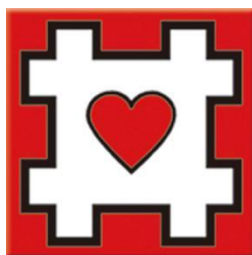


股票代码：002264 股票简称：新华都 上市地点：深圳证券交易所 公告编号：2022-031

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）摘要
（修订稿）



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.

二〇二二年三月

声 明

一、公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）；备查文件的查阅方式为：投资者可在本报告书摘要刊登后至于上市公司指定地点及时间查阅上述文件（详见本报告书摘要之“第二节 备查文件及地点”）。

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，除本报告书摘要内容以及与本报告书摘要同时披露的相关文件外，还应认真地考虑重组报告书披露的各项风险因素。

本文中涉及补充披露的内容已以楷体加粗文字在重组报告书中显示。投资者若对本报告书摘要存在任何疑问，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

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
一、公司声明.....	2
二、交易对方声明.....	2
三、相关证券服务机构声明	3
目 录.....	4
释 义.....	6
重大事项提示.....	8
一、本次交易方案概述	8
二、本次交易构成重大资产重组	8
三、本次交易构成关联交易	9
四、本次交易不构成重组上市	9
五、本次交易的支付方式.....	9
六、本次交易的评估情况.....	9
七、本次交易对上市公司的影响	9
八、本次交易履行的审批程序情况.....	11
九、本次交易相关方作出的重要承诺	12
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.....	17
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.....	18
十二、保护投资者合法权益的相关安排.....	18
重大风险提示.....	22
一、与本次交易相关的风险	22
二、上市公司的经营风险.....	23
第一节 本次交易概况	25
一、本次交易的背景.....	25
二、本次交易的目的.....	25
三、本次交易方案概述	26
四、本次交易构成关联交易	27
五、本次交易构成重大资产重组	28
六、本次交易不构成重组上市	28
七、本次交易的决策过程.....	28
八、本次交易对上市公司的影响	29
第二节 备查文件及地点.....	32

一、备查文件.....	32
二、备查文件地点.....	32
三、查阅网址.....	33

释 义

本报告书摘要中，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）》（修订稿）
本报告书摘要	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）摘要》（修订稿）
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》
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摘要“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摘要全文，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	426,202.61	185,337.13	-56.51	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	3,852.38	10,917.37	183.39	18,192.63	8,379.69	-53.94

润						
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。

3、国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定

2022年3月4日，国家市场监督管理总局向交易对方出具《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》（反执二审〔2022〕260号）。由于本次交易前后，标的资产的控制权未发生改变，不属于经营者集中的情形，本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定。

（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、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	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
2	新华都董事、监事及高级管理人员		<p>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；</p> <p>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</p>

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
			<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
3	标的公司		<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
4	新华都集团		<p>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；</p> <p>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</p>

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
			<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
5	新华都集团董事、监事及高级管理人员		<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
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	<p>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券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。</p>

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
7	新华都董事、监事及高级管理人员	大资产重组相关股票异常交易监管》第十三条规定情形的承诺	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	<p>本次交易前，上市公司保持独立运行。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
13	陈发树及	关于本次	截至承诺签署日，本公司/本人无任何减持新华都股票

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
	新华都集团	交易实施期间股份减持计划的承诺	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	<p>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；</p> <p>二、本人承诺对本人职务消费行为进行约束；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
17	陈发树及新华都集团		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
18	陈发树及	关于避免	本公司/本人在持有上市公司的控股权或实际控制权

序号	承诺人	承诺事项	承诺主要内容
	新华都集团	同业竞争的承诺函	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

截至本报告书摘要出具日，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。本报告书摘要披露后，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的净利润（万元）	3,852.38	10,917.37	18,192.63	8,379.69
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、**本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定**。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

截至本报告书摘要出具日，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。

3、国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定

2022年3月4日，国家市场监督管理总局向交易对方出具《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》（反执二审〔2022〕260号）。由于本次交易前后，标的资产的控制权未发生改变，不属于经营者集中的情形，本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定。

（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、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	426,202.61	185,337.13	-56.51	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 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、《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）》（修订稿）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>

（此页无正文，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）摘要》（修订稿）之盖章页）

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日