

附件 3:

重组情况表

公司简称	昆百大 A	公司代码	000560
重组涉及金额（万元）	618,200.02 万元	交易是否构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	是
是否涉及发行股份	是	是否构成《重组办法》第十三条规定的借壳重组	否
是否涉及配套融资	是	是否需向证监会申请核准	是
上市公司及其现任董事、高级管理人员是否不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形	是	上市公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内是否未受到过证监会行政处罚，或者最近十二个月内是否未受到过证券交易所公开谴责，本次非公开发行是否未违反《证券发行管理办法》第三十九条的规定。	是
材料报送人姓名	文彬	材料报送人联系电话	0871-65626688
独立财务顾问名称	国泰君安证券股份有限公司	财务顾问主办人	杨志杰、业敬轩、李元江
评估或估值机构名称	中发国际资产评估有限公司	评估或估值项目负责人（签字人）	李琪、张靖
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	审计项目负责人（签字人）	周华、王成力
报送日期	2017 年 6 月 5 日	报送前是否办理证券停牌	否
方案要点			
上市公司概况	公司名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司；住所：云南省昆明市东风西路 1 号；注册资本：117023.593400 万人民币；成立日期：1992 年 11 月 30 日；统一社会信用代码：915301002165755081；法定代表人：谢勇； 经营范围：国内贸易、物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；企业营销咨询；电子商务平台营运建设管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
方案简述	（一）发行股份及支付现金购买资产 本次交易中，昆百大 A 拟向刘田、林洁、张晓晋、李彬等 8 名自然人股东以及北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）（以下简称“茂林泰洁”）、北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）（以下简称“新中吉文”）、达孜时潮投资管理有限公司（以下简称“达孜时潮”）、天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）（以下简称“东银玉衡”）、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司（以下简称“伟业策略”）、赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“瑞德投资”）、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”）发行股份及支付现金购买其合计持有的我爱我家 94.00%的股权，合计支付对价为 618,200.02 万元，其中，以发行股份的方式支付交易对价 437,895.16 万元，以现金方式支付交易对价 180,304.86 万元。 （二）非公开发行股份募集配套资金 为支付本次交易的现金对价并提高本次交易的整合效应，昆百大拟向西藏太和先机投资管理有限公司（以下简称“太和先机”）等不超过 10 名投资者非公开发行股份募集配套资金 250,000 万元，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%；同时非公开发行股份数量将不超过 234,047,186 股，即非公开发		

