

## 昆明百货大楼（集团）股份有限公司 关于协议受让北京我爱我家房地产经纪有限公司 6%股权的公告

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、对外投资概述

#### 1. 对外投资基本情况

昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“昆百大”）于 2017 年 2 月 26 日与西藏利禾投资管理有限公司（以下简称“西藏利禾”）、吉安太合达利投资管理有限公司（以下简称“太合达利”）、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）（以下简称“执一爱佳”）分别签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》。经交易各方充分协商，本公司拟以合计支付 37,799.98 万元的转让对价受让上述三家公司合计持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”或“标的公司”）6%的股权。其中，受让西藏利禾所持 4%股权的转让对价为 25,200 万元，受让太合达利所持 1%股权的转让对价为 6,300 万元，受让执一爱佳所持 1%股权转让对价为 6,299.98 万元。上述股权转让完成后，本公司将直接持有上述我爱我家 6%的股权。

#### 2. 审批情况

本公司2017年2月26日召开的第八届董事会第五十次会议审议通过了《关于协议受让北京我爱我家房地产经纪有限公司6%股权的议案》。本次交易前，本公司与本次交易的股权出让方不存在关联关系，本次对外投资受让我我爱我家6%股权事项不构成关联交易。

除上述拟以协议转让的方式合计受让我我爱我家6%的股权外，本公司目前正在筹划重大资产重组，拟向刘田、林洁等17名我爱我家股东发行股份及支付现金购买其合计持有的我爱我家94%的股权（该事项具体内容详见本公司2017年2月27日刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》）。鉴于上述

协议受让我爱我家6%股权事项与拟进行的发行股份及支付现金购买我爱我家94%股权事项不存在相关性，也不存在互为条件的情形，协议受让我爱我家6%股权事项系本公司与出让方达成的独立交易，与拟进行的重大资产重组事项无关，因此本次协议受让我爱我家6%股权事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

基于我爱我家2015年末及2016年1-9月未经审计的主要财务数据及财务指标，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及本公司章程的相关规定，本次交易经本公司董事会审议同意后，尚须提交本公司股东大会批准。在提交公司股东大会审议前，需聘请具有证券期货从业资格的审计机构对交易标的最近一年又一期财务会计报告进行审计。截止目前，我爱我家相关的审计工作尚未完成。待相关审计工作完成后，本公司将发出召开股东大会的通知，将《关于协议受让北京我爱我家房地产经纪有限公司6%股权的议案》提交公司股东大会审议，并将在履行完本公司股东大会审议程序后办理股权过户及相关工商变更手续。

## **二、交易对方的基本情况**

本次股权转让交易的出让方分别为西藏利禾投资管理有限公司、吉安太合达利投资管理有限公司、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙），其基本情况如下：

### **1. 西藏利禾投资管理有限公司**

- （1）企业性质：有限责任公司（自然人独资）
- （2）成立日期：2015年8月25日
- （3）住所：西藏拉萨市曲水县人民路雅江工业园401-9室
- （4）法定代表人：史立斌
- （5）注册资本：100万元
- （6）统一社会信用代码：915401243538108261
- （7）经营范围：投资与资产管理。
- （8）营业期限：2015年8月25日至2045年8月24日
- （9）产权及控制关系：史立斌持有西藏利禾100%股权。

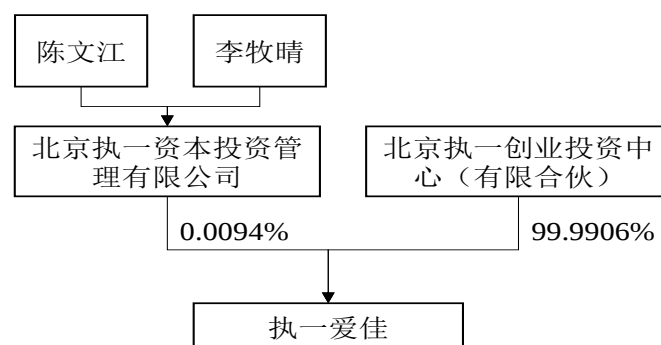
### **2. 吉安太合达利投资管理有限公司**

- （1）企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- （2）成立日期：2007年10月22日

- (3) 住所：吉安市井开区人力资源市场大楼三楼 305 室
- (4) 法定代表人：曹振宇
- (5) 注册资本：1,500 万元
- (6) 统一社会信用代码：91110105668426503Q
- (7) 经营范围：投资管理；投资咨询；接受委托对企业进行管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）
- (8) 产权及控制关系：曹振宇和王伟分别持有太合达利 50% 的股权。

