

国泰君安证券股份有限公司
关于
我爱我家控股集团股份有限公司
重大资产购买
之
2019 年度持续督导工作报告

独立财务顾问



二〇二零年四月

独立财务顾问声明

国泰君安证券股份有限公司接受上市公司委托,担任上市公司重大资产购买的独立财务顾问。根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《财务顾问业务管理办法》、《上市规则》等法律法规的有关规定,按照证券行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用、勤勉尽责的态度,本独立财务顾问经过审慎核查,出具本持续督导工作报告。

1、本持续督导工作报告所依据的文件、材料由交易各方提供,本次交易各方均已向本独立财务顾问保证,其所提供的有关本次交易的相关信息真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

3、本持续督导工作报告不构成对上市公司的任何投资建议,投资者根据报告书所做出的任何投资决策而产生的相应风险,本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在报告书中刊载的信息和本持续督导工作报告做任何解释或者说明。

5、本独立财务顾问提请投资者认真阅读我爱我家控股集团股份有限公司发布的与本次交易相关的文件全文。

目录

释 义	4
一、本次交易方案	6
（一）支付现金购买资产方案	6
（二）对价支付安排	6
（三）标的资产的评估及交易作价情况	8
（四）业绩承诺、补偿与对价调整安排	8
二、交易资产的交付或者过户情况	11
（一）交易资产的交付及过户情况	11
（二）交易对价的支付情况	11
（三）独立财务顾问意见	12
三、交易各方当事人承诺的履行情况	12
四、业绩承诺的实现情况	12
五、管理层讨论与分析部分提及的主营业务的发展现状	12
（一）上市公司业务经营情况	12
（二）上市公司 2019 年度主要财务数据	13
（三）独立财务顾问意见	14
六、公司治理结构与运行情况	14
（一）关于股东与股东大会	14
（二）公司与控股股东及实际控制人	14
（三）关于董事与董事会	14
（四）关于监事与监事会	15
（五）关于信息披露与透明度	15
（六）关于相关利益者	15
（七）独立财务意见	15
七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项	15

释 义

在本持续督导工作报告中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

我爱我家、上市公司、公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司
我爱我家房地产经纪	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，为我我爱我家的控股子公司
蓝海购、标的公司	指	湖南蓝海购企业策划有限公司
交易对方	指	蓝海购的全体股东，即谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎、田春杉
业绩承诺方、补偿义务人	指	谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行
非业绩承诺方	指	南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎、田春杉
标的资产	指	蓝海购全体股东对蓝海购的全部出资额 300.368 万元，即全体股东所持蓝海购 100%的股权
本次交易	指	我爱我家房地产经纪向交易对方支付现金购买标的资产
昆百大	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司（上市公司曾用名）
湖南玖行	指	湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）
南通沃富	指	南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
麦伽玖创	指	珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙）
上海唯猎	指	上海唯猎创业投资中心（有限合伙），原上海唯猎投资中心（有限合伙）
报告期	指	2017 年度、2018 年度
《股权转让协议》	指	我爱我家房地产经纪与谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎、田春杉于 2019 年 4 月 16 日签订的《我爱我家房地产经纪房地产经纪有限公司与谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）、南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙）、上海唯猎创业投资中心（有限合伙）、田春杉关于湖南蓝海购企业策划有限公司之股权转让协议》
《业绩承诺补偿协议》	指	我爱我家房地产经纪与谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行于 2019 年 4 月 16 日签订的《北京我爱我家房地产经纪有限公司与谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）关于湖南蓝海购企业策划有限公司之业绩承诺补偿协议》
《业绩承诺补充协议》	指	我爱我家房地产经纪与谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行签订的《业绩承诺补偿协议之补充协议》

交割日	指	交割先决条件全部完成/相关条件被豁免并经我爱我家确认之日，或我爱我家和转让方另行约定的其他日期为交割日
本持续督导工作报告	指	《国泰君安证券股份有限公司关于我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购之 2019 年度持续督导工作报告》
重组报告书	指	《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 127 号）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司章程》
国泰君安、独立财务顾问	指	国泰君安证券股份有限公司
安永会计师	指	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
元/万元	指	人民币元或万元，中国之法定货币，除非另有说明

一、本次交易方案

（一）支付现金购买资产方案

经上市公司第九届董事会第三十四次会议、2019 年第一次临时股东大会及我爱我家房地产经纪股东会审议通过，上市公司子公司我爱我家房地产经纪以支付现金的方式购买谢照、胡洋、黄磊、田春杉、湖南玖行、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎持有的蓝海购 100%的股权，本次交易合计对价为 56,000 万元。具体情况如下：

