

我爱我家控股集团股份有限公司独立董事
关于对深圳证券交易所《关于对我爱我家控股集团股份有限公司
的关注函》中相关事项的核查意见

我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”、“上市公司”、“公司”或“本公司”）于 2019年2月20日收到深圳证券交易所公司管理部下发的《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2019）第40号）（以下简称“关注函”）。作为公司独立董事，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件要求和公司章程的有关规定，我们本着认真、负责的态度，对《关注函》中涉及的问题进行了核查，并发表核查意见如下：

1. 根据北京中同华资产评估有限公司出具的《云南百大房地产有限公司拟收购华夏西部经济开发有限公司持有的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 40%股权所涉及的昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司股东部分权益价值评估项目资产评估报告》（中同华评报字（2019）第 120082 号）（以下简称“《资产评估报告》”），截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的资产净资产账面价值为 8,247.25 万元，评估值为 40,400.92 万元，增值率 389.87%。其中，其他应收款评估增值 17,108.96 万元，固定资产评估增值 11,656.14 万元。

（1）公告显示，标的公司其他应收款的形成原因主要包含了赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目所产生的 2 笔账外收益权资产，请你公司补充披露上述收益的回收进展，是否存在回收障碍，预期的回款时间，并进一步说明本次评估中其他应收款评估增值的合理性，以及上述两个项目的投资收益未在标的公司账务上进行确认，是否符合企业会计准则的规定；

（2）公告及《评估报告》显示，标的公司共向赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目投入本金 44,097.88 万元，累计投资收益的含税金额为 24,356.03 万元，请你公司补充披

露前述投资收益的计算过程；

(3) 公告显示，标的公司固定资产增值的主要原因为新都会物业建设年份较早，土地成本和建设成本均较低，近几年周边土地价格增长较快；《评估报告》显示，本次对建筑物类资产主要采用的是市场比较法和重置资产成本法，请你公司补充披露新都会物业具体采用的评估方法，如采用市场比较法进行评估，请进一步说明评估中选取的可比案例情况，可比案例的选取依据，修正参数及具体计算过程，计算比准价格时具体修正内容；如采用重置资产成本法进行评估，请结合新都会物业的商业物业属性，进一步说明采用重置资产成本法进行评估的合理性，是否与公告中的表述相违背。请本次交易的评估机构进行核查并发表明确意见；

(4) 请你公司补充披露标的公司现阶段主要项目的开发进度，是否存在融资风险或其他开发风险，如是，请进行重大风险提示。

请公司独立董事对前述问题进行核查并发表明确意见。

经对前述问题进行核查，我们认为：

(1) 截止 2019 年 2 月 22 日，公司已就赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目，收到盘国投支付的 100,000,000.00 元。根据公司预计，赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发两个项目的投资收益的回收没有障碍，我们将督促公司持续跟进后续款项的催收工作。上述两个项目的投资收益未在野鸭湖房地产账务上进行确认，符合企业会计准则的规定。

(2) 针对本次交易，在本次评估中，由专业评估机构根据评估相关准则对其进行评估确认且在特别事项中对上述两个项目的情况进行充分披露，是符合评估相关准则且合理的。本次评估采用市场法对房屋建筑物中的新都会物业进行评估符合资产评估准则的规定；选取对比案例的依据充分，对比案例的数据真实、可靠，修正系数合理，经市场法评估得到的评估单价能客观公允的反应其目前市价水平，评估增值具有合理性。

(3) 经核查昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产”或“标的公司”）所开发项目的相关材料，野鸭湖房地产所开发项目均已建设完成，无正在开发项目，不存在融资风险及其他开发风险。

2. 根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司审计报告》（众环审字（2019）160003 号）（以下简称“《审计报告》”），野鸭湖房地产 2017 年度和 2018 年度净利润分别为 1,532.21 万元和-920.82 万元。请你公司结合野鸭湖房地产的盈利情况，详细说明标的公司的持续经营能力以及本次交易的必要性，并按照《主板信息披露业务备忘录第 2 号——交易和关联交易》第三十六条的规定，说明交易对方是否提供标的资产盈利担保或补偿承诺或标的资产回购承诺，如否，请说明原因及合理性，是否存在不利于上市公司及中小股东利益的情况，请公司独立董事进行核查并发表明确意见。

