

国泰君安证券股份有限公司

关于昆明百货大楼（集团）股份有限公司本次重大资产重组 摊薄即期回报情况及填补措施之专项核查意见

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）等相关规定的要求，国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）就昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”或“昆百大”）本次重大资产重组摊薄即期回报的影响进行了认真、审慎、客观的分析，就上述规定中的有关要求落实如下：

一、本次重大资产重组基本情况

（一）发行股份及支付现金购买资产

昆百大拟向刘田、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，昆百大拟向包括西藏太和先机投资管理有限公司（以下简称“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%；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。

二、本次重大资产重组对即期回报财务指标的影响

（一）主要测算假设

以下假设仅为测算本次重大资产重组是否摊薄公司即期回报财务指标，不代表公司对未来经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

1、假设公司股东大会及中国证监会批准或核准本次重大资产重组方案；

2、假设公司于 2017 年 9 月底完成本次重大资产重组（此假设仅用于分析本次重大资产重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重大资产重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经中国证监会核准后实际发行完成时间为准，标的公司自 2017 年 10 月 1 日起纳入上市公司合并报表范围；

3、假设宏观经济环境、产业政策、证券市场环境以及公司、标的公司经营环境没有发生重大不利变化；

4、本次发行前公司总股本为 1,170,235,934 股，假设本次发行股份购买资产预计发行股数为 507,410,381 股，最终发行数量以中国证监会核准的结果为准；由于募集配套资金采用询价方式确定，最终发行价格尚未确定，因此本次测算暂不考虑募集配套资金的影响；

5、假设昆百大 2017 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润与 2016 年度持平，即为 2,127.68 万元；假设标的公司 2017 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东的实际净利润分别达到 2017 年度承诺净利润（即 50,000 万元）的 80%、100%和 120%；

6、假设公司不存在资本公积转增股本、股票股利分配等其他对公司股本总

额有影响的事项。

（二）对公司主要指标的影响

假设标的公司实现 2017 年度承诺净利润的 80%（表头与下一页重复）		
项目	2016 年	2017 年（预测）
扣非后基本每股收益（元/股）	0.02	0.32
扣非后稀释每股收益（元/股）	0.02	0.32
假设标的公司实现 2017 年度承诺净利润的 100%		
项目	2016 年	2017 年（预测）
扣非后基本每股收益（元/股）	0.02	0.40
扣非后稀释每股收益（元/股）	0.02	0.40
假设标的公司实现 2017 年度承诺净利润的 120%		
项目	2016 年	2017 年（预测）
扣非后基本每股收益（元/股）	0.02	0.48
扣非后稀释每股收益（元/股）	0.02	0.48

因此，在上述假设成立的前提下，预计本次交易完成当年，公司扣非后基本每股收益或稀释每股收益不存在被摊薄的情况。

三、风险提示及填补回报的具体措施

（一）风险提示

本次重大资产重组实施完成后，公司的总股本规模较发行前将出现一定比例的增长。在标的公司实现业绩承诺的情况下，本次交易将有助于公司每股收益的提高。但未来若昆百大或北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”）经营效益不及预期，公司每股收益可能存在下降的风险，提醒投资者关注本次重大资产重组可能摊薄即期回报的风险。

（二）填补回报的具体措施

本次重组实施完毕当年，公司若出现即期回报被摊薄的情况，拟采取以下填补措施，增强公司持续回报能力：

1、加快与标的公司的整合、提高公司的盈利能力

我爱我家是我国房地产中介行业的领先企业之一。本次交易可以帮助上市公司与我爱我家实现优势互补，既可以加快上市公司向轻资产服务模式发展转型，亦可以通过整合上市公司酒店物业管理经验，提高我爱我家资管业务的知名度及竞争力，把握国家加快培育和发展住房租赁市场的发展契机，突破上市公司原有主营业务的发展瓶颈，增强上市公司的核心竞争力，提升公司经营业绩，提高公司的盈利能力。

2、加强经营管理和内部控制

公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

3、完善利润分配政策

本次重组完成后，上市公司将按照《公司章程》的规定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，强化对投资者的回报，完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益。

4、完善公司治理结构

公司将严格遵守《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，维护公司全体股东的利益。

四、相关主体对填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

（一）根据中国证监会相关规定，公司董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、本承诺函出具日后至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

6、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。

（二）公司的控股股东、实际控制人根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

2、如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，本承诺人将依法承担补偿责任。

五、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：上市公司针对本次重大资产重组摊薄即期回报可能性的分析具有合理性，公司拟采取的填补回报的措施切实可行，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关规定的要求，有利于保护中小投资者的合法权益。

（以下无正文）

（本页无正文，系《国泰君安证券股份有限公司关于昆明百货大楼（集团）股份有限公司本次重大资产重组摊薄即期回报情况及填补措施之专项核查意见》之签署页）

项目主办人：

杨志杰

业敬轩

李元江

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日