	行股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。最终发行金额及发行数量将在上市公司股东大会批准以及中国证监会核准后，按照《上市公司证券发行管理办法》等相关规定，根据询价结果最终确定。 本次交易中，太和先机认购金额不少于人民币 80,000 万元且不超过人民币 125,000 万元。除太和先机以外，其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他合法投资者，具体发行对象将在本次非公开发行申请获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先等原则确定。本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金为前提条件；募集配套资金将以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金成功与否不影响上述发行股份及支付现金购买资产的实施。
实施方案效果	（一）本次交易对上市公司主营业务的影响 本次交易前，上市公司主要从事商业零售业，同时涉及房地产业、旅游酒店服务业和物业管理。近年来由于电子商务的崛起，传统商业零售行业增长受限，上市公司原有主营业务盈利能力下滑，上市公司致力于发现新的盈利增长点。 本次收购的标的公司我爱我家成立于 1998 年，是中国最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一，业务涵盖了包括代理销售、一手房分销业务及电商业务在内的新房业务，及包括二手房租售和房屋资产管理在内的存量房业务。依靠我爱我家专业的服务能力，2016 年“我爱我家”品牌被工信部下属的中国企业品牌研究中心评为中国房产中介服务行业 C-BPI 品牌力第一名，并连续五年位列前三名；根据中国房地产 TOP10 研究组的研究，我爱我家在中国房地产策划代理百强企业中持续位于前十名。截至 2017 年 3 月 31 日，我爱我家业务已涉及包括北京、天津、上海、南京、苏州在内 15 个主要一、二线城市，拥有 2,269 家直营门店，5 万余名经纪人。 本次交易完成后，我爱我家将成为上市公司的控股子公司，上市公司将进入房地产中介服务行业新领域。房地产中介服务行业在国家去库存及各级政府产业政策的刺激下，最近两年呈现出爆发式增长，虽然目前国家对房地产行业进行周期性调控，但由于房地产行业的经济基础地位，未来市场空间仍然巨大。同时，我爱我家计划重点发展资管业务，本次募集配套资金除支付交易对价外，也将用于长租公寓的发展，上市公司积累的酒店服务及物业管理经验将有助于我爱我家资管业务的发展，积极发挥业务协同效应。 本次交易完成后，上市公司的主营业务将涵盖商业零售业、房地产业、酒店服务、物业管理及房地产中介服务业务，主营业务呈现多层次发展趋势，为居民提供衣食住等各方面的城市服务，绘制一幅“发展城市综合服务业”的蓝图，打造成为城市综合服务提供商。 总体而言，本次交易是上市公司积极进行主营业务结构调整，向轻资产运营进一步转型，进入房地产中介服务行业的积极举措，是上市公司打造成为城市综合服务提供商战略构想的核心环节，有利于上市公司提升盈利能力，切实提高股东的投资回报。 （二）本次交易对公司盈利能力的影响 我爱我家作为国内房地产中介服务行业的领军企业之一，依靠专业的服务能力、敏锐的市场判断力、优异的数据管理能力以及管理层多年经营积累的丰富行业经验，我爱我家具备较强的市场竞争力。2015 年度和 2016 年度，我爱我家实现的营业收入分别为 485,816.51 万元和 815,795.01 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 18,424.64 万元和 32,206.48 万元，盈利能力较强。未来伴随着房地产中介服务行业的高速发展，我爱我家业务预计将进一步实现快速增长。根据《业绩承诺补偿协议》，自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。上述承诺业绩的实现将使上市公司未来的盈利能力和抗风险能力大幅提高。
发行新股方案	（一）发行股份及支付现金购买资产 1、本次发行股份购买资产发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。 2、发行方式、发行对象、认购方式及上市地点

本次发行股份购买资产的发行方式为非公开发行。本次发行股份对象为刘田、林洁、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利和执一爱佳。上述交易对方以其各自持有的标的公司的股权为对价认购新增股份。本次交易发行的股票拟在深圳证券交易所上市。

3、发行价格与定价原则

上市公司发行股份购买资产部分的定价方式按照《重组管理办法》执行。根据《重组管理办法》的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

上市公司确定本次发行价格为上市公司第八届董事会第五十次会议决议公告日前 60 个交易日上市公司股票交易均价的 90%，即 8.63 元/股。本次发行股份购买资产选择以董事会决议公告日前 60 个交易日均价为市场参考价，系交易双方基于上市公司近期的盈利现状、停牌前的股价走势及本次交易拟购买资产的盈利能力和估值水平，在兼顾交易各方利益的基础上综合协商确定，有利于双方合作共赢和本次重组的成功实施。本次发行股份购买资产的定价原则符合《重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定。

自本次发行股份购买资产的董事会决议公告日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则将根据中国证监会和深交所的相关规定对发行价格作相应调整。具体调整办法如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+N)$ ；

配股： $P1=(P0+A \times K)/(1+K)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times K)/(1+N+K)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， N 为该次送股率或转增股本率， K 为配股率， A 为配股价， D 为每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

4、调价机制

为应对因整体资本市场波动可能造成昆百大股票股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《重组管理办法》规定，引入发行价格调整方案如下：

（1）调价对象

调整方案的调整对象为本次交易发行股份购买资产的发行价格，本次交易标的资产的交易作价不进行调整。

（2）价格调整方案生效条件

上市公司股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前。

（4）触发条件

上市公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得中国证监会核准前，出现下列情形之一的将触发调价：

