

2014年1月7日，新华都作出股东决定，同意龙岩新华都辉业购物广场有限公司名称变更为“龙岩新华都购物广场有限公司”。

2014年1月15日，龙岩市工商行政管理局就上述变更事项予以登记。

10、2014年12月30日，增加注册资本

2014年12月15日，新华都作出股东决定，决定龙岩新华都注册资本增加至4,676万元人民币。本次增加注册资本1,489万元人民币，由股东新华都以货币方式出资。

2014年4月14日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款134万元投入龙岩新华都；2014年5月9日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款1,155

万元投入龙岩新华都；2014年8月8日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款200万元投入龙岩新华都，以上投资款共计1,489万元全部计入实收资本。

2014年12月30日，龙岩市工商行政管理局就上述变更事项予以登记。

本次增加注册资本后，龙岩新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	4,676	货币	100%
合计		4,676	-	100%

11、2015年7月13日，增加注册资本、更换营业执照

2015年6月29日，新华都作出股东决定，同意龙岩新华都的注册资本变更为8,333万元人民币，本次增加注册资本3,657万元人民币，由股东新华都以货币方式出资。

2015年4月27日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款736万元投入龙岩新华都；2015年6月25日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计2,921万元投入龙岩新华都，以上投资款共计3,657万元全部计入实收资本。

2015年7月13日，龙岩市工商行政管理局就上述变更事项予以登记。

本次增加注册资本后，龙岩新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,333	货币	100%
合计		8,333	-	100%

12、2016年4月19日，增加注册资本

2016年4月11日，新华都作出股东决定，决定龙岩新华都注册资本变更为8,578万元人民币。本次增加注册资本245万元人民币，以货币方式出资。

2015年11月25日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款245万元投入龙岩新华都，全部计入实收资本。

2016年4月19日，龙岩市工商行政管理局就上述变更事项予以登记。

本次增加注册资本后，龙岩新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,578	货币	100%
合计		8,578	-	100%

13、2018年1月24日，增加注册资本

2018年1月19日，新华都作出股东决定，决定龙岩新华都注册资本变更为8,700万元人民币，本次增加注册资本122万元人民币，由股东新华都以货币方式出资。

2017年5月5日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款122万元投入龙岩新华都，全部计入实收资本。

2018年1月24日，福建省龙岩市工商行政管理局向龙岩新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，龙岩新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,700	货币	100%
合计		8,700	-	100%

（九）南平新华都

1、2010年11月10日，南平新华都成立

南平新华都成立于2010年11月10日，成立时公司名称为“南平新华都购物广场有限公司”，住所建瓯市宏发江景1-3#楼3F，法定代表人龚严冰，注册资本500万元，企业类型为有限责任公司。

根据中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司于2010年11月3日出具的中审国际验字【2010】第02030132号《验资报告》，截至2010年10月28日，南平新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的注册资本，合计人民币500万元。

2010年11月10日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》，予以登记开办。

南平新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	500	货币	100
合计		500	-	100%

2、2010年11月30日，增加注册资本

2010年11月26日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由500万元人民币增加至1,000万元人民币，新增注册资本500万元人民币，由原股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2010年11月26日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字【2010】第02030145号《验资报告》，截至2010年11月15日，南平新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本500万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币1,000万元，累计实收资本人民币1,000万元。

2010年11月30日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

3、2012年6月18日，增加注册资本

2012年5月30日，股东福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由1,000万元人民币增加至1,100万元人民币。新增注册资本100万元人民币由股东福建新华都购物广场股份有限公司以货币形式出资。

2012年6月11日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验资【2012】第02030034号《验资报告》，截至2012年6月1日，南平新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人

民币 100 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 1,100 万元，累计实收资本人民币 1,100 万元。

2012 年 6 月 18 日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,100	货币	100%
合计		1,100	-	100%

4、2012 年 10 月 19 日，股东名称变更

2012 年 10 月 12 日，股东新华都作出股东决定，同意股东名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2012 年 10 月 19 日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

5、2012 年 12 月 27 日，增加注册资本

2012 年 12 月 20 日，股东新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由 1,100 万元人民币增加至 1,257 万元人民币。新增注册资本 157 万元人民币由股东新华都以货币形式出资。

2012 年 12 月 20 日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验资【2012】第 02030089 号《验资报告》，截至 2012 年 12 月 16 日，南平新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币 157 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 1,257 万元，累计实收资本人民币 1,257 万元。

2012 年 12 月 27 日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

本次注册资本增加后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	1,257	货币	100%
合计		1,257	-	100%

6、2013年6月25日，增加注册资本

2013年6月18日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由1,257万元人民币增加至2,086万元人民币。新增注册资本829万元由股东新华都以货币形式出资。

2013年6月18日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验资【2013】第02030041号《验资报告》，截至2013年6月13日，南平新华都已收到股东新华都缴纳的新增注册资本合计人民币829万元，均以货币出资，变更后累计注册资本人民币2,086万元，累计实收资本人民币2,086万元。

2013年6月25日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	2,086	货币	100%
合计		2,086	-	100%

7、2013年12月23日，增加注册资本

2013年12月17日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由2,086万元人民币增加至2,492万元人民币。新增注册资本406万元人民币由股东新华都以货币形式出资。

2013年12月17日，天健会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具天健厦验[2013]24号《验资报告》，截至2013年12月11日，南平新华都已收到新华都缴纳的新增注册资本合计人民币406万元，均以货币出资，变更后的注册资本人民币2,492万元，累计实收资本人民币2,492万元。

2013年12月23日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	2,492	货币	100%
合计		2,492	-	100%

8、2014年12月22日，增加注册资本

2014年12月5日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由2,492万元人民币增加至3,092万元人民币。新增注册资本600万元人民币由股东新华都以货币形式出资。

2014年12月17日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计600万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2014年12月22日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,092	货币	100%
合计		3,092	-	100%

9、2015年5月15日，增加注册资本

2015年4月28日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由3,092万元人民币增加至3,524万元人民币。新增注册资本432万元人民币由股东新华都以货币方式出资。

2015年4月27日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计432万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2015年5月15日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,524	货币	100%
合计		3,524	-	100%

10、2015年12月3日，增加注册资本

2015 年 11 月 25 日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由 3,524 万元人民币增加至 3,677 万元人民币。新增注册资本 153 万元由股东新华都以货币形式出资。

2015 年 11 月 25 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计 153 万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2015 年 12 月 3 日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,677	货币	100%
合计		3,677	-	100%

11、2017 年 5 月 3 日，增加注册资本

2017 年 3 月 10 日，南平新华都与南平新华都超市管理有限公司签署《合并协议》，南平新华都与南平新华都超市管理有限公司吸收合并，南平新华都吸收南平新华都管理有限公司继续存续，南平新华都管理有限公司解散。

2017 年 5 月 3 日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都与南平新华都超市管理有限公司合并，合并方式为吸收合并，合并后南平新华都存续，南平超市管理有限公司注销；同时同意公司合并后，注册资本由 3,677 万元增加至 3,727 万元，新增注册资本 50 万元由股东新华都以货币方式认缴。

2017 年 5 月 3 日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次变更后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,727	货币	100%
合计		3,727	-	100%

12、2017 年 5 月 19 日，增加注册资本

2017 年 5 月 19 日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都的注册资本由 3,727 万元人民币增加至 3,785 万元。

2017年5月5日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款58万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2017年5月19日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,785	货币	100%
合计		3,785	-	100%

13、2017年7月11日，减少注册资本

2017年5月25日，股东新华都作出股东决定，同意公司的注册资本由3,785万元人民币减少至3,735万元人民币。

2017年5月26日，南平新华都在《福建法治报》上刊登公告：公司减资前存在的债务，在公司减资后，由公司继续偿还，如公司资产不足以清偿，全体股东承诺仍按减资前各自的出资额承担债务连带清偿责任。

2017年7月11日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次注册资本减少后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,735	货币	100%
合计		3,735	-	100%

14、2018年6月25日，增加注册资本

2018年6月25日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都注册资本由3,735万元人民币增加至5,735万元人民币，本次新增注册资本2,000万元，由股东新华都以货币形式出资。

2018年6月26日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计2,000万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2018年6月25日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	5,735	货币	100%
合计		5,735	-	100%

15、2018年7月3日，增加注册资本

2018年7月3日，股东新华都作出股东决定，同意南平新华都注册资本由5,735万元增加至5,935万元人民币，本次新增注册资本200万元，由股东新华都以货币形式出资。

2018年6月26日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款200万元投入南平新华都，全部计入实收资本。

2018年7月3日，福建省建瓯市工商行政管理局向南平新华都核发《营业执照》。

本次增加注册资本后，南平新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	5,935	货币	100%
合计		5,935	-	100%

（十）三明新华都物流

1、2009年6月30日，三明新华都物流成立

三明新华都成立于2009年6月30日，成立时公司名称为“三明新华都物流配送有限公司”，住所在三明市沙县金古工业区二期，法定代表人龚严冰，注册资本1,000万元人民币，企业类型为有限责任公司。

2009年6月22日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具中审国际验字[2009]第02044号《验资报告》，截至2009年6月19日，三明新华都已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本），合计人民币1,000万元，均以货币出资。

2009年6月30日，沙县工商行政管理局向三明新华都物流核发注册号为350427100016388的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

三明新华都物流设立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1,000	货币	100%
合计		1,000	-	100%

2、2010年7月7日，增加注册资本

2010年6月20日，福建新华都购物广场股份有限公司作出股东决定，同意公司的注册资本由1,000万元人民币增加至3,247万元人民币。本次增加的注册资本2,247万元人民币由原股东福建新华都购物广场股份有限公司出资。

2010年6月28日，中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司出具了中审国际验字【2010】第02030076号《验资报告》，截至2010年6月24日，三明新华都已收到股东福建新华都购物广场股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币2,247万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币3,247万元，实收资本人民币3,247万元。

2010年7月7日，沙县工商行政管理局向三明新华都物流核发《企业法人营业执照》。

本次增加注册资本后，三明新华都物流的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,247	货币	100%
合计		3,247	-	100%

3、2013年5月14日，股东名称变更

2013年5月3日，新华都作出股东决定，同意股东的名称由“福建新华都购物广场股份有限公司”变更为“新华都购物广场股份有限公司”。

2013年5月14日，沙县工商行政管理局向三明新华都物流核发《企业法人营业执照》。

本次变更后，三明新华都物流的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限	3,247	货币	100%

	公司			
	合计	3,247	-	100%

（十一）赣州新华都

1、2013年3月1日，赣州新华都设立

赣州新华都成立于 2013 年 3 月 1 日，成立时公司名称为“赣州新华都购物广场有限公司”，住所在赣州市章贡区厚德路 65 号，法定代表人周文贵，注册资本 500 万元，企业类型为有限责任公司。

根据中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司于 2013 年 1 月 31 日出具的中审国际验字【2013】第 02030002 号《验资报告》，截至 2013 年 1 月 22 日，赣州新华都已收到股东新华都购物广场股份有限公司缴纳的注册资本合计 500 万元，均以货币出资。

2013 年 3 月 1 日，赣州市章贡区工商行政管理局向赣州新华都核发注册号为 360702110001646 的《企业法人营业执照》，予以登记开办。

赣州新华都成立时股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	500	货币	100%
	合计	500	-	100%

2、2018年7月4日，增加注册资本

2018 年 6 月 25 日，新华都作出股东决定，同意赣州新华都的注册资本由 500 万元人民币变更为 2,500 万元人民币，新增注册资本 2,000 万元人民币由股东新华都以货币形式出资。

2018 年 6 月 7 日，股东新华都已通过银行转账方式将投资款合计 2,000 万元投入赣州新华都，全部计入实收资本。

2018 年 7 月 4 日，赣州市章贡区市场和质量监督管理局向赣州新华都核发《营业执照》。

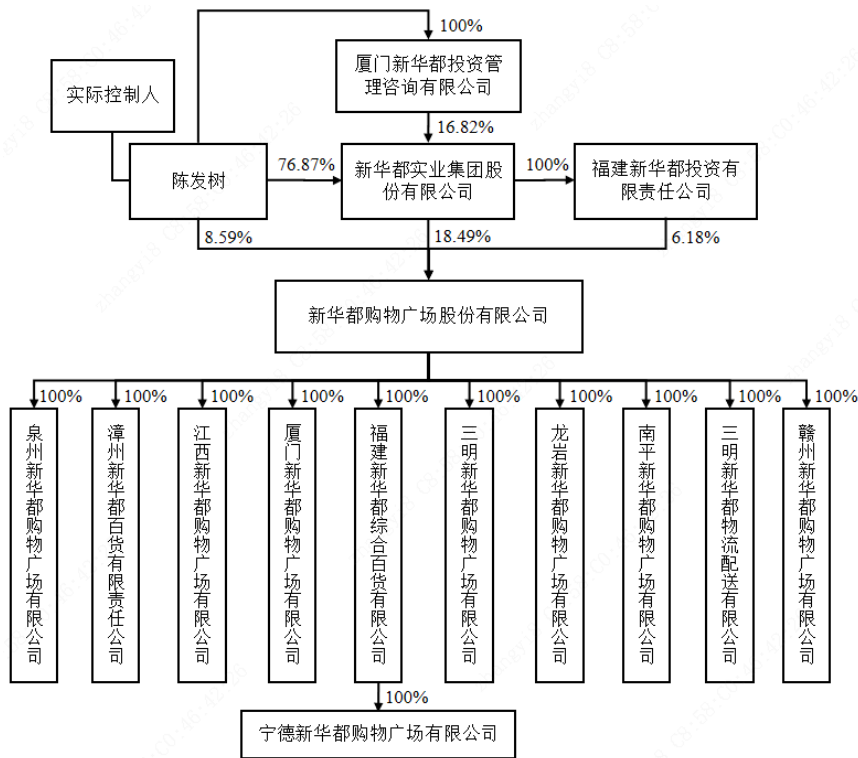
本次增加注册资本后，赣州新华都的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例
1	新华都购物广场股份有限公司	2,500	货币	100%
	合计	2,500	-	100%

三、股权结构及组织架构

（一）股权结构及控制关系

截至本报告书出具日，拟出售标的公司股权结构如下：



（二）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

截至本报告书出具日，标的公司的公司章程中不存在对本次交易产生影响的内容，亦不存在影响本次交易的投资协议。

（三）高级管理人员的安排

根据上市公司与交易对方签署的《重大资产出售协议》约定，标的公司原主要管理人员的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，均由新华都集团通过标的公司继受，妥善进行安置并承担相应的法律责任。

（四）是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书出具日，标的公司不存在影响其资产独立性的协议或其他安排。

四、主要资产的权属状况、主要负债情况及对外担保情况

（一）主要资产的权属状况

截至本报告书出具日，标的公司拥有的主要资产情况如下：

1、房屋产权及租赁的情况

（1）土地使用权和房屋所有权

① 泉州新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，赣州新华都无土地使用权和房屋所有权。

② 漳州新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，漳州新华都拥有的土地使用权及房屋所有权情况如下：

序号	权属证号	坐落	权利性质	用途	使用权面积/建筑面积（m ² ）	使用期限	权利限制
1	漳国用（2007）第 76435 号	芗城区新玗广场 B 幢 302 号	出让	住宅	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无
2	漳国用（2007）第 76434 号	芗城区新玗广场 B 幢 202 号	出让	住宅	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无
3	漳国用（2007）第 76432 号	芗城区新玗广场 B 幢 201 号	出让	住宅	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无
4	漳国用（2007）第 76433 号	芗城区新玗广场 B 幢 102 号	出让	住宅	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无
5	漳国用（2007）第 76431 号	芗城区新玗广场 B 幢 101 号	出让	住宅	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无

6	漳国用（2004）第 48727 号	芄城区胜利西路新玑广场地下室	转让	车库	5,088	至 2064 年 04 月 12 日	无
7	漳国用（2004）第 48583 号	芄城区胜利西路新玑广场第二层商场	转让	商业	5,088	至 2044 年 04 月 12 日	无
8	漳国用（2004）第 48584 号	芄城区胜利西路新玑广场第一层商场	转让	商业	5088	至 2044 年 04 月 12 日	无
9	漳房权证芄字第 01094105 号	芄城区新玑广场 B 幢 101 号	-	住宅	76.50	-	无
10	漳房权证芄字第 01094126 号	芄城区新玑广场 B 幢 102 号	-	住宅	135.96	-	无
11	漳房权证芄字第 01094106 号	芄城区新玑广场 B 幢 201 号	-	住宅	76.50	-	无
12	漳房权证芄字第 01094128 号	芄城区新玑广场 B 幢 202 号	-	住宅	135.96	-	无
13	漳房权证芄字第 01094127 号	芄城区新玑广场 B 幢 302 号	-	住宅	135.96	-	无
14	漳房权证芄字第 01036310 号	芄城区新玑广场地下室	-	车库	2,767.67	-	无
15	漳房权证芄字第 01042600 号	芄城区新玑广场二层（商场）	-	商场	3,511.41	-	无
16	漳房权证芄字第 01043241 号	芄城区新玑广场第一层（商场）	-	商场	3,157.04	-	无

③ 江西新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，江西新华都无土地使用权和房屋所有权。

④ 厦门新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，厦门新华都拥有的土地使用权和房屋所有权情况如下：

序号	权属证号	坐落	权利性质	用途	使用权面积/建筑面积 (m ²)	使用期限	权利限制
1	厦国土房产第 00640474 号	思明区演武路 15-69 号地下一层 CS 室	出让	商业服务业	2,660.74	1994-08-17 - 2034-08-16	无

⑤ 福建新华都百货

截至 2021 年 10 月 31 日，福建新华都百货拥有的土地使用权和房屋所有权情况如下：

序号	权属证号	坐落	权利性质	用途	使用权面积/ 建筑面积 (m ²)	使用期限	权利限制
1	闽（2018） 福州市不动 产权第 9012 617 号	鼓楼区鼓东街道五 四路 162 号新华福 广场 1#、2#连体楼 3 层 03 店面	出让	其它 商服 用地/ 商业	宗地面积： 5,723.60/ 房屋建筑面 积：1,493.84	1996-11-07 起 2036-11-06 止	无
2	榕鼓国用 （2008）第 0025240163 4 号	鼓楼区鼓东街道五 四路 162 号新华福 广场 1、2 座连体 楼二层 01 商场	出让	商业	217.90	至 2036-11-06	无
3	榕房权证 R 字第 080234 7 号	鼓楼区鼓东街道五 四路 162 号新华福 广场 1#、2#连体楼 2 层 01 商场	-	商业	3,790.50	-	无

⑥ 宁德新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，宁德新华都无土地使用权和房屋所有权。

⑦ 三明新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，三明新华都拥有的土地使用权和房屋所有权情况如下：

序号	权属证号	坐落	权利性质	用途	使用权面积/ 建筑面积 (m ²)	使用期限	权利限制
1	安国用（2016）第 0054319 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场一至四层商业	出让	商业用地	5,390.93	至 2050-05-05	无
2	安国用（2016）第 0054320 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 101 号	出让	商业用地	21.09	至 2050-05-05	无
3	安国用（2016）第 0054321 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 102 号	出让	商业用地	19.49	至 2050-05-05	无
4	安国用（2016）第 0054322 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 103 号	出让	商业用地	12.63	至 2050-05-05	无
5	安国用（2016）第 0054323 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 105 号	出让	商业用地	13.54	至 2050-05-05	无
6	安国用（2016）第 0054324 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 106 号	出让	商业用地	13.98	至 2050-05-05	无
7	安国用（2016）第 0054325 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 107 号	出让	商业用地	16.43	至 2050-05-05	无

8	安国用（2016）第 00543 26 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 108 号	出让	商业用地	15.94	至 2050-05-05	无
9	安国用（2016）第 00543 27 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 109 号	出让	商业用地	14.30	至 2050-05-05	无
10	安国用（2016）第 00543 28 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 110 号	出让	商业用地	13.30	至 2050-05-05	无
11	安国用（2016）第 00543 29 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 111 号	出让	商业用地	41.63	至 2050-05-05	无
12	安国用（2016）第 00543 30 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 112 号	出让	商业用地	115.79	2050-05-05	无
13	安国用（2016）第 00543 31 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 113 号	出让	商业用地	13.83	至 2050-05-05	无
14	安国用（2016）第 00543 32 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 115 号	出让	商业用地	16.31	至 2050-05-05	无
15	安国用（2016）第 00543 33 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 116 号	出让	商业用地	17.34	至 2050-05-05	无
16	安国用（2016）第 00543 34 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 117 号	出让	商业用地	17.34	至 2050-05-05	无
17	安国用（2016）第 00543 35 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 118 号	出让	商业用地	17.34	至 2050-05-05	无
18	安国用（2016）第 00543 36 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 119 号	出让	商业用地	16.20	至 2050-05-05	无
19	安国用（2016）第 00543 37 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 120 号	出让	商业用地	8.79	至 2050-05-05	无
20	安国用（2016）第 00543 38 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 121 号	出让	商业用地	17.76	至 2050-05-05	无
21	安国用（2016）第 00543 39 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 122 号	出让	商业用地	17.76	至 2050-05-05	无
22	安国用（2016）第 00543 40 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 123 号	出让	商业用地	17.76	至 2050-05-05	无
23	安国用（2016）第 00543 41 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 125 号	出让	商业用地	24.70	至 2050-05-05	无
24	安国用（2016）第 00543 42 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 126 号	出让	商业用地	16.07	至 2050-05-05	无

	6) 第 00543 42 号	2 号新华都商业 广场店面 126 号		地		2050-05-05	
25	安国用(201 6) 第 00543 43 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 127 号	出让	商业用 地	17.12	至 2050-05-05	无
26	安国用(201 6) 第 00543 44 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 128 号	出让	商业用 地	17.12	至 2050-05-05	无
27	安国用(201 6) 第 00543 45 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 129 号	出让	商业用 地	17.76	至 2050-05-05	无
28	安国用(201 6) 第 00543 46 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场店面 130 号	出让	商业用 地	17.76	至 2050-05-05	无
29	安房权证湖 头镇字第 201604174 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业 广场一至四层商 业	-	商业	16,739.07	-	无
30	安房权证湖 头镇字第 201604175 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 101 号	-	店面	65.48	-	无
31	安房权证湖 头镇字第 201604176 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 102 号	-	店面	60.52	-	无
32	安房权证湖 头镇字第 201604177 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 103 号	-	店面	39.22	-	无
33	安房权证湖 头镇字第 201604178 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 105 号	-	店面	42.05	-	无
34	安房权证湖 头镇字第 201604179 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 106 号	-	店面	43.41	-	无
35	安房权证湖 头镇字第 201604180 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 107 号	-	店面	51.02	-	无
36	安房权证湖 头镇字第 201604181 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 108 号	-	店面	49.51	-	无
37	安房权证湖 头镇字第 201604182 号	安溪县湖头镇河 滨北路 2 号新华 都商业广场店面 109 号	-	店面	44.39	-	无

38	安房权证湖头镇字第201604183号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面110号	-	店面	41.31	-	无
39	安房权证湖头镇字第201604184号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面111号	-	店面	129.25	-	无
40	安房权证湖头镇字第201604185号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面112号	-	店面	359.52	-	无
41	安房权证湖头镇字第201604186号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面113号	-	店面	42.95	-	无
42	安房权证湖头镇字第201604187号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面115号	-	店面	50.65	-	无
43	安房权证湖头镇字第201604188号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面116号	-	店面	53.85	-	无
44	安房权证湖头镇字第201604189号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面117号	-	店面	53.85	-	无
45	安房权证湖头镇字第201604190号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面118号	-	店面	53.85	-	无
46	安房权证湖头镇字第201604191号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面119号	-	店面	50.29	-	无
47	安房权证湖头镇字第201604192号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面120号	-	店面	27.28	-	无
48	安房权证湖头镇字第201604193号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面121号	-	店面	55.14	-	无
49	安房权证湖头镇字第201604194号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面122号	-	店面	55.14	-	无
50	安房权证湖头镇字第	安溪县湖头镇河滨北路2号新华	-	店面	55.14	-	无

	201604195号	都商业广场店面123号					
51	安房权证湖头镇字第201604196号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面125号	-	店面	76.69	-	无
52	安房权证湖头镇字第201604197号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面126号	-	店面	49.88	-	无
53	安房权证湖头镇字第201604198号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面127号	-	店面	53.17	-	无
54	安房权证湖头镇字第201604199号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面128号	-	店面	53.17	-	无
55	安房权证湖头镇字第201604200号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面129号	-	店面	55.14	-	无
56	安房权证湖头镇字第201604201号	湖头镇河滨北路2号新华都广场店面130号	-	店面	55.14	-	无

⑧ 龙岩新华都

截至2021年10月31日，龙岩新华都无土地使用权和房屋所有权。

⑨ 南平新华都

截至2021年10月31日，南平新华都无土地使用权和房屋所有权。

⑩ 三明新华都物流

截至2021年10月31日，三明新华都物流拥有的土地使用权和房屋所有权情况如下：

序号	权属证号	坐落	权利性质	用途	使用权面积/建筑面积 (m²)	使用期限	权利限制
1	闽（2018）沙县不动产权第0008288号	沙县虬江东路179号	出让	其他商服用地	宗地面积： 33,365.00/ 房屋建筑面积 33,138.73	2051年11月27日止	无

⑪ 赣州新华都

截至2021年10月31日，赣州新华都无土地使用权和房屋所有权。

（2）房产租赁

截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司主要房产租赁情况如下：

① 泉州新华都

序号	出租人	房屋座落	面积（m ² ）	租赁期限
1	石狮市开发建设有限公司	福建省石狮市八七路德辉广场 1~3 层	14,318.57	2012 年 7 月 6 日 - 2024 年 7 月 5 日
2	泉州市丰泽商城建设有限公司	泉州市丰泽区丰泽街与田安北路交叉处丰泽商城中心商场一至五层	37,988.17	租赁物交接完成之日起，至 2028 年 10 月 31 日届满。
3	泉州市闽侨实业投资有限公司	丰泽商场三层	927.92	2020 年 11 月 1 日 - 2028 年 10 月 31 日
4	洪永红、洪堂城、王晓福、王晓斌、王剑锋、吴新耀、李岩、雷正文	福建省南安市官桥镇温泉新都城大商场	5,716.66	2009 年 2 月 1 日 - 2024 年 12 月 31 日
5	三明新华都购物广场有限公司	福建省安溪县湖头镇上田村湖头商业广场	14,618	2014 年 7 月 1 日 - 2029 年 12 月 31 日
6	泉州东海湾资产管理有限公司	福建省泉州市东海大街东海湾广场一期	13,280.8	2015 年 1 月 1 日 - 2029 年 6 月 30 日

② 漳州新华都

序号	出租人	房屋座落	面积（m ² ）	租赁期限
1	厦门中再置业有限公司	漳州市延安广场商场 D101、D201、D301、D03、D04、D05	12,042.93	2010 年 10 月 10 日 - 2022 年 10 月 31 日
2	漳浦华顺置业有限公司	漳浦县绥安镇金浦路新都城市广场	11,676	2014 年 12 月 11 日 - 2029 年 12 月 10 日
3	漳州盛达房地产开发有限公司	漳州市胜利西路红星美凯龙一楼	5,434	2017 年 1 月 1 日 - 2031 年 12 月 31 日

③ 江西新华都

序号	出租人	房屋座落	面积（m ² ）	租赁期限
1	谢刚、谢优红、邱娟红、谢建	江西省赣州市信丰县迎宾路都市广场	12,598	2016 年 4 月 1 日 - 2031 年 3 月 31 日

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
	锋、谢明敏、肖桂香、邱建民、邱俊熙、邱骏霖、谢艳萍			
2	江西闽源实业发展有限公司	金溪县秀会谷西大道行政中心东侧金源一品香都商贸大世界1、2楼	10,066	2014年11月15日 - 2031年11月14日

④ 厦门新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	厦门经特区房产开发集团有限公司	福建省厦门市翔安区五权路2588号福建省厦门市翔安区特房锦绣祥安一期商场	11,544.34	2013年11月08日 - 2033年11月07日
2	厦门市快速公交场站有限公司	集美嘉庚体育馆南侧嘉庚枢纽站地上一层、地上二层、地上三层商场部分	30,431.28	2010年11月15日 - 2026年6月6日
3	厦门地铁上盖投资发展有限公司	BRT前埔枢纽站东侧一、二层	6,825.3	2021年12月15日 - 2026年12月14日

⑤ 福建新华都百货

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	福州宝龙房地产发展有限公司	福建省福州市工业路193号宝龙城市广场	30,302.66	2008年09月01日 - 2024年1月28日
2	陈碧珠	福州宝龙城市广场一楼171号	43.76	2020年1月11日 - 2023年12月31日
3	福建新华都房地产开发有限公司	福建省福州市五四路162号新华福广场一层08商场	1,533.85	2021年12月1日 - 2022年11月30日
4	福建新华都房地产开发有限公司	福建省福州市五四路162号新华福广场二层1-4轴	1,537.58	2021年12月1日 - 2022年11月30日
5	福建新华都房地产开发有限公司	福建省福州市五四路162号新华福广场一层、二层、三层、四层	5,689.13	2021年12月1日 - 2022年11月30日
6	福建新华都企业管理有限公司	福州市鼓楼区东街8号利达大厦负一层、一层、二层、四层和	8,627.27	2017年6月1日 - 2027年5月31日

		六层		
--	--	----	--	--

⑥ 宁德新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	宁德联信置业有限公司	宁德市闽东中路宁德财富广场地面一层及地下一层	12,000	2015年9月1日 - 2030年8月31日

⑦ 三明新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	福建省宁化财富广场贸易有限公司	福建省宁化县南大街财富广场及地下一层	7,230	2010年8月1日 - 2022年7月31日
2	林婷、何武廷、林朗、余瑞桦、邓瑞钦、洪晨淼、罗晓晖、郑生木	福建省三明市沙县城关金鼎城商业广场	8,773.54	2022年1月1日 - 2030年12月31日

⑧ 龙岩新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	连城派拉蒙房地产开发有限公司	福建省龙岩市连城县阳光新都城地下一层商场、一层商场拒不及二层整层	10,885	2014年5月1日 - 2029年4月31日
2	连国伟	漳平市青城八一路汇盛名城二楼商场	2,754.03	2007年1月1日 - 2018年12月31日
3	嘉兴湖岸一号投资合伙企业（有限合伙）	福建省龙岩市漳平市菁城街道八一路汇盛名城B幢第一层H01商场及地下室H03号仓库	2,294.53	2021年1月1日 - 2022年12月31日
4	福建省闽西文旅产业集团有限公司	龙岩市新罗区曹溪镇莲南路666号龙岩国际美食商业中心B座一层104区及B座二层201区	7,814.87	2019年11月1日 - 2027年10月31日

⑨ 南平新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	李明华、李荣	福建省南平市光泽县	6,926.75	2016年6月1日

