

# 昆明百货大楼（集团）股份有限公司

## 关于变更部分募集资金用途暨收购大理泰业国际广场 商业综合楼项目经营权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、变更募集资金用途的概述

#### （一）变更募集资金用途的基本情况

昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”、“公司”或“本公司”）于 2015 年 4 月 24 日实施完成非公开发行股票方案，实际募集资金总额为 234,600 万元，扣除各项发行费用 2,225 万元后，募集资金净额为 232,375 万元。根据非公开发行股票方案，扣除发行费用后的净额将全部用于三个募投项目，其中电子商务平台项目拟使用 50,000 万元、偿还银行借款拟使用 100,000 万元、补充流动资金拟使用 84,600 万元。截至 2016 年 8 月 31 日，公司累计使用募集资金总额 184,572.47 万元，其中 1,327.14 万元用于电子商务平台项目、100,000.00 万元用于偿还银行借款、83,245.33 万元用于补充流动资金。

根据上述募集资金实际投入情况，截止 2016 年 8 月 31 日，用于电子商务平台项目的募集资金尚未使用余额为 50,829.98 万元（含存款利息及理财收益），项目投资进度晚于原计划。现鉴于电子商务平台项目实施环境、市场变化等客观情况，结合公司自身发展战略及实际经营需要，为更好地顺应市场变化，确保募集资金有效使用，增强公司盈利能力，提高整体效益，加快推进公司主营业务聚焦和战略落地，促进公司持续稳定发展，为股东创造更大价值，经审慎研究、分析，公司决定变更电子商务平台项目尚未使用部分募集资金的用途，由本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司（以下简称“昆百大商业管理公司”）作为变更用途后的募集资金项目实施主体，运用电子商务平台项目尚未使用募集资金余额中的 50,000 万元，向云南泰业房地产开发有限公司收购其开发并拥有所有权及独家经营权的大理泰业国际广场商业综合楼项目（以下简称“大理泰业

商业项目”) 20 年经营权。针对本次经营权收购事项, 公司聘请具有证券期货相关业务评估资格的北京中同华资产评估有限公司对大理泰业国际广场商业物业 20 年经营权在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行评估并出具了《资产评估报告书》。以评估结果确定的大理泰业商业项目 20 年经营权评估价值 50, 278. 35 万元为作价依据, 经双方充分协商, 昆百大商业管理公司收购大理泰业商业项目 20 年经营权的转让价格为 50, 000 万元。

本次变更部分募集资金用途收购大理泰业商业项目 20 年经营权事项全部完成后, 本公司除原有三个募投项目外, 新增一个募投项目, 即收购大理泰业商业项目 20 年经营权。

## (二) 本次募集资金用途变更暨对外投资的决策程序

公司本次变更部分募集资金用途收购大理泰业商业项目 20 年经营权事项不构成关联交易, 也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司 2016 年 9 月 13 日分别召开的第八届董事会第四十二次会议和第八届监事会第十七次会议审议通过了《关于变更部分募集资金用途收购大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的议案》, 公司独立董事发表了同意的独立意见。该议案尚需提交公司 2016 年第三次临时股东大会审议。

## 二、公司募集资金基本情况及募集资金投资项目的使用情况

### (一) 募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会 2015 年 4 月 1 日核发《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2015]513 号)核准, 2015 年 4 月 24 日, 本公司实施完成向 8 名特定对象非公开发行 A 股股票 30, 000 万股的非公开发行股票方案。本次非公开发行每股发行价格 7. 82 元, 募集资金总额 234, 600 万元, 扣除各项发行费用 2, 225 万元后, 实际募集资金净额 232, 375 万元。以上募集资金的到位情况已由中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)验证, 并于 2015 年 4 月 20 日出具了中审亚太验[2015]020004 号《验资报告》。本次募集资金将用于电子商务平台项目、偿还银行借款和补充流动资金三个项目。公司按照《上市公司证券发行管理办法》以及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》规定开设了募集资金的存储专户。

## (二) 募集资金投资项目的使用情况

### 1. 募集资金承诺投资项目的使用情况

根据非公开发行股票方案，公司募集资金承诺投资项目具体如下：

序号	募资资金投资项目	项目投资总额(万元)	募集资金投资金额(万元)
1	电子商务平台项目	50,885	50,000
2	偿还银行借款	--	100,000
3	补充流动资金	--	84,600
合计			234,600

注：公司募集资金净额不足上述项目拟投入募集资金部分由公司自筹解决。公司董事会可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