项目	名称	出资份额 (万元)	持股比例 (%)	现金交易对价 (万元)
1	谢照	247.5128	74.04%	42,610.65
2	黄磊	17.3792	5.79%	3,332.19
3	胡洋	5.4759	1.82%	1,047.43
4	湖南玖行	30.0000	9.99%	5,749.33
5	田春杉	1.2260	0.41%	159.90
6	南通沃富	17.8455	5.94%	2,316.60
7	麦伽玖创	3.1973	1.06%	413.40
8	上海唯猎	2.8349	0.95%	370.50
合计		300.3679	100.00	56,000.00

其中谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行承担本次交易的业绩承诺，为业绩承诺方；其他股东不承担本次交易的业绩承诺，为非业绩承诺方。

（二）对价支付安排

本次交易的对价分期支付，安排如下：

1、非业绩承诺方的支付

我爱我家房地产经纪在交割日后的 15 个工作日内向非业绩承诺方支付其约定应得的全部股权转让价款。

2、业绩承诺方的分期支付

（1）首期款

1) 在股权转让协议生效之日起 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付约定应得股权转让价款的 17%;

2) 标的资产办理完毕工商变更登记手续之日起 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付约定应得股权转让价款的 17%;

3) 交割日后 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付约定应得股权转让价款的 18%。

(2) 第二期转让款

在标的公司未发生重大不利变化的情况下,审计机构对标的公司 2019 年度业绩出具《专项审计报告》后 15 个工作日内、至迟不晚于我爱我家公告相应年度年度报告之日起 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付其约定应得股权转让价款的 16%。

(3) 第三期转让款

在标的公司未发生重大不利变化的情况下,审计机构对标的公司 2020 年度业绩出具《专项审计报告》后 15 个工作日内、至迟不晚于我爱我家公告相应年度年度报告之日起 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付其约定应得股权转让价款的 16%。

(4) 第四期转让款

在标的公司未发生重大不利变化的情况下,审计机构对标的公司 2021 年度业绩出具《专项审计报告》及对标的公司的减值情况出具《减值测试专项审核报告》之日后 15 个工作日内、至迟不晚于我爱我家公告相应年度年度报告之日起 15 个工作日内,我爱我家房地产经纪向业绩承诺方按比例合计支付其约定应得股权转让价款的 16%。

同时,我爱我家房地产经纪有权从最近一期应支付给业绩承诺方的股权转让款项中扣除业绩承诺方届时应该向我爱我家房地产经纪支付但还没有支付的款项,包括但不限于业绩补偿价款、减值补偿价款、应返还的违约金、给我爱我家房地产经纪造成的损失赔偿及经业绩承诺方和我爱我家房地产经纪确认的其他款项等。

（三）标的资产的评估及交易作价情况

本次交易以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，坤元评估对蓝海购经审计的净资产分别采用资产基础法、收益法两种评估方法进行评估，并最终选定收益法评估结果作为评估结论。截至 2018 年 12 月 31 日，蓝海购母公司账面净资产为 19,537.60 万元，经收益法评估，蓝海购净资产评估价值为 58,159.00 万元，评估增值 38,621.40 万元，增值率 197.68%。

根据评估结果，交易各方协商一致确定蓝海购 100%股权的最终交易价格为 56,000 万元。

（四）业绩承诺、补偿与对价调整安排

1、业绩承诺方及补偿义务人

本次交易的业绩承诺方及补偿义务人为谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行。

2、业绩承诺期间

业绩承诺期间为 2019 年度、2020 年度及 2021 年度。

3、承诺净利润数

本次交易的业绩承诺方承诺，自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不低于 7,000 万元、15,000 万元及 24,000 万元。

4、业绩补偿安排

（1）业绩补偿金额的确定

1)《业绩承诺补偿协议》之约定

公司应在业绩承诺期各年度报告中单独披露蓝海购实际实现的净利润（合并层面扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）与承诺净利润的差异情况，并由我爱我家房地产经纪当年年度审计聘请的或经本次交易双方同意的具备证券期货资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。蓝海购实现的累积实

际净利润与当期期末累积承诺净利润的差额应根据前述会计师事务所出具的《专项审核报告》确定。

如蓝海购在业绩承诺期间内未能实现当期累积承诺净利润，则业绩承诺方当期应补偿金额的确定方式如下：

当期应补偿金额 = (截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实际净利润数) ÷ 业绩承诺期间内累积承诺净利润数总和 (即 24,000 万元) × 拟购买标的资产交易对价 (即 56,000 万元) - 累积已补偿金额。

2) 关于实际实现净利润计算方式的进一步明确

本次交易完成后，由于上市公司内部发生商业调整，为了保护上市公司股东的利益，我爱我家房地产经纪与业绩承诺方签署了《业绩承诺补偿协议之补充协议》，各方基于《业绩承诺补偿协议》的约定，进一步明确了蓝海购所实现净利润的计算方式，即，在计算业绩承诺期内蓝海购实际实现净利润时，不应包括以下方面：