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
	波、刘新志、饶秀琴、俞彦臻、潘国伟	文昌路凤凰华府 20 号楼商场		- 2030 年 5 月 31 日
2	福建瓯龙房地产开发有限公司	宏发江景 1-3#楼一直四层商场	17,301	2010 年 10 月 1 日 - 2023 年 9 月 30 日

⑩ 三明新华都物流

截至 2021 年 10 月 31 日，三明新华都物流无正在租赁使用的房产。

⑪ 赣州新华都

序号	出租人	房屋座落	面积 (m ²)	租赁期限
1	赣州和富置业有限公司	赣州市章贡区兴国路 9 号万盛购物中心一楼	13,405.33	2013 年 1 月 1 日 - 2032 年 12 月 31 日

2、商标情况

(1) 泉州新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，泉州新华都无已经取得或正在申请的商标。

(2) 漳州新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，漳州新华都已经取得或正在申请的注册商标情况如下：

序号	商标	申请/ 注册号	取得方式/ 商标状态	商标/ 服务类别	专用权期限
1	家家哆 JiaJiaDuo	18697906	原始取得	第 31 类	2017 年 01 月 28 日 - 2027 年 01 月 27 日
2	家家哆 JiaJiaDuo	18697814	原始取得	第 29 类	2017 年 01 月 28 日 - 2027 年 01 月 27 日

序号	商标	申请/ 注册号	取得方式/ 商标状态	商标/ 服务类别	专用权期限
3		17550913	原始取得	第 30 类	2016 年 09 月 21 日 - 2026 年 09 月 20 日
4		17550727	原始取得	第 35 类	2016 年 09 月 21 日 - 2026 年 09 月 20 日
5		17550601	原始取得	第 32 类	2016 年 09 月 21 日 - 2026 年 09 月 20 日
6		19799395	等待实质审查	第 35 类	-

（3）江西新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，江西新华都无已经取得或正在申请的商标。

（4）厦门新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，厦门新华都无已经取得或正在申请的商标。

（5）福建新华都百货

截至 2021 年 10 月 31 日，福建新华都百货已经取得或正在申请的注册商标情况如下：

序号	商标	申请/ 注册号	取得方式/ 商标状态	商标/ 服务类别	专用权期限
1		21133669	原始取得	第 21 类	2017 年 10 月 28 日 - 2027 年 10 月 27 日
2		17420778	原始取得	第 25 类	2016 年 09 月 14 日 - 2026 年 09 月 13 日

3	西缇维	17331709	原始取得	第 25 类	2016 年 09 月 07 日 - 2026 年 09 月 06 日
4	Citié Vie	17331690	原始取得	第 25 类	2016 年 08 月 14 日 - 2026 年 08 月 13 日
5	Citié Vie	16671687	原始取得	第 35 类	2016 年 06 月 14 日 - 2026 年 06 月 13 日
6	Citié Blue	15065522	原始取得	第 25 类	2015 年 08 月 21 日 - 2025 年 08 月 20 日
7	Citié Sport	21133560	等待实质审查	第 18 类	-

（6）宁德新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，宁德新华都无已经取得或正在申请的商标。

（7）三明新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，三明新华都不存在已经取得或正在申请的注册商标。

（8）龙岩新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，龙岩新华都不存在已经取得或正在申请的注册商标。

（9）南平新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，南平新华都无已经取得或正在申请的商标。

（10）三明新华都物流

截至 2021 年 10 月 31 日，三明新华都物流不存在已经取得或正在申请的注册商标。

（11）赣州新华都

截至 2021 年 10 月 31 日，赣州新华都无已经取得或正在申请的商标。

3、经营资质

截至本报告书出具日，标的公司已按照其各自的经营业务分别取得了《食品经营许可证》《卫生许可证》及《公共场所卫生许可证》等与其业务经营相关的经营许可证，具体情况如下：

（1）泉州新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/权利内容	有效期限/备案日期
1	泉州新华都东海太古店	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发泉丰零字第 083 号	国内版图书、报纸、期刊零售	2020/4/10 - 2026/4/9
2	泉州新华都东海太古店	第二类医疗器械经营备案凭证	食药监械经营备 20161232 号	原《医疗器械分类目录》二类：6820,6823,6864,6866,6840（体外诊断试剂除外）。新《医疗器械分类目录》二类：07,08,14,18.	2021/5/18
3	泉州新华都东海太古店	食品经营许可证	JY13505030132967	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）（含散装熟食销售）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）、熟食类食品制售、冷食类食品制售、生食类食品制售、糕点类食品制售（含裱花蛋糕）、自制饮品制售	2018/5/22 - 2023/5/21
4	泉州新华都东海太古店	卫生许可证	泉丰卫公字[2020]第 40002 号	商场	2020/4/7 - 2024/4/6
5	泉州新华都东海太古店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	泉公消安检字[2015]第 0011 号	商场	2015/2/11
6	泉州新华都	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发泉丰零字第 033 号	国内版图书、报纸、期刊零售	2020/4/10 - 2026/4/9

7	泉州新华都	第二类医疗器械经营备案凭证	闽泉食药监械经营备20151327号	II：6840 临床检验分析仪器（体外诊断试剂除外）；6866 医用高分子材料及制品	2019/10/16
8	泉州新华都	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检字[2013]第 0021 号	商场	2013/11/29
9	泉州新华都	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	泉公消安检字[2013]第 25 号	商场、超市	2013/10/13
10	泉州新华都丰泽店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉公消安检许字[2010]第 8 号	商场	2010/3/2
11	泉州新华都	经营黄金制品核准登记证	（2002）福银准字第 000282 号	零售	2002/8/6
12	泉州新华都	酒类流通备案登记表	350500200001	零售：白酒、啤酒、果酒、黄酒、葡萄酒、进口酒	2006/4/3
13	泉州新华都	食品经营许可证	JY13505030008957	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）、热食类食品制售、糕点类食品制售	2021/8/16 - 2026/8/15
14	泉州新华都	卫生许可证	泉丰卫公字[2016]第 40007 号	商场	2020/5/27 - 2024/5/26
15	泉州新华都安溪德苑店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	安公消安检字[2014]第 0036 号	商场	2014/12/23
16	泉州新华都南安杰诚店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	南公消安检许字[2010]第 2 号	商场	2010/1/14
17	泉州新华都的话龙浔店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检	德公消安检字[2017]第 0001 号	商场	2017/1/13

		查合格证			
18	泉州新华都南安仓苍店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	南公消安检字[2017]第3号	商场	2017/1/19
19	泉州新华都安溪上田店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	安公消安检字[2014]第0034号	商场	2014/12/2
20	泉州新华都南安诗山店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	南公消安检字[2013]第35号	商场	2013/8/12
21	泉州新华都安溪特产城店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	安公消安检字[2015]第002号	商场	2015/7/22
22	泉州新华都永春御龙庭店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	永公消安检字[2018]第0004号	商场	2018/4/28
23	泉州新华都晋江磁灶店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	晋公消安检许字[2011]第0214号	商场	2011/8/17
24	泉州新华都晋江吉安店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证书	晋公消安检字[2013]第0068号	商店	2013/12/20
25	泉州新华都晋江金井店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	晋公消安检许字[2012]第0004号	商场	2012/1/12
26	泉州新华都晋江蓝湾半岛店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	晋公消安检字[2017]第0011号	超市	2017/2/14
27	泉州新华都晋江万隆店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检	晋公消安检字[2014]第0041号	商场	2014/6/26

		查合格证			
28	泉州新华都南安霞美店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	南公消安检许字[2010]第 45 号	超市	2010/6/22
29	泉州新华都惠安崇武店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	惠公消安检许字[2011]第 19 号	商场	2011/9/5
30	泉州新华都购物广场东海湾店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉公消安检许字[2011]第 13 号	商场	2011/7/8
31	泉州新华都汉唐店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检许字[2011]第 13 号	商场	2011/4/18
32	泉州新华都湖心店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检许字[2011]第 14 号	商场	2011/4/18
33	泉州新华都美仙山店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检许字[2012]第 0025 号	商场	2012/10/3
34	泉州新华都润华店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检许字[2011]第 5 号	商场	2011/1/26
35	泉州新华都惠安世纪店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	惠公消安检字[2016]第 0002 号	商场	2016/2/5
36	泉州新华都温陵店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	泉丰公消安检许字[2010]第 71 号	商场	2010/12/21

(2) 漳州新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 备案日期
1	漳州新华都	卫生许可证	漳芎卫公子 [2019]第 19526 号	商场	2019/9/30 - 2023/9/29
2	漳州新华都	食品经营许 可证	JY1350602 0026828	预包装食品销售（含冷 藏冷冻食品）、散装食 品销售（含冷藏冷冻食 品）、特殊食品销售 （保健食品、婴幼儿配 方乳粉）、热食类食品 制售、冷食类食品制 售、糕点类食品之术、 自制饮品制售	2019/9/29 - 2022/5/14
3	漳州新华都	中华人民共 和国出版物 经营许可证	新出发芎字 第 0-002 号、新出发 芎字第 1- 002 号	出版物零售	2019/10/18 -2025/10/17
4	漳州新华都	酒类流通备 案登记表	3506002000 12	零售：白酒、洋酒、葡 萄酒、啤酒	2006/7/5
5	漳州新华都	质量管理体 系认证证书	24321Q507 47R0M	GB/T 19001-2016-2016/I SO 9001:2015 质量管理 体系 要求	2021/12/17 - 2024/12/16
6	漳州新华都	食品安全管 理体系认证 证书	24FSMS21 00087	ISO 22000:2018 食品安 全管理体系 食品链中各 类组织的要求	2021/12/17 - 2024/12/16
7	漳州新华都	环境管理体 系认证证书	CFQC- CX14110H K	预包装食品兼散装食品 （含冷藏冷冻食品）、 特殊食品（保健食品、 婴幼儿配方乳粉）、生 鲜农产品、鲜冻 畜禽产 品、水产品、新鲜果 蔬、农副产品、五金交 电、办公用品、文化体 育用品、日用百货商品 的批发、零售及配送	2019/1/21 -2022/1/20
8	漳州新华都	环境管理体 系认证证书	24321E305 46R0M	GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 环境管理体 系 要求及使用指南	2021/12/17 - 2024/12/16
9	漳州新华都	职业健康安 全管理体系 认证证书	CFCQ- CX14115H K	GB/T 45001-2020/ISO/ 4 5001:2018 职业健康安 全管理体系 要求及使用 指南	2019/1/21 -2022/1/20
10	漳州新华都	职业健康安 全管理体系 认证证书	24321S305 22R0M	预包装食品兼散装食品 （含噢鞞仓冷冻食 品）、初级农产品（鲜 冻畜禽产品、水产品、 新鲜果蔬）、特殊食品 （保健食品、婴幼儿配	2021/12/17 - 2024/12/16

				方乳粉）、日用百货、文化体育用品、五金产品、家用电器的销售和服务（战争新华都胜利店）	
11	漳州新华都漳浦新都店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	漳公消安检字[2014]第0058号	商场	2014/12/10
12	漳州新华都云霄宝城店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	云公消安检许字[2011]第01号	商场	2011/1/7
13	漳州新华都漳州西洋坪店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	漳芎公消安检字[2011]第0001号	商场	2017/1/9
14	漳州新华都金峰店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	漳芎公消安检许字[2011]第009号	商场	2011/3/9
15	漳州新华都东山苏峰店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	东公消安检许字[2010]第15号	公众聚集场所	2010/10/12

(3) 江西新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/权利内容	有效期限/备案日期
1	江西新华都金溪财富店	《食品经营许可证》	JY13610270034632	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（含冷藏冷冻食品）销售，保健食品销售，婴幼儿配方乳粉销售，其他婴幼儿配方食品销售，热食类食品销售，冷食类食品制售，糕点类食品制售	2019/12/3 - 2024/12/2
2	江西新华都金溪财富店	《中华人民共和国出版物经营许可证》	赣新出发零字第361027141211号	书报刊零售	2020/6/28 - 2022/6/27
3	江西新华都金	《卫生许可	金卫公许字	商场服务	2020/9/4

	溪财富店	证》	(2016)第0014号		- 2024/9/3
4	江西新华都临川学府店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	临公消安检字【2018】第0061号	商场	2018/12/12
5	江西新华都信封博大店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	信公消安检字【2016】第0021号	商场	2016/12/21
6	江西新华都金溪财富店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	公消安检字【2015】第3号	商场	2015/2/1

(4) 厦门新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/权利内容	有效期限/备案日期
1	厦门新华都莲花店	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发厦零字第SMY006号	出版物零售	2020/11/10 - 2026/3/31
2	厦门新华都莲花店	食品经营许可证	JY13502030311621	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售，散装食品（含冷藏冷冻食品）销售，包间食品销售，婴幼儿配方乳粉销售	2020/11/18 - 2024/3/31
3	厦门新华都莲花店	卫生许可证	厦思卫公字[2008]第2665号	商场（店）	2020/11/11 - 2022/4/27
4	厦门新华都莲花店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	思公消安检许字[2010]第0066	公众聚集场所	2010/3/19
5	厦门新华都翔安舫阳店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	翔公消安检字[2014]第0003号	商场	2014/6/4
6	厦门新华都新阳店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	厦公消安检字[2014]第0004号	商场	2014/1/16
7	厦门新华都杏	公众聚集场所	集公消安检	超市	2012/6/8

	林店	所投入使用 营业前消防 安全检查合 格证	许字[2012] 第 0021 号		
8	厦门新华都集 美店	公众聚集场 所投入使 用、营业前 消防安全检 查合格证	厦公消安检 变更字 [2018]第 0066 号	商场	2018/8/31
9	厦门新华都前 埔店	公众聚集场 所投入使用 营业前消防 安全检查合 格证	思公消安检 许字[2012] 第 0017 号	商场	2010/1/12
10	厦门新华都厦 大分店	公众聚集场 所投入使用 营业前消防 安全检查合 格证	思公消安检 许字[2011] 第 0156 号	公众聚集场所他	2011/6/16
11	厦门新华都同 安店	公众聚集场 所投入使用 营业前消防 安全检查合 格证	厦同公消安 检许字 [2010]第 0004 号	商场	2010/5/6
12	厦门新华都翔 安新兴店	公众聚集场 所投入使 用、营业前 消防安全检 查合格证	翔公消安检 字[2015]第 0013 号	商场	2015/12/3

(5) 福建新华都百货

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 颁布日期
1	福建新华都百 货	《公众聚集场 所投入使用、 营业前消防安 全检查合格 证》	榕公消安检字 (2014) 第 0044 号	证明场所投入 使用, 营业前 经消防安全检 查合格	2014/8/14
2	福建新华都百 货连江龙芝分 店	《公众聚集场 所投入使用、 营业前消防安 全检查合格 证》	连公消安检许字 [2012]第 0001 号	证明场所投 入、使用前经 消防安全检查 合格	2012/1/5
3	福建新华都百 货福州金山大 景城分店	《公众聚集场 所投入使用、 营业前消防安 全检查合格 证》	仓公消安检字 (2015) 第 0004 号	证明场所投入 使用, 营业前 经消防安全检 查合格	2015/1/13

4	福建新华都百货永泰泰盛店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	樟公消安检许字[2010]第4号	证明场所投入使用，营业前经消防安全检查合格	2010/8/20
5	福建新华都百货福州屏东分店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	榕公消安检字（2013）第056号	证明场所投入使用，营业前经消防安全检查合格	2013/12/23
6	福建新华都百货南屿分店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	侯公消安检字（2017）第0005号	证明场所投入使用，营业前经消防安全检查合格	2017/1/27
7	福建新华都百货闽侯上街分店	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	侯公消安检字（2017）第0022号	证明场所投入使用，营业前经消防安全检查合格	2017/8/4
8	福建新华都百货	《食品经营许可证》	JY13501020006114	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）、热食类食品制售、冷食类食品制售、生食类食品制售、糕点类食品制售、自制饮品制售	2021/8/31 - 2026/8/30
9	福建新华都百货	《中华人民共和国出版物经营许可证》	新出发鼓新出字第036号	从事出版物零售	2020/5/25 - 2022/12/31
10	福建新华都百货	《卫生许可证》	鼓卫公字[2020]第GD15号	商场	2020/8/14 - 2024/08/13
11	福建新华都百货	《第二类医疗器械经营备案凭证》	闽榕食药监械经营备20160598号	批零兼营 原《医疗器械分类目录》二类：6820；6823；6826；6840（诊断试纸剂除外）；	2021/3/31

				6854; 6864。 新《医疗器械 分类目录》二 类: 01; 04; 06; 07; 08; 09; 10; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 22。	
--	--	--	--	---	--

(6) 宁德新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 备案日期
1	宁德新华都	卫生许可证	东侨卫公字 [2020]第 007 号	商场	2020/2/24 - 2024/2/23
2	宁德新华都	中华人民共和国出版物经营许可证	新出发宁图 字第 0008 号	图书、音像制品 零售	2020/3/16 - 2022/12/31
3	宁德新华都	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》	宁公消安检 字〔2016〕 第 0006 号	证明场所投入使用，营业前经消防安全检查合格	2016/1/26
4	宁德新华都	食品经营许可证	JY13509000 000517	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿	2021/5/25 - 2026/5/24
5	宁德新华都	第二类医疗器械经营备案凭证	闽宁食药监 械经营备 20160011 号	二类: 6840 临床检验分析仪器（体外诊断试剂（尿蛋白试纸、尿糖试纸、目测尿三联试纸、目测尿四联试纸、目测尿八联试纸））；家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸（早早孕检测试纸）、排卵检测试纸；6866 医用高分子材料及制品（一次性使用无菌导尿管、手术手套、妇科	2016/7/25

				检查器械、鼻腔止血器、人体润滑液、避孕套、避孕帽）。	
--	--	--	--	----------------------------	--

(7) 三明新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/权利内容	有效期限/备案日期
1	三明新华都	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	宁消安检变更字[2020]第 0003 号	商场	2020/5/14
2	三明新华都将乐三华城店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	将公消安检字[2013]第 0009 号	商场	2013/7/15
3	三明新华都沙县府前店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	明公消安检许字第 [2009]第 09 号	商场	2009/12/20
4	三明新华都	卫生许可证	梅卫公字第 [2019]第 0142 号	商场	2019/11/5 - 2023/11/4
5	三明新华都	食品经营许可证	JY13504020052551	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（包间食品、婴幼儿配方乳粉）	2019/12/10 - 2024/12/9
6	三明新华都	第二类医疗器械经营备案凭证	闽明食药监械经营备 20170002 号	6840 临床检验分析仪器及体外诊断试剂（仅限早早孕检测试纸、排卵试纸、血糖试纸、尿糖试纸），6864 医用卫生材料及敷料，6866 医用高分子材料及制品。	2018/3/21

(8) 龙岩新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/权利内容	有效期限/备案日期
----	-------	------	------	-----------	-----------

1	龙岩新华都	食品经营许可证	JY13508020214358	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）	2020/8/13 - 2025/8/12
2	龙岩新华都银河店	食品经营许可证	JY13508020028346	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（不含冷藏冷冻食品）（含散装熟食销售）、特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）、热食类食品制售、冷食类食品制售	2021/12/27 - 2026/12/26
3	龙岩新华都漳平汇盛店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检查合格证	漳公消安检字[2009]第5号	公共聚集场所（商场）	2009/7/20
4	龙岩新华都连城北大店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	岩公消安检字[2015]第0038号	商场	2015/6/3
5	龙岩新华都美食城店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	岩公消安检字[2013]第7号	商场	2013/2/1
6	龙岩新华都上郡店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	新公消安检字[2018]第0007号	商场	2018/5/4
7	龙岩新华都武平东方店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	岩公消安检字[2014]第0007号	超市	2014/2/27
8	龙岩新华都永定店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	永公消安检字[2011]第01号	商场	2011/1/5
9	龙岩新华都长汀西门店	公众聚集场所投入使用营业前消防安全检	汀公消安检许字[2011]第10号	商场	2011/5/27

		查合格证			
--	--	------	--	--	--

(9) 南平新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 备案日期
1	新华都光泽 文昌店	公众聚集场所 投入使用、营 业前消防安全 检查合格证	光公消安检 字[2015]第 0010 号	商场	2015/9/18
2	南平新华都 建瓯宏发店	公众聚集场所 投入使用营业 前消防安全检 查合格证	瓯公消安检 许字[2011] 第 0004 号	商场	2011/2/25
3	南平新华都 夏道店	公众聚集场所 投入使用、营 业前消防安全 检查合格证	延公消安检 字[2018]第 0003 号变更	超市	2018/5/8
4	南平新华都	食品经营许可 证	JY13507830 005940	预包装食品销售 （含冷藏冷冻食 品）、散装食品 销售（含冷藏冷 冻食品）（含散 装熟食销售）、 特殊食品销售 （保健食品、婴 幼儿配方乳粉、 其他婴幼儿配方 食品）、热食类 食品制售、冷食 类食品制售、生 食类食品制售、 糕点类食品	2021/11/26 - 2026/11/25
5	南平新华都	中华人民共和国 出版物经营 许可证	新出发字第 F31058 号	图书零售	2020/3/12 - 2026/3/11
6	南平新华都	卫生许可证	瓯卫公字 [2017]第 35078300016 号	商场	2021/5/20 - 2025/5/19
7	南平新华都	第二类医疗器 械经营备案凭 证	闽南食药监 械经营备 20177007 号	II 类项目：6840 临床几啊钠盐分 析仪器[体外诊断 试剂]（仅限早早 孕试纸、排卵试 纸、血糖试纸、 尿糖试纸）； 6866 医用高分子 材料及制品	2017/2/10

（10）三明新华都物流

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 备案日期
1	三明新华都物流	食品经营许可证	JY13504270048705	预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉）	2020/7/1 - 2025/6/30

（11）赣州新华都

序号	经营者名称	证书名称	证书编号	许可项目/ 权利内容	有效期限/ 备案日期
1	赣州新华都万盛店	出版物经营许可证	新出发零字第赣B01405号	书刊零售	2020/7/3 - 2025/7/2
2	赣州新华都万盛店	第二类医疗器械经营备案凭证	赣市食药监械经营备20140074号	II-6866 已用高分子材料及制品	2014/9/25
3	赣州新华都万盛店	酒类流通备案登记表	360701200452	批发、零售	2016/10/20
4	赣州新华都万盛店	食品经营许可证	JY13607020012874	预包装食品（含冷藏冷冻食品）销售、散装食品（含冷藏冷冻食品）销售，保健食品销售，婴幼儿配方乳粉销售，热食类视频制售，冷食类食品制售，自制饮品制售	2018/5/28 - 2023/5/27
5	赣州新华都万盛店	卫生许可证	章贡区卫公卫字 2019 第 856 号	商场服务	2019/12/27 - 2023/12/26
6	赣州新华都万盛店	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	赣市公消安检字【2013】第 04 号	超市	2013/5/28

（二）主要负债情况及或有负债情况**1、主要负债情况**

根据天健会计师出具的《审计报告》（天健审[2022]13-1 号），最近两年

一期末标的公司的主要负债状况如下：

单位：万元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	-	13,512.97	-
应付账款	35,196.06	48,490.65	59,440.28
预收款项	359.11	1,048.04	58,193.36
合同负债	47,251.76	48,508.72	-
应付职工薪酬	269.10	1,117.32	647.86
应交税费	551.47	624.23	1,317.49
其他应付款	17,719.55	15,742.12	15,451.04
一年内到期的非流动负债	16,430.53	-	-
其他流动负债	7,753.86	7,455.73	2,941.85
流动负债合计	125,531.43	136,499.77	137,991.88
租赁负债	96,287.38	-	-
预计负债	262.69	200.11	205.11
递延收益	237.46	300.45	367.21
非流动负债合计	96,787.53	500.56	572.32
负债合计	222,318.96	137,000.33	138,564.20

2、或有负债情况

截至本报告书出具日，标的公司不存在或有负债的情况。

（三）主要资产抵押、质押及对外担保情况

截至本报告书出具日，标的公司资产不存在其他抵押、质押等权利限制情况。

（四）诉讼、仲裁或司法强制执行情况

截至本报告书出具日，标的公司不存在重大未决或潜在的诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

（五）涉嫌犯罪、涉嫌违法违规、行政处罚或者刑事处罚的情况

1、涉嫌犯罪或违法违规的情况

截至本报告书出具日，标的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

2、行政处罚或者刑事处罚情况

（1）行政处罚情况

自 2019 年 1 月 1 日至本报告书出具日，标的公司受到处罚金额（含没收违法所得以及罚款）1 万元以上的行政处罚的具体情况如下：

① 泉州新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	泉州新华都购物广场有限公司晋江金井店	晋江市市场监督管理局	晋市监处字（2020）第02-039号	销售不符合食品安全标准的目鱼	1、没收违法所得 1,923.52 元； 2、处以罚款 50,000 元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条（注 1），该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	泉州新华都购物广场有限公司德化瓷都店	德化市场监督管理局	德市监罚字（2019）37号	违反生产经营致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品的	1、责令改正，给予警告； 2、没收违法所得 98.15 元； 3、处以罚款 50,000 元。	
3	泉州新华都购物广场有限公司南安体育馆店	南安市场监督管理局	南市监处罚（2021）669号	经营超过保质期食品	1、没收在扣“孝感佬米酒”9盒； 2、罚款 50,000 元； 3、没收违法所得 1.5 元。	
4	泉州新华都购物广场有限公司东街店	泉州市市场监督管理局	泉市监二罚字（2019）75号	经营超过保质期的食品	1.没收涉案的“mentos 压片糖果”1 盒、“stride 无糖口香糖”1 瓶；2.罚款 50,000 元。	
5	泉州新华都购物广场有限公司德化	德化市场监督管理局	德市监罚字（2020）24号	经营农药残留超过食品安全标准限量的食品	1、没收违法所得 25.39 元； 2、处以罚款 50,000 元。	

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
	瓷都店					
6	泉州新华都购物广场有限公司安溪特产店	安溪消防救援大队	安消行罚决字（2020）0003号	消防设施未保持完好有效	罚款人民币12,500元	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款（注2），该等行为不属于情节严重的违法违规行为
7	泉州新华都购物广场有限公司惠安崇武店	泉州市消防救援支队惠安大队	惠（消）行罚决字（2021）0006号	占用安全出口	罚款人民币14,100元整	
8	泉州新华都购物广场有限公司晋江磁灶店	晋江市消防救援大队	晋（消）行罚决字（2020）0008号	消防检查罚款	给予泉州新华都购物广场有限公司晋江磁灶店罚款人民币15,000元整的处罚	
9	泉州新华都购物广场有限公司东海太古店	泉州市丰泽消防救援大队	泉州丰（消）行罚决字（2021）0008号	堵塞疏散通道、安全出口,封闭疏散通道、安全出口	罚款人民币11.4100万元整	
10	泉州新华都购物广场有限公司	安溪住房和城乡建设局	安建（2021）罚字第5号	该公司施工的泉州安溪中泐城店装修工程未办理施工许可证擅自施工案。	给予当事人1.0910万元的罚款	根据《建筑工程质量管理条例》第五十七条（注3）和《安溪县住建局规范行政自由裁量权》第十九条第二项（注4）的规定该等行为不属于情节严重的违法违规行为
11	泉州新华都购物广场有限公司惠安世纪店	泉州市惠安生态环境局	闽泉州环罚（2019）763号	违反环境噪声污染防治规定	1、责令改正；2、罚款5万元	根据《福建省环境保护行政处罚自由裁量权细化标准（修订）》（注5），该等行为不属于情节严重的违法违规行为
12	泉州新华都购物广场	泉州市市场监督管理局	泉州市监一罚字（202	销售标注虚假食用农产品产地，生产者名称的食	1、对当事人销售标注虚假食用农产	根据《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》第

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
	有限公司润华店	监督管理局	1) 2 号	用农产品	品产地的食用农产品的行为，处 10,000 元的罚款。 2、对当事人销售未包装食用农产品未在柜台明显位置公布产地、生产者信息的行为，给予警告。 3、对当事人将特殊食品与普通食品混放销售的行为，给予警告。	五十条第三款（注 6），该等行为不属于情节严重的违法违规行为
13	新华都购物广场股份有限公司	厦门市思明区市场监督管理局	厦思市监处（2019）107 号	超范围经营	责令当事人立即改正违法行为，并处 20,000 元罚款。	根据《福建省食品安全条例》第九十七条（注 7），该等行为不属于情节严重的违法违规行为
14	泉州新华都购物广场有限公司晋江万隆店	晋江市市场监督管理局	晋市监处字（2021）11-76 号	生产不符合标准要求口罩	1、责令停止销售； 2、没收违法所得 329.67 元； 3、处以罚款 17,144.01 元。	根据《中华人民共和国产品质量法》第五十条（注 8），该等行为不属于情节严重的违法违规行为

注 1：《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条：违反本法规定，有下列情形之一的，尚不构成犯罪的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂，并可以没收用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品；违法生产经营的食品、食品添加剂货值金额不足一万元的，并处五万元以上十万元以下罚款；货值金额一万元以上的，并处货值金额十倍以上二十倍以下罚款；情节严重的，吊销许可证，（一）生产经营致病性微生物，农药残留、兽药残留、生物毒素、重金属等污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品、食品添加剂；（二）用超过保质期的食品原料、食品添加剂生产食品、食品添加剂，或者经营上述食品、食品添加剂；（三）……

注 2：《中华人民共和国消防法》第六十条第一款：单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（一）消防设施、器材或者消防安全标志的配置、设置不符合国家标准、行业标准，或者未保持完好有效的；（二）损坏、挪

用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；（三）占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者有其他妨碍安全疏散行为的；（四）埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距的；（五）占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行的；（六）人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物的；（七）……

注 3：《建筑工程质量管理条例》第五十七条：违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

注 4：《安溪县住建局规范行政自由裁量权》第十九条第二项：房屋建筑建筑面积 500~2,000 m² 以下（含 2,000 m²）：处罚工程合同价款 1.3% 的罚款。

注 5：《福建省环境保护行政处罚自由裁量权细化标准（修订）》：超过规定标准 12 分贝以上 16 分贝以下的，处 5 万元以上 8 万元以下的罚款。

注 6：《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》第五十条第三款：违反本办法第二十五条第七项、第十二项规定，销售未按规定进行检验的肉类，或者销售标注虚假的食用农产品产地、生产者名称、生产者地址，标注伪造、冒用的认证标志等质量标志的食用农产品的，由县级以上食品药品监督管理部门责令改正，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。

注 7：《福建省食品安全条例》第九十七条：违反本条例规定，食品生产经营者采购未依法取得相关许可证或者相关许可证超过有效期限、超出许可范围生产经营的食品、食品添加剂、食品相关产品的，由县级以上地方人民政府食品药品监督管理部门没收违法采购和生产经营的食品、食品添加剂、食品相关产品，并处五千元以上五万元以下罚款；情节严重的，责令停产停业，直至吊销许可证。