截至2016年8月31日，公司累计使用募集资金总额184,572.47万元，其中：1,327.14万元用于电子商务平台项目、100,000.00万元用于偿还银行借款、83,245.33万元用于补充流动资金。

### 2. 使用部分闲置募集资金购买保本型理财产品的情况

经公司2015年6月23日召开的第八届董事会第二十次会议、2015年7月14日召开的第八届董事会第二十二次会议和2016年4月18日召开的第八届董事会第三十三次会议批准，在不影响募投项目建设和募集资金正常使用的前提下，公司及公司进行电子商务平台项目运营的全资子公司云南百大电子商务有限公司（以下简称“百大电子商务公司”）可使用暂时闲置募集资金购买具有合法经营资格的金融机构所发行的保本型理财产品。在董事会批准的额度内，资金可以循环使用。

截止2016年8月31日，公司剩余募集资金53,832.73万元（含理财收益及利息收入）。

## 三、变更募集资金用途的原因

### (一) 变更募集资金用途涉及的原募投项目的投资计划、实际投资情况及后续安排

#### 1. 原募投项目的投资计划及实际投资情况

本次拟变更用途的募集资金原计划投入电子商务平台项目，该项目原计划总

投资50,885万元,其中使用募集资金投资金额为50,000万元。

经公司2015年5月15日召开的第八届董事会第十六次会议同意,公司于2015年5月15日使用募集资金出资10,000万元设立了全资子公司百大电子商务公司进行电子商务平台项目建设及运营。由于募集资金到账时间晚于预期;且为保证募集资金使用效果,公司对电子商务平台项目前期业务准备、合同商谈及落实方案均较为谨慎;以及公司通过对线上线下结合与原有业务网络利用等电商方案进行进一步优化,有效节省了电子商务平台建设的部分成本投入等原因,致使电子商务平台项目的投资进度晚于原计划,截止2016年8月31日,公司电子商务平台项目已投入资金1,327.14万元,尚未使用募集资金余额为50,829.98万元(含存款利息及理财收益)。

## 2. 原募投项目未使用募集资金情况及相关后续安排

截止2016年8月31日,公司电子商务平台项目对应的尚未使用募集资金余额为50,829.98万元(含存款利息及理财收益)。公司现拟变更其中50,000万元用于收购大理泰业商业项目20年的经营权。原募集资金投资形成的资产将继续用于电子商务平台项目,同时公司将根据市场变化及业务发展情况,将剩余829.98万元继续用于电子商务平台建设,不足部分将视情况履行必要审批程序后使用自有资金进行补足。

## (二) 变更部分募集资金用途的原因

### 1. 结合行业发展现状,从整体发展战略考虑,对资金投向进行优化配置

随着国内经济低位运行、消费者信心不足,传统零售企业纷纷涉足电商行业,使得电商之间竞争日趋白热化;同时,由于近两年大型电商企业布局日渐完善,具备先行优势和规模优势的主要企业目前已基本占据电商市场的绝大份额,新兴企业生存和发展空间受到很大挤压,利润空间相对减少;此外,发展中的电商行业仍在探索可持续盈利的发展路径和稳定的盈利模式。因此,进入2015年下半年,在经历了电商的爆发热潮后,互联网行业投资逐渐回归理性,电商经济开始进入“新常态”阶段,网上商品零售的增幅呈现出逐月下降的趋势。从目前及未来发展情况看,加大、加快电商投入所预期获得的较大投资收益存在不确定性。本着谨慎经营并对股东负责的原则,公司对电子商务平台项目的投入较为谨慎。在坚持“商业聚焦、转型升级”的战略指导下,为进一步提高募集资金使用效率,

在重新审视商业环境现状及公司竞争力，模拟研究不同商业模式对于公司战略发展和利润贡献影响的基础上，经审慎研究，公司决定对资金投向进行优化配置，变更电子商务平台项目对应的部分募集资金的用途，运用该项目尚未使用的募集资金余额中的 50,000 万元收购大理泰业国际广场商业综合楼项目 20 年的经营权。以此扩充公司商业市场规模，实现公司资源及品牌的最大化利用，进一步提升公司的持续盈利能力，为公司和公司股东创造更大价值。