### 3. 北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）

- (1) 企业性质：有限合伙企业
- (2) 成立日期：2015 年 10 月 19 日
- (3) 主要经营场所：北京市北京经济技术开发区经海四路 25 号院 7 号楼一单元 4 层 413 室
- (4) 执行事务合伙人：北京执一资本投资管理有限公司
- (5) 委派代表：陈文江
- (6) 统一社会信用代码：91110302MA001AT20K
- (7) 经营范围：投资管理、企业管理咨询、投资咨询、股权投资。
- (8) 产权结构及控制关系



## 三、投资标的基本情况

### 1. 标的公司基本情况

本次交易标的为北京我爱我家房地产经纪有限公司 6% 的股权，标的公司基本情况如下：

- (1) 公司名称：北京我爱我家房地产经纪有限公司

- (2) 企业类型：其他有限责任公司
- (3) 住所：北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号
- (4) 成立时间：1998 年 11 月 13 日
- (5) 注册资本：1,210.758 万元
- (6) 法定代表人：刘田
- (7) 营业期限：1998 年 11 月 13 日至 2018 年 11 月 12 日
- (8) 经营范围：从事房地产经纪业务；经济信息咨询；企业形象策划；家居装饰；销售建筑材料、百货、家用电器、家具。
- (9) 统一社会信用代码：911101157001735358
- (10) 截止本公告披露日，我爱我家的股东构成及其股权结构如下：

| 序号 | 股东名称                 | 出资比例（%） |
|----|----------------------|---------|
| 1  | 刘田                   | 10.27   |
| 2  | 林洁                   | 9.56    |
| 3  | 张晓晋                  | 8.34    |
| 4  | 李彬                   | 8.34    |
| 5  | 北京伟业策略房地产投资顾问有限公司    | 12.03   |
| 6  | 北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）   | 5.00    |
| 7  | 北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）   | 5.00    |
| 8  | 西藏利禾投资管理有限公司         | 4.82    |
| 9  | 吉安太合达利投资管理有限公司       | 4.32    |
| 10 | 天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙） | 20.00   |
| 11 | 达孜时潮投资管理有限公司         | 3.58    |
| 12 | 赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）   | 3.54    |
| 13 | 北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）   | 3.00    |
| 14 | 陆斌斌                  | 0.89    |
| 15 | 要嘉佳                  | 0.89    |
| 16 | 徐斌                   | 0.22    |
| 17 | 赵铁路                  | 0.22    |
| 合计 |                      | 100.00  |

## 2. 标的公司财务数据

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，我爱我家未经审计的总资产为 264,063.87 万元，总负债为 224,740.34 万元，所有者权益为 39,323.53 万元，2015 年 1-12 月未经审计营业收入 511,190.41 万元，净利润 14,969.08 万元。

(2) 截至 2016 年 9 月 30 日，我爱我家未经审计的总资产为 508,974.46 万元，总负债为 434,034.99 万元，所有者权益为 74,939.47 万元，2016 年 1-9 月未经审计营业收入 633,718.37 万元，净利润 30,018.95 万元。

## 3. 其他说明

本公司本次拟受让的我爱我家 6% 股权，其权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等情形。

## 四、股权转让协议主要内容

针对本次协议受让我爱我家 6% 股权事项，经本公司 2017 年 2 月 26 日召开的第八届董事会第五十次会议审议，本公司（以下又称“收购方”）分别与出让方西藏利禾、太合达利、执一爱佳（以下又统称“出让方”）于 2017 年 2 月 26 日签订了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》（以下简称“本协议”），协议主要内容如下：

### 1. 转让对价及支付方式

#### (1) 转让对价

本公司拟分别收购西藏利禾持有的我爱我家 48.4303 万元出资计 4% 股权、太合达利持有的 12.10758 万元出资计 1% 股权及执一爱佳持有的 12.10754 万元出资计 1% 股权。上述股权收购的转让对价以交易双方同意并确认的标的公司估值 63 亿元为作价依据。其中，西藏利禾所持 4% 股权的转让对价为 25,200 万元，太合达利所持 1% 股权的转让对价为 6,300 万元，执一爱佳所持 1% 股权转让对价为 6,299.98 万元。收购上述合计 6% 股权，本公司应支付的对价总额为 37,799.98 万元。

#### (2) 支付安排

上述股权转让对价分两期支付，在协议约定的先决条件全部满足、且自本协议经昆百大股东大会通过之日起3个工作日内，我爱我家将受让股权登记至收购方名下的工商变更登记文件原件递交至工商部门、经工商部门审核通过并获得其出具的受理及领取新营业执照回执文件之日起3个工作日内，收购方向出让方支付转让对价总额的70%；受让股权转移过户至收购方名下的工商变更登记完成之日起的5个工作日内，支付剩余对价总额的30%。