注 8：《中华人民共和国产品质量法》第五十条：在产品中掺杂、掺假，以假充真，以次充好，或者以不合格产品冒充合格产品的，责令停止生产、销售，没收违法生产、销售的产品，并处违法生产、销售产品货值金额百分之五十以上三倍以下的罚款；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

② 漳州新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	漳州新华都百货有限公司南靖靖城店	南靖县市场监督管理局	靖市监【2020】29号	三黄鸡检验不合格	没收违法所得 70 元，罚款 51,930 元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百四十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	漳州新华都百货有限公司漳州西洋坪店	漳州市芗城区市场监督管理局	芗市监【2019】49号	抽取商品检验不合格	责令当事人停止生产经营不合格食品，没收违法所得 40.67 元，并处罚款 51,059.33 元。	
3	漳州新华都百货有限公司	云霄县市场监督管理局	云市监【2021】13号	蜂蜜蛋糕检验不合格	责令当事人改正违法行为，没收违法所得人民	

	司云霄宝城店	理局			币 2.4 元， 处罚款人民 币 50,000 元。	
4	漳州新华都百货有限公司	漳州市市场监督管理局	芗市监【2019】57号	陈克明酸菜牛肉面逾期	1、没收 6 包超过保质期的“陈克明”老坛酸菜牛肉面； 2、罚款人民币 50,000 元。	
5	漳州新华都百货有限公司丹霞店	漳州市城公消防大队	漳芗消【2019】0021号	消防设施未保持良好有效，占用疏散通道	罚款人民币 15,000 元整	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
6	漳州新华都百货有限公司漳浦绥安店	漳浦县消防大队	浦公消【2019】0003号	广告牌遮挡疏通指示标志	处罚款人民币 10,000 元整。	

③ 江西新华都

2019 年 1 月 1 日至今，江西新华都未受到处罚金额（含没收违法所得以及罚款）1 万元以上的行政处罚。

④ 厦门新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	厦门新华都购物广场有限公司集美店	厦门市集美区消防救援大队	集(消)行罚决字〔2020〕0007号	消防设施未保持完好有效	罚款人民币 15,500 元整	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	厦门新华都购物广场有限公司翔安分公司	厦门市翔安区市场监督管理局	厦翔市监[2020]124号	使用未经检验的特种设备	责令你司立即停止使用上述 6 台未经定期检验的压力容器，同时拟对你司处罚款人民币 33,000 元。	根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第（一）项（注），该等行为不属于情节严重的违法违规行为

	阳店					
3	厦门新华都购物广场有限公司杏林店	厦门市集美区市场监督管理局	厦集市监处(2020)5号	在产品中掺杂、掺假,以假充真,以次充好,或者以不合格产品冒充合格产品	1、没收未售出的不合格童装60件; 2、没收销货款人民币6,730.8元; 3、罚款人民币11,569.2元。	根据《中华人民共和国产品质量法》第五十条,该等行为不属于情节严重的违法违规行为

注:《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第(一)项:违反本法规定,特种设备使用单位有下列行为之一的,责令停止使用有关特种设备,处三万元以上三十万元以下罚款:(一)使用未取得许可生产,未经检验或者检验不合格的特种设备,或者国家明令淘汰、已经报废的特种设备的;(二)特种设备出现故障或者发生异常情况,未对其进行全面检查、消除事故隐患,继续使用的;(三)特种设备存在严重事故隐患,无改造、修理价值,或者达到安全技术规范规定的其他报废条件,未依法履行报废义务,并办理使用登记证书注销手续的。

⑤ 福建新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于公司重大违法行为的认定依据
1	福建新华都百货有限公司	厦门市东市场监督管理局	鼓市监罚字(2019)第141号	违反生产经营致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品的	罚款6.5万元,没收违法所得和非法财物0.087360万元	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条,该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	福建新华都百货有限公司	福州市鼓楼区市场监督管理局	鼓市场监管字(2019)079号	标签不符合食品安全规定	1、对已扣押食品雪片糕(140g)原味11包、芝麻味1包予以没收;2、没收违法所得103.84元;3、处罚款人民币20,000元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十五条(注),该等行为不属于情节严重的违法违规行为

3	福建新华都百货有限公司南屿分店	南屿市场监督管理所	榕高新市场 监管南字 【2020】 006号	违反经营 超范围使 用食品添 加剂的食 品	罚款 5 万 元，没收违 法所得和非 法财物 0.053 390 万元	根据《福建省食品安全条例》第九十七条），该等行为不属于情节严重的违法违规行
---	-----------------	-----------	---------------------------------	-----------------------------------	---	---------------------------------------

注：《中华人民共和国食品安全法》第一百二十五条：违反本法规定，有下列情形之一的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂，并可以没收用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品；违法生产经营的食品、食品添加剂货值金额不足一万元的，并处五千元以上五万元以下罚款；货值金额一万元以上的，并处货值金额五倍以上十倍以下罚款；情节严重的，责令停产停业，直至吊销许可证：（一）生产经营被包装材料、容器、运输工具等污染的食品、食品添加剂；（二）生产经营无标签的预包装食品、食品添加剂或者标签、说明书不符合本法规定的食品、食品添加剂；（三）……

⑥ 宁德新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	宁德新华都购物广场有限公司	宁德市市场监督管理局	宁市监处 (2019) 52 号	涉嫌经营不符合食品安全标准的农产品	一、没收违法所得 1,310.4 元； 二、处罚款 8.5 万元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	宁德新华都购物广场有限公司	宁德市消防救援支队	宁（消）行 罚决字 (2021) 0004 号	损坏消防设施	罚款人民币 18,500 元	根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款，该等行为不属于情节严重的违法违规行为

⑦ 三明新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	三明新华都购物广场有限公司	三明市市场监管局	明市监梅处 字（2020） 第 31 号	广告妨碍社会公共秩序或者违背社会良好风尚	1、责令立即停止违法行为； 2、罚款人民币 20,000 元。	根据《中华人民共和国广告法》第五十七条第（一）项（注）的规定，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	三明新华都购物广场有限公司	将乐县市场监督管理局	将市监执罚 字（2020） 132 号	生产经营致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物	1.没收违法所得 22.5 元； 2. 罚款 30,000 元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为

	司将乐三华城店			质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品		
3	三明新华都购物广场有限公司沙县府前店	沙县市场监督管理局	沙市监城处字（2020）第121号	经营腐败变质、油脂酸败、霉变生虫、污秽不洁、混有异物、掺假掺杂或者感官性状异常的食品	罚款 50,000 元	
4	三明新华都购物广场有限公司宁化财富店	宁化县市场监督管理局	宁市监执处字（2019）57号	经营无标签的预包装食品、食品添加剂或者标签、说明书不符合本法规定的食品、食品添加剂	1.没收尚未销售的“凤凰花非转基因花生浓香型食用植物调和油”18瓶、“惠享花生果香型食用植物调和油”4瓶、“乐当家非转基因橄榄多酚食用植物调和油”6瓶；2.没收违法所得 148.8 元；3.处罚款 70,000 元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十五条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
5	三明新华都购物广场有限公司沙县府前店	沙县市场监督管理局	沙市监检处字（2019）第29号	经营无标签的预包装食品、食品添加剂或者标签、说明书不符合本法规定的食品、食品添加剂	1、对未建立完善食品进货查验记录制度的行为责令改正，给予警告；2、没收违法所得 212 元；3、罚款 29,000 元。	

注：《中华人民共和国广告法》第五十七条第（一）项：有下列行为之一的，由市场监督管理部门责令停止发布广告，对广告主处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照，由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请；对广告经营者、广告发布者，由市场监督管理部门没收广告费用，处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照。（一）发布有本法第九条、第十条规定的禁止情形的广告的；……

⑧ 龙岩新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	龙岩新	武平	武市监执	生产经营无	1.没收扣押的海	根据《中华人民共和国

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
	华都购物广场有限公司武平东方店	县市场监督管理局	处〔2019〕28号	标签的预包装食品、食品添加剂或者标签、说明书不符合本法规定的食品、食品添加剂	西坊爽口冰梅14罐；2.没收违法所得19.8元；3.罚款人民币36,500元。	《食品安全法》第一百二十五条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	龙岩新华都购物广场有限公司连城北大店	连城县市场监督管理局	连市监执处〔2021〕6号	经营重金属含量超过食品安全标准的食品	没收违法所得人民币7元；罚款人民币50,000元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
3	龙岩新华都购物广场有限公司	龙岩市市场监督管理局	岩市监新告字[2019]23508021900001号	生产经营标注虚假生产日期，保持器或者超过保质期的食品，食品添加剂	1.没收违法猥琐的1.4元；2.处罚6万元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
4	龙岩新华都购物广场有限公司连城北大店	连城县市场监督管理局	连市监执处〔2020〕6号	生产经营虚假标注生产日期食品	一、没收销毁被我局扣押的12盒汉堡包、7盒小汉堡、4盒组合面包，打折区6袋三明治（实为面包）、2袋三明治（实为豆沙特香包）、5盒调理包、2盒调理包（实为枣泥蛋糕）；二、没收违法所得叁佰柒拾元肆角（370.4），并处以罚款捌万伍仟元（85,000），上缴国库。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十四条和一百二十六条（注1）的规定，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
5	龙岩新华都购物广场有限公司泰阳店	上杭县市场监督管理局	杭市监城区处[2021]9号	使用未经定期检验的液压载货电梯	1、责令停止使用该货梯（编号为D20973）；2、罚款人民币贰万元整	根据《中华人民共和国特种设备安全法》第八十四条第（一）项，该等行为不属于情节严重的违法违规行为

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
					(20,000.00元)。	
6	龙岩市新华都购物广场有限公司	龙岩市市场监督管理局	岩市监新处字【2021】1358022100008号	违背消费者意愿对销售商品附加其他条件侵害消费者权益	处以 150,000 元人民币罚款	根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十六条（注 2），该行为不属于情节严重的违法违规行为。

注 1：《中华人民共和国食品安全法》第一百二十六条:违反本法规定，有下列情形之一的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门责令改正，给予警告；拒不改正的，处五千元以上五万元以下罚款；情节严重的，责令停产停业，直至吊销许可证：（一）食品、食品添加剂生产者未按规定对采购的食品原料和生产的食品、食品添加剂进行检验；（二）食品生产经营企业未按规定建立食品安全管理制度，或者未按规定配备或者培训、考核食品安全管理人员；（三）……

注 2：《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十六条经营者有下列情形之一的，除承担相应的民事责任外，其他有关法律、法规对处罚机关和处罚方式有规定的，依照法律、法规的规定执行；法律、法规未作规定的，由工商行政管理部门或者其他有关行政部门责令改正，可以根据情节单处或者并处警告、没收违法所得、处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款，没有违法所得的，处以五十万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿、吊销营业执照：（一）提供的商品或者服务不符合保障人身、财产安全要求的；（二）在商品中掺杂、掺假，以假充真，以次充好，或者以不合格商品冒充合格商品的；（三）生产国家明令淘汰的商品或者销售失效、变质的商品的；（四）伪造商品的产地，伪造或者冒用他人的厂名、厂址，篡改生产日期，伪造或者冒用认证标志等质量标志的；（五）销售的商品应当检验、检疫而未检验、检疫或者伪造检验、检疫结果的；（六）对商品或者服务作虚假或者引人误解的宣传的；（七）……

⑨ 南平新华都

序号	主体名称	处罚机关	文号	违法事由	处罚内容	是否属于重大违法行为的认定依据
1	南平新华都购物广场有限公司	福建省建瓯市市场监督管理局	瓯市监处字[2020]81号	经营腐败变质、油脂酸败、霉变生虫、污秽不洁、混有异物、掺假掺杂或者感官性状异常的食品的	1.没收违法所得 13.42 元； 2.罚款 20,000 元。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百四十四条，该等行为不属于情节严重的违法违规行为
2	南平新华都购物广场有限公司光泽文昌店	光泽县市场监督管理局	光市监处(2021)0221005号	违法经营超过保质期的食品的	1、没收扣押的过期食品 17 盒；2、没收违法所得 5.73 元；3、处罚款人民币 50,000 元。	

3	南平新华都购物广场有限公司	建瓯市市场监督管理局	瓯市监处[2021]139号	生产经营致病性微生物、农药残留、兽药残留、重金属、污染物质以及其他危害人体健康的物质含量超过食品安全标准限量的食品的	1、没收违法所得 147.11 元； 2、罚款人民币 10,000 元。	
4	南平新华都购物广场有限公司	建瓯市市场监督管理局	（瓯）市监处（2019）6号	伪造或者虚假标注食品生产日期和保质期的	1.没收你（单位）经营的标注虚假生产日期食品（茉莉青提无糖薄荷味糖）2盒； 2.没收违法所得人民币 86.90 元； 3.罚款人民币 50,000.00 元整。	
5	南平新华都购物广场有限公司	建瓯市市场监督管理局	瓯市监处[2020]81号	经营腐败变质、油脂酸败、霉变生虫、污秽不洁、混有异物、掺假掺杂或者感官性状异常的食品的	1.没收违法所得 13.42 元； 2.罚款 20,000 元。	
6	南平新华都购物广场有限公司邵武世纪店	邵武市食品药品监督管理局	（邵）食药监食罚（2018）77号	涉嫌在食品中添加添加剂以外的化学物质	责令改正，并处人民币 50,000 元罚款。	根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十三条（注），该等行为不属于情节严重的违法违规行为

注：《中华人民共和国食品安全法》第一百二十三条：违反本法规定，有下列情形之一的，尚不构成犯罪的，由县级以上人民政府食品安全监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品，并可以没收用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品；违法生产经营的食品货值金额不足一万元的，并处十万元以上十五万元以下罚款；货值金额一万元以上的，并处货值金额十五倍以上三十倍以下罚款；情节严重的，吊销许可证，并可以由公安机关对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处五日以上十五日以下拘留：（一）用非食品原料生产食品、在食品中添加食品添加剂以外的化学物质和其他可能危害人体健康的物质，或者用回收食品作为原料

生产食品，或者经营上述食品；（二）生产经营营养成分不符合食品安全标准的专供婴幼儿和其他特定人群的主辅食品；（三）……

⑩ 三明新华都物流

2019年1月1日至今，三明新华都物流不存在行政处罚。

⑪ 赣州新华都

2019年1月1日至今，赣州新华都不存在行政处罚。

（2）刑事处罚情况

截至本报告书出具日，标的公司不存在刑事处罚情况。

五、最近三年主营业务发展情况

标的公司开展的业务归属上市公司的零售业务板块。基于零售业务，上市公司 2004-2020 年连续跻身“中国连锁经营协会”（CCFA）全国商业连锁企业排名前百强，是福建省最大的商业连锁企业之一。

标的公司主营业务为超市百货业务，为消费者提供丰富的商品和智能的购物体验，零售业务经营模式主要包括购销和联营。购销即公司直接向供应商采购商品，由门店进行销售并取得商品销售收入的一种经营模式，购销模式的毛利来源于购入商品和销售商品之间的差价。联营即供应商在公司门店内相关区域设立专柜，提供相应的商品并由供应商的销售人员负责商品销售的一种经营模式，公司为供应商提供统一管理、统一服务、统一促销、统一收银、统一结算等服务。

截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司门店数为 76 家：超市店 70 家、百货店 6 家，其中闽南区 46 家，闽东区 12 家，闽西北区 15 家，省外区 3 家。最近三年，标的公司的主营业务未发生重大变化。

六、最近两年一期的主要财务资料

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年 1-10 月的模拟合并财务报表进行审计并出具了天健审[2022]13-1 号《审计报告》。标的公司最近两年及一期主要财务资料如下：

（一）资产负债表主要资料

单位：万元

项目	2021年10月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	102,864.60	133,629.97	119,481.60
非流动资产	145,204.67	36,101.05	42,029.12
资产总计	248,069.27	169,731.02	161,510.72
流动负债	125,531.43	136,499.77	137,991.88
非流动负债	96,787.53	500.56	572.32
负债合计	222,318.96	137,000.33	138,564.20
所有者权益	25,750.30	32,730.68	22,946.52

（二）利润表主要资料

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
营业利润	-6,130.81	9,602.31	-11,103.38
利润总额	-7,065.00	9,699.91	-16,944.39
净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
归属于母公司所有者的净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-7,101.01	7,247.49	-11,707.88

（三）现金流量表主要资料

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58
投资活动产生的现金流量净额	-2,022.84	-746.28	-2,089.63
筹资活动产生的现金流量净额	-26,555.08	13,438.31	-22.84
现金及现金等价物净增加额	-2,437.78	-1,449.17	-17,307.05

（四）主要财务指标

单位：%

项目	2021年10月31日 /2021年1-10月	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度
资产负债率	89.62	80.72	85.79
毛利率	23.81	24.03	21.24
净利润率	-2.63	2.59	-3.71

注：资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%；

净利润率=净利润/营业收入*100%。

报告期内标的公司的资产负债、盈利情况分析，详见本报告书“第八节 管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况及盈利能力分析”的相关内容。

（五）报告期非经常性损益的构成

单位：万元

项 目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-224.86	-103.14	-2,347.25
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	823.97	2,358.02	453.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-563.09	197.34	-3,524.48
小 计	36.02	2,452.22	-5,418.38
减：企业所得税影响数	-	-	-
少数股东权益影响额(税后)	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	36.02	2,452.22	-5,418.38

2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-10 月，标的公司非经常性损益分别为-5,418.38 万元、2,452.22 万元和 36.02 万元，主要为非流动资产处置损益、计入当期损益的政府补助及其他营业外收入和支出，存在一定的波动，非经常性损益不具备持续性。

七、交易标的股权情况

（一）是否存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书出具日，标的公司不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况。

（二）是否取得该公司其他股东的同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件

截至本报告书出具日，新华都持有标的公司 100%股权，本次股权转让不存在需经标的公司其他股东同意的情况，且本次股权转让符合公司章程规定的股权转让前置条件。

八、经营性资产的权益最近三年是否曾进行与交易、增资或改制相关的评估或估值

标的公司最近三年未曾发生与交易、增资或改制相关的评估或估值情况。

九、经营性资产的下属企业相关信息

除福建新华都百货持有宁德新华都 100%股权外，其他交易标的不存在下属企业。宁德新华都的相关信息已在本章节进行披露。

十、本次交易标的涉及的土地使用权具体情况

本次交易标的涉及的土地使用权具体情况参见本节“四、主要资产的权属状况、主要负债情况及对外担保情况”之“（一）主要资产的权属状况 1、房屋产权及租赁的情况（1）土地使用权和房屋所有权”。

十一、涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等的报批事项

截至本报告书出具日，交易标的不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项。

十二、标的公司的资产许可使用情况

截至本报告书出具日，标的公司不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情形。

十三、本次交易不涉及债权债务转移情况

本次交易完成后，标的公司将成为新华都集团的全资子公司，标的公司仍为独立存续的法人主体，其全部债权债务仍由其享有和承担，不涉及债权债务转移的情况。

第五节 标的资产的评估情况

本重组报告书关于资产评估的相关内容引用自华成房地产评估出具的《评估报告》（闽华成评报（2022）资字第 Z0001 号）。投资者欲了解资产评估的详细情况，请审阅相关评估报告全文。

一、标的资产评估的基本情况

（一）评估情况概述

本次交易的标的资产为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 100% 股权。本次评估以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日，分别采用资产基础法和收益法对标的公司模拟合并的股东全部权益价值进行了评估，并采用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司模拟合并股东全部权益账面值 25,750.30 万元，资产基础法下评估值为 39,435.80 万元，增值率 53.15%。

（二）评估增减值原因分析

根据华成房地产评估出具的评估报告，标的公司于 2021 年 10 月 31 日模拟合并的股东全部权益账面价值为 25,750.30 万元，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%，主要系固定资产增值所致。

房屋建筑物评估增值 13,292.52 万元，主要系委评的房屋建筑物取得日期较早，购置成本较低，随着经济发展水平的提高，办公、商业等房产市场至评估基准日已发生了较大幅度的上涨；以及评估时已考虑了无形资产中的土地使用

权价值。

设备类资产评估增值 919.04 万元，原因主要为企业会计折旧年限短于评估所确定的经济使用年限所致。

无形资产评估减值 418.24 万元，评估减值主要原因为固定资产房屋建筑物采用收益法评估，得出的房地合一的房地产价值已包含了账面列支土地使用权价值，故形成减值。

长期待摊费用评估减值 159.32 万元，评估减值主要原因为部分长期待摊费用（装修）并入房地产核算。

（三）评估结果差异分析和评估结果选取

本次评估采用资产基础法得出的模拟合并股东全部权益评估值为 39,435.80 万元，较收益法的评估值 39,006.21 万元高出 429.59 万元，差异率 1.1%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；企业核心资产主要为建筑物、设备类以及无形资产土地，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估单位属于零售行业，其收入主要来源于各线下实体经营门店销售收入，收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联性，亦能反映企业所具备的竞争优势、产品优势、客户资源和行业运作经验等表外因素的价值贡献，结果存在一定的不确定性。

由于收益法评估结果以未来预期为基础，受宏观经济和客户关系、销售网络和行业运作经验的影响较大，且股权整体转让后企业管理层存有较大不确定性，资产基础法评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，从企业购建角度反映了企业的整体价值，资产基础法相对于收益法而言更为稳定，更能够全面反映被评估单位的整体价值。故采用资产基础法评估结果确定本次出售 11 家全资子公司模拟合并的股东全部权益的市场价值更为合理。

因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

二、对评估或估值结论有重要影响的评估或估值假设

（一）基本假设

1、交易假设：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：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：评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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、企业持续经营假设：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。

（二）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（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。

（三）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。

三、资产评估方法的选择及重要评估参数以及相关依据

（一）资产评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有市场法、收益法和资产基础法。

1、资产基础法

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。

2、收益法

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。

3、市场法

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。被评估单位属非上市公司，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。

综上所述，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。

（二）资产基础法评估情况

1、流动资产评估

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

货币资金账面价值 51,319,714.68 元，包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

库存现金账面价值 6,682,680.45 元，存放在各门店财务部门保险柜中，均为人民币。资产评估专业人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。库存现金以盘点核实后的账面价值确定评估值。

银行存款账面价值 31,305,029.49 元，共 74 个银行账户，均为人民币账户。资产评估专业人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

其他货币资金账面价值 13,332,004.74 元，为被评估单位在支付宝、微信、翼支付等其他结算支付 APP 上的款项。对于其他货币资金资产评估专业人员通过核查了相关会计记录、银行电子回单等方式进行评估确认，以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，货币资金评估值 51,319,714.68 元，评估无增减值变化。

（2）应收账款

应收账款账面余额 53,166,475.29 元，计提坏账准备 2,669,810.06 元，账面价值 50,496,665.23 元，主要为应收销售货款。

对应收账款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期

后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收账款进行相互核对，以证实应收账款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对上述应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

经评估，应收账款评估价值为 50,496,665.23 元，评估无增减值变化。

（3）预付款项

预付账款账面余额 11,107,262.20 元，计提坏账准备 0 元，账面价值 11,107,262.20 元，主要为预付加油卡、招标代理费及货款。

资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面价值作为评估价值。如现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估价值为 11,107,262.20 元，评估无增减值变化。

（4）其他应收款

其应收账款账面价值 747,919,489.14 元，计提坏账准备 160,803,028.96 元，账面净值 587,116,460.18 元，主要为应收押金等款项。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对上述其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资

料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

经评估，其他应收款评估价值为 587,116,460.18 元，评估无增减值变化。

（5）存货

存货账面价值 331,135,716.68 元，存货跌价准备 9,299,193.58 元，账面净额 321,836,523.10 元。主要为持续、正常经营而储备的原材料、包装物和产成品（库存商品）等。

资产评估专业人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对被评估单位的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。

经评估，存货评估价值为 322,352,928.44 元，存货跌价准备评估为零，存货评估增值 516,405.34 元，增值率 0.16%。

存货评估增值原因主要为：按售价计算并扣除相关销售税费后与账面对比略有增值，增值在合理范围内。

（6）其他流动资产

其他流动资产账面价值 6,769,379.81 元，为被评估单位服务费、维护费、广告费及租赁费等一年内需待摊的款项。对于其他流动资产，评估专业人员通过核查了相关会计记录、银行对账单等方式进行评估确认，以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，其他流动资产评估值 6,769,379.81 元，评估无增减值变化。

2、非流动资产评估

（1）固定资产——房屋建筑

①资产概况

标的公司房屋建筑类共计 42 项，面积合计 69,588.69 平方米，账面原值 227,306,249.82 元，账面净值 155,873,401.25 元，分布在福州、漳州、厦门、三

明等地，建成于 1996-2014 年，均处于正常使用状态。

②评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合评估对象建筑类资产特点和收集资料情况，分别采用了收益法、市场法进行评估。

A、收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第 i 年的净收益；

r —折现率；

n —收益期。

B、市场法

市场法是指根据替代原理，将待估房地产与具有替代性的，具在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的市场价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

该方法基本公式如下：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估房地产价格；

PB—比较实例房地产价格；

A—交易情况修正指数；

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

③评估结果

单位：元

项目	账面价值	评估值	增值率
----	------	-----	-----

					(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑	227,306,249.82	155,873,401.25	302,428,400.00	288,798,600.00	33.05	85.28

评估增值主要原因：委评的房屋建筑物取得日期较早，购置成本较低，随着经济发展水平的提高，办公、商业等房地产市场至评估基准日已发生了较大幅度的上涨；二是收益法评估的是房地合一价值，已考虑了无形资产中的土地使用权价值，故形成评估增值。

（2）固定资产——设备类资产

纳入评估范围的固定资产-设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值 301,550,984.04 元，账面净值 47,113,940.02 元。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×综合成新率，或评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值。

①机器设备

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），增值税一般纳税人购置固定资产所发生的增值税可以从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。项税额。由于产权持有单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

A、购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B、运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。

运杂费=含税购置价×运杂费率

对于设备由生产厂家承担运杂费的，不再计取运杂费。

C、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费=含税购置价×安装调试费率

对于由设备供货单位负责安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、基础费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》中《国内设备基础费概算指标》计取设备基础费。

设备基础费=含税购置价×基础费率

E、其它费用

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等。

F、资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，利率按评估基准日整体工期对应执行的银行贷款利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑，即：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装工程费+基础费+工程建设其它费用）×合理工期×贷款利率÷2

G、增值税可抵扣金额

根据《财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输

费用结算单据从销项税额中抵扣，故：

增值税可抵扣金额=购置价÷（1+13%）×13%+（运杂费+安装调试费+基础费）÷（1+9%）×9%

2）综合成新率的确定

对大型、关键设备，采用观察法成新率和使用年限成新率按权重确定：

综合成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A、观察法成新率

观察法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定观察法成新率。

B、使用年限法成新率

使用年限法成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据经济使用年限，结合维修保养情况，以使用年限法成新率确定综合成新率。

②电子设备

1）重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

2）成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或，成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于购置日期较早，已超过经济寿命年限，但仍在用的机器设备和电子设备最低综合成新率取 15%，或采用二手设备市场价格确定评估值。

③车辆

纳入评估范围的车辆中，其中一辆为小型普通客车，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，采用市场法进行评估。

市场法是通过比较待估资产与最近售出可比资产的异同，并将可比资产的市场价格进行调整，从而确定待估资产价值的一种评估方法。市场法的基本公式如下：

$$P=P' \times A \times B \times C$$

式中：P—待估资产价值；

P' —可比交易实例价格；

A—交易时间修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—其他因素修正系数。

纳入评估范围的另一辆车的车型为商务轿车，根据本次评估目的，按照成本法确定。成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价(含增值税)、车辆购置税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

1) 购置价的确定

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，对于已经停产的车辆，则以是同型号的升级换代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的收费标准水平确定。

2) 车辆购置税

根据财政部税务总局海关总署公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》2019 年第 39 号和《中华人民共和国车辆购置税条例》国家税务总局 2019 年第 26 号的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自

用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%。

3) 成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》文件，车辆的成新率以理论成新率（年限成新率或里程成新率）并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=（经济耐用年限-实际已使用年限）/经济耐用年限×100%

或里程成新率的计算方法为：

里程成新率=（规定行驶里程-实际行驶里程）/规定行驶里程×100%

理论成新率采用里程成新率与年限成新率孰低原则确定，再根据理论成新率与现场查看成新率相比较，以现场勘查实际情况为主要考虑因素，用权重确定出最后的综合成新率。

④评估结果

项目	账面值（元）		评估值（元）		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	235,428,925.10	37,318,076.04	154,851,314.00	47,200,931.00	-34.23	26.48
车辆	440,717.78	29,220.52	255,700.00	92,287.00	-41.98	215.83
电子设备	65,681,341.16	9,766,643.46	29,042,626.00	9,011,080.00	-55.78	-7.74
合计	301,550,984.04	47,113,940.02	184,149,640.00	56,304,298.00	-38.93	19.51

评估净值增值的原因主要为企业会计折旧年限短于评估所确定的经济使用年限所致。

（3）使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产核算内容为企业租赁的用于门店经营的房地产在租赁期内使用租赁资产的权益价值。资产评估专业人员查阅了相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程，以核

实后的账面值作为评估值。

经评估，使用权资产评估值 1,124,961,427.24 元，评估无增减值。

（4）无形资产——土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共计 29 宗，账面价值 28,504,532.02 元，账面净值 21,297,336.95 元，其中 28 宗宗地位于湖头镇河滨北路 2 号，证载权利人三明新华都购物广场有限公司，1 宗宗地位于沙县虬江水东路 179 号，证载权利人三明新华都物流配送有限公司。

A、三明新华都购物广场有限公司

纳入本次评估范围的土地使用权为商业用地，宗地上已建成新华都商业广场，在固定资产房屋建筑物中已采用收益法进行评估，得出房地合一的房地产价值，故账面列支土地使用权评估值为零。

B、三明新华都物流有限公司

待估宗地位于沙县区基准地价范围内，评估基准日执行的最新基准地价为 2021 年 8 月公布的评估期日为 2019 年 7 月 1 日的《三明市人民政府关于公布三明市区（三元区、沙县区）城镇土地级别与基准地价（2020 年修编）的通知》（明政地〔2021〕36 号），至本次评估基准日虽已超过两年但未超过三年，能够通过分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正等进行调整，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

经过资产评估专业人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。测算公式：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—土地取得费用；

P_{1b}—某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

Σ K_i—宗地地价修正系数；

K_j—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

经评估，无形资产—土地使用权账面净值 21,297,336.95 元，评估值为 17,114,900.00 元，评估减值 4,182,436.95 元。评估减值主要原因是固定资产房屋建筑物采用收益法评估，得出的房地合一的房地产价值已包含了账面列支土地使用权价值，故形成减值。

（5）无形资产——其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产原始入账价值 3,325,979.36 元，账面价值 1,452,035.47 元，核算内容为富基系统、百胜系统软件等各外购软件。

资产评估专业人员核实购买发票、合同，在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的软件使用权尚可使用年期或权利价值确定评估值。