## 2. 从拟投项目的价值角度考虑，提高募集资金使用效率

大理泰业商业项目地处大理州、市政府所在地下关镇的中心商业区域。云南大理是全国知名旅游城市和滇西交通枢纽，随着其城市化和未来旅游业的进一步发展，大理泰业商业项目从区位优势、规模体量、规划设计、招商营销等方面着眼，具有较高的运营空间和潜力。基于对昆百大商业品牌、团队、资源和专业化水平的认可，大理泰业商业项目的开发建设方暨拥有所有权及独家经营权的云南泰业房地产开发有限公司（以下简称“云南泰业房地产”）邀请本公司就该项目进行合作，由本公司全资子公司昆百大商业管理公司通过收购该商业项目 20 年经营权的方式，充分运用公司 57 年积累下来的商业运营管理经验和商业品牌影响力，将该项目打造成为集时尚购物、特色餐饮、娱乐休闲为一体的地标式商业综合体，推动该项目的持续发展，促进资产价值充实和提升，实现公司核心竞争力的最大化发挥。

综合上述考虑，为满足公司战略发展需要，推动主营业务发展，提升整体竞争力，公司拟变更 2015 年非公开发行的部分募集资金用途，运用电子商务平台项目尚未使用募集资金余额中的 50,000 万元收购大理泰业商业项目 20 年经营权。

## 四、新增募集资金投资项目的的基本情况

### （一）新增投资项目基本情况概述

本公司全资子公司昆百大商业管理公司拟通过协议转让的方式，使用变更用途后的募集资金 50,000 万元向云南泰业房地产收购大理泰业商业项目 20 年经营权。本次收购完成后，该经营权在自大理泰业商业项目交割日起届满二十年为止期间唯一、排他归属于昆百大商业管理公司，由其享有其通过拥有和行使该项目经营权所获得的大理泰业商业项目全部收入及收益。本次经营权转让以北京中同华资产评估有限公司出具的【中同华评报字（2016）第 675 号】《资产评估报告

书》确定的大理泰业商业项目 20 年经营权评估价值 50,278.35 万元为作价依据，经双方充分协商，最终确定经营权转让价格为 50,000 万元。

## （二）交易各方基本情况

### 1. 收购方的基本情况

本次交易的收购方为昆明百大集团商业管理有限公司，其基本情况如下：

- （1）统一社会信用代码：915301006956522665；
- （2）成立日期：2009 年 9 月 28 日；
- （3）住所：云南省昆明经济技术开发区信息产业基地 29 号地块水岸御园高层商务办公 4 幢 1110 号；
- （4）类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；
- （5）注册资本：100 万人民币；
- （6）法定代表人：谢勇；
- （7）经营范围：市场调查研究；企业营销策划；图文设计；摄影摄像服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；商场物业租赁、物业管理；
- （8）股东持股情况：本公司持股 100%；
- （9）主要财务数据：截至 2015 年 12 月 31 日，昆百大商业管理公司经审计总资产为 1,969.78 万元，总负债为 2,139.42 万元，净资产为-169.64 万元。2015 年 1~12 月营业收入 1,979.94 万元，净利润 98.17 万元；

截至 2016 年 6 月 30 日，昆百大商业管理公司未经审计总资产为 11,172.06 万元，总负债为 13,081.27 万元，净资产为-1,909.21 万元。2016 年 1~6 月营业收入 115.02 万元，净利润-1,739.57 万元。

### 2. 转让方的基本情况

本次大理泰业商业项目经营权转让的转让方为云南泰业房地产开发有限公司，其基本情况如下：

- （1）统一社会信用代码：91532901683659954A；
- （2）成立日期：2009 年 1 月 6 日；
- （3）住所：云南省大理白族自治州大理市下关建设东路 21 号（大理泰业国际广场）；
- （4）类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

- (5) 注册资本：4000 万人民币；
- (6) 法定代表人：杨云飞；
- (7) 经营范围：房地产开发经营；房屋租赁服务。
- (8) 股东持股情况：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例（%）	出资形式
1	辛金虎	1000	25	货币
2	杨云飞	733.2	18.33	货币
3	林惠国	666.8	16.67	货币
4	杨云林	600	15	货币
5	牟力	333.2	8.33	货币
6	赵玲兵	666.8	16.67	货币
合计		4000	100	--

(9) 主要财务数据：截至 2015 年 12 月 31 日，云南泰业房地产经审计总资产为 169,900.96 万元，总负债为 172,996.58 万元，净资产为-3,095.62 万元。2015 年 1~12 月营业收入 0.00 万元，净利润-2,492.87 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，云南泰业房地产未经审计总资产为 207,115.68 万元，总负债为 211,456.91 万元，净资产为-4,341.24 万元。2016 年 1~6 月营业收入 0.00 万元，净利润-1,245.62 万元。