经对前述问题进行核查，我们认为：

（1）经核查云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）与关联方华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）签署的《股权转让协议》，对于标的资产的补偿承诺，转让方华夏西部在股权转让协议中已经做过约定：双方一致同意，待标的公司在本协议所列赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目和昆明野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目两个项目的投资回收全部完成后 5 个工作日内对事实进行书面认定。标的公司投资回收实际取得款项与《资产评估报告》中对应事项的评估值如存在差异，若实际取得款项高于评估值，则高出部分受让方不再退还给转让方，若实际取得款项低于评估值，则由转让方按本协议股权转让作价时评估值 90%折扣的原则计算应退还差价，并在双方对事实认定后的 5 个工作日内将差价款据实退还给受让方。上述交易条款有利于保护公司及中小股东利益。

（2）野鸭湖房地产未来具有持续经营能力，本次交易有利于公司整合相关业务及资源，促进公司业务实现协同效应，不存在损害公司及股东，尤其是中小股东利益的情形。

3. 公告显示，野鸭湖房地产的主营业务为房地产开发与经营，开发项目涵盖商业物业、住宅及社区配套等多业态开发。请你公司结合公司的主营业务、经营战略、产业经验、财务情况、野鸭湖房地产的在手项目及协同效应等，分析说明本次高溢价收购关联方资产的必要性和合理性，说明是否有利于保护中小

股东权益。请公司独立董事进行核查并发表明确意见。

经对前述问题进行核查，我们认为：

房地产开发业务一直是公司主营业务之一，本次交易标的公司野鸭湖房地产是公司体系中房地产开发资质最高、项目开发规模最大、相关业绩最突出、开发经验最丰富的主体。2017 年末，公司完成收购北京我爱我家房地产经纪有限公司后，在业务上下游衔接和各自功能定位方面与野鸭湖房地产在经营业务上形成协同互补的关系，北京我爱我家房地产经纪有限公司的全国网络和业务渠道将对野鸭湖房地产的后续开发业务和经营形成有益的支持。因此，通过本次交易，既解决了共同投资的关联关系，也有利于增强上市公司权益，维护上市公司及其全体股东的利益，并有利于降低公司管理成本，提升运营效率，进一步形成产业合力，发挥协同效应，同时更促进本公司实现“打造城市综合服务提供商”的战略目标。

本次交易遵循了平等自愿的原则，本次交易购买标的资产的最终交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为定价依据，最终按照评估值的 90% 优惠作价。

综上，本次交易是必要且合理的。

问题 4. 公告显示，你公司拟通过自有资金支付本次交易价款，请你公司结合公司现阶段的财务状况，详细说明本次交易的价款支付是否会对公司经营业绩和财务稳健性产生重大不利影响，以及公司的应对措施。请公司独立董事进行核查并发表明确意见。

经对前述问题进行核查，我们认为：本次交易金额 14,292 万元占公司 2018 年 9 月 30 日货币资金的 6.15%，本次交易价款支付不会对公司经营业绩和财务稳健性产生重大不利影响。

5. 公告显示，本次交易的受让方，即云南百大房地产有限公司，同意在本股权转让协议生效后三个工作日内，向转让方支付剩余股权转让价款人民币 11,292 万元，协议的生效条件为，经双方签字盖章、且受让方董事会决议通过并履行完受让方其他必要审批程序（如适用）之日起生效。由于本次交易尚需

提交你公司股东大会审议，请你公司明确说明你公司股东大会审议程序是否属于协议中约定的“受让方其他必要审批程序”，如是，请在公告及协议中进行明确，如否，请你公司进一步说明本次交易付款安排的合理性，以及未履行审议程序即向关联方支付交易价款是否将构成关联方非经营性占用公司资金。请独立董事进行核查并发表明确意见。

经对前述问题进行核查，我们认为：公司已按照关联交易的相关规定，对本次股权转让履行了关联交易审议程序，同时，公司出于审慎性原则，决定将本次交易事项提交股东大会审议，更广泛地听取意见，让更多的公司股东，特别是中小股东参与到必要的公司重大经营决策程序中来。对于将未达到股东大会审议标准的议案提交股东大会审议的理由和程序，公司在董事会决议中进行了明确并披露。此外，根据公司董事会决议，协议约定应支付的交易价款，需公司股东大会审议通过后方完成协议约定的兜底条款“受让方其他必要审批程序”，方能按照协议约定支付相应价款。本次交易付款安排合理，不会构成关联方非经营性占用公司资金。

（以下无正文）

（本页无正文，为《我爱我家控股集团股份有限公司独立董事关于对深圳证券交易所〈关于对我爱我家控股集团股份有限公司的关注函〉中相关事项的核查意见》之签署页）。

我爱我家控股集团股份有限公司
独立董事签字：

陈立平 _____

姚 宁 _____

徐建军 _____

2019 年 3 月 4 日