1) 可调价期间内，深证成指（399001.SZ）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较昆百大因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 9 月 1 日收盘点数（即 10669.51 点）跌幅超过 10%，

	且上市公司（000560.SZ）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较昆百大因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 9 月 1 日收盘价格（即 10.40 元/股）跌幅超过 10%； 2）可调价期间内，证监会零售业指数（883157.WI）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较昆百大因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 9 月 1 日收盘点数（即 2546.42 点）跌幅超过 10%，且上市公司（000560.SZ）在任一交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较昆百大因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 9 月 1 日收盘价格（即 10.40 元/股）跌幅超过 10%。 上述条件中“任一交易日”均指可调价期间的任一交易日，上述“连续 30 个交易日”不包括可调价期间首日之前的交易日。 （5）调价基准日 上市公司董事会审议通过按照本价格调整方案对本次交易的发行价格进行调整的董事会决议公告日。 （6）发行价格调整机制 当上述“（4）触发条件”中规定的任一触发条件成就时，上市公司有权在触发条件成就后七个交易日内召开董事会会议审议决定是否按照本价格调整方案对本次交易的发行价格进行调整。 若本次发行价格调整方案的触发条件满足，且上市公司董事会审议决定对发行价格进行调整，则本次重组发行股份购买资产的发行价格相应进行一次调整，本次交易的发行价格调整为调价基准日前 20 个交易日的上市公司股票交易均价的 90%。 若上市公司董事会审议决定不对发行价格进行调整，上市公司后续则不再对发行价格进行调整。 （7）发行股份数量调整 本次交易标的资产总对价不进行调整，发行股份数量根据调整后的发行价格相应进行调整，发行的股份数量=本次交易股份支付对价÷调整后的发行价格。 5、本次交易对价及支付方式 经过本次交易双方友好协商，标的资产交易价格为 618,200.02 万元，其中上市公司以非公开发行股份方式支付 437,895.16 万元，以现金方式支付 180,304.86 万元。 上市公司本次发行股份购买资产的股票发行价格为 8.63 元/股，发行数量相应为 507,410,381 股。 6、交易对方取得上市公司股份的锁定期 （1）不参与业绩承诺的交易对方股份锁定安排 不参与业绩承诺的交易对方东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳承诺，若用于认购本次昆百大发行股份的我爱我家股权持续拥有权益的时间不足 12 个月（自该等股东在工商行政管理机关登记为我爱我家股东之日起至其通过本次发行取得的上市公司股份发行结束之日止）的，则其通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；若用于认购本次昆百大发行股份的我爱我家股权持续拥有权益的时间已满 12 个月（自该等股东在工商行政管理机关登记为我爱我家股东之日起至其通过本次发行取得的上市公司股份发行结束之日止）的，则其通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。 本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。 （2）参与业绩承诺的交易对方股份锁定安排 参与业绩承诺的交易对方刘田、林洁、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺，若用于认购本次昆百大发行股份的我爱我家股权持续拥有权益的时间不足 12 个月（自该等股东在
--	---