云南泰业房地产及其股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面均独立于本公司及本公司前十名股东，与本公司不存在关联关系，也不存在任何造成本公司对其利益倾斜的关系。

### （三）交易标的基本情况

#### 1. 本次交易标的情况

本次交易标的为收购大理泰业国际广场商业综合楼项目 20 年的经营权。该经营权系指对合作项目占有、控制、管理、使用所对应享有的独家、排他的经营权以及基于该等经营权获得全部收入及收益的权利，包括但不限于：对项目整体进行经营规划和招商；通过全部及部分对外出租、自营及与第三方联营等方式从事一切合法的经营活动；合法的利用项目空间从事广告经营以及其他营销活动；对合作项目享有自主冠名或将冠名权合法许可给任何第三方；其他在不影响合作项目安全及受限于经营权转让协议其他约定的前提下利用合作项目从事合法商业性活动。受让方昆百大商业管理公司运营管理合作项目的期限自合作项目交割日起届满二十年为止（即经营权期间）。若经营权期间因经营权转让协议变更、

提前终止或解除而受到影响，则相应延长或缩短。

## 2. 标的物业基本情况

大理泰业国际广场位于大理市下关建设东路21号，建设有13栋住宅和1栋商业建筑。其中14号商业综合体建筑即为本次交易涉及的商业综合楼。该商业综合楼用地性质为商业用地，用地面积约为1.893398公顷；建筑面积为160,334.35平方米，共有11层，其中地上九层，面积116,096.55平方米；地下两层，面积44,237.8平方米。主体建设已完成，该项目于2016年8月9日在大理市建筑工程质量监督站办理了竣工验收手续，2016年8月11日在大理市建筑工程管理处办理了竣工验收备案手续。截止目前已基本完成主体建筑物外墙装修及室内公共区域装修，预定于2016年10月31日开业。该商业综合楼地处大理城区中心区域，配套设施完备，交通便利，是大理市经济繁荣主要地段之一。具体物业范围如下：

幢号	楼层	可使用（经营）面积（平方米）	备注
14	-2	车位 526 个	负 2 层经营权范围仅含有地下停车位，共 526 个
14	-1	商铺经营面积 6300 平方米，车位 247 个	负一层经营权范围包括商铺（除沃尔玛超市外）经营面积 6,300 平方米，地下停车位 247 个。
14	1	6,624.00	
14	2	5,404.00	
14	3	8,164.00	
14	4	8,503.00	
14	5	8,169.00	
14	6	6,346.00	
14	7	8,900.00	
14	8	8,600.00	
14	9	8,500.00	
<b>合计</b>		<b>75,510.00</b>	

注：该商业综合楼地上第四层至第九层由云南泰业房地产自持。地上第一层至第三层除部分商铺已出售给购房者外，其余由云南泰业房地产自持。已出售商铺除合计 3,684.46 平米（建筑面积）建筑物未签署售后返租协议外，其余均通过与购房者签署售后返租协议由云南泰业房地产之全资子公司大理泰业商业管理有限公司取得排他的、独家的经营权及转租权，云南泰业房地产和大理泰业商业管理有限公司已共同签署书面授权文件，将该部分售后返租商铺的经营权排他的、独家地授予昆百大商业管理公司，保证其期限达到《关于大理泰业国际广场

商业综合楼项目经营权转让协议》交割日起 20 年，地上第一层至第三层商铺其余部分由云南泰业地产自持；地上第四层至第九层由云南泰业地产自持，且在协议有效期内未征得昆百大商业管理公司书面同意不再对外出售。

各楼层功能布置主要情况如下：

楼层分布	功能布置
负二层	停车场
负一层	停车场、大型超市、次主力店
商业一层	商场入口、商铺、主力店
商业二至六层	主力店、次主力店、卫生间
商业七至八层	影院、卫生间、影院大堂
商业九层	办公

### 3. 交易标的资产评估情况

因昆百大商业管理公司拟收购大理泰业商业项目经营权的需要，北京中同华资产评估有限公司采用收益法对大理泰业国际广场商业物业20年经营权在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行评估，并出具了《资产评估报告书》（中同华评报字[2016]第675号）。本次资产评估涉及的具体范围为大理泰业国际广场14号楼大型商业综合体部分商业物业（涉及可出租面积75,510.00平方米的商铺和773个车位）经营期限20年的经营权（以交易双方确定的经营管理年限20年确定收益计算年限，即自2016年11月1日至2036年10月31日）。本次评估根据交易双方约定的经营权经营管理范围及相关交易约定条件进行分析确定相应的收入、成本，运用收益法进行评估，评估折现率为11.05%。根据评估报告的评估结果，上述经营权在评估基准日20年经营期限的评估价值为50,278.35万元。

