

长江证券承销保荐有限公司

关于红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉拟提议调整所持部分

兰州民百股票不质押、不托管承诺之核查意见

红楼集团有限公司（以下简称“红楼集团”）为上市公司兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称“兰州民百”、“上市公司”）的控股股东。兰州民百向红楼集团以及 11 名自然人（其中朱宝良、洪一丹、朱家辉为红楼集团和兰州民百的实际控制人及其关联人）发行股份及支付现金购买资产交易于 2017 年 4 月 8 日获中国证监会核准，并于 2017 年 5 月 17 日实施完毕，红楼集团获得新增限售股 305,749,023 股，朱宝良、洪一丹、朱家辉合计获得新增限售股 52,928,277 股。红楼集团及相关自然人在关于股份锁定的承诺函中承诺：“红楼集团以及 11 名自然人通过本次交易所取得的上市公司的股份自股份上市之日起 36 个月内不进行转让、质押、托管，自股份上市之日起满 36 个月后全部解禁。”

红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉拟提议上市公司兰州民百召开股东大会审议调整上述关于发行股份购买资产取得的股票 36 个月内不进行质押及托管的承诺，长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”）作为本次重组的独立财务顾问，就该事项进行了核查，具体情况如下：

一、调整股票不质押、不托管承诺的合理性

（一）红楼集团有预期之外的大额资金需求

长江保荐对红楼集团相关人员进行了访谈，查阅了红楼集团财务报表、相关借款合同、抵押合同及“16 红楼债”的相关公告、以及红楼集团出具的说明文件，经核查，红楼集团现符合金融机构要求的抵押物大多已抵押，其他信用融资额度申请难度较大，另红楼集团于 2016 年 3 月向合格投资者发行了总额为 12 亿元的公司债券，并于深圳证券交易所上市。由于该项公司债的债项评级为 AA 级，不再满足中证登的质押回购入库要求，经债券投资者要求并沟通，红楼集团拟赎回该批债券。综上，红楼集团目前资金需求较大，红楼集团所持上述兰州民百股票无法质押极大地降低了红楼集团正常的资金使用效率，红楼集团拟解除在

本次交易中获得的 2017 年净利润承诺对应的股份 99,904,940 股不质押、不托管的承诺，同时朱宝良、洪一丹、朱家辉拟提议解除其在本次交易所获得的 52,928,277 股不质押、不托管的承诺（解除后的托管仅限于质押用途），上述股份质押后预计用于包括赎回“16 红楼债”、补充流动资金、偿还银行贷款等用途。

（二）杭州环北业绩承诺预计无法完成的可能性较小

根据兰州民百 2017 年发行股份购买资产交易双方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》及《业绩补偿协议》等协议，杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称“杭州环北”）控股股东红楼集团承诺，本次重组业绩补偿期间为 2017 年至 2019 年，于该业绩补偿期间内，杭州环北母公司每年实现的扣除非经常性损益及投资收益后的净利润应分别不低于 9,248.76 万元、9,433.73 万元和 9,622.41 万元。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的杭州环北 2017 年度审计报告，杭州环北母公司 2017 年扣除非经常性损益及投资收益后的净利润为 10,260.33 万元，已超额实现 2017 年度业绩承诺。长江保荐对杭州环北相关人员进行访谈、获取了杭州环北截至 2017 年 11 月的在手租赁合同明细表、复核了杭州环北对上述租赁合同的预收租金情况，并查阅了杭州环北出具的 2018-2019 年度盈利预测表及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的杭州环北 2018-2019 年度盈利预测审核报告，根据该报告，杭州环北 2018 年和 2019 年扣除投资收益后的净利润（非经常性损益未预测）预计为 10,324.14 万元和 10,588.32 万元，对 2018 年和 2019 年的业绩承诺覆盖率分别为 109.44%和 110.04%。

综上所述，经本独立财务顾问核查后认为，红楼集团的资金需求真实且金额较大，杭州环北 2017 年度已完成业绩承诺，2018 年和 2019 年预计实现净利润对业绩承诺的覆盖情况较为良好，未来无法完成业绩承诺的可能性较低，本次调整部分股票不质押、不托管的承诺不会对未来的业绩补偿造成重大不利影响，且有利于提高上市公司大股东资金使用效率，具有合理性。