经评估，无形资产—其他无形资产评估价值 1,452,035.47 元，评估无增减值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为门店装修维护费用摊销余额，资产评估专业人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，抽查了原始入账凭证，核实其核算内容的真实性和完整性。经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，对于租赁房屋建筑物中装修费用摊销余额，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，长期待摊费用评估值 99,753,979.28 元，评估减值 1,593,218.96 元。评估减值原因主要为：部分门店的装修并入自有房屋中核算，造成评估减值。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,310.92 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。资产评估专业人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致，该部分递延所得税资产系审计模拟合并时内部交易存货调整差异所导致。在持续经营的前提下，为评估目的实现后的产权所有者实际拥有的资产权利。

经评估，递延所得税资产评估价值 0 元，评估减值 1,310.92 元。

3、负债评估

（1）应付账款

应付账款账面价值 351,960,551.79 元，主要为应付货款。

资产评估专业人员查阅了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证（发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值）记入本科目，未发现漏记应付账款，以核实后账面价值确定评估值为 351,960,551.79 元。

（2）预收款项

预收款项账面价值 3,591,058.46 元，主要为企业预收租赁户租金及水电费。

资产评估专业人员查阅了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上，以核实后的账面值确定评估值为 3,591,058.46 元。

（3）合同负债

合同负债账面价值 472,517,569.49 元，主要为公司预收客户货款和积分计提等，资产评估专业人员抽查有关账簿记录和供货合同，核对积分计提依据及过程，确定债务的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，以核实后账面值确定评估值为 472,517,569.49 元。

（4）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 2,690,970.68 元，核算内容为应付职工工资等。

资产评估专业人员核实了相关应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿，确认账面值属实，以核实后账面价值确定评估值为 2,690,970.68 元。

（5）应交税费

应交税费账面价值 5,514,713.73 元，主要为公司应交纳的各种税金，包括增值税、个人所得税、城建税、防洪护堤费等。

资产评估专业人员查阅了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误，以核实后账面价值确

定评估值为 5,514,713.73 元。

（6）其他应付款

其他应付款账面价值 177,195,458.88 元，核算内容是除主营业务以外，与关联方、外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要为应付关联方往来款、代收代垫款项、押金等。

资产评估专业人员查阅了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面价值确定评估值为 177,195,458.88 元。

（7）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 164,305,314.43 元，核算内容为一年内到期的门店租赁费用。

资产评估专业人员查阅了房屋租赁合同，了解租赁期限、租赁金额、租金支付方式等，根据合同条款核实了评估基准日一年内到期的非流动负债的记账依据，以核实后账面价值确定评估值为 164,305,314.43 元。

（8）其他流动负债

其他流动负债账面价值 77,538,639.35 元，为企业预提的保洁费、电梯、消防维保费、广告费，以及待转销项税额等。

资产评估专业人员核对了账簿记录、抽查了部分合同、以及税金计算表等相关资料，确认账面值属实，以核实后账面价值确定评估值为 77,538,639.35 元。

（9）租赁负债

租赁负债账面价值 962,873,784.63 元，为被评估单位应付租赁的用于门店经营的房地产租赁费。

资产评估专业人员查阅了房屋租赁合同，根据合同条款核实了评估基准日租赁负债的记账凭证，以核实后账面价值确定评估值为 962,873,784.63 元。

（10）预计负债

预计负债账面价值 2,626,947.06 元，主要为未决租赁诉讼预计赔款。

资产评估专业人员查阅了总账、明细账、原始凭证以及其他相关资料，对预计负债的文件、合同资料等进行了检查和核实，在核实无误的基础上，以核实后账面价值确认评估值为 2,626,947.06 元。

（11）递延收益

递延收益账面价值 2,374,601.64 元，为被评估单位收到的冷链设备项目补贴。

资产评估专业人员查阅了设备合同及相关补贴内容，根据合同条款核实了评估基准日递延收益的记账凭证，以核实后账面价值确定评估值为 2,374,601.64 元。

4、评估结果

采用资产基础法，标的公司模拟合并的股东全部权益价值在 2021 年 10 月 31 日的评估结果如下：

资产账面价值为 248,069.26 万元，评估价值为 261,754.76 万元，增值额为 13,685.50 万元，增值率为 5.52%；总负债账面价值为 222,318.96 万元，评估价值为 222,318.96 万元，无增减值情况；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%。

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	102,864.60	102,916.24	51.64	0.05
非流动资产	145,204.66	158,838.52	13,633.86	9.39
固定资产	20,298.73	34,510.29	14,211.56	70.01
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	112,496.14	112,496.14	-	-
无形资产	2,274.94	1,856.69	-418.25	-18.39
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,134.72	9,975.40	-159.32	-1.57
递延所得税资产	0.13	-	-0.13	-100.00
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	248,069.26	261,754.76	13,685.50	5.52
流动负债	125,531.43	125,531.43	-	-
非流动负债	96,787.53	96,787.53	-	-
负债总计	222,318.96	222,318.96	-	-
净资产合计	25,750.30	39,435.80	13,685.50	53.15

（三）收益法评估情况

1、评估模型

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1-C_2+C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中： E —股东全部权益价值；

V —企业价值；

D —付息债务评估价值；

P —经营性资产评估价值；

C_1 —溢余及非经营性资产评估价值；

C_2 —溢余及非经营性负债评估价值；

C_3 —长期股权投资或权益工具投资价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$p = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的自由现金流

t —明确预测期期数 1,2,3, ..., n

r —折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g —永续期的增长率，本次评估 $g=0\%$

n —明确预测期第末年

其中，折现率（加权平均资本成本 WACC）计算公式如下：

$$WACC=R_e \times W_e + R_d \times (1-T) \times W_d$$

其中：WACC—加权平均资本成本

R_e —权益资本成本

R_d —债务资本成本

W_e —权益资本在资本结构占比

W_d —债务资本在资本结构占比

T —被评估企业的所得税税率

其中，权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

公式中： R_e —权益资本成本

R_f —无风险收益率

β —企业风险系数

R_m —市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2、评估过程

（1）净现金流量预测

本次评估中对未来收益的估算，主要是在被评估单位报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

评估对象未来经营期内的经营现金流量如下表：

单位：万元

项目/年度	2021年 11-12月	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	永续年
主营业务收入	40,743.56	306,643.53	303,577.09	309,648.63	315,841.60	319,000.02	319,000.02
主营业务成本	30,692.77	233,110.41	230,779.30	235,394.89	240,102.78	242,503.82	242,503.82
营业税金及附加	234.99	1,165.25	1,153.59	1,176.66	1,200.20	1,212.20	1,212.20
营业费用	11,430.06	60,715.42	60,108.26	61,310.43	62,536.64	63,162.00	63,162.00
管理费用	2,329.08	10,732.52	10,625.20	10,837.70	11,054.46	11,165.00	11,165.00
研发费用	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	897.20	4,645.07	3,684.75	3,167.49	2,714.88	2,246.77	2,246.77

项目/年度	2021年 11-12月	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	永续年
营业利润	-4,840.54	-3,725.14	-2,774.01	-2,238.54	-1,767.36	-1,289.77	-1,289.77
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-4,840.54	-3,725.14	-2,774.01	-2,238.54	-1,767.36	-1,289.77	-1,289.77
所得税	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-4,840.54	-3,725.14	-2,774.01	-2,238.54	-1,767.36	-1,289.77	-1,289.77
折旧与摊销	1,328.48	5,329.46	4,987.35	4,734.19	4,546.85	4,408.22	4,408.22
摊销扣税后利息	897.20	4,645.07	3,684.75	3,167.49	2,714.88	2,246.77	2,246.77
追加资本	18,121.85	-1,635.56	4,569.71	3,025.41	3,006.17	3,507.47	3,943.83
净现金流量	-20,736.71	7,884.95	1,328.38	2,637.73	2,488.20	1,857.75	1,421.39

（2）折现率确认方法

①无风险收益率 R_f

参照同花顺 iFinD，取待偿期为 10 年以上国债到期利率加权平均值为 3.46%。

②市场风险溢价

市场风险溢价是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国沪深 300 指数作为标的指数，以 10 年作为间隔期，分别计算几何平均值和算术平均值，经综合分析后确定市场风险溢价为 9.28%。

③企业风险系数 β

根据同花顺 iFinD 查询的与企业类似的沪深 A 股股票上市公司贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出无财务杠杆的平均 Beta 及上述计算的企业的目标资本结构 D/E，计算出目标企业的 Beta。计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

公式中： β_L —有财务杠杆的 Beta

D/E—根据公布的类似上市公司债务与股权比率

β_U —无财务杠杆的 Beta

T—所得税率

取上市交易的 7 家零售业公司在评估基准日最近 36 个月原始 β 值的加权平

均值，经资本结构修正后作为本次评估 β 值的取值， $\beta=0.6109$ 。

④企业特定风险调整系数 R_c

在确定折现率时需考虑评估对象与参照企业在竞争优势和劣势、公司规模、市场风险、财务风险等方面的差异，确定特定风险调整系数。经评估，得出企业特定风险调整系数为 2.68%。

根据权益资本成本计算公式，计算得出权益资本成本为 11.81%。

⑤债务资本成本

本次评估采用评估基准日有效的 5 年期以上 LPR 作为债权年期望回报率，取值为 4.65%。

⑥资本结构的确定

本次采用可比公司平均资本结构作为模拟合并被评估公司目标资本结构，资本结构分别为股权 $E/(E+D)=91.03\%$ ，债权 $D/(D+E)=8.97\%$ 。

将以上得到的各项参数代入公式，得到折现率如下：

$$\begin{aligned} WACC &= Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd \\ &= 91.03\% \times 11.81\% + 8.97\% \times (1-25\%) \times 4.65\% \\ &= 11.06\% \end{aligned}$$

（3）溢余性及非经营性资产及负债的价值确定

其他应收款中，代垫款、备用金、关联方非经营业务往来等账面价值 512,274,373.92 元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其评估值作为非经营性资产。

其他应付款中，代垫款、关联方非经营业务往来账面价值 128,221,599.42 元，在未来现金流预测中未考虑此类款项影响，将其评估价值作为溢余性负债。

（4）长期股权投资、其他权益工具投资价值

经审计后的模拟合并会计报表披露，评估对象基准日无长期股权投资和其他权益工具投资价值。

3、评估结果

将所得到的经营性资产价值 $P=600.93$ 万元，基准日溢余性及非经营性资产

及负债的价值带入公式，得到被评估单位基准日的企业价值为 39,006.21 万元。

收益法下标的公司模拟合并股东全部权益价值在基准日 2021 年 10 月 31 日的评估值为 39,006.21 万元，较账面值 25,750.30 万元增值 13,255.91 万元，增值率 51.48%。

（四）特别事项说明

1、引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日模拟合并报表中的各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了天健审[2022]13-1 号标准无保留意见的《审计报告》，资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

2、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的机器设备及电子设备中存在部分设备已报废的情况。

3、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估不存在评估程序受限的情况。

4、评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

5、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据（2019）赣 0104 民初 1607 号《江西省南昌市青云谱区人民法院民事判决书》及（2021）赣 01 民终 439 号《江西省南昌市中级人民法院民事判决书》的判决结果：江西新华都购物广场有限公司应支付原告林则龙、张微二人

赔偿款、案件受理费、保全费用等共计 2,626,947.06 元。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次被评估单位不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

7、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现本次经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

8、其他需要特别说明的事项

（1）评估基准日后，泉州新华都购物广场有限公司与新华都购物广场股份有限公司于 2021 年 12 月 29 日签订了《债权转让协议》，约定新华都受让泉州新华都对和昌（福建）房地产开发有限公司的债权，即其他应收款—应收和昌（福建）房地产开发有限公司变更为其他应收款—新华都。

（2）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（3）在本次尽职调查和资产清查过程中，资产评估专业人员未对各种房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产直接勘察、核实，资产评估专业人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、工程资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（4）在本次尽职调查和资产清查过程中，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

（5）评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估专业人员对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（6）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- ①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- ②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- ③对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（五）评估基准日至重组报告书签署日之间可能对评估结论产生影响的事项

鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响，特此提请报告使用人予以关注。

四、公司董事会对本次交易标的评估的合理性以及定价的

公允性说明

公司董事会在充分了解本次重组的前提下，详细核查了有关评估事项，根据相关法律、法规和规范性文件的规定，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

（一）董事会关于评估机构独立性、假设前提合理性、评估方法与评估目的相关性的意见

1、评估机构独立性

本次交易聘请了华成房地产评估作为资产评估机构，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。评估机构及其经办评估师与公司、标的公司、交易对方及其实际控制人除业务关系外无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益或冲突，上述评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

拟出售资产评估报告的假设前提是按照国家有关法律法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、评估方法与评估目的相关性

本次评估的目的是确定标的公司于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。华成房地产评估采用了资产基础法和收益法两种评估方法分别对标的资产进行评估，并最终选择了资产基础法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，选用的参照数据、资料可靠，评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

（二）董事会对本次交易评估依据的合理性分析

华成房地产评估采用资产基础法、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。

标的公司属于零售业，受新冠疫情影响、电商冲击和新兴零售分流等影响，最近两年及一期净利润波动较大，其未来盈利能力可能具有较大的不确定性。并且在收益法评估测算中，由于受行业、市场和企业自身因素的影响，标的公司的收益期限、收益预测收益风险及风险报酬难以量化，对标的公司的最终评估结果存在很大不确定性。

资产基础法根据所获得的标的公司的详细资产负债相关资料以及其他满足资产基础法所需的资料，对标的公司资产及负债进行全面的清查和评估后得出评估结果，因此相较而言，资产基础法评估结果基本反映了标的公司资产的公平市场价值，具有较高的可靠性。

综上所述，本次拟出售资产采用资产基础法进行评估是合理的。

（三）交易定价的公允性分析

1、本次交易定价情况

根据上市公司与交易对方签署的《重大资产出售协议》，本次交易以资产基础法下评估值为定价依据，交易对价 39,435.80 万元。

本次交易的估值水平如下：

项目	倍数
标的公司市净率	1.53
标的公司市盈率	NA

注：因标的公司 2021 年 1-10 月亏损，故不采用市盈率作为估值指标
 标的公司市净率=评估值/标的公司评估基准日净资产账面价值

2、同行业可比上市公司对比分析

同行业可比上市公司的市盈率和市净率情况如下：

序号	可比公司名称	市盈率	市净率
1	步步高	33.68	0.75
2	中百集团	NA	1.10
3	三江购物	65.31	1.37
4	华联综超	NA	1.70
5	永辉超市	NA	2.87
6	国光连锁	97.08	3.26
7	家家悦	46.67	3.37
8	安德利	NA	6.37
平均值		60.68	2.60

注：可比公司市盈率=2021年10月31日收盘市值/2021年1-9月归属于母公司股东的净利润，其中永辉超市、中百集团、华联综超、安德利2021年1-9月亏损

可比公司市净率=2021年10月31日收盘价/2021年9月30日归属于母公司股东的净资产账面价值

本次交易中标的公司的市净率低于可比上市公司市净率的平均值，主要原因是标的公司股权作为非上市公司流通股，相比上市公司有一定的流动性折扣。

3、可比交易估值的比较

2016年以来，国内A股上市公司出售和购买百货零售行业子公司股权的案例主要有：

公司	交易标的	按交易价格计算的 标的公司全部股东 权益价格 (万元)	评估基准日	基期净资产 (万元)	市净率
华联综超	华联精品 100%股权	29,400.00	2017-4-30	-2,085.32	-
越秀金控	友谊集团 100%股权	383,194.79	2018-11-30	234,038.31	1.64
南京新百	继航贸易 100%股权	16,999.41	2019-3-31	7,308.36	2.33
广百股份	友谊集团 100%股权	390,982.88	2020-3-31	244,735.45	1.60
安德利	安德利工贸 100%股权	107,353.19	2021-8-31	106,060.51	1.01
新华都	零售业务11 家子公司 100%股权	39,435.80	2021-10-31	25,750.30	1.53

本次交易价格对应2021年10月31日净资产的市净率为1.53倍，处于合理范围。

综上所述，通过与同行业上市公司市净率以及可比交易的市净率相比较，

标的公司的市净率具有合理性。

综上所述，本次交易定价具备公允性。

（四）对标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势及应对措施及其对评估的影响

标的公司所处的零售行业的宏观环境、产业政策、技术等方面预计不会发生重大不利变化。

本次评估是基于现有的有关法律、法规、税收政策、金融政策并基于现有市场情况对未来的合理预测，未考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。本次评估已充分考虑未来政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的发展，未来宏观环境及行业、技术的正常发展变化，不会影响本次标的资产估值的合理性。

（五）评估基准日至重组报告书签署日交易标的发生的重要变化事项分析

自评估基准日至本报告书签署日未发生可能对评估值产生重大影响的期后事项。

五、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价的公允性发表的独立意见

公司独立董事对本次交易评估相关事项发表独立意见如下：

1、本次交易聘请了福建华成房地产土地资产评估有限公司作为资产评估机构，具有从事评估工作的专业资质，也具有较为丰富的业务经验，能胜任本次评估工作。评估机构及其经办评估师与公司、标的公司、交易对方及其实际控制人除业务关系外无其他关联关系，亦不存在影响其提供服务的现实及预期的利益或冲突，上述评估机构具有独立性。

2、拟出售资产评估报告的假设前提是按照国家有关法律法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提合理。

3、评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。公司以标的资产的评估结果为参考依据，经交易双方协商确定标的资产的交易价格，标的资产的交易价格公允、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

第六节 本次交易协议的主要内容

一、《重大资产出售协议》

上市公司（甲方）与交易对方新华都集团（乙方）于 2022 年 2 月 11 日签署了《新华都购物广场股份有限公司与新华都实业集团股份有限公司之重大资产出售协议》。

（一）交易价格及定价依据

根据福建华成房地产土地资产评估有限公司出具的闽华成评报(2022)资字第 Z0001 号资产评估报告，经评估，截至 2021 年 10 月 31 日，标的资产净资产评估值合计为人民币 39,435.80 万元；根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2022]13-1 号《审计报告》，经审计，截至 2021 年 10 月 31 日，标的资产净资产审计值合计为人民币 25,750.30 万元。

甲、乙双方确认，协议项下交易标的资产总转让价款为人民币 39,435.80 万元。

（二）支付方式

1、新华都集团缴纳的保证金 11,820.80 万元无息转为协议的履约保证金，该协议履约保证金无息抵作等额协议价款。

2、首期价款为人民币 15,784.26 万元，计算方式为：交易标的资产总转让价款*70%-新华都集团已支付保证金，新华都集团应在协议签订且本次交易经上市公司董事会审议通过之日起三个工作日内支付至上市公司指定银行账户。

3、其余价款计算方式为：交易标的总转让价款*30%-标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）亏损+标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）盈利，新华都集团在标的公司完成工商变更登记后十个工

作日内将其余价款支付至上市公司指定银行账户；因新华都集团原因未能在约定期限内办理任一标的公司工商变更登记的，上市公司有权要求乙方立即支付剩余转让价款

（三）资产交付安排

1、新华都集团支付首期价款且经上市公司确认收到后，交易双方于协议生效后的 30 个工作日内完成标的公司财务报表的核对工作。核对无误的，双方签署有关经营情况的书面确认文件，确认新华都集团享有的盈利金额或应承担的亏损金额，并移交各类印鉴。若有异议的，异议方应当以书面方式在约定的核对期限内提交对方，由双方在收到异议文件 3 个工作日内指定会计师事务所审计，双方提交审计之日即移交各类印鉴；未及时提交的，视为无异议。上市公司向新华都集团移交各类印鉴后，应签署《印鉴移交确认书》。印鉴移交即视为控制权转移。

若协议生效条件未成就，则协议对交易双方不具有法律约束力，上市公司除在五个工作日内向新华都集团退回收到的所有款项外，无需承担其他任何赔偿责任。

2、上市公司应在收到新华都集团支付的首期价款且协议生效之日起十个工作日内将办理股权工商变更登记手续的相关文件提交给新华都集团，并配合标的公司办理关于标的资产转让的工商变更登记手续。

3、上市公司对协议项下的标的资产负有善良管理的义务。

4、上市公司向新华都集团移交相应印鉴后，还应移交其持有的标的公司相关证件及其他材料，双方共同签订书面移交清单。相应移交事项不影响协议的实际履行。

（四）过渡期安排

经交易双方约定，交易基准日为评估基准日。由交易基准日起至控制权转

移日，为过渡期，根据各标的公司控制权转移完成日期分别计算，按照下列约定执行：

1、交易双方约定：上市公司向新华都集团移交标的公司印鉴之日，为控制权转移日。

2、交易双方约定：评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。在评估基准日之次日，即 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，与标的资产相关的盈利或亏损均由上市公司享有或承担；自 2022 年 1 月 1 日起至标的资产交割日，与标的资产相关的盈利或亏损均由新华都集团享有或承担。2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，标的公司的盈利或亏损金额，以标的公司 2021 年度经会计师事务所审计后的财务报表为准，即以 2021 年 12 月 31 日经会计师事务所审计后的利润表净利润减去 2021 年 1-10 月审计后的净利润，差额为调整股权对价。

对标的公司财务报表有异议的应当在约定的核对期限内提出否则视为认可，否则交易双方可指定双方认可的会计师事务所（特殊普通合伙），在异议提出后 5 日内申请对标的公司在评估基准日之次日至控制权转移日期间财务状况进行审计，最终损益以审计结果为准，双方均不得对审计结果提出异议。上述期限内未提交审计的，视为交易双方对标的公司财务报表无异议。

3、执行上述审计事宜所发生的全部费用（包括但不限于聘请会计师事务所费用等）由异议方承担。

（五）标的公司涉及的劳动关系

截至标的资产交割日，标的公司全部员工的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，均由乙方通过标的公司继受，妥善进行安置并承担相应的法律责任。

（六）协议生效条件

协议自交易双方签字盖章之日起成立，于下列条件全部成就之日起生效：

1、上市公司股东大会通过决议，批准本次资产出售相关事项；

2、本次交易取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查。

3、法律、法规和规范性文件所要求的其他相关有权机构的审批、许可或备案（如需）。

如上述条件未成就，本协议对协议双方不具有法律约束力，除无息返还新华都集团支付的全部款项外，上市公司无需承担其他赔偿责任。

（七）交易双方的其他约定

1、新华都集团知悉并接受本次交易涉及的公告、评估报告、审计报告、本协议等全部内容及条件，且完全清楚并接受标的资产的现有状态，不会对此提出任何异议。在受让标的资产后，放弃对标的资产的资产质量与状况提出任何异议的权利。

2、上市公司同意授权新华都集团使用上市公司名下相关商标，具体授权内容由双方另行签署商标使用许可合同。

3、因泉州新华都购物广场有限公司所持有的对和昌（福建）房地产开发有限公司的债权与零售业务无关，上市公司已于本协议签订前按照账面净值受让该债权。

4、为确保标的公司预售顾客储值卡的消费，维护顾客持卡消费的合法权益，新华都集团保证现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于 36 个月（自交割日起算），且按标的资产交割日账面预售储值卡余额的 10%向上市公司支付储值卡保证金，于交割之日起十个工作日内支付完毕，上市公司应在收到款项后次日起按当年银行一年期定期存款利率计息。36 个月内，若账面储值卡余额小于储值卡保证金金额及利息之和的，上市公司应当于该情形出现当月最后一日将差额返还新华都集团（按先息后本的方式计算）；36 个月内，标的资产交割前预售储值卡均正常使用，且未出现顾客关于储值卡的相关纠纷，上市公司应当于 36 个月期满之日起 30 日内向新华都集团退还剩余储值卡保证金及利息，上市公司未在约定期限内返还的，每逾期一日，上市公司应按应付款

的 5%向新华都集团支付违约金。

5、新华都集团承诺，标的资产全部交割之日起三年内，其实际控制人陈发树同意在不低于上市公司 2021 年度的流动资金贷款和银行敞口承兑汇票额度内，为上市公司提供融资授信担保，但不能视为上市公司可以成功取得金融机构贷款或银行敞口承兑汇票额度的保证。

（八）违约责任

1、交易双方均应严格按照协议的条款履行各自的职责和义务，违约方应承担违反协议约定给守约方造成的经济损失（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、代偿款、赔偿款等）。

2、新华都集团未依约按期足额支付转让价款的，上市公司有权解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的新华都集团仍应赔偿。

上市公司同意继续履行协议的，每逾期一日，新华都集团应按应付款的 5%向上市公司支付违约金，逾期超过 15 日新华都集团仍未足额支付转让价款的，上市公司有权解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的新华都集团仍应赔偿，该损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失等。

3、因上市公司重大过错逾期不配合新华都集团及标的公司完成交割手续的，每逾期一日应按交易价款的 5%向新华都集团支付违约金，逾期超过 15 日的，新华都集团有权解除协议，上市公司应退回已收取的履约保证金及利息，并要求上市公司赔偿损失。非上市公司重大过错或上市公司具有合理理由的除外。

4、因新华都集团未按照交易协议进行价款支付，或向相关行政部门提供虚假主体资格证明材料的，造成上市公司、标的公司损失或额外支出其他费用的（如维持标的公司经营费用等），新华都集团应赔偿上述费用及因此造成的上市公司、标的公司的全部损失，包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益

损失。因此造成协议无法履行的，上市公司有权单方解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的，新华都集团仍应赔偿，该损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失等。

二、《股权转让协议》

鉴于上市公司与交易对方新华都集团签订的《重大资产出售协议》，上市公司（甲方）与交易对方新华都集团（乙方）于 2022 年 2 月 11 日就各子公司股权转让事宜分别签署了股权转让协议（其中宁德新华都为福建新华都百货的控股子公司，无需签署），《股权转让协议》自《重大资产出售协议》生效之日起生效。

（一）股权转让价格与付款方式

1、根据《重大资产出售协议》的约定，甲方同意将持有标的公司 100%的股权转让给乙方。

2、股权转让价格及付款方式以《重大资产出售协议》约定的为准。

（二）盈亏分担

公司依法办理变更登记后，乙方即成为标的公司的股东，按章程规定分享公司利润与分担亏损。

（三）股权转让的费用负担

股权转让全部费用（包括手续费、税费等），由双方根据《重大资产出售协议》的约定承担。

（四）协议生效的条件和日期

本协议经转让双方盖章后成立，于双方签订的《重大资产出售协议》生效

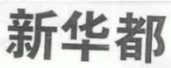
之日起生效。

三、《商标使用许可合同》

新华都购物广场股份有限公司（甲方）和新华都实业集团股份有限公司（乙方）签订了《重大资产出售协议》，甲方将其持有的 11 家标的公司的股权作为标的资产转让给乙方，乙方承诺其相关方在重大资产出售后将提供相应担保，乙方受让的重大资产的日常经营涉及甲方所持有的相关商标，且其中部分核心商标原系乙方所有，由乙方无偿转让给甲方。鉴于此，甲方同意将相关商标许可乙方使用。甲乙双方就相关商标的许可事宜经协商后，达成协议条款如下：

（一）商标授权范围

甲方许可乙方在中华人民共和国境内使用其持有的 5 项商标，授权业务范围为在商标核定使用商品/服务内用于零售业务。甲方可自己使用商标，乙方可转许可给《重大资产出售协议》中的 11 家标的公司使用，或乙方设立的经营零售业务的子公司使用，乙方可以自己的名义对侵犯商标权的行为提起诉讼。授权使用期限为自本协议生效之日起至本协议解除或授权商标失效之日止。商标清单如下：

序号	商标权人	商标文字及图形	申请/注册号	核定使用商品/服务	专用权起始日期	专用权终止日期
1	新华都购物广场股份有限公司		1715529	推销（替他人）	2012/2/14	2022/2/13
2	新华都购物广场股份有限公司		1109137	推销（替他人）	2017/9/21	2027/9/20
3	新华都购物广场股份有限公司		6165573	广告宣传；商业管理咨询；公共关系；饭店商业管理；进出口代理；广告；替他人推销；人事管理咨询；商业场所搬迁；计算机数据库信息系统化；会计	2012/5/28	2022/5/27
4	新华都购物广场股份有限公司		23732838	商业管理咨询；会计；替他人推销；商业企业迁移；计算机数据库信息系统化；广告；人事管理咨询；进出口代理；为商品和服务的买卖双方提供在线市场	2018/6/28	2028/6/27

序号	商标权人	商标文字及图形	申请/注册号	核定使用商品/服务	专用权起始日期	专用权终止日期
5	新华都购物广场股份有限公司		22314234	人事管理咨询；自动售货机出租	2019/1/21	2029/1/20

（二）许可使用费及支付方式

乙方严格履行《重大资产出售协议》中约定的各项承诺及义务的前提下，无需以现金另行支付许可使用费。

（三）双方的权利和义务

1、本协议生效后 3 个月内，由乙方向国家知识产权局办理许可合同备案事项，费用由乙方承担；甲方应予以配合，包括签署许可备案的合同文件、委托书，及提供商标许可备案应当提交的文件等。

2、乙方必须保证其生产授权商标的产品，符合国家卫生、质量、计量、环保、包装、行业标准及法定说明文字等要求。

3、乙方不得任意改变甲方注册商标的文字、图形或者其组合，不得超越核准使用的商品或服务范围使用甲方的注册商标。

4、合同终止后，乙方不得在其生产或销售的产品上使用甲方的授权商标、标识。否则甲方有权依法追究其侵权责任。

（四）合同终止条件

1、乙方或乙方的转许可方违反相关法律规定，在使用甲方注册商标之后，其产品粗制滥造，以次充好，欺骗消费者并构成对甲方声誉的严重损害的，甲方有权以单方通知的方式解除合同，并要求乙方赔偿甲方全部损失。

2、乙方违反《重大资产出售协议》的约定。

3、甲方有权单方解除合同，但应当提前 30 日通知乙方方为生效。

（五）违约责任

乙方未如约使用授权商标或使用过程中对甲方造成损失的，甲方可以解除合同，并要求乙方赔偿甲方因此受到的损失。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条的有关规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易拟出售标的资产为零售业务 11 家全资子公司 100%股权，标的资产的主营业务为零售业务。本次交易完成后，上市公司的主营业务将由互联网营销业务和零售业务双主业变更为互联网营销业务。根据国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2019 年本）》，拟出售标的资产的主营业务不属于国家产业政策限制类或淘汰类的产业，符合国家产业政策及规定。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的标的资产为股权资产，本次交易实施不直接涉及有关环境保护事项。报告期内，标的公司不存在因违反有关环境保护方面的法律法规而受到重大行政处罚的情形。

3、本次交易符合有关土地管理的法律和行政法规的规定

本次交易的标的资产为股权资产，本次交易实施不存在违反土地管理法律和行政法规规定的情形。报告期内，标的公司不存在因违反土地管理相关法律、法规而受到相关土地主管部门重大行政处罚的情形。

4、本次交易将按反垄断法律和行政法规规定的情形向有关部门发起申请

根据《中华人民共和国反垄断法》《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等反垄断法相关法律法规、部门规章、规范性文件的规定，经营者集中达到若干标准之一的，经营者应当事先向国务院反垄断执法机构申报，未申报的