### 4. 其他说明

转让方云南泰业房地产已依法取得并合法拥有本合作项目经营权标的物所有权及合法的独家使用权，本合作项目经营权标的物的所有权及合法的独家使用权上不存在质押、抵押等任何形式的第三方权利，也不存在任何权属争议、涉及任何纠纷及司法查封等限制使用的情形。

### （四）本次交易的定价政策、依据及交易协议的主要内容

针对本次使用募集资金 50,000 万元收购大理泰业商业项目 20 年经营权事项，经公司 2016 年 9 月 13 日召开的第八届董事会第四十二次会议审议，昆百大

商业管理公司（以下又称“受让方”）与云南泰业房地产（以下又称“转让方”）于2016年9月13日签订了《关于大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权转让协议》（以下简称“《经营权转让协议》”或“本协议”），该事项尚需经公司股东大会批准。协议主要内容如下：

## 1. 合作项目经营权转让对价及支付

### （1）转让价款

根据中同华评报字（2016）第675号《资产评估报告书》确定的合作项目20年经营权价值50,278.35万元为作价参考依据，经交易双方协商，确定本次合作项目20年经营权转让之对价为50,000万元。

### （2）付款时间及交割

自《经营权转让协议》约定的交割条件全部满足之日起2个工作日内，转让方向受让方移交本合作项目经营权，并由双方共同签署完毕《交割交接清单》后30日内，受让方向转让方支付全部转让价款。自本合作项目经营权移交及项目经营权转让价款支付全部完成之日（即交割日）起，合作项目20年经营权即转移归受让方享有和行使。受让方有权直接就合作项目订立、履行相关合同协议，向转让方及第三方直接收取本合作项目经营权项下的全部收入及收益。

## 2. 交割后的项目运营与管理

（1）转让方应保证受让方自交割日起在经营权期限内正常拥有和行使项目经营权；应保障合作项目的供水、供电、供气、管线、交通、通讯等各种设施设备的正常供应、运行与使用，保障受让方及其客户、消费者在合作项目的进入和通行权，并遵循诚实信用、公平合理的原则在相邻关系方面予以协助和保障；合作项目公共区域及公共设备的维修由转让方指定物业公司完成。自交割日之日起2年内，物业管理费收费标准为12元人民币/平方米/月，此后每2年届满后可调整一次物业管理费，但上涨幅度不应超过上一年度的10%，否则转让方应对超出部分立即向受让方承担补足义务以弥补受让方损失；为避免受让方对本合作项目经营权的正常使用受到转让方在合作项目之外相邻项目的开发风险或不利影响，转让方同意与受让方在交割前商定合理方案，保障受让方在财务业务方面对转让方的知情权或监督权；本协议履行期满后且受让方全部实现合作项目经营权及相关收益后，受让方若愿意继续运营管理本合作项目的，应在本协议到期前6个月向转让方提出正式书面申请，转让方应在收悉申请后2个月内做出书面答复

续约意向。同等条件下受让方有优先续约的权利。

(2) 鉴于本合作项目为大理州、市重点旧城改造项目，是以转让方为建设主体的新建项目，项目开业前期需要涵养、储备和培育。为保证本合作项目健康平稳发展，在自本合作项目交割日起至 2019 年 12 月 31 日为止的涵养和培育期，转让方同意根据《资产评估报告书》预估经营收入额为基准对项目运营给予支持。若受让方每期实际经营收入（含税）未达到下列每期的预估经营收入额（含税），则转让方将自愿且不可撤销地对受让方每期实际经营收入低于每期预估经营收入额的不足部分以现金方式向受让方承担差额补足义务（即差额补足款项），具体为：