	工商行政管理机关登记为我爱我家股东之日起至其通过本次发行取得的上市公司股份发行结束之日止）的，则其通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；若用于认购本次昆百大发行股份的我我爱我家股权持续拥有权益的时间已满 12 个月（自该等股东在工商行政管理机关登记为我爱我家股东之日起至其通过本次发行取得的上市公司股份发行结束之日止）的，则其通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。同时，上述参与业绩承诺的交易对方为保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分三期解禁完毕，具体安排如下： 1) 上述锁定期届满且业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%，上述锁定期届满且业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁 30%，上述锁定期届满且业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%锁定股份可全部解禁。在业绩承诺期各年度内，如果标的公司当年实际实现的净利润达到承诺净利润的，则上述参与业绩承诺的交易对方所持昆百大股份可以分批解除锁定。 2) 上述参与业绩承诺的交易对方解禁股份数量为：扣除《昆明百货大楼股份（集团）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报告书（草案）》“第一节 本次交易概况”之“三、本次交易具体方案”之“（四）业绩承诺、补偿与奖励安排”之“3、业绩补偿安排”和“5、期末减值测试与补偿”所规定的应向昆百大补偿的股份后计算得出的股份数量。按照上述原则扣除后当期可解禁股份数量无剩余的，当期不再解禁。 3) 为保证本次交易补偿承诺的可实现性，如果在业绩承诺期届满后上述参与业绩承诺的交易对方按照《业绩承诺补偿协议》约定负有股份补偿义务而未履行的，则锁定期自动延期至上述参与业绩承诺的交易对方所负股份补偿义务履行完毕时止。 4) 除前述约定以外，若本次交易完成后上述参与业绩承诺的自然人担任昆百大的董事和/或高级管理人员职务，则上述参与业绩承诺的自然人通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期在按照上述约定锁定及解锁时，还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。 本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。 6、上市公司滚存未分配利润的安排 本次发行前上市公司的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后的股份比例共享。 7、上市公司滚存未分配利润的安排 本次发行前上市公司的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后的股份比例共享。 8、标的资产过渡期间的损益安排 自评估基准日至交割日期间（过渡期），标的公司在过渡期内产生的利润归属上市公司；在过渡期内产生的亏损金额由交易对方向上市公司以现金方式补足。 （二）非公开发行股份募集配套资金 1、发行股份的种类和面值 本次募集配套资金发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。 2、发行方式、发行对象、认购方式及上市地点 本次募集配套资金的发行方式为非公开发行。发行对象为包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象。除太和先机以外，其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他合法
--	---

	投资者，具体发行对象将在本次非公开发行申请获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先等原则确定。发行对象以现金方式认购本次发行的股份。本次交易发行的股票拟在深圳证券交易所上市。 3、发行价格与定价原则 本次发行的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日。 本次募集配套资金部分的定价方式按照《上市公司证券发行管理办法》等相关规定执行。根据前述规定，上市公司非公开发行股票，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。 本次募集配套资金的最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。其中，太和先机不参与本次发行定价的市场竞价过程，但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同的价格认购。 自本次发行定价基准日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则将根据中国证监会和深交所的相关规定对发行价格作相应调整。具体调整办法如下： 派送股票股利或资本公积转增股本：$P1=P0/(1+N)$； 配股：$P1=(P0+A \times K)/(1+K)$； 派送现金股利：$P1=P0-D$； 上述三项同时进行：$P1=(P0-D+A \times K)/(1+N+K)$。 其中：$P0$ 为调整前有效的发行价格，N 为该次送股率或转增股本率，K 为配股率，A 为配股价，D 为每股派送现金股利，$P1$ 为调整后有效的发行价格。 4、发行金额与发行数量 本次交易上市公司拟向包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股份募集配套资金不超过 250,000 万元，募集资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，其中太和先机认购金额不少于人民币 80,000 万元且不超过人民币 125,000 万元；同时非公开发行股份数量将不超过 234,047,186 股，即非公开发行股份数量不超过本次发行前总股本的 20%。最终发行金额及发行数量将在上市公司股东大会批准以及中国证监会核准后，按照《上市公司证券发行管理办法》等相关规定，根据询价结果最终确定。 在定价基准日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，将根据相关规定对本次发行价格作相应除权除息处理，发行数量也将进行相应调整。 5、股份锁定期 太和先机认购此次非公开发行的股份，自该等股份发行结束之日起三十六个月内不得转让，除太和先机以外其他投资者认购的股份，自该等股份发行结束之日起十二个月内不得转让。若发行对象所认购股份的限售期与中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的规定不相符，发行对象的限售期需根据相关监管部门的规定进行相应调整。 本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。 6、上市公司滚存未分配利润的安排 本次发行前上市公司的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后的股份比例共享。
--	---

（本页无正文，为昆明百货大楼（集团）股份有限公司董事会关于《重组情况表》的盖章页）

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董事会

年 月 日