不得实施集中。新华都集团将向相关主管机关就本次交易提起经营者集中申报，待取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查后方可实施，保证交易的实施不违反反垄断相关规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易系现金交易，不涉及发行股份，本次交易不影响公司的股本总额和股权结构，本次交易完成后公司社会公众股持股比例不低于公司股本总额的10%。本次交易不会导致上市公司出现股权分布不符合上市条件的情形。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

对于本次交易，上市公司聘请符合《证券法》的会计师事务所和资产评估机构对交易资产进行了专项审计和评估。上市公司独立董事针对本次评估事项出具独立意见。华成房地产评估及其经办评估师与上市公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

上市公司董事会及独立董事均已对本次交易涉及的评估事项发表了专项意见，对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性、估值定价的公允性等问题发表了肯定性意见，本次交易不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易拟出售标的资产为零售业务 11 家全资子公司 100%股权。截至本

报告书出具日，根据工商登记备案资料，标的公司为合法设立、有效存续的公司；标的公司股权不存在任何质押、抵押、留置、其他担保或设定第三方权益或限制情形，包括但不限于委托持股、信托持股、收益权安排、期权安排及其他代持情形，标的公司股权权属清晰。标的资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不涉及标的公司债权债务的转移。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

基于现有的市场背景以及竞争环境，本次交易完成后，上市公司未来将专注于互联网营销行业。通过本次交易，上市公司将经营承压的零售业务剥离，避免零售业务对上市公司业绩的影响，从而改善资本结构，强化股东回报，增强可持续发展能力。本次交易获得的现金未来将用于大力发展互联网营销相关业务。随着未来上市公司持续盈利能力的不断增强，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已具备独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，其业务、资产、人员、机构、财务均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。本次交易完成后，上市公司的控股股东、实际控制人不因本次交易而发生改变。本次交易有利于公司业务的良好发展，不会对公司独立性产生重大影响。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人

治理结构

本次交易前，上市公司已建立了较为完善的法人治理结构，本次交易不会导致上市公司的法人治理结构发生重大变化。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上市规则》等法律法规的要求，进一步完善公司各项制度的建设和执行，保持健全有效的法人治理结构。本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的要求。

二、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市

本次交易为现金出售资产，不涉及发行股份。本次交易前后上市公司控股股东及实际控制人未发生变化。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、本次交易不涉及《重组管理办法》第四十三条、第四十四条规定的情形

本次交易为现金出售资产，不存在发行股份和募集配套资金的情况，不适用《重组管理办法》第四十三条、第四十四条的相关规定。

四、独立财务顾问和律师对本次交易是否符合《重组管理办法》的意见

（一）独立财务顾问意见

上市公司聘请安信证券为本次交易的独立财务顾问。安信证券认为，本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件

的规定。

（二）律师对本次交易发表的明确意见

上市公司聘请国浩律师为本次交易的法律顾问。国浩律师认为，本次交易符合《重组管理办法》规定的上市公司进行重大资产重组的相关实质条件。

第八节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果讨论与分析

（一）资产负债结构分析

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上市公司 2019 年度审计报告（天健审字[2020]13-9 号）以及 2020 年度审计报告（天健审[2021]13-14 号）以及上市公司 2021 年 1-10 月未经审计的财务报表，上市公司最近两年一期的财务状况和经营成果（合并报表口径）分析如下：

1、资产结构分析

公司截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 10 月 31 日的资产情况如下表所示：

项目	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	46,296.55	10.63	94,839.24	26.65	65,808.22	21.80
应收票据	-	-	231.90	0.07	-	-
应收账款	87,328.86	20.04	62,059.88	17.44	59,261.76	19.63
预付款项	15,698.05	3.60	26,076.03	7.33	14,198.72	4.70
其他应收款	34,270.72	7.87	27,969.51	7.86	26,309.09	8.72
存货	72,917.84	16.74	76,591.47	21.52	63,688.52	21.10
其他流动资产	5,319.36	1.22	8,518.69	2.39	7,166.42	2.37
流动资产合计	261,831.36	60.10	296,286.73	83.26	236,432.74	78.33
其他权益工具投资	651.55	0.15	651.55	0.18	651.55	0.22
固定资产	20,629.27	4.73	22,452.95	6.31	24,946.17	8.26
使用权资产	114,517.40	26.28	-	-	-	-
无形资产	4,163.46	0.96	2,479.73	0.70	2,566.11	0.85

商誉	67,759.73	4.97	21,645.32	6.08	21,645.32	7.17
长期待摊费用	10,197.87	2.34	11,709.44	3.29	15,195.73	5.03
递延所得税资产	2,044.16	0.47	612.16	0.17	423.48	0.14
非流动资产合计	173,849.02	39.90	59,551.15	16.74	65,428.37	21.67
资产总计	435,680.39	100.00	355,837.89	100.00	301,861.10	100.00

最近两年及一期末，上市公司总资产分别是 301,861.10 万元、355,837.89 万元和 435,680.39 万元。2020 年末公司总资产增加主要是：（1）公司加大了与供应商银行承兑汇票结算规模，留存的货币资金较上年末增加较多；（2）公司根据市场情况加大了互联网营销业务的采购量，导致预付款项和存货增长较多。

最近两年及一期末，上市公司流动资产占比分别是 78.33%、83.26% 和 60.10%，资产结构以流动资产为主。2021 年末非流动资产占比提高，主要系公司自 2021 年开始执行新租赁准则，2021 年 10 月末使用权资产的账面价值 114,517.40 万元，占总资产比例为 26.28%。

2、负债结构分析

公司截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 10 月 31 日的负债情况如下表所示：

项目	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
短期借款	40,081.27	12.24	33,537.36	13.11	40,048.90	18.43
应付票据	40,902.99	12.49	87,325.09	34.15	37,605.49	17.30
应付账款	40,948.48	12.50	53,774.05	21.03	56,405.84	25.95
预收款项	359.11	0.11	1,048.04	0.41	58,578.62	26.95
合同负债	49,420.44	15.09	48,642.17	19.02	-	-
应付职工薪酬	1,850.18	0.56	3,956.36	1.55	3,481.70	1.60
应交税费	11,592.22	3.54	5,454.50	2.13	7,680.06	3.53
其他应付款	12,389.36	3.78	11,263.22	4.40	7,575.02	3.49
一年内到期的非流动负债	17,083.77	5.22	-	-	-	-
其他流动负债	14,039.34	4.29	9,326.35	3.65	4,839.75	2.23

项目	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
流动负债合计	228,667.15	69.81	254,327.15	99.45	216,215.38	99.47
租赁负债	97,584.99	29.79	-	--	-	0.00
预计负债	1,074.47	0.33	1,099.60	0.43	774.68	0.36
递延收益	237.46	0.07	300.45	0.12	367.21	0.17
非流动负债合计	98,896.92	30.19	1,400.05	0.55	1,141.88	0.53
负债合计	327,564.07	100.00	255,727.20	100.00	217,357.27	100.00

最近两年及一期末，上市公司总负债分别是 217,357.27 万元、255,727.20 万元和 327,564.07 万元，以流动负债为主，最近两年及一期末流动负债占总负债的比例分别是 99.47%、99.45%和 69.81%。

2020 年末总负债较 2019 年增加 38,369.93 万元，增幅 17.65%，主要系当年以票据结算的采购额增加；2021 年 10 月末公司负债规模较 2020 年末增加 71,836.88 万元，增幅 28.09%，主要系公司自 2021 年起执行新租赁准则，确认租赁负债 97,584.99 万元。

（二）经营成果分析

单位：万元

项目	2021 年 1-10 月	2020 年	2019 年
一、营业总收入	479,331.91	519,122.00	600,551.90
二、营业总成本	472,575.76	502,805.63	612,772.58
其中：营业成本	370,994.14	394,677.38	469,833.45
税金及附加	1,755.22	1,575.27	2,300.36
销售费用	76,442.80	85,077.69	100,667.91
管理费用	18,019.05	20,665.88	38,825.25
研发费用	-	318.99	-
财务费用	5,364.56	490.42	1,145.61
加：其他收益	1,847.15	3,597.02	872.81
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-3,806.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,493.75	-20.89	-2,047.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）	143.92	-791.18	-44,964.35

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
资产处置收益（损失以“-”号填列）	146.24	-1.14	-457.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,399.71	19,100.18	-62,623.77
加：营业外收入	886.55	339.67	2,416.20
减：营业外支出	1,225.78	206.28	10,982.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,060.48	19,233.57	-71,190.14
减：所得税费用	346.89	1,040.94	2,034.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,713.60	18,192.63	-73,224.29
归属于母公司所有者的净利润	3,852.38	18,192.63	-75,632.24
少数股东损益	-138.78	-	2,407.95

公司目前从事零售业务和互联网营销业务，2019年度、2020年度、2021年1-10月公司营业收入分别是 600,551.90 万元、519,122.00 万元和 479,331.91 万元，整体呈下降趋势，主要受公司零售业务规模下降的影响。

2019 年公司计提商誉减值损失 46,114.41 万元，并关闭、处置部分亏损门店和子公司，产生资产清理和处置费用、投资损失和加速摊销长期待摊费用等支出金额较大，导致该年度出现大额亏损。

2020 年初面对突然爆发的新冠肺炎疫情，公司科学组织复工复产，最大限度降低疫情对公司经营及发展带来的不利影响，并积极把握外部环境变化带来的机会。公司运用互联网营销的运营服务经验、数据洞察能力、直播短视频等新推广渠道推动产品运营销售，2020 年互联网营销业务实现收入和利润同比双增长；零售业务经过 2019 年的调整后经营效率提升，并且受益于疫情期间社保减免、收到稳岗补贴等政府补助等因素，2020 年度实现归属于母公司所有者净利润 18,192.63 万元。

2021 年 1-10 月由于零售行业竞争持续加剧、执行新租赁准则、政府补助下降以及不再享受疫情期间社保减免政策的影响，零售业务大幅亏损，公司归属于母公司所有者净利润出现大幅下降。在剥离零售业务后，公司将进一步聚焦互联网营销业务，围绕产品定制营销、直播电商等领域加大投入，为公司未来发展提供强劲动力。

二、标的公司行业特点和经营情况的讨论与分析

（一）所属行业的特点

标的公司主要经营零售业务，为消费者提供丰富的商品和智能的购物体验。根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》，公司零售业务属于批发和零售业中的零售业（F52）；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017），公司零售业务属于批发和零售业——零售业——综合零售——超级市场零售（F5212）。

1、行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（1）行业主管部门和行业监管体制

我国零售行业的监管采取国家宏观调控和行业自律相结合的方式，零售行业的行政管理部门为商务部和各地商务局，其主要职能是制定产业政策与发展规划；中国商业联合会、中国连锁经营协会等作为行业自律组织，其主要职能是协调成员单位之间以及成员与政府部门之间的沟通交流。

（2）主要法律法规及政策

零售行业适用的主要法规情况如下：

序号	文件	发布单位	主要内容	实施年份
1	《零售商促销行为管理办法》	商务部、发改委、公安部、税务总局、工商总局	规范零售商的促销行为，保障消费者的合法权益，维护公平竞争秩序和社会公共利益，促进零售行业健康有序发展	2006 年
2	《零售商供应商公平交易管理办法》	商务部、发改委、公安部、税务总局、工商总局	规范零售商与供应商的交易行为，维护公平、公正的市场交易秩序，促进零售商与供应商平等合作、共同发展	2006 年
3	《超市食品安全操作规范（试行）》	商务部	推动连锁超市的规范化运营，提高超市食品安全管理水平，增强消费者购物信心，提升整个行业的食品安全管理水平	2006 年
4	《公共场所卫生管理条例实施细则》	中华人民共和国卫生部	规定公共场所经营者在经营活动中，应当遵守有关卫生法律、行政法规和部门规章	2011 年

序号	文件	发布单位	主要内容	实施年份
			以及相关的卫生标准、规范，开展公共场所卫生知识宣传，预防传染病和保障公众健康，为顾客提供良好的卫生环境	
5	《中华人民共和国消费者权益保护法》	全国人大常委会	保护消费者的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义市场经济健康发展	2014 年修订
6	《中华人民共和国食品安全法》	全国人大常委会	保证食品安全，保障公众身体健康和生命安全	2018 年修订
7	《中华人民共和国产品质量法》	全国人大常委会	加强对产品质量的监督管理，提高产品质量水平	2018 年修订

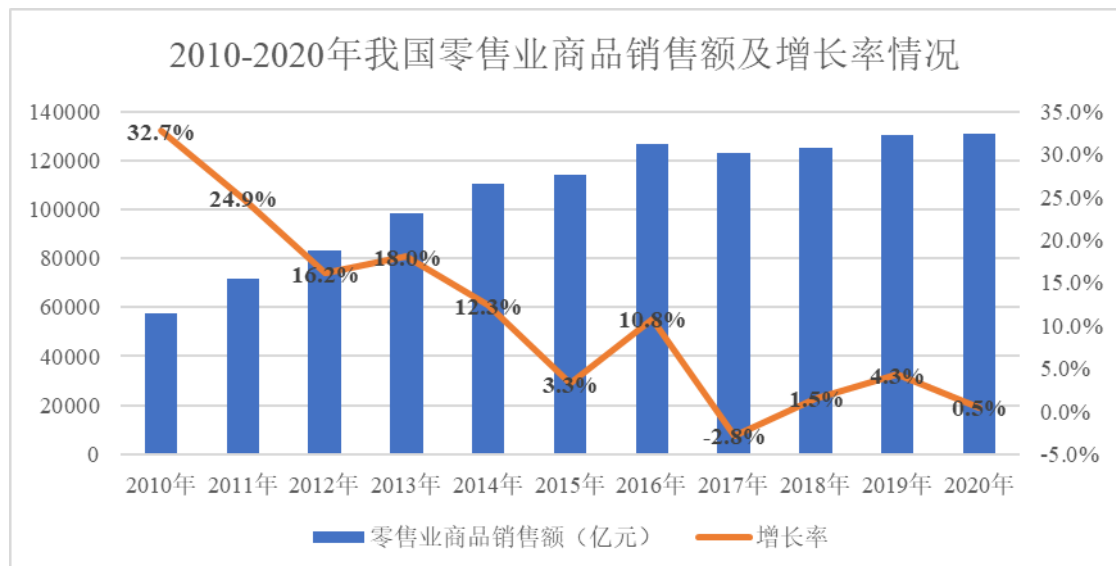
零售行业适用的主要产业政策情况如下：

序号	文件	发布单位	相关内容	发布年份
1	《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	国务院	加强现代流通体系建设，构建全国骨干流通网络，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心；优化城市流通网络布局，有序推进贸易中心城市和商业街建设，支持特色商业适度集聚，鼓励便利店、中小综合超市等发展，构建便利消费、便民生活服务体系	2012 年
2	《关于印发深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案的通知（国办函〔2013〕69 号）》	国务院	支持流通企业利用先进信息技术提高仓储、采购、运输、订单等环节的科学管理水平；积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组；支持流通企业建设现代物流中心，积极发展统一配送	2013 年
3	《关于促进内贸流通健康发展的若干意见（国办发〔2014〕51 号）》	国务院	在当前稳增长促改革调结构惠民生防风险的关键时期，加快发展内贸流通，引导生产、扩大消费、吸纳就业、改善民生；推进现代流通方式发展，大力发展连锁经营、加强流通基础设施建设、深化流通领域改革创新，支持流通企业做大做强	2014 年
4	《商贸物流发展“十三五”规划》	商务部、发改委、国土资源部、交通运输部、国家邮政局	构建多层次商贸物流网络、加强商贸物流基础设施建设、加强商贸物流标准化建设、加强商贸物流信息化建设、推动商贸物流集约化发展、推动商贸物流专业化发展、推动商贸物流国际化发展、促进商贸物流绿色化转型、建设商贸物流信用体系	2017 年
5	《关于完善促进消费体制机制》	全国人大常委	完善促进消费体制机制，进一步激发居民消费潜力，构建更加成熟的消费细分市场，壮大消	2018 年

序号	文件	发布单位	相关内容	发布年份
	制进一步激发居民消费潜力的若干意见》	委会	费新增长点，健全质量标准和信用体系，营造安全放心消费环境，强化政策配套和宣传引导，改善居民消费能力和预期	
6	《关于加快发展流通促进商业消费的意见》	国务院	促进流通新业态新模式发展、推动传统流通企业创新转型升级、改造提升商业步行街、加快连锁便利店发展、优化社区便民服务设施、加快发展农村流通体系、扩大农产品流通、拓展出口产品内销渠道、满足优质国外商品消费需求、释放汽车消费潜力、支持绿色智能商品以旧换新、活跃夜间商业和市场、拓宽假日消费空间、搭建品牌商品营销平台、降低流通企业成本费用、鼓励流通企业研发创新、扩大成品油市场准入、发挥财政资金引导作用、加大金融支持力度和优化市场流通环境等	2019 年

2、行业发展概况

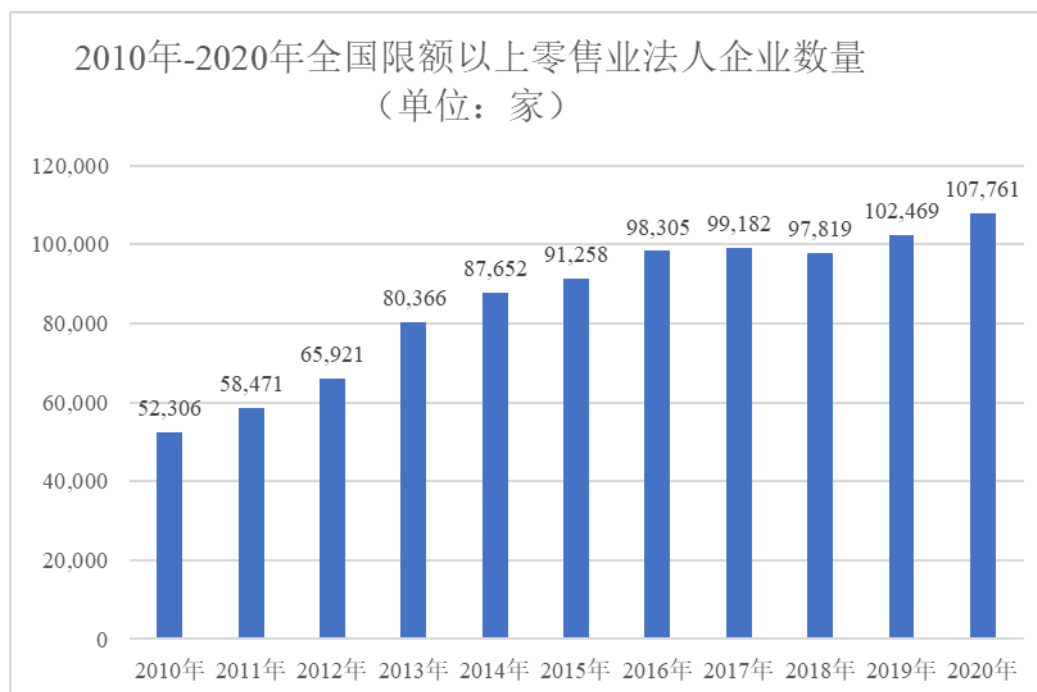
近年来，我国经济保持高速增长，消费总量与消费水平大幅提升。根据国家统计局数据，2020 年我国国内生产总值已达 1,015,986 亿元，经济持续稳定增长和居民消费水平的不断提高，为零售行业的发展提供了坚实基础。2010 年至 2020 年，我国零售业商品销售额及增长率情况如下：



数据来源：国家统计局

根据国家统计局数据统计，2010 年至 2020 年，我国限额以上零售业¹法人企业数量由 52,306 家增长至 107,761 家，年复合增长率达 7.50%。

¹ 限额以上零售业：年商品销售总额在 500 万元以上的企业。



数据来源: 国家统计局

3、行业竞争格局

(1) 竞争格局情况

零售行业是一个高度市场化的行业。零售行业针对 C 端客户进行销售, 市场较为分散。经过多年发展, 零售行业竞争日趋激烈, 传统的零售行业如超市、百货等经营业态将进一步拓宽零售场景, 涵盖餐饮、娱乐等模块的体验式零售成为重要的发展趋势, 能为消费者提供良好消费体验的综合性零售将更加契合消费者的消费方式, 零售行业企业对零售场景和消费体验升级的关注度将进一步增加。

(2) 行业内主要企业

根据中国连锁经营协会统计的 2020 年中国连锁百强排名, 前十名的零售企业中有 6 家是连锁超市, 其中销售额最高的永辉超市股份有限公司销售额占连锁百强销售总额的比重仅为 4.34%, 行业集中度较低。2020 年中国连锁经营销售总额排名前十的企业及占比如下:

序号	企业名称	2020 年销售 额 (亿元)	占百强销售总额比重
1	苏宁易购集团股份有限公司	4,163.15	17.29%
2	国美零售控股有限公司	1,407.52	5.85%
3	红星美凯龙家居集团股份有限公司	1,080.19	4.49%

4	永辉超市股份有限公司（连锁超市）	1,045.39	4.34%
5	高鑫零售有限公司（连锁超市）	954.86	3.97%
6	华润万家有限公司（连锁超市）	878.28	3.65%
7	沃尔玛（中国）投资有限公司（连锁超市）	874.01	3.63%
8	中石化易捷销售有限公司（连锁超市）	806.00	3.35%
9	居然之家新零售集团股份有限公司	657.40	2.73%
10	物美科技集团有限公司（连锁超市）	629.16	2.61%

资料来源：中国连锁经营协会

4、行业供求情况及利润水平变动趋势

（1）行业供求情况

零售行业是一个高度市场化的行业。经过多年发展，零售行业供给充足。

（2）行业利润水平变动趋势

零售行业利润水平的高低主要取决于宏观经济的变化、规模效应因素和企业管理水平。

宏观经济的变化将对行业利润水平存在影响。当经济发展速度较快时，国民收入水平较高，有较强的消费意愿，从而推动零售行业利润水平的增长。

零售行业发展较为成熟，具有明显的规模效应。已具有一定规模的零售企业，通常具有周转效率高、抗风险能力强、营销渠道好、供应链控制能力强等优势，因此可保持较高的利润水平。但随着同质化竞争的加剧和线上零售对线下零售的冲击，行业整体利润水平有所下降。因此，未来线上、线下结合发展的零售企业，将逐步占据行业领先地位。

此外，销售、管理费用率对利润水平有较大影响。当企业管理水平较高时，费用可得到较好的控制。随着经营规模扩大、企业供应链管理能力增强，营销、物流、管理费用摊薄，利润水平将有所上升。

5、影响零售行业发展的因素

（1）有利因素

① 国内经济持续增长

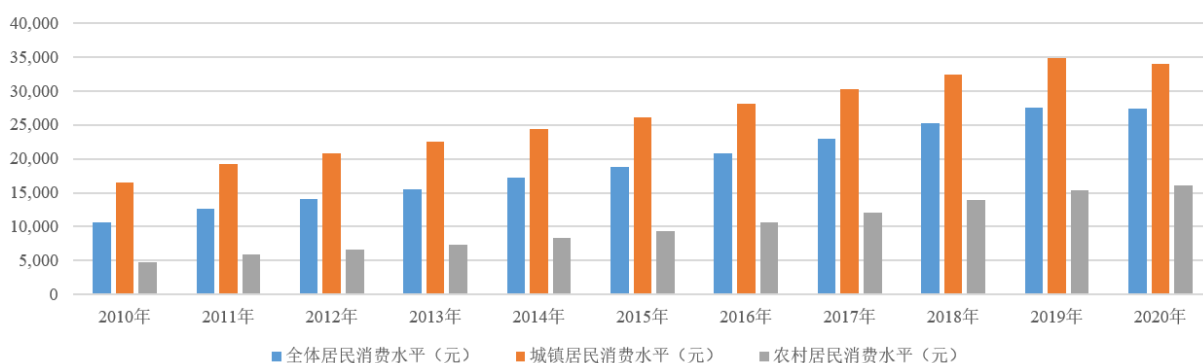
国内经济的持续增长是推动零售业发展的主要动力。根据《中华人民共和

国 2020 年国民经济和社会发展统计公报》²，2020 年全年国内生产总值为 1,015,986 亿元，比上年增长 2.3%；全年人均国内生产总值 72,774 元，比上年增长 1.9%。良好的宏观经济运行为零售行业发展提供了基础。

② 人均消费能力增强

中国是世界第一的人口大国，人均消费能力的增强将促进零售行业发展。根据国家统计局数据，2010 年至 2020 年，城镇居民消费水平由 16,570 元增长到 34,033 元，农村居民消费水平由 4,782 元增长到 16,063 元，城镇居民消费水平高于农村居民消费水平。我国城市化的推进将大大拉动消费增长。

2010年-2020年居民消费水平



数据来源：国家统计局

③ 行业配套系统逐步完善

随着现代物流系统和信息系统的逐步发展，国内零售行业物流配送效率和企业信息化程度越来越高，经营模式效率逐步提升，可以更有效地满足消费者需求。行业配套系统的完善将有助于零售行业发展。

（2）不利因素

① 运营成本持续增长

零售行业市场管理越发精细化，新技术、新业态模式的运用均需要较大程度的投入。目前零售企业大部分门店的经营权主要通过租赁取得，由于经营场所的选取对销售业务有重要的影响，更换成本较高，如租赁合同到期后门店租金价格上涨，零售企业将承担较高的租金成本；人才是公司持续发展的核心资源，随着人力成本的增长，零售企业需承担该等费用从而保持团队和人员的稳定性。当前租金、人力等支出的持续上涨趋势不可避免，零售企业面临运营成

²资料来源：http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/202102/t20210227_1814154.html

本持续增长的风险，该情形将对零售企业经营业绩形成较大压力。

② 行业同质化严重

近年来，零售行业竞争日趋激烈，零售企业品牌化、差异化经营能力不足，零售企业以价格战作为主要竞争手段的情况较为普遍，行业同质化竞争明显。

③ 电子商务对线下零售的冲击

随着电子商务行业的迅速发展，中国网络市场购物交易规模逐年增加，网上交易相较线下交易，在信息获取、社交分享、物流配送及付款等方面具有较强的便利性，对线下零售业务带来一定程度的挑战。

6、零售行业进入壁垒

（1）企业规模壁垒

规模化是零售行业企业实现效益的基本条件，而实现规模化必须具备强大的资金实力和管理能力。规模较大的零售企业在与供应商的谈判中拥有较强的议价能力，其管理和销售经验可在运营过程中不断复制。规模较大的零售企业可充分整合销售资源，形成供应链优势。对行业新进入者来说，由于受到规模限制，无法形成供应链优势，难以使用现代化的管理技术与手段，经营难度较大。

（2）品牌影响力壁垒

对于零售企业，品牌影响力是公司扩大消费群体，继续扩张和发展的重要保证，也是企业在激烈的市场竞争环境中生存发展的重要因素。品牌影响力需要经过多年经营积累，行业内具备优秀商业信誉和良好服务的零售企业更易受消费者的青睐。市场新进入者无法在短期内复制品牌优势，消费者认知并选择的过程需要一定的时间和经验的积累。

（3）管理人才壁垒

对于劳动密集型的零售行业，经营和管理需要一批经验丰富的管理团队和优秀人才。零售经营管理人才培训时间较长，并需要具备市场营销、商业运营和商场管理等多方面的专业知识。行业新进入者难以在短期内获得或培养出适合企业发展需要的管理团队，人才的稀缺将影响企业发展。

7、零售行业的经营模式、技术水平和技术特点

零售业务经营模式主要包括购销和联营。购销即公司直接向供应商采购商品，由门店进行销售并取得商品销售收入的一种经营模式，购销模式的毛利来源于购入商品和销售商品之间的差价。联营即供应商在公司门店内相关区域设立专柜，提供相应的商品并由供应商的销售人员负责商品销售的一种经营模式，公司为供应商提供统一管理、统一服务、统一促销、统一收银、统一结算等服务。

零售业务技术水平和特点主要体现在信息系统的建设。零售行业通常需要建立供销及客户关系管理系统等完整流程业务的信息系统，在采购、分拣、仓储、物流、质量管理、客户关系管理及财务信息等方面进行统筹。

8、零售行业的周期性、季节性和区域性

（1）周期性

零售行业的景气程度会受到宏观经济的影响，宏观经济的变化会影响居民消费水平，因此会存在一定的周期性。在消费领域，零售行业销售的大部分商品属于关系到国计民生的生活必需品，包括生鲜、食品、日用品及百货等，价格需求弹性较小。零售行业在宏观经济景气时期可以较好地分享经济增长，在经济调整的过程中具备一定的防御性，可以较好地抵御宏观经济变化对市场带来的冲击。

（2）季节性

零售行业受到一定季节性影响，如春节、中秋节等节假日期间，企业营业额会有一定增长；部分服装、家用电器及食品本身也具有一定季节性。

（3）区域性

零售行业区域性较为明显，零售企业依靠多年经营，积累了一定的品牌知名度后，对当地的经营环境、消费习惯和竞争对手更加了解，在市场变化时能够快速适应并做出调整，在自身所在经营区域存在一定竞争优势。

9、零售行业与上、下游行业之间的关联性及上下游行业发展状况

零售行业上游面对的是各类商品的供应商和经销商，通常市场处于充分竞

争状态，产品供应充足，零售企业对供应商和经销商的议价能力较强，上游商品的供应较为稳定。

零售行业下游通常包括个人消费者和企业客户，下游客户的购买能力和喜好对零售行业的发展有较大的影响。随着我国国民经济的发展居民可支配收入水平的提高，零售行业企业将保持良好的发展态势；能准确把握下游客户消费趋势和消费偏好的零售企业，将在行业内积累较强的竞争优势。

（二）核心竞争力及行业地位

1、行业地位

在零售业务方面，公司先后获得中国驰名商标、中国改革开放三十周年卓越企业、2020 福建服务业企业 100 强等称号，2004-2020 年连续跻身“中国连锁经营协会”（CCFA）全国商业连锁企业排名前百强，是福建省最大的商业连锁企业之一。

2、核心竞争力

公司零售业务以福建市场为核心，门店布局网络下沉至县乡层级，具备一定的区域规模优势。作为福建本土领先的零售连锁企业，公司具有较好的供应链管理优势。在供应商端，公司在福建本地建立起了丰富的采购渠道，并形成了良好的口碑，与供应商建立了稳定、灵活的合作关系，具有较强的议价能力；在客户端，公司经过多年的零售运营，凭借在当地多年来积累的经验 and 消费数据，对消费者的需求及需求变化有着较深的了解和把握，通过提供线上线下多渠道/多平台服务，为消费者提供更加符合其购物习惯的商品与服务。

三、标的公司的财务状况及盈利能力分析

标的公司编制了最近两年一期的模拟财务报表及附注，假设标的公司100%股权自2019年1月1日即已剥离。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司2019年度、2020年度及2021年1-10月的模拟财务报表及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（天健审[2022]13-1号）。以下财务状况及盈利