①2016 年 10 月 31 日至 2016 年 12 月 31 日，预估经营收入额为 972 万元；

②2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，预估经营收入额为 5,895 万元；

③2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，预估经营收入额为 6,335 万元；

④2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，预估经营收入额为 6,991 万元。

自 2020 年 1 月 1 日起，转让方不再对每年合作项目经营收入额承担差额补足，受让方自行承担经营收入额低于预期的实际经营收入的商业风险。

双方应于上述每个期间届满之日起 30 日内完成当期差额补足款项的结算与支付。

### 3. 项目经营权对外转让与回购

#### (1) 项目经营权对外转让

自交割日起一年届满后，受让方有权自行将本合作项目经营权及本协议项下的权利、义务转让给第三方，转让前受让方应提前 30 日书面通知转让方，在同等交易条件下转让方有优先受让权。转让方不行使优先受让权的，应当配合、协助受让方将本合作项目经营权转让给第三方。

#### (2) 基于项目运营的经营权回购

①鉴于本合作项目系新开业项目，转让方对受让方品牌、团队和运营能力的充分信任与认可以及对本合作项目运营前景的积极良好预期，系受让方收购本合作项目 20 年经营权的重要基础与前提。因此在自合作项目交割日起届满二十年为止经营权期间，若本合作项目运营触发下列任一条件，受让方有权利选择(但无义务)要求转让方立即无条件回购本合作项目经营权，具体如下：

(a)自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止，若本合作项目的平均每年

度实际经营收入（不包括差额补足金额）达不到 6,407 万元；

(b) 无论何方原因，在交割日起三年届满之日，本合作项目的招商完成率未达到 95%；

(c) 自交割之日起三年内，本合作项目的平均客流量达不到 45 万人次/每季度。

②本合作项目运营过程中触发上述任一条件后，若受让方书面通知转让方回购项目经营权的，转让方承诺自接到受让方书面回购通知之日起 10 日内，将回购价款一次性支付至受让方指定账户。回购价格参照中同华评报字（2016）第 675 号《资产评估报告书》确定的项目经营权评估值折减项目经营权已使用年限后的余值，按如下约定计价公式进行计算：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ A_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t} \right]$$

式中：P—经营权回购价款金额；

$A_t$ —一年收益净现金流量（参照中同华评报字（2016）第 675 号评估报告计算表对应年度年收益净现金流量金额确定）；

$i$ —折现率（中同华评报字（2016）第 675 号评估报告的取值，即 11.05%）；

$t$ —年序号（ $t=1, 2, \dots, n$ ）；

$n$ —计算年限（根据回购条件触发时点至 2036 年 10 月 31 日期间的年数）。

### （3）基于转让方违约的项目经营权回购

①经营权期间内，如因转让方原因或因转让方未履行或违反本协议义务、承诺、陈述、保证，导致发生如下事由或情形之一，致使受让方无法按本协议约定拥有和行使项目经营权的，受让方有权要求转让方立即回购项目经营权：

(a) 受让方无法对合作项目的物全部或部分进行控制、管理、使用或经营，经受让方书面通知，转让方未在受让方指定的合理期限内纠正的；

(b) 受让方享有的项目经营权全部或部分达不到 20 年经营权期间的；

(c) 受让方及其业务客户、商户、业务合作伙伴无法从事正常营业活动，经受让方书面通知，转让方未在受让方指定的合理期限内纠正的；

(d) 其他导致受让方无法实现合同目的的重大违约事由。

②如因转让方的违法行为未能在受让方书面告知的合理时间内纠正或因转让方原因造成重大安全责任事故，导致包括且不限于以下情况发生的，受让方有

权要求转让方立即回购项目经营权：

(a) 经营权期间连续三个月内平均出现 35%的商家中止或停止营业或解约的。

(b) 其它致使本合作项目超过事故发生日三个月仍无法恢复正常经营的情况。

(4) 在依据上述基于转让方违约的项目经营权回购及因国家政策及法律法规变化引起双方不能再继续履行本协议约定，受让方要求转让方回购项目经营权时，转让方应向受让方支付的回购项目经营权的回购价款为按原价 50,000 万元，转让方应于接到受让方书面回购通知之日起 60 日内付清全部经营权回购价款，同时受让方有权继续向转让方主张违约金及提出其他违约赔偿要求。

#### 4. 违约救济

(1) 如系转让方未按本协议约定时间、金额向受让方支付营销补贴、差额补足款及经营权回购价款的，则从逾期之日起，以逾期付款金额为基数按每日千分之一的比例向受让方支付违约金；逾期超过 3 个月的，受让方有权利处置受让方指定的全部或部分抵押物，以便收回逾期金额及对应违约金。如系转让方违反本协议项下的陈述、保证、义务、责任给本项目运营或受让方造成其他实际损失的，转让方应赔偿因此给受让方造成的实际损失。

