

目 录

一、收益实现情况的鉴证报告·····	第 1—2 页
二、收益实现情况的说明·····	第 3—4 页

关于新华都购物广场股份有限公司投资长沙中 泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况的鉴证报告

天健审〔2017〕13-30 号

新华都购物广场股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的新华都购物广场股份有限公司（以下简称新华都公司）管理层编制的《新华都购物广场股份有限公司关于投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况的说明》。

一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供新华都公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为新华都公司 2016 年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。

二、管理层的责任

新华都公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照深圳证券交易所的相关规定编制《新华都购物广场股份有限公司关于投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况的说明》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对新华都公司管理层编制的上述说明独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们进行了审慎调查，实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序，并根据所取得的材料做出职业判断。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

五、鉴证结论

我们认为，新华都公司管理层编制的《新华都购物广场股份有限公司关于投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况的说明》符合深圳证券交易所的相关规定，如实反映了新华都公司实际投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：陈祖珍

中国·杭州 中国注册会计师：骆建新

二〇一七年四月十八日

**新华都购物广场股份有限公司关于投资长沙中泛置业
有限公司、长沙武夷置业有限公司
2014-2016 年度收益实现情况的说明**

新华都购物广场股份有限公司（以下简称本公司）于 2013 年度完成收购长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司各 19.50%股权，根据深圳证券交易所相关规定，现将 2014-2016 年度收益实现情况说明如下。

一、基本情况

2013 年 5 月 27 日，本公司与控股股东新华都实业集团股份有限公司在福建福州签订了《股权转让协议》。根据协议规定，本公司将出资 638,000,000.00 元收购新华都实业集团股份有限公司控股的子公司长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司各 19.5%的股权。其中长沙中泛置业有限公司 19.5%股权作价 571,000,000.00 元，长沙武夷置业有限公司 19.5%股权作价 67,000,000.00 元。

股权转让款支付情况如下：

（一）2013 年 8 月，本公司支付给新华都实业集团股份有限公司股权转让款 171,400,000.00 元。

（二）2013 年 12 月，本公司支付给新华都实业集团股份有限公司股权转让款 66,900,000.00 元。

（三）2016 年 9 月，本公司及新华都实业集团股份有限公司出售长沙中泛置业有限公司全部股权，收回该股权转让款后，本公司支付给新华都实业集团股份有限公司 399,700,000.00 元。

二、业绩承诺情况

由于系高溢价向关联方购买资产，新华都实业集团股份有限公司在 2013 年 5 月 28 日作出承诺，本次交易完成后的三个会计年度内（2014-2016 年度），本公司此次投资年平均收益率低于 12%的部分，新华都实业集团股份有限公司将以现金补足。

三、收益实现情况

本公司投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度收益实现情况：

(一) 2015 年 3 月，收到长沙武夷置业有限公司分红款 19,500,000.00 元。

(二) 2016 年 7 月，本公司及新华都实业集团股份有限公司出售长沙中泛置业有限公司全部股权，本公司实现投资收益 208,067,333.35 元。

(三) 截至 2016 年 12 月 31 日，计提对长沙武夷置业有限公司投资的减值准备 46,538,273.39 元。

综上，本公司实际投资长沙中泛置业有限公司、长沙武夷置业有限公司 2014-2016 年度累计实现的年平均收益率超过新华都实业集团股份有限公司承诺的 12%的年平均收益率。

新华都购物广场股份有限公司

二〇一七年四月十八日