能力分析所引用的数据均来自上述经审计的模拟财务报表及附注。

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

最近两年及一期，标的公司的资产构成情况如下：

项目	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
货币资金	5,131.97	2.07	7,969.79	4.70	10,415.00	6.45
应收账款	5,049.67	2.04	1,838.90	1.08	2,079.69	1.29
预付款项	1,110.73	0.45	6,770.64	3.99	1,205.79	0.75
其他应收款	58,711.65	23.67	69,050.78	40.68	50,995.12	31.57
存货	32,183.65	12.97	44,055.33	25.96	51,571.19	31.93
其他流动资产	676.94	0.27	3,944.54	2.32	3,214.80	1.99
流动资产合计	102,864.60	41.47	133,629.97	78.73	119,481.60	73.98
固定资产	20,298.73	8.18	22,143.92	13.05	24,615.58	15.24
使用权资产	112,496.14	45.35	-	-	-	-
无形资产	2,274.94	0.92	2,320.69	1.37	2,422.08	1.50
长期待摊费用	10,134.72	4.09	11,636.32	6.86	14,991.15	9.28
递延所得税资产	0.13	0.00	0.12	0.00	0.32	0.00
非流动资产合计	145,204.67	58.53	36,101.05	21.27	42,029.12	26.02
资产总计	248,069.27	100.00	169,731.02	100.00	161,510.72	100.00

报告期内各期末，标的公司的总资产分别为 161,510.72 万元、169,731.02 万元和 248,069.27 万元，2021 年 10 月末标的公司的资产规模较上年末增长 46.15%，主要系自 2021 年开始执行新租赁准则，截至 2021 年 10 月末标的公司的使用权资产账面价值 112,496.14 万元。

在资产构成方面，标的公司以流动资产为主，报告期内各期末标的公司流动资产占比分别为 73.98%、78.73% 和 41.47%，非流动资产占比分别为 26.02%、21.27% 和 58.53%，2019 年和 2020 年资产结构较为稳定；由于自 2021

年起执行新租赁准则，导致 2021 年 10 月末非流动资产占比较高。报告期内各期末，标的公司资产中占比较高的为其他应收款、存货、固定资产和使用权资产，合计占资产总额比重分别达到 78.75%、79.68%和 90.17%。报告期内，标的公司主要资产项目的构成及变化情况分析如下：

（1）货币资金

报告期内各期末，标的公司的货币资金余额情况如下：

单位：万元，%

项目	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	668.27	13.02	633.62	7.95	888.85	8.53
银行存款	3,130.50	61.00	6,104.41	76.59	8,129.84	78.06
其他货币资金	1,333.20	25.98	1,231.76	15.46	1,396.31	13.41
合计	5,131.97	100.00	7,969.79	100.00	10,415.00	100.00

报告期内各期末，标的公司的货币资金余额分别为 10,415.00 万元、7,969.79 万元和 5,131.97 万元，占资产总额的比例分别为 6.45%、4.70%和 2.07%。其中，其他货币资金主要为在途资金和履约保证金。

（2）应收账款

①应收账款整体分析

报告期内各期末，标的公司的应收账款账面价值分别为 2,079.69 万元、1,838.90 万元和 5,049.67 万元，占资产总额的比例分别为 1.29%、1.08%和 2.04%。2021 年 10 月末应收账款较上年末增加较多，主要系部分应收账款处于正常信用期内尚未结算。

报告期各期末，应收账款原值占营业收入的比例及应收账款周转率情况如下：

项目	2021-10-31	2020-12-31	2019-12-31
应收账款原值占营业收入比例	1.98%	0.52%	0.47%
项目	2021 年 1-10 月	2020 年度	2019 年度

应收账款周转率（次）	89.02	181.47	208.43
------------	-------	--------	--------

注：2021 年 1-10 月指标已年化

②应收账款结构分析

报告期内，标的公司应收账款按照坏账准备计提方法分类的情况如下：

单位：万元

类型	2021-10-31			
	账面原值	比例（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	5,316.65	100	266.98	5,049.67
合计	5,316.65	100	266.98	5,049.67
类型	2020-12-31			
	账面原值	比例（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,935.84	100	96.95	1,838.90
合计	1,935.84	100	96.95	1,838.90
类型	2019-12-31			
	账面原值	比例（%）	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	2,189.25	100	109.55	2,079.69
合计	2,189.25	100	109.55	2,079.69

报告期内公司的应收账款全部按信用风险特征组合计提坏账准备，其信用风险特征组合计提坏账的情况如下：

单位：万元

2021-10-31				
账龄	账面余额	坏账准备	违约损失率	账面价值
1 年以内（含 1 年）	5,299.78	264.99	5.00	5,034.79
1-2 年	13.81	1.38	10.00	12.43
2-3 年	3.05	0.61	20.00	2.44
合计	5,316.65	266.98	5.02	5,049.67
2020-12-31				
账龄	账面余额	坏账准备	违约损失率	账面价值

1 年以内（含 1 年）	1,932.77	96.64	5.00	1,836.13
1-2 年	3.08	0.31	10.00	2.77
合计	1,935.84	96.95	5.01	1,838.90
2019-12-31				
账龄	账面余额	坏账准备	违约损失率	账面价值
1 年以内（含 1 年）	2,187.44	109.37	5.00	2,078.06
1-2 年	1.81	0.18	10.00	1.63
合计	2,189.25	109.55	5.00	2,079.69

报告期内各期末，标的公司的应收账款余额主要为 1 年以内，应收账款回收能力良好。

（3）预付款项

标的公司预付款项主要是预付供应商货款。2019 年末、2020 年末和 2021 年 10 月末，标的公司预付款项余额分别是 1,205.79 万元、6,770.64 万元和 1,110.73 万元，占总资产的比例分别是 0.75%、3.99%和 0.45%。2020 年末标的公司预付款项金额较上年末增加 5,564.84 万元，主要系泉州新华都于 2020 年 10 月与泉州市丰泽商城建设有限公司续签租赁协议，支付了部分投标保证金 5,100 万元用于抵扣未来租金。2021 年标的公司执行新租赁准则，将该笔预付款调整至使用权资产，导致 2021 年 10 月末预付款项下降。

标的公司预付款项的账龄结构如下：

账龄	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	账面余额 (万元)	比例 (%)	账面余额 (万元)	比例 (%)	账面余额 (万元)	比例 (%)
1 年以内	924.42	83.23	6,469.45	95.55	1,136.10	94.22
1-2 年	121.52	10.94	252.60	3.73	59.83	4.96
2-3 年	19.51	1.76	40.48	0.60	6.06	0.50
3 年以上	45.28	4.08	8.11	0.12	3.80	0.32
合计	1,110.73	100.00	6,770.64	100.00	1,205.79	100.00

（4）其他应收款

标的公司其他应收款主要是和上市公司的往来款、应收赔偿款、租赁保证金等。2019 年末、2020 年末、2021 年 10 月末公司其他应收款账面价值分别是 50,995.12 万元、69,050.78 万元和 58,711.65 万元，占总资产的比例分别是 31.57%、40.68%和 23.67%，具体构成如下：

项目	2021-10-31	2020-12-31	2019-12-31
----	------------	------------	------------

	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
往来款	34,234.63	45.77	44,396.82	52.17	27,206.25	40.49
应收赔偿款	30,305.00	40.52	30,305.00	35.61	30,305.00	45.10
租赁保证金	7,971.21	10.66	7,949.72	9.34	6,511.37	9.69
其他	2,281.11	3.05	2,446.56	2.87	3,177.04	4.73
合计	74,791.95	100.00	85,098.30	100.00	67,199.66	100.00
减：坏账准备	16,080.30	-	16,047.52	-	16,204.55	-
其他应收款 账面价值	58,711.65	100.00	69,050.78	100.00	50,995.12	100.00

应收赔偿款系标的公司应收和昌福建租赁保证金、购房款及相应利息。2012年10月，泉州新华都拟租赁和昌福建负责开发建设的和昌贸易中心地下一层，并按合同支付租赁保证金10,000万元；2012年11月，泉州新华都拟购买和昌贸易中心商场二、三、四层，并按合同支付购房款19,000万元；同时在上列2份合同基础上，双方签订补充协议，约定和昌福建需在合同履行前按照已支付款项年利率18%支付资金占用费。因和昌福建出现资金链断裂及股权纠纷问题，无法继续履行合同，2018年9月最高人民法院作出判决和昌福建须返还上述款项及并支付相应利息。上述款项合计金额为30,305.00万元，标的公司已对该笔款项单独计提坏账准备14,152.44万元，并于各报告期末进行减值测试，未发现新的减值迹象。

各报告期末标的公司其他应收款坏账准备计提情况如下：

①2021年10月末

单位：万元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	417.12	3.49	15,626.91	16,047.52
期初余额在本期：				
转入第二阶段	-1.25	1.25	-	-
转入第三阶段	-	-1.17	1.17	-
本期计提	6.16	-1.07	27.69	32.78
本期核销	-	-	-	-
期末余额	422.03	2.50	15,655.77	16,080.30

②2020 年末

单位：万元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	358.01	7.43	15,839.10	16,204.55
期初余额在本期：				
转入第二阶段	-1.75	1.75	-	-
转入第三阶段	-	-2.58	2.58	-
本期计提	60.85	-3.10	-214.77	-157.03
本期核销	-	-	-	-
期末余额	417.12	3.49	15,626.91	16,047.52

③2019 年末

单位：万元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	48.80	97.25	15,368.86	15,514.90
期初余额在本期：				
转入第二阶段	-3.71	3.71	-	-
转入第三阶段	-	-87.20	87.20	-
本期计提	313.38	-6.33	400.66	707.71
本期核销	-	-	-17.62	-17.62
其他变动	-0.45	-	-	-0.45
期末余额	358.01	7.43	15,839.10	16,204.55

截至 2021 年 10 月 31 日，公司其他应收款余额前五名的情况如下：

单位：万元

名称	性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备
新华都购物广场股份有限公司	往来款	34,234.63	1 年以内	45.77%	-
和昌（福建）房地产开发有限公司	赔偿款	30,305.00	5 年以上	40.52%	14,152.44
泉州市丰泽商城建设有限公司	租赁保证金	2,148.41	1-2 年	2.87%	107.42
沙县金古经济开发有限公司	保证金	802.00	5 年以上	1.07%	802.00

名称	性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	坏账准备
福建省晋江市华港投资有限公司	租赁押金	643.75	4-5 年	0.86%	386.25
合计		68,133.79		91.09%	15,448.11

（5）存货

报告期内各期末，标的公司存货的账面价值分别为 51,571.19 万元、44,055.33 万元和 32,183.65 万元，分别占资产总额的 31.93%、25.96% 和 12.97%。标的公司存货主要由库存商品、包装物和低值易耗品组成，具体构成如下：

项目	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
库存商品	32,863.06	99.24	44,837.05	99.35	51,511.08	99.34
包装物	241.27	0.73	292.12	0.65	342.78	0.66
低值易耗品	9.24	0.03	-	-	-	-
账面余额合计	33,113.57	100.00	45,129.17	100.00	51,853.86	100
减：跌价准备	929.92	-	1,073.84	-	282.66	-
账面价值合计	32,183.65	100.00	44,055.33	100.00	51,571.19	100.00

随着标的公司营业收入下降，报告期内存货规模和占总资产的比例呈下降趋势。

（6）其他流动资产

标的公司其他流动资产主要包括待抵扣及预缴增值税、预付一年以内房租等。2019 年末、2020 年末、2021 年 10 月末标的公司其他流动资产分别是 3,214.80 万元、3,944.54 万元和 676.94 万元，占总资产的比例分别为 1.99%、2.32% 和 0.27%。

2021 年 10 月末其他流动资产较上年末减少 3,267.60 万元，主要系①受新租赁准则影响，部分租金调整至使用权资产；②待抵扣的增值税进项税额减少。

（7）固定资产

标的公司固定资产主要包括房屋及建筑物、专用设备、通用设备和运输设备。报告期内固定资产账面价值具体情况如下：

单位：万元

项目	2021-10-31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	22,730.62	7,143.28	-	15,587.34
专用设备	13,085.29	10,516.11	-	2,569.17
通用设备	15,940.33	14,011.77	-	1,928.56
运输设备	1,129.48	915.82	-	213.66
合计	52,885.72	32,586.99	-	20,298.73
项目	2020-12-31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	22,730.62	6,593.37	-	16,137.25
专用设备	13,859.30	10,608.12	-	3,251.18
通用设备	16,931.75	14,443.66	-	2,488.09
运输设备	1,157.75	890.35	-	267.40
合计	54,679.42	32,535.50	-	22,143.92
项目	2019-12-31			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	22,730.62	5,933.48	-	16,797.15
专用设备	14,100.27	10,027.16	-	4,073.12
通用设备	17,718.93	14,315.07	-	3,403.86
运输设备	1,186.61	845.15	-	341.46
合计	55,736.44	31,120.86	-	24,615.58

2019 年末、2020 年末和 2021 年 10 月末，标的公司固定资产账面价值分别为 24,615.58 万元、22,143.92 万元和 20,298.73 万元，占总资产的比例分别为 15.24%、13.05%和 8.18%。

（8）使用权资产

自 2021 年起标的公司执行新租赁准则，对除短期租赁和低价值租赁外的其余经营性租赁确认为使用权资产。截至 2021 年 10 月末，标的公司使用权资产账面价值 112,496.14 万元，系租赁的房屋及建筑物。

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	128,906.94	16,410.79	-	112,496.14
合计	128,906.94	16,410.79	-	112,496.14

（9）无形资产

报告期内，标的公司无形资产主要包括土地使用权和应用软件。2019 年末、2020 年末和 2021 年 10 月末无形资产账面价值分别是 2,422.08 万元、2,320.69 万元和 2,274.94 万元，占总资产的比例分别是 1.50%、1.37% 和 0.92%，具体构成如下：

单位：万元

项目	2021-10-31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	2,850.45	720.72	-	2,129.73
应用软件	332.60	187.39	-	145.20
合计	3,183.05	908.11	-	2,274.94
项目	2020-12-31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	2,850.45	660.93	-	2,189.52
应用软件	288.35	157.18	-	131.17
合计	3,138.80	818.11	-	2,320.69
项目	2019-12-31			
	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	2,850.45	589.19	-	2,261.26
应用软件	283.84	123.02	-	160.81
合计	3,134.29	712.21	-	2,422.08

（10）长期待摊费用

报告期内各期末，标的公司长期待摊费用的账面价值分别为 14,991.15 万元、11,636.32 万元和 10,134.72 万元，占总资产的比例分别是 9.28%、6.86% 和 4.09%。报告期各期末，标的公司长期待摊费用列示如下：

单位：万元

项目	2021-10-31	2020-12-31	2019-12-31
门店装修支出	10,114.08	11,621.76	14,851.40
租金及其他	20.64	14.55	139.75
合计	10,134.72	11,636.32	14,991.15

2、负债结构分析

最近两年一期，标的公司负债构成情况如下：

项目	2021.10.31		2020.12.31		2019.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
短期借款	-	-	13,512.97	9.86	-	-
应付账款	35,196.06	15.83	48,490.65	35.39	59,440.28	42.90
预收款项	359.11	0.16	1,048.04	0.76	58,193.36	42.00
合同负债	47,251.76	21.25	48,508.72	35.41		
应付职工薪酬	269.10	0.12	1,117.32	0.82	647.86	0.47
应交税费	551.47	0.25	624.23	0.46	1,317.49	0.95
其他应付款	17,719.55	7.97	15,742.12	11.49	15,451.04	11.15
一年内到期的非流动负债	16,430.53	7.39				
其他流动负债	7,753.86	3.49	7,455.73	5.44	2,941.85	2.12
流动负债合计	125,531.43	56.46	136,499.77	99.63	137,991.88	99.59
租赁负债	96,287.38	43.31				
预计负债	262.69	0.12	200.11	0.15	205.11	0.15
递延收益	237.46	0.11	300.45	0.22	367.21	0.27
非流动负债合计	96,787.53	43.54	500.56	0.37	572.32	0.41
负债合计	222,318.96	100.00	137,000.33	100.00	138,564.20	100.00

报告期内各期末，标的公司的负债总额分别为 138,564.20 万元、137,000.33 万元和 222,318.96 万元。自 2021 年起标的公司开始执行新租赁准则，截至 2021 年 10 月末标的公司租赁负债账面价值 96,287.38 万元，导致 2021 年 10 月末负债总额较上年末增加 62.28%。

报告期内各期末，标的公司的流动负债占负债总额的比例分别为 99.59%、99.63%和 56.46%，是负债的主要构成部分。

（1）短期借款

除 2020 年末标的公司的短期借款余额为 13,512.97 万元外，其余报告期末不存在短期借款。标的公司短期借款分类列示如下：

单位：万元

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
保证借款	-	10,010.97	-
信用借款	-	3,501.99	-
合计	-	13,512.97	-

（2）应付账款

标的公司应付账款主要系应付供应商货款，报告期内各期末，标的公司的应付账款余额分别为 59,440.28 万元、48,490.65 万元和 35,196.06 万元，占负债总额的比例分别是 42.90%、35.39%和 15.83%。报告期内应付账款规模持续下降，主要系标的公司业务规模收缩，采购金额下降。

（3）预收款项、合同负债

标的公司预收款项和合同负债主要是预收商品销售款、房租等，其中预收商品销售款主要为发售的预付卡。2019 年末、2020 年末和 2021 年 10 月末，标的公司预收款项账面价值分别为 58,193.36 万元、1,048.04 万元和 359.11 万元，占标的公司负债总额的比例分别为 42.00%、0.76%和 0.16%。2020 年起标的公司执行新收入会计准则，将部分预收款项科目调整至合同负债科目列示。2020 年末和 2021 年 10 月末，标的公司合同负债账面价值分别是 48,508.72 万元、47,251.76 万元，占标的公司负债总额的比例分别为 35.41%和 21.25%。

（4）其他应付款

报告期内各期末，标的公司其他应付款余额分别是 15,451.04 万元、15,742.12 万元和 17,719.55 万元，占标的公司负债总额的比例分别是 11.15%、11.49%和 7.97%。其他应付款主要系应付上市公司往来款及押金等，具体构成如下：

项目	2021-10-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
往来款	11,270.81	63.61	9,738.00	61.86	9,015.48	58.35
押金	4,361.48	24.61	4,245.71	26.97	3,935.58	25.47
设备及装修款	535.91	3.02	594.17	3.77	804.20	5.20
其他	1,551.35	8.76	1,164.23	7.40	1,695.79	10.98
合计	17,719.55	100.00	15,742.12	100.00	15,451.04	100.00

3、偿债能力分析

（1）主要指标

标的公司最近两年及一期的偿债能力指标如下：

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
资产负债率	89.62%	80.72%	85.79%
流动比率（倍）	0.82	0.98	0.87
速动比率（倍）	0.56	0.66	0.49
息税折旧摊销前利润（万元）	14,742.23	15,956.21	-1,083.01
利息保障倍数（倍）	-36.82	469.89	-110.29

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息费用+折旧费用+摊销费用

利息保障倍数=息税前利润/利息费用

标的公司报告期内资产负债率分别是85.79%、80.72%和89.62%，主要系标的公司应付账款、预收款项和合同负债等经营性负债金额较大所致。

标的公司报告期内流动比率分别是0.87、0.98和0.82，速动比率分别是0.49、0.66和0.56，报告期内保持相对稳定。

标的公司报告期内息税折旧摊销前利润分别是-1,083.01万元、15,956.21万元和14,742.23万元，与净利润差异较大，系公司主要经营场所为外部租赁门店，使用权资产折旧金额较高；且计入长期待摊费用的门店装修支出投入较高，摊销金额较大。

标的公司报告期内的利息保障倍数分别是-110.29倍、469.89倍和-36.82倍，呈现交替波动。鉴于2019年标的公司陆续关闭了长期亏损门店，且2020年疫情期间享受社保减免的优惠措施，标的公司在2020年扭亏为盈，利息保障倍数为正。2021年受行业竞争加剧、执行新租赁准则等影响，标的公司产生亏损导致利息保障倍数为负。

4、资产周转能力分析

标的公司最近两年及一期的资产周转能力指标如下：

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
存货周转率（次/年）	6.29	5.86	6.57
应收账款周转率（次/年）	89.02	181.47	208.43

注：存货周转率=营业成本/平均存货；2021年1-10月已年化处理

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；2021年1-10月已年化处理

报告期内标的公司存货周转率分别是6.57、5.86和6.29，保持相对稳定。

报告期内标的公司应收账款周转率分别是208.43、181.47和89.02，保持在较高水平，系标的公司主要面对个人消费者从事零售销售，即时进行货款结算，较少出现赊购情况，符合行业特征。2021年1-10月应收账款周转率下降主要系部分应收账款处于正常信用期内尚未结算。

（二）盈利能力分析

标的公司最近两年及一期的盈利情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
一、营业总收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
其中：营业收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
二、营业总成本	275,936.63	366,209.39	477,492.65
其中：营业成本	204,946.50	284,359.36	370,041.37
营业税金及附加	1,009.89	1,399.37	1,693.67
销售费用	55,318.79	67,714.64	82,753.21
管理费用	9,715.41	11,957.97	21,875.47
财务费用	4,946.04	778.04	1,128.93
信用减值损失	-202.82	169.63	-705.56
资产减值损失	143.92	-791.18	230.78
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-3,325.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	146.24	-1.14	-17.95
其他收益（损失以“-”号填列）	721.10	2,153.91	345.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,130.81	9,602.31	-11,103.38
加：营业外收入	176.99	292.57	2,093.42
减：营业外支出	1,111.19	194.97	7,934.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,065.00	9,699.91	-16,944.39
减：所得税费用	-0.01	0.20	464.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
其中：归属于母公司所有者的	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
净利润			
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-282.84

1、营业收入构成及变动情况分析

（1）营业收入构成分析

报告期内，标的公司营业收入构成如下：

项目	2021年1-10月		2020年度		2019年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务收入	241,756.49	89.87	341,411.01	91.22	434,012.29	92.37
其他业务收入	27,240.89	10.13	32,869.45	8.78	35,850.01	7.63
合计	268,997.38	100.00	374,280.47	100.00	469,862.30	100.00

报告期内，标的公司的营业收入分别为469,862.30万元、374,280.47万元和268,997.38万元，其中主营业务收入占比约90%。

报告期内，标的公司的主营业务收入按产品分类构成如下：

项目	2021年1-10月		2020年度		2019年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
食品	109,083.31	45.12	167,387.84	49.03	138,013.78	31.80
生鲜	81,486.45	33.71	100,297.50	29.38	122,909.34	28.32
日用品	36,569.25	15.13	51,025.58	14.95	71,851.95	16.56
百货	14,617.47	6.05	22,700.09	6.65	101,237.22	23.33
合计	241,756.49	100.00	341,411.01	100.00	434,012.29	100.00

（2）营业收入变动分析

报告期内标的公司主营业务收入呈下降趋势，主要原因系：A、2020年公司适用新收入准则，与供应商联营销售的百货业务采用净额法确认收入，因此收入下降较多；B、2020年受疫情暂停营业及客流量减少的影响，导致收入下

降；C、报告期内互联网电商的持续发展以及社区团购等新兴零售方式对消费者消费行为和偏好产生较大影响，以及来自传统零售竞争对手的价格竞争加剧，导致标的公司营业收入下降。

报告期内食品类产品收入占主营业务收入的比重最高，2020 年度食品类产品收入规模和占比较上年度提高，主要系本年度新增茅台酒类产品，客户需求量较大，带动食品类产品收入提升。

报告期内生鲜产品收入规模持续下降，主要因生鲜市场竞争日趋激烈，新兴生鲜电商以低价、补贴等方式抢占市场，对传统超市生鲜业务带来一定的冲击。

报告期内受门店关闭、网上零售分流以及疫情的影响，同时公司在营销方式上加大了折扣频率和力度，导致日用品产品收入规模持续下降。

（3）主营业务收入区域构成分析

报告期内，标的公司所有产品均销往国内，未销往国外地区。

2、营业成本构成及变动情况分析

报告期内，标的公司营业成本构成如下：

项目	2021 年 1-10 月		2020 年度		2019 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务成本	204,939.96	100.00	284,277.47	99.97	370,026.98	100.00
其他业务成本	6.54	0.00	81.89	0.03	14.39	0.00
合计	204,946.50	100.00	284,359.36	100.00	370,041.37	100.00

报告期内，标的公司主营业务成本按产品分类构成如下：

项目	2021 年 1-10 月		2020 年度		2019 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
食品	94,485.10	46.10	143,705.54	50.55	116,532.03	31.49
生鲜	71,466.25	34.87	85,662.63	30.13	108,871.02	29.42
日用品	31,180.97	15.21	42,693.24	15.02	60,399.95	16.32
百货	7,807.64	3.81	12,216.05	4.30	84,223.97	22.76
合计	204,939.96	100.00	284,277.47	100.00	370,026.98	100.00

3、毛利及毛利率分析

报告期内，标的公司主营业务毛利构成及毛利率如下：

项目	2021年1-10月		2020年度		2019年度	
	毛利 (万元)	毛利率 (%)	毛利 (万元)	毛利率 (%)	毛利 (万元)	毛利率 (%)
食品	14,598.21	13.38	23,682.30	14.15	21,481.75	15.56
生鲜	10,020.21	12.30	14,634.86	14.59	14,038.32	11.42
日用品	5,388.28	14.73	8,332.34	16.33	11,452.00	15.94
百货	6,809.84	46.59	10,484.04	46.19	17,013.24	16.81
主营业务合计	36,816.53	15.23	57,133.55	16.73	63,985.31	14.74

报告期内，食品的毛利率持续下降，主要原因系：A、随着互联网电商的高速发展，主要食品供应商对实体零售商的返利等资源投入下降；B、零售行业竞争加剧，竞争对手主要采取低价促销的方式抢占市场份额，对食品类产品的促销频率和折扣力度逐年提高，挤压了利润空间。

2020 年生鲜毛利率较上年度提高，系 2020 年标的公司持续推进生鲜标品化转型，同时受疫情影响，消费者对生鲜标品的需求增加，促进生鲜标品销售占比提升，导致生鲜整体毛利率上升；2021 年 1-10 月生鲜产品毛利率下降，系本期疫情得到控制，消费者线下生鲜需求较上年同期有所下降，同时生鲜市场竞争加剧所致。

2020 年日用品毛利率小幅上升，主要系标的公司调整产品结构，提高毛利率较高的二三线品牌产品的供货比例所致；2021 年标的公司促销频率和折扣力度提高，导致毛利率小幅下降。

2020 年百货的毛利率显著升高，主要受新收入准则的影响，联营模式销售商品以净额法确认收入，导致毛利率增加。

4、期间费用

报告期内，标的公司费用主要是销售费用、管理费用和财务费用，三者合计占标的公司营业收入的比例分别是 22.51%、21.49%和 26.02%，比例相对稳定。2021 年标的公司执行新租赁准则，财务费用中计提的未确认融资费用金额较大，以及不再享受疫情期间社保减免等优惠政策，导致 2021 年 1-10 月期间费用率占比较上年度增加 4.52%。

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
----	------------	--------	--------

销售费用	55,318.79	67,714.64	82,753.21
管理费用	9,715.41	11,957.97	21,875.47
研发费用	-	-	-
财务费用	4,946.04	778.04	1,128.93
合计	69,980.24	80,450.66	105,757.61
占营业收入比例	26.02%	21.49%	22.51%

(1) 销售费用

项目	2021年1-10月		2020年度		2019年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
工资	18,332.54	33.14	23,909.10	35.31	28,487.02	34.42
社会保险费	1,865.45	3.37	1,785.51	2.64	2,823.05	3.41
折旧费	18,493.24	33.43	2,595.65	3.83	3,531.53	4.27
广告宣传费	2,122.88	3.84	1,754.77	2.59	2,833.92	3.42
运杂费	2,597.13	4.69	3,225.22	4.76	3,803.67	4.60
包装材料费	543.46	0.98	678.35	1.00	967.39	1.17
租金	1,620.16	2.93	20,730.23	30.61	25,150.24	30.39
水电物业费	5,254.65	9.50	7,301.28	10.78	8,946.21	10.81
保洁费	1,497.80	2.71	1,906.90	2.82	2,201.74	2.66
其他	2,991.49	5.41	3,827.62	5.65	4,008.46	4.84
合计	55,318.79	100.00	67,714.64	100.00	82,753.21	100.00

2019年度、2020年度标的公司销售费用主要由工资及社保费、租金、水电物业费构成，上述项目合计占销售费用的比例分别是79.04%和79.34%；2021年起标的公司执行新租赁准则，将部分租金费用调整至使用权资产折旧，2021年1-10月折旧费占销售费用的比例增加至33.43%。

(2) 管理费用

项目	2021年1-10月		2020年度		2019年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
工资	3,825.17	39.37	5,253.28	43.93	5,418.84	24.77
社会保险费	1,139.54	11.73	1,165.57	9.75	1,779.93	8.14
折旧摊销费	3,014.52	31.03	3,510.77	29.36	12,041.65	55.05
办公费	310.17	3.19	407.27	3.41	481.54	2.20
差旅费	137.74	1.42	135.46	1.13	264.68	1.21
业务招待费	97.01	1.00	101.40	0.85	253.92	1.16
职工福利费	109.88	1.13	133.71	1.12	277.65	1.27
商品损耗	99.72	1.03	98.61	0.82	362.97	1.66
其他	981.66	10.10	1,151.90	9.63	994.28	4.55
合计	9,715.41	100.00	11,957.97	100.00	21,875.47	100.00

报告期内，标的公司的管理费用结构基本保持稳定，主要为工资、社会保险费和折旧摊销，三者合计占管理费用比重分别为87.95%、83.04%和82.13%。

2020年度管理费用较上年度减少9,917.49万元，下降45.34%，主要系2019年标的公司关闭长期亏损门店，将尚未摊销的长期待摊费用根据账面余额一次性摊销，从而2019年摊销费用金额较大。

（3）财务费用

项目	2021年1-10月		2020年		2019年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
利息支出	186.79	3.78	20.69	2.66	152.25	13.49
利息收入	-32.72	-0.66	-38.91	-5.00	-200.00	-17.72
手续费	535.93	10.84	796.26	102.34	1,176.68	104.23
未确认融资费用	4,256.03	86.05	-	-	-	-
合计	4,946.04	100.00	778.04	100.00%	1,128.93	100.00

报告期内标的公司的财务费用主要为手续费和未确认融资费用，报告期内二者合计占财务费用的比例分别为104.23%、102.34%和96.88%。手续费主要系银行付款手续费、POS机收款手续费、第三方支付平台手续费等。标的公司自2021年开始执行新租赁准则，当期计提未确认的融资费用4,256.03万元。