二、杭州环北 2018-2019 年度盈利预测的合理性

长江保荐查阅了杭州环北出具的 2018-2019 年度盈利预测表及天健会计师

事务所（特殊普通合伙）出具的杭州环北 2018-2019 年度盈利预测审核报告、截至 2017 年 11 月底杭州环北在手租赁合同、以及杭州环北租金的预收情况。经核查，本独立财务顾问认为，本次杭州环北盈利预测性财务信息是在合理假设的基础上恰当编制的，预测性财务信息已恰当列报，所有重大假设已充分披露，预测性财务信息的编制基础与历史财务报表一致。

此外，近年来，杭州环北的出租率始终保持在 99%左右，续租率也稳定在 95%左右，出租率和续租率均处于较高水平，店铺租赁处于供不应求的状态，因此杭州环北在合同签订时即可一次性收取合同期内的所有租金，现金流量情况较好，因此总体而言杭州环北的营业收入较为稳定，相关盈利预测依据充分、可靠。

综上，经核查，长江保荐认为杭州环北 2018 年和 2019 年的盈利预测各项假设与实际情况较为符合，相关预测数据是合理且谨慎的。

三、红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉本次调整其所持部分兰州民百股票不质押、不托管承诺不会对未来业绩承诺履行造成重大不利影响

长江保荐查阅了本次重组的交易报告书、业绩补偿协议及其补充协议、杭州环北 2017 年度审计报告、以及杭州环北出具的 2018-2019 年度盈利预测表及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的杭州环北 2018-2019 年度盈利预测审核报告，根据相关报告，杭州环北 2017 年度业绩承诺已超额完成，2018 年和 2019 年预计也将超额完成业绩承诺。

本次红楼集团仅将 2017 年度业绩承诺对应部分的股票解除不质押、不托管承诺，同时朱宝良、洪一丹、朱家辉将进一步增加承诺：“如出现因本次调整不质押、不托管承诺造成红楼集团无法实施业绩补偿的情形，本人将承担连带补偿责任，采取的补偿方式包括但不限于以本人所持有股份进行补偿、从二级市场取得股份进行补偿、现金补偿以及中国证监会等监管机构认可的其他方式。”

红楼集团、实际控制人朱宝良及其妻子洪一丹作出如下承诺进行增信：“本集团/本人在业绩补偿期间，不直接/间接转让、抵押或采取其他方式处置位于桐庐县瑶琳镇瑶桃路 2 号房产、桐庐县富春路 156 号 25 套房产、杭州市朝晖路 207 号 1 单元 501 室-502 室房产、上海市淮海中路 138 号 2101-2104 室房产、上海市中山南路 200 弄 10 号房产、上海市中山南路 200 弄 3 号 2702 室房产的

所有权。业绩补偿期间内，如触发业绩补偿义务，自触发之日起，本集团/本人将划转通过抵押、出售或其他方式处置上述房产获取的资金至上市公司设立的业绩补偿专项账户，直至业绩补偿义务履行完毕。”

因此，本独立财务顾问认为，上述承诺调整后，不会对红楼集团 2018 年和 2019 年的业绩补偿承诺造成重大不利影响，红楼集团未解除不质押承诺的股份预计可对未来年度业绩承诺补偿实现充分覆盖。

四、履行的程序

应履行的相关程序如下：

1、红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉向上市公司提交《申请变更红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉于本次重大资产重组交易中所获得的股份不可质押、不可托管的承诺的议案》及《红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉对红楼集团业绩补偿承诺进行补充承诺的议案》；

2、上市公司董事会对上述议案进行投票表决，与本次交易相关的董事（丁百永、洪一丹、朱宝良、郭德明、张宏）回避表决；

3、召开上市公司股东大会对上述议案进行投票表决（红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉及其关联方回避表决）；

本独立财务顾问认为，上述程序履行完毕且获得上市公司非关联股东表决支持相关议案后，调整红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉所持部分兰州民百股票不可质押、不可托管的承诺方能生效，上述各方即可申请办理股票质押手续。

五、结论性意见

综上所述，经本独立财务顾问核查后认为，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的杭州环北 2017 年度审计报告，以及杭州环北 2018-2019 年度盈利预测审核报告，杭州环北 2017 年度业绩承诺已超额完成，2018 年和 2019 年预计也将超额完成业绩承诺。红楼集团的资金需求真实且金额较大，本次调整红楼集团、朱宝良、洪一丹、朱家辉所持部分股票不质押、不托管的承诺不会对未来的业绩补偿造成重大不利影响，且有利于提高上市公司大股东资金使用效率，具有合理性。

（本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于红楼集团及朱宝良、洪一丹、朱家辉拟提议调整所持部分兰州民百股票不质押、不托管承诺之核查意见》盖章页）