## **2. 变更、审批及股东权益约定**

(1) 出让方应依据本协议的约定，在收购方支付第一期70%转让对价之前，督促、协助标的公司办理将转让股权完整转移过户至收购方名下的工商登记手续。标的公司完成工商变更或备案并取得新营业执照且收购方已支付第二期转让对价为本次股权转让之交割。

(2) 自收购方付清本协议项下全部转让对价之日起，收购方即享有且可行使受让股权相应的股东权益和权利（包括公司截至本协议签署之日为止的未分配利润）。

## **3. 税费及开支**

双方应自行支付适用法律要求其承担的任何税费，无论本协议所述股权转让是否完成，因本协议和本协议所述之股权转让而发生的全部成本和开支均应由发生该等成本和开支的一方自行支付。与股权相关的任何转让登记费（若有），按照相关法律法规的规定承担，如无相关规定或有相关规定但仍不明确的，由出售该等股权的出让方和收购方平均分担。

## **4. 协议终止、解除及违约赔偿**

### **(1) 终止情形**

本协议在下列情况下可于交割日前的任何时间终止：经出让方和收购方一致书面同意；有管辖权的政府部门作出的限制、禁止和废止本协议项下股权转让的永久禁令、法规、规则、规章和命令且为终局和不可上诉的；不可抗力使本协议项下股权转让无法实现。

### **(2) 协议解除**

因收购方原因导致其未能按本协议约定向出让方支付任何一期股权转让对价、逾期达 10 个工作日以上的，守约出让方有权解除本协议，并有权要求收购

方赔偿转让对价总额 20%的违约金，合同自出让方发出书面解除通知之日即告解除；如出让方未向收购方发送解除合同的书面通知的，本协议仍须继续履行，收购方应按照每延迟一天支付应付未付金额的万分之三的标准支付违约金。

因出让方原因导致其未能按本协议约定向收购方履行交割受让股权的义务或存在违反其所做陈述与保证等情形，致使受让股权最终未能完整通过工商变更登记记载于收购方名下且收购方未能成为受让股权唯一实际权利人的，或给收购方造成损失的，守约收购方有权自出让方逾期达 10 个工作日之后或其出现损失之日解除本协议，并有权要求出让方退还其已实际支付的股权转让对价，并赔偿其相当于转让对价总额 20%的违约金，合同自收购方发出书面解除通知之日即告解除。如收购方未向出让方发送解除合同的书面通知的，本协议仍须继续履行，出让方应按照每延迟一天支付已收到转让对价金额的万分之三支付违约金。

## 5. 协议生效

本协议经双方签字盖章后成立，并经本公司董事会、股东大会审议通过，且深圳证券交易所未对本协议项下的股权转让提出异议（但最晚不应迟于收购方股东大会表决通过、提交深圳证券交易所审核通过之日）起生效。

## 五、本次交易目的、存在的风险及对公司的影响

截止目前，本公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司作为劣后级有限合伙人投资参与的嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）通过北京伟业策略房地产投资顾问有限公司间接控制我爱我家 12.03%的股权（该事项具体内容详见本公司 2017 年 2 月 18 日披露的《关于全资子公司参与投资的并购基金的投资进展公告》2017-011 号）。基于该并购基金的上述股权投资及并购基金管理人的工作基础和推荐，本公司获得项目信息，并自本公司股票 2016 年 9 月 2 日停牌后开始与我爱我家探讨合作的可能性。现经协商，本公司拟以协议转让的方式受让我爱我家 3 名股东合计持有的该公司 6%股权。

本公司受让我爱我家股权是公司积极布局房地产中介服务行业的战略举措。本次交易完成后，本公司将在原有业务基础上，增加房地产中介服务业务，实现主营业务的多元化。从传统的商业零售业，逐步开始向“发展城市综合服务业”的目标转变，并拟将本公司打造成城市综合服务提供商，增强本公司的核心竞争

力。受让我爱我家股权可能存在的风险和公司应对措施及对公司的影响详见《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及公司后续持续披露的重大资产重组报告书等相关文件。

本公司本次协议受让西藏利禾、太合达利、执一爱佳合计持有的我爱我家6%股权的资金来源于合法自有资金，该交易事项不会导致本公司资金被占用或新增对外担保事项。

## 六、备查文件目录

1. 本公司第八届董事会第五十次会议决议；
2. 本公司分别与西藏利禾、太合达利、执一爱佳签署的《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》。

特此公告。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2017 年 2 月 27 日