5、投资收益

2019年度标的公司处置长期股权投资形成投资亏损3,325.73万元，2020年度、2021年1-10月均不存在投资损益。

泉州新华都东海湾商业物业管理有限公司（以下简称“东海湾”）自成立以来一直处于亏损状态，截至2019年7月31日经审计净资产为-3,065.22万元。为了有效降低亏损业务对上市公司业绩和长期发展的影响，并经上市公司董事会、监事会批准，独立董事认可，经交易双方协商一致，同意泉州新华都以1元对价出售其持有的东海湾55%股权，导致形成投资亏损3,325.73万元。

6、营业外收入

报告期内标的公司营业外收入主要由与日常活动无关的政府补助、违约金收入、非流动资产损毁报废利得、无需支付的预计负债赔偿金等组成。报告期内标的公司营业外收入分别是2,093.42万元、292.57万元和176.99万元，具体构成如下：

项目	2021年1-10月		2020年		2019年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

	(万元)	(%)	(万元)	(%)	(万元)	(%)
非流动资产毁损报废利得	4.57	2.58	6.89	2.35	32.63	1.56
政府补助	-	-	2.26	0.77	12.78	0.61
违约金收入	48.73	27.53	73.93	25.27	451.16	21.55
无需支付的预计负债赔偿金	-	-	-	-	1,320.93	63.10
其他	123.69	68.89	209.49	71.60	275.92	13.18
合计	176.99	100.00	292.57	100.00	2,093.42	100.00

2019年度营业外收入金额较大，主要系新增无需支付的预计负债赔偿金1,320.93万元。2017年公司子公司江西新华都与林政乡产生房屋租赁合同纠纷，法院一审判决江西新华都需支付房屋租金及诉讼费1,691.51万元，江西新华都提出反诉，并于2017年末将上述预计支出作为预计负债列报。2019年该项诉讼收到终审判决，公司将实际支付金额与预计赔偿金额的差额1,320.93万元计入营业外收入。

7、营业外支出

报告期内标的公司营业外支出主要由非流动资产毁损报废损失、违约赔偿金、预计负债赔偿支出等组成。报告期内标的公司营业外支出分别是7,934.43万元、194.97万元和1,111.19万元。

项目	2021年1-10月		2020年		2019年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
非流动资产毁损报废损失	375.67	33.81	108.89	55.85	2,361.93	29.77
预计负债赔偿损失	62.58	5.63	-	-	205.11	2.59
违约赔偿损失	623.17	56.08	7.92	4.06	4,920.38	62.01
其他	49.76	4.48	78.16	40.09	447.01	5.63
合计	1,111.19	100.00	194.97	100.00	7,934.43	100.00

2019年度营业外支出金额较高，主要是公司因关闭、处置部分门店产生租赁违约赔偿金，以及处置商场人行道扶梯、电梯、冷藏设备等无法继续使用的固定资产报废清理所产生的非流动资产毁损报废损失金额较大；预计负债赔偿损失系子公司江西新华都租赁合同纠纷案件形成的预计需支付的租金、违约金、诉讼费等支出合计205.11万元。

2021年1-10月营业外支出金额较2020年度增加916.21万元，主要系本期标的公司关闭处置门店，导致违约赔偿损失、非流动资产毁损报废损失金额较大。

8、非经常性损益明细

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
非流动资产处置损益	-224.86	-103.14	-2,347.25
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	823.97	2,358.02	453.35
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-563.09	197.34	-3,524.48
小计	36.02	2,452.22	-5,418.38
所得税影响额	-	-	-
少数所有者权益影响额（税后）	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	36.02	2,452.22	-5,418.38

报告期内，标的公司非经常性损益主要为非流动资产处置损益和计入当期损益的政府补助。其中，标的公司计入当期损益的政府补助主要系稳岗补贴等。标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为-11,707.88万元、7,247.49万元和-7,101.01万元。

（三）现金流量分析

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	370,532.90	451,869.91	526,133.46
经营活动现金流出小计	344,392.76	466,011.12	541,328.04
经营活动产生的现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58
投资活动现金流入小计	63.75	36.69	180.88
投资活动现金流出小计	2,086.59	782.98	2,270.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,022.84	-746.28	-2,089.63
筹资活动现金流入小计	-	13,500.00	-
筹资活动现金流出小计	26,555.08	61.69	22.84
筹资活动产生的现金流量净额	-26,555.08	13,438.31	-22.84

1、经营活动产生的现金流量

报告期内，标的公司的营业收入与经营活动产生现金流量的对比情况如下

所示：

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
归属于母公司所有者的净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-7,101.01	7,247.49	-11,707.88
销售商品、提供劳务收到的现金	339,796.94	437,093.99	510,547.11
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入（倍）	1.26	1.17	1.09
经营活动产生的现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58

2019年度、2020年度和2021年1-10月，标的公司经营活动产生的现金流量净额分别是-15,194.58万元、-14,141.20万元和26,140.14万元，标的公司销售商品、提供劳务收到的现金分别是营业收入的1.09倍、1.17倍和1.26倍，符合行业特点。

2020年度经营活动产生的现金流量净额与归属于母公司所有者的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润差异均较大，主要系应收上市公司其他应收款增加影响。

自2021年起标的公司适用新租赁准则，支付租赁负债本金和利息计入筹资活动现金流出及本期收回上市公司其他应收款，增加了经营活动产生的现金流量净额。

2、投资活动产生的现金流量

2019年度、2020年度、2021年1-10月，标的公司投资活动产生的现金流量净额分别是-2,089.63万元、-746.28万元和-2,022.84万元，主要是购买门店设备、装修费等支出。

3、筹资活动产生的现金流量

2019年度、2020年度、2021年1-10月，标的公司筹资活动产生的现金流量净额分别是-22.84万元、13,438.31万元和-26,555.08万元，其中2020年度为正系

取得银行贷款1.35亿元，2021年1-10月为负系偿还银行贷款本金及利息，以及新租赁准则下支付租金产生的现金流出。

四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的分析

1、互联网营销业务发展势头良好，未来规划明确

本次交易前，上市公司主要从事互联网营销业务和零售业务。公司积极应对宏观经济增速放缓、传统零售行业竞争加剧以及新兴零售分流导致的市场环境和经济形势的波动，制定恰当的长期经营战略，主动剥离承压亏损的零售业务，进一步聚焦发展势头良好的互联网营销业务板块。

目前上市公司已形成了“电商运营服务+互联网全渠道营销”的业务组合，与大型电商平台天猫、京东、唯品会等有广泛合作；同时公司依靠丰富的网络销售平台运营服务经验，与众多知名品牌商如泸州老窖、汾酒、云南白药、全友家居等建立了长期稳定深入的合作关系。

同时，公司 2021 年度积极推动非公开发行 A 股股票募集资金投资于互联网营销业务“品牌营销服务一体化建设项目”、“仓储物流内设项目”以及“研发中心建设项目”，2021 年 9 月非公开发行方案获得证监会核准，为公司互联网营销业务未来发展提供了有力支持。

2、通过本次交易上市公司将优化资产结构，提高流动性

本次交易完成后，回笼现金将优化上市公司资产结构，提高偿债能力和资产流动性，进一步满足互联网营销业务中的运营资金的需求，增强可持续发展能力。

3、本次交易前后上市公司偿债能力和财务安全性

根据公司财务报告及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审阅报告》，本次交易对上市公司偿债能力及财务安全性的影响如下：

项目	2021-10-31	
	交易前	交易后
资产负债率	75.18%	58.65%
流动比率（倍）	1.15	1.54
速动比率（倍）	0.83	1.27
项目	2020-12-31	
	交易前	交易后
资产负债率	71.87%	65.61%
流动比率（倍）	1.16	1.40
速动比率（倍）	0.86	1.22

本次交易完成后，2020年末、2021年10月末上市公司的资产负债率分别由本次交易前的71.87%、75.18%下降至65.61%、58.65%；流动比率和速动比率均较交易前有所提高，因此本次交易有利于提高上市公司偿债能力和财务安全性。

（二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

近年来受宏观经济增速放缓、传统零售行业竞争加剧、新兴零售分流等影响，公司传统零售业务面临较大的经营压力和转型升级的挑战；根据天健会计师事务所出具的审计报告，标的公司最近两年及一期累计亏损 14,774.38 万元。本次交易完成后，上市公司将进一步聚焦互联网营销业务，围绕产品定制营销、直播电商等领域加大投入，为公司未来发展提供强劲动力，对公司未来发展形成积极的影响。

（三）本次交易对上市公司财务指标和非财务指标影响的分析

1、本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标的影响分析

根据天健会计师出具的《审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的主要财务指标的影响如下：

（1）交易前后资产结构及其变化分析

本次交易前后，上市公司主要资产及构成情况如下：

单位：万元

项目	2021.10.31			2020.12.31		
	实际数	备考数	变动率	实际数	备考数	变动率
流动资产合计	261,831.36	232,792.07	-11.09%	296,286.73	247,359.45	-16.51%
非流动资产合计	173,849.02	28,644.36	-83.52%	59,551.15	23,450.10	-60.62%
资产总计	435,680.39	261,436.42	-39.99%	355,837.89	270,809.55	-23.90%

由上表可见，如本次交易完成后，上市公司的资产规模将大幅下降。截至2020年12月31日，公司备考总资产规模达270,809.55万元，与交易前相比下降23.90%，其中流动资产下降16.51%，非流动资产下降60.62%，截至2021年10月31日，公司备考总资产规模达261,436.42万元，与交易前相比下降39.99%，其中流动资产下降11.09%，非流动资产下降83.52%，主要系标的公司固定资产、使用权资产、长期待摊费用等非流动资产规模较大，占上市公司资产的比例较高。

（2）交易前后负债结构及其变化分析

本次交易前后，上市公司主要负债及构成情况如下：

单位：万元

项目	2021.10.31			2020.12.31		
	实际数	备考数	变动率	实际数	备考数	变动率
流动负债合计	228,667.15	151,210.72	-33.87%	254,327.15	176,779.76	-30.49%
非流动负债合计	98,896.92	2,109.39	-97.87%	1,400.05	899.49	-35.75%
负债总计	327,564.07	153,320.11	-53.19%	255,727.20	177,679.25	-30.52%

从上表可以看出，本次交易完成后，上市公司的负债总额大幅降低。截至2020年12月31日，公司备考负债规模达177,679.25万元，与交易前相比下降30.52%，其中流动负债下降30.49%，非流动负债下降35.75%；截至2021年10月31日，公司备考负债规模达153,320.11万元，与交易前相比下降53.19%，其中流

动负债下降33.87%，非流动负债下降97.87%，主要原因系标的公司应付账款、合同负债及租赁负债规模较大，占上市公司负债的比例较高。

（3）本次交易完成后经营成果及盈利能力分析

根据备考合并财务报表，假设本次交易于2020年1月1日已经完成，上市公司最近一年一期的合并利润表构成情况如下：

项目	2021.10.31			2020.12.31		
	实际数 (万元)	备考数 (万元)	变动率 (%)	实际数 (万元)	备考数 (万元)	变动率 (%)
营业收入	479,331.91	238,466.44	-50.25	519,122.00	185,816.89	-64.21
营业成本	370,994.14	194,179.55	-47.66	394,677.38	151,325.26	-61.66
营业利润	4,399.71	10,530.52	139.35	19,100.18	9,423.59	-50.66
利润总额	4,060.48	11,125.48	173.99	19,233.57	9,420.43	-51.02
净利润	3,713.60	10,778.58	190.25	18,192.63	8,379.69	-53.94
归属于母公司 股东的净利润	3,852.38	10,917.37	183.39	18,192.63	8,379.69	-53.94
基本每股收 益（元/股）	0.06	0.16	183.39	0.27	0.12	-53.94

由上表可见，本次交易完成前后，上市公司营业收入、营业成本下降较多，主要原因系标的公司收入、成本规模较高。2020年标的公司实现扭亏为盈，营业利润、利润总额、净利润及归属于母公司股东净利润均为正值，因此剥离后将摊薄基本每股收益；2021年1-10月标的公司亏损金额较大，剥离后将显著提高上市公司基本每股收益。

2、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，上市公司剥离零售业务有利于提升上市公司未来的盈利能力，回笼现金将提高上市公司的偿债能力和资产流动性。对于未来可能的资本性支出，上市公司将充分发挥资本市场融资功能，结合股权、债务等融资工具满足公司的融资需求。

3、本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

本次交易不涉及职工安置事项。

4、本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担，中介机构费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

第九节 财务会计信息

一、标的资产模拟财务报表

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-10 月的模拟财务报表及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（天健审[2022]13-1 号）。

（一）模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产：			
货币资金	5,131.97	7,969.79	10,415.00
应收账款	5,049.67	1,838.90	2,079.69
预付款项	1,110.73	6,770.64	1,205.79
其他应收款	58,711.65	69,050.78	50,995.12
存货	32,183.65	44,055.33	51,571.19
其他流动资产	676.94	3,944.54	3,214.80
流动资产合计	102,864.60	133,629.97	119,481.60
非流动资产：			
固定资产	20,298.73	22,143.92	24,615.58
使用权资产	112,496.14	-	-
无形资产	2,274.94	2,320.69	2,422.08
长期待摊费用	10,134.72	11,636.32	14,991.15
递延所得税资产	0.13	0.12	0.32
非流动资产合计	145,204.67	36,101.05	42,029.12
资产总计	248,069.27	169,731.02	161,510.72

模拟合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020.10.31	2020.12.31	2019.12.31
----	------------	------------	------------

流动负债：			
短期借款	-	13,512.97	-
应付帐款	35,196.06	48,490.65	59,440.28
预收款项	359.11	1,048.04	58,193.36
合同负债	47,251.76	48,508.72	-
应付职工薪酬	269.10	1,117.32	647.86
应交税费	551.47	624.23	1,317.49
其他应付款	17,719.55	15,742.12	15,451.04
一年内到期的非流动负债	16,430.53	-	-
其他流动负债	7,753.86	7,455.73	2,941.85
流动负债合计	125,531.43	136,499.77	137,991.88
非流动负债：			
租赁负债	96,287.38	-	-
预计负债	262.69	200.11	205.11
递延收益	237.46	300.45	367.21
非流动负债合计	96,787.53	500.56	572.32
负债合计	222,318.96	137,000.33	138,564.20
股东权益：			
归属于母公司股东权益合计	25,750.30	32,730.68	22,946.52
少数股东权益			
股东权益合计	25,750.30	32,730.68	22,946.52
负债和股东权益总计	248,069.27	169,731.02	161,510.72

（二）模拟合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
一、营业总收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
其中：营业收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
二、营业总成本	275,936.63	366,209.39	477,492.65
其中：营业成本	204,946.50	284,359.36	370,041.37
营业税金及附加	1,009.89	1,399.37	1,693.67
销售费用	55,318.79	67,714.64	82,753.21
管理费用	9,715.41	11,957.97	21,875.47

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
财务费用	4,946.04	778.04	1,128.93
信用减值损失	-202.82	169.63	-705.56
资产减值损失	143.92	-791.18	230.78
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-3,325.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	146.24	-1.14	-17.95
其他收益（损失以“-”号填列）	721.10	2,153.91	345.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,130.81	9,602.31	-11,103.38
加：营业外收入	176.99	292.57	2,093.42
减：营业外支出	1,111.19	194.97	7,934.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,065.00	9,699.91	-16,944.39
减：所得税费用	-0.01	0.20	464.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
其中：归属于母公司所有者的净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
六、其他综合收益	-	-	-
七、综合收益总额	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-282.84

（三）模拟合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	339,796.94	437,093.99	510,547.11
收到的税费返还	31.86	-	264.17
收到其他与经营活动有关的现金	30,704.10	14,775.93	15,322.17
经营活动现金流入小计	370,532.90	451,869.91	526,133.46
购买商品、接受劳务支付的现金	286,103.11	363,766.83	420,054.46
支付给职工以及为职工支付的现金	26,834.06	32,281.19	39,552.26

支付的各项税费	4,178.21	8,547.27	7,801.63
支付其他与经营活动有关的现金	27,277.38	61,415.83	73,919.69
经营活动现金流出小计	344,392.76	466,011.12	541,328.04
经营活动产生的现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63.75	36.69	180.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	63.75	36.69	180.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,086.59	782.98	2,055.73
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	214.78
投资活动现金流出小计	2,086.59	782.98	2,270.51
投资活动产生的现金流量净额	-2,022.84	-746.28	-2,089.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	13,500.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	13,500.00	-
偿还债务支付的现金	13,500.00	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186.79	61.69	22.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	12,868.29	-	-
筹资活动现金流出小计	26,555.08	61.69	22.84
筹资活动产生的现金流量净额	-26,555.08	13,438.31	-22.84
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-2,437.78	-1,449.17	-17,307.05
加：期初现金及现金等价物余额	7,567.98	9,017.16	26,324.21

六、期末现金及现金等价物余额	5,130.20	7,567.98	9,017.16
----------------	----------	----------	----------

二、上市公司备考合并财务报表

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司最近一年一期的备考财务报表进行了审阅，并出具了标准无保留意见的《审阅报告》（天健审[2022]13-2号）。

（一）备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2021.10.31	2020.12.31
货币资金	41,164.58	86,869.45
应收票据	-	231.90
应收账款	84,848.75	65,038.55
预付款项	14,587.32	19,305.39
其他应收款	46,814.81	38,803.85
存货	40,734.19	32,536.14
其他流动资产	4,642.42	4,574.16
流动资产合计	232,792.07	247,359.45
其他权益工具投资	651.55	651.55
固定资产	330.53	309.02
使用权资产	2,021.26	-
无形资产	1,888.52	159.04
商誉	21,645.32	21,645.32
长期待摊费用	63.15	73.13
递延所得税资产	2,044.02	612.04
非流动资产合计	28,644.36	23,450.10
资产总计	261,436.42	270,809.55

备考合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2021.10.31	2020.12.31
----	------------	------------

短期借款	40,081.27	20,024.39
应付票据	40,902.99	87,325.09
应付帐款	8,321.99	10,084.34
合同负债	2,168.68	133.45
应付职工薪酬	1,581.08	2,839.04
应交税费	5,461.59	4,830.28
其他应付款	40,175.25	49,672.55
一年内到期的非流动负债	653.24	
其他流动负债	11,864.64	1,870.63
流动负债合计	151,210.72	176,779.76
租赁负债	1,297.61	
预计负债	811.78	899.49
非流动负债合计	2,109.39	899.49
负债合计	153,320.11	177,679.25
归属于母公司股东权益合计	108,146.05	93,130.31
少数股东权益	-29.74	-
股东权益合计	108,116.31	93,130.31
负债和股东权益总计	261,436.42	270,809.55

(二) 备考合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年
一、营业总收入	238,466.44	185,816.89
其中：营业收入	238,466.44	185,816.89
二、营业总成本	224,771.04	177,606.59
其中：营业成本	194,179.55	151,325.26
营业税金及附加	745.33	175.89
销售费用	21,124.01	17,363.23
管理费用	7,813.17	8,710.79
研发费用	490.47	318.99
财务费用	418.52	-287.58
信用减值损失	-4,290.93	-229.69
资产减值损失	-	-

项目	2021年1-10月	2020年
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收益（损失以“-”号填列）	1,126.05	1,442.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,530.52	9,423.59
加：营业外收入	709.56	5.89
减：营业外支出	114.59	9.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,125.48	9,420.43
减：所得税费用	346.90	1,040.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,778.58	8,379.69
归属于母公司所有者的净利润	10,917.37	8,379.69
少数股东损益	-138.78	-
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	10,778.58	8,379.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,917.37	8,379.69
归属于少数股东的综合收益总额	-138.78	-

第十节 同业竞争和关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易完成前的同业竞争情况

本次交易前，上市公司主要从事零售业务和互联网营销业务。上市公司控股股东为新华都集团，实际控制人为陈发树先生。上市公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业中不存在以零售业务和互联网营销业务为主业的企业，与上市公司不存在从事相同业务的情形。上市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业与上市公司不存在同业竞争的情形。

（二）本次交易对同业竞争的影响

本次交易完成后，上市公司将剥离零售业务，聚焦互联网营销业务。上市公司的控股股东和实际控制人未发生变更，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在以互联网营销业务为主业的企业，与上市公司不存在从事相同业务的情形。上市公司控股股东、实际控制人及其控制的企业与上市公司不存在同业竞争的情形。

（三）本次交易后关于避免同业竞争的措施

为了避免同业竞争，公司控股股东新华都集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：本公司在持有上市公司的控股权或实际控制权期间，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上市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上市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；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，则将立即通知上市公司，并尽力将该业务机

会无偿提供予上市公司；若将来开拓新的业务领域，则上市公司享有优先权，本公司及控制的其他公司、企业将不再发展与上市公司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。”

公司实际控制人陈发树先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：本人在持有上市公司的控股权或实际控制权期间，本人及控制的其他公司、企业将不在中国境内外以任何形式从事与上市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上市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；本人及控制的其他公司、企业如从第三方获得任何竞争性业务机会，则将立即通知上市公司，并尽力将该业务机会无偿提供予上市公司；若将来开拓新的业务领域，则上市公司享有优先权，本人及控制的其他公司、企业将不再发展与上市公司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。

公司控股股东、实际控制人自公司上市以来，一直遵守上述承诺，未出现同业竞争或其他损害公司及其股东利益的行为。

二、关联交易

（一）本次交易构成关联交易

本次交易中，重大资产出售的交易对方新华都集团为上市公司控股股东，根据《重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司召开股东大会审议本次交易相关事项时，关联股东需回避表决。

（二）标的公司报告期内的关联交易情况

1、采购商品/接受劳务情况表

报告期内标的公司与关联方发生的关联采购主要系标的公司为日常经营向

供应商采购的食品、日用品、软件平台服务、物业服务等。其中报告期内标的公司与关联方发生的采购商品和接受劳务关联交易情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年1-10月	2020年	2019年
新华都购物广场股份有限公司	采购商品	31,607.35	46,263.70	14,823.59
西藏久实致和营销有限公司	采购商品	756.85	1,068.72	113.46
西藏聚量电子商务有限公司	采购商品	89.82	93.93	0.01
昆明德和罐头食品有限责任公司	采购商品	10.74	8.00	-
厦门青都商贸有限公司	采购商品	255.11	471.91	521.07
阿里巴巴集团及下属公司	采购商品	-	-	12.32
	软件及平台等服务费	1,747.78	2,275.17	1,835.92
福州海悦酒店物业管理有限公司	物业服务	55.11	65.69	63.42
福建新华都房地产开发有限公司	物业服务	-	-	1.35
合计	-	34,522.76	50,247.12	17,371.15

2、出售商品/提供劳务情况表

报告期内标的公司与关联方发生的关联销售系标的公司在淘鲜达平台为关联方进行商品销售及促销服务。报告期内标的公司向关联方销售商品和提供劳务的关联交易情况如下表所示：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2021年1-10月	2020年	2019年
阿里巴巴集团及下属公司	提供劳务	2,207.81	1,133.29	862.79
	销售商品	303.19	-	-
合计	-	2,511.00	1,133.29	862.79

3、关联租赁

（1）标的公司作为出租方

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2021年1-10月	2020年	2019年
福建省新华都鑫叶商贸有限公司	商业房产	365.79	335.19	383.13

厦门新华都鑫叶商贸有限公司	商业房产	138.83	97.24	97.24
江西圣叶商贸有限公司	商业房产	2.00	10.20	12.00
合计		365.79	335.19	383.13

(2) 标的公司作为承租方

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2021年1-10月	2020年	2019年
福建新华都房地产开发有限公司	商业房产	357.70	435.72	394.70
福建新华都企业管理有限公司	商业房产	350.00	420.00	420.00
福州海悦酒店物业管理有限公司	办公场所	3.74	4.47	8.99
合计		711.44	860.19	823.69

4、关联担保情况

报告期内，不存在标的公司作为担保方为关联方提供担保的情形。

报告期内，关联方为标的公司提供担保的情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
陈发树	10,000.00	2020-12-18	2021-06-18	是

5、关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆入/拆出	拆借金额	起始日	截止日
新华都购物广场股份有限公司	拆入	240,778.76	2019-1-1	2019-12-31
新华都购物广场股份有限公司	拆入	320,312.35	2020-1-1	2020-12-31
新华都购物广场股份有限公司	拆入	178,308.84	2021-1-1	2021-10-31
新华都购物广场股份有限公司	拆出	222,587.81	2019-1-1	2019-12-31
新华都购物广场股份有限公司	拆出	303,844.30	2020-1-1	2020-12-31
新华都购物广场股份有限公司	拆出	190,003.84	2021-1-1	2021-10-31

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

单位：万元

项目	关联方	2021-10-31	2020-12-31	2019-12-31
		账面原值	账面原值	账面原值
应收账款	阿里巴巴集团及下属公司	70.08	-	-

其他应收款	新华都购物广场股份有限公司	34,234.63	44,396.82	27,206.25
	阿里巴巴集团及下属公司	122.12	152.67	201.43
	福建新华都企业管理有限公司	50.00	50.00	50.00
	小计	34,406.75	44,599.48	27,457.69
预付款项	阿里巴巴集团及下属公司	-	-	0.60
	新华都购物广场股份有限公司	-	-	7.01
	小计	-	-	7.61

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目	关联方	2021-10-31	2020-12-31	2019-12-31
		账面余额	账面余额	账面余额
应付账款	新华都购物广场股份有限公司	2,509.35	4,734.66	4,288.72
	西藏久实致和营销有限公司	60.20	82.90	113.46
	西藏聚量电子商务有限公司	-	-	0.01
	昆明德和罐头食品有限责任公司	19.55	7.81	-
	福建新华都海物会投资有限公司	2.24	-	-
	小计	2,591.35	4,825.38	4,402.19
其他应付款	新华都购物广场股份有限公司	11,270.81	9,738.00	9,015.48
	厦门新华都鑫叶商贸有限公司	14.83	13.38	39.61
	福建省新华都鑫叶商贸有限公司	53.35	35.55	71.69
	江西圣叶商贸有限公司	1.34	0.64	1.71
	阿里巴巴集团及下属公司	16.96	31.25	14.81
	厦门青都商贸有限公司	-	8.67	9.13
	云南白药集团健康产品有限公司	13.25	-	-
	小计	11,370.54	9,827.48	9,152.44
合同负债	阿里巴巴集团及下属公司	186.71	202.66	155.77

(三) 本次交易对关联交易的影响

本次交易系上市公司以现金方式向控股股东新华都集团出售标的公司100%股权，本次交易构成关联交易。

本次交易完成后，有利于减少上市公司因零售业务与控股股东及其他关联

方产生的关联交易。根据上市公司与交易对方签署的《商标使用许可合同》，上市公司拟将5项商标许可控股股东使用，此项交易将构成关联交易。

（四）规范和减少关联交易的措施

本次交易未导致上市公司实际控制人变更。本次交易完成后，上市公司与控股股东、实际控制人及其关联企业之间未来发生的关联交易将继续严格按照公司的关联交易相关制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

为减少和规范管理关联交易，上市公司控股股东新华都集团、实际控制人陈发树先生出具《关于规范关联交易的承诺函》：“本人/本公司将尽可能地避免和减少本人/本公司和本人/本公司控制的其他企业、组织或机构与新华都购物广场股份有限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/本公司控制的其他企业将根据有关法律、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；本人/本公司保证不利用作为新华都实际控制人/控股股东的地位和影响，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，本人/本公司和本人/本公司控制的其他企业保证不利用本人/本公司作为新华都实际控制人/控股股东的地位和影响，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。”

第十一节 风险因素

在评价本公司本次交易或作出投资决策时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，本公司特别提醒投资者认真考虑下述各项风险因素：

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易可能暂停、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，公司在筹划本次交易的过程中尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播。但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消的风险。

在交易推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件，交易双方可能需根据市场环境变化完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，交易双方均可能选择终止本次交易。

在交易推进过程中，拟出售标的公司如业绩大幅下滑或出现不可预知的重大影响事项，则本次交易可能无法按期进行，本次交易面临取消或需重新定价的风险。

（二）本次交易的审批风险

上市公司董事会审议并通过了本次交易方案及相关事宜。本次交易尚需取得上市公司股东大会对本次交易方案的批准、监管机构对本次交易无异议、国家市场监督管理总局就本次交易可能涉及的经营者集中反垄断审查审批通过。本次交易能否获得上述批准以及最终获得相关批准或核准的时间，均存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

（三）拟出售资产的估值风险

本次交易中，评估机构以收益法和资产基础法两种方法对拟出售资产进行评估，鉴于资产评估中的分析、判断和结论受相关假设和限定条件的限制，本次评估中包含的相关假设、限定条件及特别事项等因素的不可预期变动，可能将对本次评估结果的准确性造成一定影响。

（四）拟出售资产的交割风险

虽然上市公司已与交易对方签署了《重大资产出售协议》，对本次交易各方需履行的义务作出了明确的约定和安排，但是未来如出现交易对方未能及时支付本次交易对价等情形，或双方无法达成交割的前置条件，则存在标的资产无法交割履约的风险。

二、上市公司的经营风险

（一）因出售资产而带来的业绩波动及财务风险

拟出售资产所涉及的营业收入占上市公司营业收入的比重较大，本次交易完成后，主营业务规模的下降可能导致公司资产负债规模、现金流量等财务指标存在较大幅度的变动。本次交易完成后，公司将变更为轻资产运营模式，未来银行授信额度可能受到影响。提请投资者关注因本次重大资产出售导致的业务调整和营收规模下降所导致的潜在风险。

（二）上市公司未来业务发展不及预期的风险

本次交易完成后，上市公司将聚焦互联网营销业务，拓展跨品类的电商综合运营能力、垂直品类的深度服务能力，扩大自有定制产品、合作开发产品的销售规模。如果上市公司未来互联网营销业务发展不达预期，且上市公司未来主营业务的市场前景、行业经营环境等发生重大变化，将会对上市公司的市场地位以及未来盈利能力产生影响，提请投资者关注该风险。

（三）资产出售不具有可持续性的风险

上市公司可能将通过本次交易获得资产出售收益，该收益不具可持续性，请投资者注意投资风险。

（四）上市公司对所回笼资金使用效率偏低以及未来投资失误的风险

本次交易完成后，上市公司将回笼资金，可以优化上市公司资产结构，提高偿债能力和资产流动性，增强可持续发展能力。如果上市公司在未来业务发展过程中无法合理利用本次交易获得的资金并获得预期回报，将存在使用效率偏低以及未来投资失误的风险，提请投资者关注该风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。此外，由于公司本次交易存在审批风险，期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素导致不利影响的可能性。

第十二节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，亦不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化。上市公司不存在因本次交易导致出现资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情形，亦不会导致出现为实际控制人及其关联人提供担保的情况。

