

国泰君安证券股份有限公司

关于昆明百货大楼（集团）股份有限公司在本次重大资产重组前 12 个月内购买、出售资产的核查意见

昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”或“上市公司”）拟以发行股份及支付现金的方式购买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”）94.00%的股权并募集配套资金（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组管理办法》”）的相关规定：“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为昆百大本次重大资产重组的独立财务顾问，对昆百大在本次交易前 12 个月内发生的重大购买、出售资产的核查情况如下：

1、2016 年 7 月 20 日，昆百大第八届董事会第三十八次会议审议并通过，上市公司以 9,327 万元的转让价格，将所持参股公司昆明经百实业有限公司 49% 股权转让给昆明经济技术开发区投资开发（集团）有限公司。本次交易完成后，上市公司不再持有昆明经百实业有限公司股权。2016 年 8 月 19 日，昆明经百实业有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

2、2016 年 9 月 8 日，昆百大第八届董事会第四十一次会议审议并通过，上市公司将所持昆明百货大楼有限责任公司 100% 股权全部转让给自然人林建宇先生，经协商确认转让价格为 1,584.50 万元。2016 年 9 月 18 日，昆明百货大楼有限责任公司工商变更登记手续已办理完成。

3、2016年9月13日，昆百大第八届董事会第四十二次会议审议并通过《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》，上市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，由上市公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限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 20 年的经营权。昆百大独立董事出具《昆明百货大楼（集团）股份有限公司独立董事关于上市公司第八届董事会第四十二次会议审议事项的独立意见》，同意将董事会该议案提交上市公司股东大会审议。

2016年9月30日，上市公司召开2016年第三次临时股东大会，审议通过《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》。

4、2016年9月22日，上市公司全资子公司昆明星辉溢彩商贸有限公司将其持有的无锡市惠山花园 100-401 号和 97-402 号房产分别以 110 万元的交易价格转让给尹龙和冯余斌。

5、2016年12月9日，昆百大第八届董事会第四十九次会议审议通过了《关于转让全资子公司云南百大物业服务有限公司 100%股权的议案》，同意上市公司全资子公司云南百大房地产有限公司和昆明百大房地产开发经营有限责任公司分别将所持云南百大物业服务有限公司 20%股权和 80%股权以 400 万元的转让价格转让给云南城建物业集团有限公司和昆明弘坤企业管理有限公司。2016年12月21日，云南百大物业服务有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记。

6、2016年12月9日，上市公司全资子公司云南百大住宅开发有限公司与云南百大物业服务有限公司及昆明弘坤企业管理有限公司和云南城建物业集团有限公司签订《物业转让合同》，将其投资建盖的物业百大国际花园小区会所、幼儿园、游泳馆及网球场的使用、收益等全部权益转让给云南百大物业服务有限公司。转让价格为 846.30 万元。

7、2017年2月26日，昆百大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》，同意上市公司以

37,799.98 万元的对价受让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）合计持有的我爱我家 6%的股权。待相关事项经股东大会审议通过后，上市公司将办理股权过户及工商变更手续。

虽然上述交易尚未完成，但是鉴于上述事项与本次交易属于上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买，在计算本次交易是否构成重大资产重组时纳入累计计算的范围、以其累计数分别计算相应指标数额。

经核查，独立财务顾问认为，上述交易已经按照相关法律、法规及《公司章程》的规定履行了必要程序，在本次交易是否构成重大资产重组时已将上市公司拟收购我爱我家 6%股权的事项纳入累计计算的范围，除上述事项外，其他资产购买或出售事项均与本次交易相互独立，不属于上市公司在本次交易前 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售，在计算本次交易是否构成重大资产重组时无需纳入累计计算的范围。

（以下无正文）

项目主办人：

业敬轩

李元江

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日