(2) 如系受让方未按本协议约定时间、金额向转让方履行支付项目经营权转让价款义务的，则从逾期之日起，以逾期付款金额为基数按每日千分之一的比例向转让方支付违约金。如系受让方违反本协议项下的陈述、保证、义务、责任给转让方造成其他实际损失的，受让方应赔偿因此给转让方造成的实际损失。

(3) 因本协议任何一方违约导致本协议解除或终止的，违约方应当赔偿守约方相当于本项目经营权转让价款 15%的违约金。

#### 5. 特别条款

(1) 鉴于本项目预定于 2016 年 10 月 31 日开业，因此双方约定于 2016 年 10 月 20 日前完成本项目的交割。若由于非受让方的原因导致交割延迟或交割后本项目开业时间推迟的，则转让方仍须自 2016 年 10 月 31 日起按照本协议的约定向受让方支付营销补贴及或履行差额补足义务。

(2) 为在本合作项目涵养培育期通过双方共同努力提升项目的品牌影响力、促进招商、推动租户商户进驻，受让方将每年举办大型营销活动不低于 3 次。转让方自愿且不可撤销地给予受让方项目营销补贴。营销补贴自 2016 年 10 月 31 日起开始计算，按季度支付，其具体营销补贴数额（含税）以下述数据为准：

- (a) 2016 年 10 月 31 日至 2016 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 300 万元；
- (b) 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 2,000 万元，每季度为 500 万元；
- (c) 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 1,700 万元，每季度为 425 万元；
- (d) 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，营销补贴总额为 1,200 万元，每季度为 300 万元。

(3) 转让方承诺本协议签订后，除双方另行约定外，转让方不再就本合作项目物业的任何部分与其他第三方签订与本协议合作内容、方式相似或相同的协议，否则视为转让方违约，应支付相当于本合作项目经营权转让价款 15% 的违约金，且受让方有权单方解除本协议及将来可能签署的与本协议项下合作标的物相关的其他相关协议，转让方应将本合作项目经营权转让价款全部退还受让方。

## 6. 担保

根据《经营权转让协议》约定，在自合作项目交割日起届满二十年为止的经营权期间，转让方应保障受让方对合作项目持续享有和行使独家、排他的 20 年经营权，并全面、适当地履行其在该协议项下的义务（包括但不限于合作项目的物质竣工验收合格、产权或独家经营权无法律障碍、合作项目具备正常开业条件并如约移交受让方、保障受让方接收后持续经营以及其他主合同约定义务）。为此，转让方同意，其在《经营权转让协议》项下的所有陈述、保证、承诺、义务和责任，由其以自有财产提供抵押担保，担保措施包括：在建工程抵押，当发生相关合同约定的实现抵押权的情形时，受让方有权在约定的范围内就该抵押物优先受偿。同时，由转让方股东按照各自持有的股权比例承担按份连带保证责任。针对上述担保事项，受让方分别与转让方及转让方股东签订《在建工程抵押合同》和《保证合同》。

根据《经营权转让协议》约定，本合作项目经营权交割后，如转让方对其拥有所有权的项目标的物根据政府规定办理完毕房屋所有权证的，应按照上述《在建工程抵押合同》约定的条款和条件与受让方签署房屋抵押合同，以替代原在建工程抵押合同，并相应地办理房屋抵押登记。

## （五）新增募投项目的可行性分析

在对本次新增募投项目的背景情况、实施风险及拟采取的应对措施、项目经济效益进行认真、审慎地分析、论证之后，鉴于电子商务平台项目实施环境、市场变化等客观情况，结合公司自身发展战略及实际经营需要，公司决定变更电子商务平台项目尚未使用募集资金余额中的 50,000 万元的用途，用于昆百大商业管理公司收购大理泰业商业项目 20 年的经营权。

本公司董事会认为本次通过变更募集资金用途收购大理泰业商业项目 20 年经营权事宜符合相关法律、法规的要求，以评估结果作为本次收购经营权的作价依据，交易价格公允、合理。本次经营权收购交易完成后产生的主业经营的预期收益高于原募投项目和公司整体水平，有利于提高公司募集资金使用效率，提高公司的业务收入和持续盈利能力，为公司股东创造更大价值。同时，由本公司专门进行商业运营的全资子公司昆百大商业管理公司作为收购主体，在把握西南地区百货零售市场巨大潜力的基础上，通过充分依托昆百大五十多年历史积淀形成的商业市场认知度、品牌知名度以及专业的商业运营能力对该项目进行独家、排他的持续专业化运营，可进一步拓展公司在核心区域内的商业零售业务规模，开拓地州市场，实现行业资源整合和商业实体布局，提升公司零售业务的市场占有率和竞争力，促进公司战略目标的实现。