二、本次交易完成后上市公司负债结构合理性的说明

根据上市公司2020年度、2021年1-10月财务报表以及天健会计师事务所出具的《审阅报告》，本次交易完成前后上市公司的资产及负债相关财务指标的变动情况如下：

单位：万元

项目	2021.10.31			2020.12.31		
	实际数	备考数	变动率	实际数	备考数	变动率
总资产	435,680.39	261,436.42	-39.99%	355,837.89	270,809.55	-23.90%
总负债	327,564.07	153,320.11	-53.19%	255,727.20	177,679.25	-30.52%
所有者权益合计	108,116.31	108,116.31	0.00%	100,110.69	93,130.31	-6.97%
资产负债率	75.18%	58.65%	-16.54%	71.87%	65.61%	-6.26%

本次交易前，上市公司2021年10月31日的资产负债率为75.18%；交易后备考资产负债率为58.65%。本次交易完成后，公司资产负债率大幅下降，偿债能力大幅改善，不存在因本次交易使公司大量增加负债（包括或有负债）的情况。

三、上市公司在最近十二个月内发生资产交易情况

2021年4月29日，根据公司《投资管理制度》等相关规定，经由总经理审批同意，新华都全资子公司西藏聚量电子商务有限公司（以下简称“西藏聚量”）与湖州君子容舍企业管理咨询事务所（以下简称“君子容舍”）签署股权转让协议，由西藏聚量购买君子容舍持有的控股子公司北京玖施酷科技有限公司（以下简称“玖施酷”）51%的股权，转让价款3,000万元。本次转让后，玖施酷成为新华都的控股孙公司。

玖施酷的主营业务为互联网营销服务，与本次交易标的不属于相同或者相近的业务范围，上述资产交易前与标的公司亦不受同一方所有或者控制，因此上述交易与本次重大资产出售不构成同一或相关资产的交易，无需纳入累计计算范围。

除上述资产交易外，公司在本次交易前12个月内未发生其他购买、出售重大资产的情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，公司已严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及其他有关法律法规的要求，建立并逐步完善法人治理结构，规范公司运作。本次交易完成后，上市公司的实际控制人和控股股东均未发生变化，公司将继续严格按照上述法律法规及《公司章程》的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，维护股东和广大投资者的利益。

（一）关于股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将继续严格遵守《公司章程》以及《股东大会议事规则》等法律法规的要求，规范股东大会召集、召开、表决程序，确保所有股东，尤其是中小股东依法享有平等权利和权益。上市公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，进一步完善股东顺利参加股东大会所需要的条件，充分运用现代信息的便利条件，保证召开股东大会的时间以及股东的参与性，通过聘请律师出席见证保证会议的召集、召开和表决程序的合法性，通过网络投

票保障全体股东、特别是中小股东的权益。

（二）关于上市公司与控股股东、实际控制人

上市公司控股股东、实际控制人不存在超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

本次交易完成后，上市公司实际控制人和控股股东均未发生变更。上市公司将继续确保与控股股东、实际控制人在资产、业务、机构、人员、财务方面的独立性，并积极督促控股股东、实际控制人严格依法行使出资人权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，确保公司董事会、监事会和相关内部机构均独立运作。

（三）关于董事与董事会

上市公司董事会由4名非独立董事，2名独立董事组成，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》等工作，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责和义务，维护公司全体股东的合法权益。

本次交易完成后，上市公司将进一步完善董事和董事会制度，完善董事会的运作，进一步确保董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权力等合法、规范；确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解上市公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策，尤其充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高上市公司决策科学性方面的积极作用。

（四）关于监事与监事会

上市公司监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位监事能够按照《监事会

议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况以及董事、高管人员履行职责的合法合规性进行监督。

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司法》《公司章程》和《监事会议事规则》的规定选举监事，从切实维护上市公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，保证监事履行监督职能。上市公司将为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及上市公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责合法合规性和上市公司财务情况进行监督的权利，维护上市公司及股东的合法权益。

（五）关于专门委员会

上市公司董事会下设战略、提名、薪酬与考核与审计四个专业委员会，均制订了相应的议事规则；第五届战略委员会由倪国涛、许安心和徐潘华组成，董事长倪国涛担任主任委员；第五届提名委员会由许安心、江曙晖和倪国涛组成，独立董事许安心担任主任委员；第五届薪酬与考核委员会由许安心、江曙晖和倪国涛组成，独立董事许安心担任主任委员；第五届审计委员会由江曙晖、许安心和倪国涛组成，独立董事江曙晖担任主任委员。提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会的负责人均由独立董事担任，且专业委员会中独立董事的人数超过二分之一，以保证董事会工作的有效运作和科学决策。

（六）关于信息披露管理制度和投资者关系管理

本次交易前，上市公司按照《公司法》《证券法》以及《上市公司信息披露管理办法》等有关法律法规的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息，协调公司与投资者的关系，接待股东来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料。上市公司通过制定《信息披露制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》《重大信息内部报告制度》《内幕信息知情人登记制度》等规章制度，明确信息披露岗位的功能职责、信息披露程序、信息资料的存取、处理、安全控制等，将信息披露工作制度化、流程化。公司已建立能够对内部和外部的信息进行有效搜集、整理的信息系统，从而确保员工、投资者、公众能充分理解和执行公司的相关决策及信息。

本次交易完成后，公司将继续依照中国证监会及深交所颁布的有关信息披露的相关法规，真实、准确、完整的进行信息披露工作，保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。公司将进一步加强投资者细化及关系管理工作，以提高公司信息透明度，保障全体股东的合法权益。

（七）关于相关利益者

上市公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

本次交易完成后，上市公司将进一步与利益相关者积极合作，坚持可持续发展战略，重视本公司的社会责任。

五、本次交易完成后上市公司利润分配政策及现金分红安排

（一）公司现行的利润分配政策

公司现行有效的《公司章程》中有关公司利润分配政策具体内容如下：

1、利润分配原则

（1）公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的母公司可供分配利润的规定比例向股东分配股利。公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益，全体股东的整体利益及公司的可持续发展。

（2）公司优先采用现金分红的利润分配方式。

2、利润分配形式

公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。现金分配股利应符合有关法律法规及中国证监会的有关规定。

3、利润分配的条件

（1）现金分红的条件

公司根据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，公司应积极推行现金分红方式。

除特殊情况外，公司在同时满足以下条件时，需实施现金分红：

①公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润，以母公司数据为准）为正值；

②审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

特殊情况是指，公司若有重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外），可以不进行现金分红。

公司制定利润分配方案时，为避免出现超分配的情况，应当以合并报表、母公司报表中可供分配利润孰低的原则来确定具体的利润分配比例。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买资产的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的10%，且超过10,000万元人民币。

公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定信息披露媒体上予以公告。

（2）股票股利分配的条件

公司根据年度盈利情况及未来发展需求，采取股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保分配方案符合全体股东的整体利益。

4、利润分配的时间间隔和比例

任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现

金流状况、资金需求状况，提议公司进行中期分红。

5、利润分配的决策程序

公司董事会根据既定的利润分配政策制订利润分配方案的过程中，需与独立董事充分讨论，在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上，形成利润分配方案。利润分配方案中应当对留存的未分配利润使用计划进行说明，独立董事应当就利润分配方案的合理性发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对利润分配方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

在审议公司利润分配方案的董事会会议上，需经全体董事过半数通过并经三分之二以上独立董事通过，方能提交公司股东大会审议。公司利润分配政策的制订或修改提交股东大会审议时，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。对于报告期盈利但未提出现金分红预案的，公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

监事会应当对董事会制订或修改的利润分配政策进行审议，并经过半数监事通过，监事会同时应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定信息披露媒体上予以公告。

6、利润分配政策的变更

公司的利润分配政策不得随意变更，并严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需调整分红政策尤其是现金分红政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证券监督管理委员会和交易所的有关规定。董事会

应在利润分配政策的修改过程中，与独立董事充分论证。在审议修改公司利润分配政策的董事会会议上，需经全体董事过半数同意，并分别经公司三分之二以上独立董事同意，方能提交股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在提交股东大会的议案中详细论证和说明修改原因，独立董事应当就利润分配方案修改的合理性发表独立意见。

监事会应当对董事会调整的利润分配政策进行审议，并经过半数监事通过。监事会同时应对董事会和管理层执行公司分红政策的情况及决策程序进行监督。

董事会、监事会在有关决策和论证过程中应当充分考虑公众投资者、独立董事的意见；相关议案经公司董事会、监事会审议通过后，需提交公司股东大会审议。

公司利润分配政策调整提交股东大会审议时，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。公司除设置现场会议投票外，还应当向股东提供网络投票平台，并为中小股东参加股东大会提供便利。

7、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）本次交易完成后上市公司的利润分配政策

本次交易完成后，本公司将按照《公司章程》的约定，实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况、政策导向和市场意愿，不断提高公司运营绩效，完善公司股利分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护公司全体股东利益。

六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号-上市公司重大资产重组》（2022 年修订）、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号文）的相关要求，上市公司及其董事、监

事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人及其董事、监事、高级管理人员，交易对方及其主要负责人，交易对方控股股东、实际控制人，标的公司及其主要负责人，相关专业机构及其经办人员以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满 18 周岁的成年子女；上述人员以下合称“自查范围内人员”）就上市公司本次交易首次公告日（2021 年 11 月 25 日）前 6 个月至本报告书出具日是否存在买卖公司股票行为进行了自查并出具了自查报告。

（一）“新华都购物广场股份有限公司一第二期员工持股计划”减持公司股票

公司 2020 年员工持股计划管理委员会根据持股计划的安排，于 2021 年 6 月 28 日通过大宗交易方式减持新华都购物广场股份有限公司一第二期员工持股计划持有的公司股票 6,915,700 股，于 2022 年 1 月 4 日通过集中竞价方式减持新华都购物广场股份有限公司一第二期员工持股计划持有的公司股票 4,300 股。第一次减持时公司尚未筹划本次重大资产出售事宜；第二次减持时公司已于 2021 年 11 月 25 日披露《新华都关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》，根据公司出具的自查报告上述交易不属于利用内幕信息进行股票交易的情形。

（二）新华都集团向上市公司董事长协议转让10%公司股份

2021 年 11 月 30 日，控股股东新华都集团与上市公司董事长倪国涛签订《关于新华都购物广场股份有限公司之股份转让协议》，新华都集团向倪国涛协议转让其持有公司的 68,456,388 股（占公司总股本的 10.00%）无限售流通股。上市公司于 2021 年 11 月 30 日公告了《简式权益变动报告书》。

新华都集团系上市公司控股股东，根据其出具的自查报告：

“本公司基于增强公司管理团队的信心，进一步做大做强公司互联网营销业务，促进公司长期健康发展，于 2021 年 11 月 30 日与倪国涛签订《关于新华都购物广场股份有限公司之股份转让协议》。上市公司已于 2021 年 11 月 25 日披露《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》，因此该

次股份转让不属于利用本次交易内幕信息进行股票交易的情形。”

倪国涛系上市公司董事长，根据其出具的自查报告：

“本人看好上市公司未来发展前景，于 2021 年 11 月 30 日与新华都集团签订《关于新华都购物广场股份有限公司之股份转让协议》。上市公司已于 2021 年 11 月 25 日披露《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》，因此该次股份受让不属于利用本次交易内幕信息进行股票交易的情形。”

（三）标的公司相关人员买卖公司股票

标的公司之一泉州新华都购物广场有限公司高级管理人员陈进在自查期间存在通过其自有股票账户买卖新华都股票的情况，具体如下：

日期	成交量（股）	方向
2021-8-11	19,000	买入
2021-8-12	19,000	卖出
2021-12-14	24,000	买入
2021-12-22	7,700	买入
2021-12-31	31,700	卖出

根据陈进出具的自查报告：“本人交易新华都股票系基于对二级市场交易情况及对股票投资价值的自行判断而进行的操作，不存在利用本次交易内幕信息进行股票交易的情形。若上述买卖新华都股票的行为被有关部门认定有不当之处，愿意将获利部分全额上交至新华都。”

标的公司之一宁德新华都购物广场有限公司高级管理人员黄仲恭之配偶在自查期间存在通过其自有股票账户买卖新华都股票的情况，具体如下：

日期	成交量（股）	方向
2021-6-3	62,200	卖出
2021-11-30	1,000	买入
2021-12-7	1,000	卖出
2021-12-9	3,300	买入
2021-12-31	3,300	卖出

根据黄仲恭出具的自查报告：“本人配偶交易新华都股票系基于对二级市场交易情况及对股票投资价值的自行判断而进行的操作，不存在利用本次交易

内幕信息进行股票交易的情形。若上述买卖新华都股票的行为被有关部门认定有不当之处，愿意将获利部分全额上交至新华都。”

标的公司之一三明新华都物流配送有限公司高级管理人员陈明林及配偶在自查期间存在通过其自有股票账户买卖新华都股票的情况。

陈明林交易记录具体如下：

日期	成交量（股）	方向
2021-11-24	12,400	买入
2021-11-29	12,400	买入
2021-11-30	10,700	卖出
2021-12-2	5,800	买入
2021-12-2	5,900	卖出
2021-12-3	15,800	卖出
2021-12-10	20,000	买入
2021-12-13	5,000	买入
2021-12-15	4,300	买入
2021-12-16	14,300	卖出
2021-12-20	15,000	卖出

陈明林配偶交易记录具体如下：

日期	成交量（股）	方向
2021-7-5	10,900	卖出

根据陈明林出具的自查报告：“本人及配偶交易新华都股票系基于对二级市场交易情况及对股票投资价值的自行判断而进行的操作，不存在利用本次交易内幕信息进行股票交易的情形。若上述买卖新华都股票的行为被有关部门认定有不当之处，愿意将获利部分全额上交至新华都。”

经核查，除上述情况外，在自查期间，本次交易其他相关各方、相关人员及其直系亲属在自查期间不存在买卖上市公司股票的情况。上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为，对本次交易不构成实质影响。

七、关于上市公司股票价格在本次交易首次公告日前 20 个交易日是否异常波动的说明

上市公司于 2021 年 11 月 25 日（以下简称“本次交易首次公告日”）披露

《新华都购物广场股份有限公司关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》。公司股票在公告前一个交易日（2021年11月24日）的收盘价为4.20元/股，公告前第21个交易日（2021年10月27日）的收盘价为3.88元/股。本次交易首次公告日前20个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅8.25%，同期深证综指（399106.SZ）累计涨幅5.13%，Wind零售业行业指数累计涨幅1.89%。

因此，在分别剔除大盘因素影响和同行业板块因素影响后，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前20个交易日内累计涨跌幅均未超过20%。

八、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

截至本报告书出具日，上市公司及其控股股东、实际控制人、上市公司及其控股股东、实际控制人的董事、监事、高级管理人员、交易对方及其控股股东、实际控制人、交易对方主要管理人员、标的公司以及为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员，均不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少三十六个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”的情形。

九、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息作了如实披露，除已披露事

项外，无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的信息。

十、关于上市公司聘请第三方行为的说明

（一）独立财务顾问有偿聘请第三方的说明

截至本报告书出具日，安信证券在本次重大资产出售项目中不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为。

（二）上市公司有偿聘请第三方的说明

本次交易中，上市公司依法聘请了安信证券担任本次交易的独立财务顾问；聘请国浩律师（福州）事务所担任本次交易的法律顾问；聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的会计师事务所；聘请福建华成房地产土地资产评估有限公司担任本次交易的评估机构。上述中介机构均为本次交易依法聘请的证券服务机构，聘请行为合法合规。除上述机构外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为。

十一、本次交易对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

对于本次交易涉及的信息披露义务，公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》《重组管理办法》等相关规定，履行了信息披露义务。本报告书披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及与本次交易的进展情况。

（二）严格履行相关程序

本次交易的标的公司由具备业务资格的会计师事务所和资产评估机构进行审计和评估；本次交易价格系根据资产评估结果并经交易双方协商确定；独立财务顾问、法律顾问将对本次交易出具独立财务顾问报告和法律意见书。

针对本次重大资产出售事项，上市公司严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。本次交易方案经全体独立董事同意后提交董事会讨论，独立董事已就该事项发表独立意见。

（三）网络投票安排

公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加审议本次交易方案股东大会的股东提供便利，除现场投票外，公司将就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。

（四）本次交易摊薄即期回报情况及填补措施、相关主体承诺

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发〔2014〕17号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31号）等相关规定，为保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，上市公司就本次重组对即期回报摊薄的影响进行了认真分析和计算。

根据公司2020年度、2021年1-10月的财务报表，以及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2022]13-2号《审阅报告》，假设本次交易于2020年1月1日完成，则本次重组对2020年度、2021年1-10月归属于公司普通股股东的净利润及基本每股收益影响情况对比如下：

项目	2021年1-10月		2020年度	
	交易完成前	交易完成后	交易完成前	交易完成后
归属于公司普通股股东	3,852.38	10,917.37	18,192.63	8,379.69

项目	2021年1-10月		2020年度	
	交易完成前	交易完成后	交易完成前	交易完成后
的净利润（万元）				
基本每股收益（元/股）	0.06	0.16	0.27	0.12

根据上表，本次交易完成后，上市公司 2020 年、2021 年 1-10 月归属于母公司股东的净利润分别是 8,379.69 万元和 10,917.37 万元，基本每股收益分别为 0.12 元/股、0.16 元/股。2020 年标的公司实现扭亏为盈，因此剥离后将摊薄当年每股收益；2021 年 1-10 月标的公司亏损金额较大，本次交易后将公司每股收益提高，预计剥离零售业务导致上市公司 2021 年度净利润减少和摊薄 2021 年度即期回报的风险较小。

受宏观经济、产业政策、行业周期等多方面因素的影响，本次交易完成后上市公司在生产经营过程中仍面临市场风险、经营风险等导致摊薄上市公司 2021 年即期回报的情况。为防范本次重大资产重组可能导致的对公司即期回报被摊薄的风险，上市公司将采取以下措施填补本次重大资产重组对即期回报被摊薄的影响。具体如下：

1、充分利用本次交易获得的现金对价，支持主业发展，改善财务状况

本次交易完成后，公司将进一步聚焦于互联网营销业务，依托现有的技术、品牌、渠道、运营经验等优势，加大公司现有品类的营销推广力度，扩大公司影响力，巩固公司市场地位；同时积极寻求优质品牌方授权合作，丰富公司的品牌类型，布局具有发展潜力的细分赛道；并根据互联网营销领域的业态变化和发展，在产品定制营销、直播电商等领域加大人力资源、营销资源等方面的投入，增强公司的市场竞争力。

此外，本次交易完成后公司回笼资金将提高资产流动性，降低资产负债率，进一步满足互联网营销业务对运营资金的需求。

2、进一步完善利润分配政策，注重投资者回报及权益保护

为完善公司的利润分配制度，推动公司建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东和投资者的利益，公司根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。未来，若上述制

度与适用的法律、法规等规范性文件存在不符之处，上市公司将按照相关法律法规以及公司章程等内部规范性文件的要求及时对公司的相关制度进行修订。

3、进一步加强经营管理及内部控制，提升经营业绩、降低运营成本

公司将努力提高本次交易资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省公司的财务费用支出。同时，公司也将加强企业内部控制，全面有效地控制公司经营和管控风险。

此外，公司董事、高级管理人员对关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“一、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，也不得采用其他方式损害公司利益；

二、本人承诺对本人职务消费行为进行约束；

三、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

四、本人承诺由董事会或者薪酬与考核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；

五、如公司拟实施股权激励，本人承诺公司拟公布的股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

六、自本承诺出具日至公司本次重大资产出售事项实施完毕前，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。”

公司的控股股东新华都集团、实际控制人陈发树先生对关于公司本次重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺如下：

“一、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

二、本承诺出具日至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出新的关于填补回报措施及相关人员承诺的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等新的监管规定时，承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

三、承诺人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若承诺人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，承诺人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

十二、上市公司控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

截至本报告书出具日，公司控股股东新华都集团及其一致行动人陈发树先生、新华都投资及陈志勇先生已出具说明如下：

“作为上市公司的控股股东及一致行动人，本公司/本人认为本次交易有利于增强新华都持续经营能力，有利于维护新华都及其全体股东的利益。

本公司/本人原则同意本次交易，将在确保新华都及其投资者利益最大化的前提下，积极促成本次交易的顺利进行。”

十三、上市公司控股股东及一致行动人、董事、监事、高级管理人员的股份减持计划

针对本次重组，上市公司控股股东新华都集团及其一致行动人陈发树先生、新华都投资及陈志勇先生，以及直接或间接持有上市公司股份的董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“截至本承诺函签署日，本公司/本人无任何减持新华都股票的计划。本公司/本人承诺，新华都本次交易实施完毕前，如本公司/本人拟减持新华都股票的，本公司/本人届时将严格按照法律法规及深圳证券交易所之相关规定操作。”

十四、其他重要信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息作了如实披露，除已披露事项外，无其他应披露而未披露的信息。

第十三节 独立董事及相关证券服务机构的意见

一、独立董事意见

根据《上市公司独立董事规则》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律、法规、规范性文件和《新华都购物广场股份有限公司章程》《新华都购物广场股份有限公司独立董事制度》的相关规定，我们作为新华都购物广场股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，经认真审查相关资料后，对公司第五届董事会第十五次（临时）会议审议的相关事项发表独立意见如下：

（一）关于公司重大资产出售暨关联交易事项的独立意见

关于本次交易的决策程序我们已在本次董事会会议召开之前，认真审查董事会提供的相关资料，并在充分了解公司本次交易的背景信息前提下，针对相关资料进行了必要的沟通，本次董事会审议的相关事项获得了我们的事前认可。新华都集团为公司控股股东，本次交易构成关联交易。《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及公司本次交易的其他相关议案已经提交公司第五届董事会第十五次（临时）会议审议通过。综上所述，公司审议本次交易的董事会召开、表决程序符合相关法律、法规及公司章程的规定。

（二）关于本次交易方案

1、本次交易方案符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会的相关规定。方案合理、切实可行，不会损害中小股东的利益。

2、通过本次重大资产出售，公司将聚焦互联网营销业务，有利于实现资源配置的进一步优化，提升资产质量，从而稳步扩大经营规模，提高持续盈利能力。

3、本次交易所涉及的《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》、公司与交易对方签署的附条件生效的《重大资产出售协议》等符合有关法律、法规以及中国证监会的有关监管规定，本次交易方案具备可行性和可操作性。不存在损害公司及公众股东利益的情形。

4、本次交易以公司聘请的资产评估机构出具的评估报告的评估值为参考依据，经交易双方协商确定最终交易价格，标的资产定价具有公允性、合理性，不会损害公司及其股东，特别是中小股东的利益。我们认为：

（1）为公司本次交易出具评估报告的评估机构及其经办评估师与上市公司、交易对方、交易标的，除业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

（2）评估机构及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的管理或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（3）评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构本次评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的公司在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与本次评估的评估目的具有相关性。

（4）本次交易涉及的标的资产的交易价格以评估机构出具的标的资产截至评估基准日的评估价值为参考，在双方协商的基础上确定。标的资产的交易价格具备公允性，未损害公司及其股东的利益。

5、公司董事和高级管理人员根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）的有关规定，就公司本次重大资产重组事宜对即期回报填补措施能够切实履行作出承诺。我们认为，公司董事和高级管理人员关于本次重大资产重组摊薄即期回报填补措施的承诺符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会

公告[2015]31 号）等有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，符合公司及股东利益。

6、本次交易尚需履行的程序包括但不限于：

（1）取得公司股东大会审议批准；

（2）其他可能涉及的批准或核准。

综上所述，公司将聚焦互联网营销业务，有利于实现资源配置的进一步优化，提升资产质量，从而稳步扩大经营规模，提高持续盈利能力，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司公众股东利益的情况。同意董事会就本次交易所做的总体安排。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请了安信证券股份有限公司作为本次重大资产重组的独立财务顾问。根据安信证券出具的《独立财务顾问报告》，独立财务顾问认为：

1、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定；

2、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市；

3、本次交易定价系双方在公平、自愿的原则下，经过友好协商及谈判最终确定。上市公司聘请的具有相应资质的估值机构及经办人员与标的资产、交易对方及上市公司均没有利益关系或冲突，具有独立性。本次交易所涉及的资产定价合理、公允，不存在损害上市公司及其股东合法权益的情形；

4、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，本次评估方法选用适当，评估假设前提与重要评估参数取值具有合理性；

5、本次交易完成后上市公司营收规模下降，但盈利状况得到改善，上市公司未来将继续大力发展互联网营销业务，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的问题；

6、本次《重大资产出售协议》明确约定了对价支付安排和资产交割安排，本次资产交付安排不会导致上市公司出售资产后不能及时获得对价的重大风险，相关的违约责任切实有效；

7、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

8、本次交易构成关联交易，本次交易具备必要性，本次交易不损害上市公司及非关联股东的利益；

9、上市公司在本次项目中依法聘请了安信证券担任本次交易的独立财务顾问、聘请国浩律师（福州）事务所担任本次交易的法律顾问、聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为本次交易的审计机构、聘请福建华成房地产土地资产评估有限公司作为本次交易的评估机构，除前述依法聘请的第三方机构外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为；

10、上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为，对本次交易不构成实质影响。

三、法律顾问意见

本公司聘请了国浩（福州）律师事务所作为本次重大资产重组的独立财务顾问。根据国浩律师出具的《法律意见书》，律师认为：

（一）本次交易的整体方案符合法律、法规及规范性法律文件的规定，合法、有效。

（二）本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市。

（三）新华都系依法设立并有效存续的股份有限公司，具备实施本次交易的主体资格；交易对方系依法成立并合法存续的企业，依法具有作为本次重大资产出售交易对方的主体资格。

（四）除尚需上市公司股东大会审议通过本次交易的有关议案（关联股东应回避表决）、本次交易取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查以及法律、法规和规范性文件所要求的其他相关有权机构的审批、许可或备案（如需）外，本次交易已经履行了现阶段应当履行的批准和授权程序。

（五）本次交易涉及的协议合法有效，协议内容不存在违反法律、行政法规的强制性规定的情形，待约定的生效条件成就时即可生效。

（六）本次交易的标的资产权属清晰，标的资产未设有质押权或其他任何第三方权益，也不存在司法查封、冻结或其他被限制转让的情形。在相关各方履行本次重组协议的约定，上市公司向交易对方转让其所持标的公司股权不存在实质性法律障碍。

（七）本次交易符合《证券法》《重组管理办法》等相关法律、法规规定的上市公司重大资产重组需具备的实质性条件。

（八）本次重大资产重组构成关联交易，并且已依法履行了现阶段必要的信息披露义务和审议批准程序；本次交易完成后上市公司将存在与关联方之间的关联租赁、关联担保的情况，上市公司将继续按照关联交易制度、信息披露管理制度等规范关联交易，严格履行关联交易的决策程序及信息披露义务，避免损害上市公司及其股东合法权益的情形；本次交易完成后的控股股东、实际控制人已经对规范本次交易后可能产生的重大关联交易行为作出了必要的和有约束力的承诺，为本次重大资产重组完成后上市公司与关联方可能发生的关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保障。

本次交易不会导致上市公司的实际控制人发生变更，本次交易前后，上市公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的情形；为避免产生同业竞争，本次交易完成后的控股股东、实际控制人已出具关于避免同业竞争的承诺，该等承诺的实施将有利于避免同业竞争，保护中小股东的合法权益。

（九）截至法律意见书出具日，上市公司就本次交易已依法履行了法定信息披露义务，不存在应披露而未披露的重大事项或安排。

（十）本次自查期间，除已披露的情形外，本次交易其他相关各方、相关人员及其直系亲属在自查期间不存在买卖上市公司股票的情况。已披露的内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为，不会对本次交易构成实质影响。

（十一）参与本次交易的证券服务机构具有必备的业务资格。

（十二）本次交易在获得本法律意见书所述之全部批准、授权、同意并履行全部必要的法律程序后，其实施不存在实质性法律障碍。

第十四节 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名称	安信证券股份有限公司
住所	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元
法定代表人	黄炎勋
联系电话	021-35082131
传真	021-35082151
经办人员	邬海波、黄璇、曹锐、张毅、樊昱

二、法律顾问

名称	国浩律师（福州）事务所
住所	福建省福州市台江区宁化街道望龙二路 1 号海西金融大厦 43 层
单位负责人	姚仲凯
联系电话	0591-88115333
传真	0591-88338885
经办人员	李彤、蔡顺梅、吴冕之

三、审计机构

名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
住所	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
单位负责人	翁伟
联系电话	0571-89722366
传真	0571-88216999
经办人员	陈祖珍、骆建新、黄魁龙、林娇妹、孙玲颖、吴芳芳、苏锦泉

四、评估机构

名称	福建华成房地产土地资产评估有限公司
----	-------------------

住所	福建省福州市五四路 118 号闽侨大厦三盛国际中心东塔 9F
法定代表人	傅雪琴
联系电话	0591-87679059
传真	0591-87816307
经办人员	傅雪琴、林祥、李德初、宋永霞

第十五节 董事、监事、高级管理人员及相关中介机构声明

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（一）

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

倪国涛

陈文杰

郭建生

徐潘华

许安心

江曙晖

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（二）

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

全体监事签字：

陈智敏

林波

龚水金

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日

上市公司及全体董事、监事、高级管理人员声明（三）

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：

张石保

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：

黄璇

邬海波

法定代表人：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

年 月 日

法律顾问声明

本所及本所经办律师同意《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

李彤

蔡顺梅

吴冕之

律师事务所负责人：

姚仲凯

国浩律师（福州）事务所

年 月 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》（以下简称重组报告书）及其摘要，确认重组报告书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审(2022)13-1 号）和《审阅报告》（天健审（2022）13-2 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对新华都购物广场股份有限公司在重组报告书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认重组报告书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

陈祖珍

骆建新

会计师事务所负责人：

翁伟

天健会计师事务所(特殊普通合伙)

年 月 日

评估机构声明

本公司及本公司经办人员同意《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的评估报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：

傅雪琴

林祥

法定代表人：

傅雪琴

福建华成房地产土地资产评估有限公司

年 月 日

第十六节 备查文件及地点

一、备查文件

- 1、新华都第五届董事会第十五次（临时）会议决议；
- 2、新华都独立董事对有关事项的事前认可意见及独立意见；
- 3、新华都第五届监事会第十五次（临时）会议决议；
- 4、《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》及其摘要；
- 5、新华都与新华都集团签订的《重大资产出售协议》《股权转让协议》《商标使用许可合同》；
- 6、安信证券股份有限公司出具的《独立财务顾问报告》；
- 7、国浩律师（福州）事务所出具的《法律意见书》；
- 8、天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审[2022]13-1 号《审计报告》和天健审[2022]13-2 号《审阅报告》；
- 9、福建华成房地产土地资产评估有限公司出具的闽华成评报(2022)资字第 Z0001 号《资产评估报告》及评估说明；
- 10、其他与本次交易与有关的重要文件。

二、备查文件地点

办公地址：福建省福州市鼓楼区五四路 162 号新华都大厦北楼 7 层

联系人：杨秀芬

电话：0591-87987972

传真：0591-87812085

三、查阅网址

指定信息披露网站巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>

（本页无正文，为《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》之签章页）

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日