通过初步估算，自取得项目经营权后，预计平均每年可为公司带来收入（不含税）8,052.81 万元，占公司 2015 年度营业收入的 6.02%；预计平均每年可实现的净利润为 3,285.59 万元，占公司 2015 年年度归属于母公司所有者的净利润的 106.58%。

新增募投项目的可行性分析具体内容详见本公司 2016 年 9 月 14 日在巨潮资讯网刊登的《关于购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权可行性报告》。

## （六）涉及收购经营权的其他安排

本次收购大理泰业商业项目经营权交易完成后不会产生关联交易。

## 五、独立董事、监事会及保荐机构意见

### （一）独立董事意见

公司本次变更部分募集资金用途收购大理泰业商业项目 20 年经营权事项是

是根据电子商务平台项目的实施环境、市场变化等客观情况结合公司实际经营需要，为确保募集资金有效使用而做出的审慎决定，对提高公司整体效益有积极促进作用。变更募集资金用途拟收购的大理泰业商业项目20年经营权与公司主营业务保持一致，符合公司的发展战略及全体股东利益。该经营权收购交易完成后产生的主业经营的预期收益高于原募投项目和公司整体水平，有利于提高公司募集资金使用效率，提升公司持续盈利能力，为股东创造更大价值。针对该事项，公司聘请具有证券期货相关业务评估资格的北京中同华资产评估有限公司对大理泰业国际广场商业物业20年经营权的市场价值进行评估并出具了《资产评估报告书》。本次评估机构选聘程序合法、有效，所出具评估报告的评估假设、评估结论合理。以评估结果作为本次收购经营权的作价依据，交易价格公允、合理。公司对本次变更募集资金用途收购经营权事项的审批程序符合相关法律、法规的规定，未损害公司及股东的利益。

综上，独立董事同意董事会提出的《关于变更部分募集资金用途收购大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的议案》，并同意将该议案提交公司股东大会审议。

## （二）监事会意见

公司变更部分募集资金用途收购大理泰业国际广场商业综合楼项目20年经营权事项，是根据原计划募投项目实施环境、市场变化等客观情况结合公司实际经营需要，为确保募集资金有效使用而作出的审慎决定，该经营权收购交易完成后产生的主业经营的预期收益高于原募投项目和公司整体水平，有利于提高募集资金使用效率，增加公司的业务收入，提升公司持续盈利能力，促进公司战略目标的实现。

针对该事项，公司聘请具有证券期货相关业务评估资格的北京中同华资产评估有限公司对大理泰业国际广场商业物业20年经营权的市场价值进行评估并出具了《资产评估报告书》，本次评估机构选聘程序合法、有效，所出具评估报告的评估假设、评估结论合理。以评估结果作为本次收购经营权的作价依据，交易价格公允、合理。上述事项的审议程序符合中国证监会、深圳证券交易所及公司内部规章的相关规定，有利于维护公司和中小股东的利益。

监事会同意董事会提出的《关于变更部分募集资金用途收购大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的议案》。

### （三）保荐机构意见

广州证券股份有限公司作为公司保荐机构经核查后，发表如下意见：

昆百大本次变更部分募集资金用途事项，是基于提高募集资金使用效率和募集资金投资回报，根据募集资金投资项目的实际情况因素，为确保募集资金有效使用而提出的。

公司第八届董事会第四十二次会议已审议并批准了《关于变更部分募集资金用途收购大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的议案》，公司独立董事与监事会亦发表了同意意见，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关规定的要求。根据公司章程及相关规定，该议案将尚需提交公司2016年第三次临时股东大会审议通过后方可实施。保荐机构和保荐代表人对昆百大本次变更部分募集资金用途事项表示无异议。

### 六、备查文件

1. 第八届董事会第四十二次会议决议；
2. 独立董事意见；
3. 第八届监事会第十七次会议决议；
4. 保荐机构广州证券股份有限公司发表的核查意见；
5. 关于购买大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权可行性报告；
6. 北京中同华资产评估有限公司出具的《昆明百大集团商业管理有限公司拟收购的大理泰业国际广场商业物业经营权价值评估项目资产评估报告书》（中同华评报字（2016）第675号）。

特此公告。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2016年9月14日