①因我爱我家房地产经纪或其所在集团统筹，由蓝海购从我我爱我家房地产经纪及其子公司收取的信息系统使用费及产生的利润；

②因前述事项①产生的包括但不限于财政补贴、税收返还等的任何形式的其他收入或利润；

③蓝海购为开展前述事项①所承担的相关成本。

除上述补充事项外，《业绩承诺补偿协议》中约定的权利义务保持不变。

(2) 业绩补偿款的支付安排

业绩承诺方优先以其在本次交易中获得的股权转让款进行补偿。在发生业绩补偿的情况下，我爱我家房地产经纪有权在当期股权转让款中扣减当期应补偿金额后支付予业绩承诺方，当期应付股权转让款的具体计算方式为：

当期应付股权转让款 = 当期股权转让款 - 当期应补偿金额。如当期应付股权转让款小于当期应补偿金额的，则业绩承诺方应另行以本次交易取得的现金对价、自有资金或自筹资金对差额进行补足，差额补足款应在《专项审核报告》出具后

且业绩承诺方收到我爱我家房地产经纪补偿通知后的 15 个工作日内，支付到我爱我家房地产经纪指定的银行账户。

无论因何种原因，业绩承诺方在业绩补偿年度内各期已向我我爱我家房地产经纪补偿的金额，不予退回。

5、期末减值测试与补偿

（1）减值补偿金额的确认

业绩承诺期间届满时，我爱我家房地产经纪当年年度审计聘请的或经本次交易双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对标的公司进行减值测试，并出具《减值测试专项审核报告》。

若标的公司业绩补偿年度届满后期末减值金额大于业绩补偿年度内已补偿现金金额的，则业绩承诺方需另行对我我爱我家房地产经纪进行补偿，补偿金额的具体计算方式为：

期末减值应补偿金额=（蓝海购期末减值额-已补偿现金金额）。

（2）减值补偿款的支付安排

如业绩承诺方需就蓝海购减值向我我爱我家房地产经纪进行补偿的，则我爱我家房地产经纪有权自当期应付股权转让款中继续扣减期末减值应补偿金额后支付予业绩承诺方；如当期应付股权转让款不足以支付上述期末减值应补偿金额的，业绩承诺方应另行以本次交易取得的现金对价、自有资金或自筹资金对差额进行补足，差额补足款应在《减值测试专项审核报告》出具后且业绩承诺方收到我爱我家房地产经纪补偿通知后的 15 个工作日内，支付到我爱我家房地产经纪指定的银行账户。

业绩承诺方根据累计用于业绩补偿及减值补偿的金额不超过本次交易的全部交易对价的 100%。

6、对价调整机制

若业绩承诺期届满后，蓝海购在业绩承诺期内实现的累积实际净利润超过累积承诺净利润（即 24,000 万元）的，则将相应调整本次交易中业绩承诺方应

取得的相应交易对价。对价调整金额的具体计算方式为：

对价调整金额=（业绩补偿年度内累积实际净利润数-业绩补偿年度内累积承诺净利润数）×50%。

前述对价调整金额最高不得超过本次交易总交易对价的 20%。我爱我家房地产经纪应于业绩补偿期届满后经我爱我家房地产经纪当年年度审计聘请的或经双方同意的具备证券期货资格的会计师事务所出具《专项审核报告》，且经双方书面确认后的 30 个工作日内将对价调整金额以现金方式支付到业绩承诺方指定的银行账户。

二、交易资产的交付或者过户情况

（一）交易资产的交付及过户情况

2019 年 5 月 20 日，长沙市工商行政管理局高新技术产业开发区分局向蓝海购换发了营业执照，蓝海购 100%的股权已经变更登记至我爱我家房地产经纪名下。

截至 2019 年 5 月 31 日，本次交易的交易对方及标的公司已经向我爱我家房地产经纪出具了确认交割先决条件已经得到满足的确认函及交割证明书，我爱我家房地产经纪亦对交割先决条件的完成进行了确认，本次交易的交割先决条件已经全部达成。

（二）交易对价的支付情况

1、2019 年 5 月 30 日，我爱我家房地产经纪按照《股权转让协议》约定向业绩承诺方黄磊、胡洋及湖南玖行分别支付 566.47 万元、178.06 万元及 977.39 万元股权转让款，分别占其约定应得股权转让价款的 17%；

2、2019 年 5 月 30 日，我爱我家房地产经纪按照《股权转让协议》及《付款协议》的约定，直接向谢照支付股权转让款 3,343.81 万元、代谢照向蓝海购支付谢照原应承担的资本公积出资义务及债务 3,900 万元，上述款项合计 7,243.81 万元，占谢照约定应得股权转让价款的 17%。

3、2019 年 6 月 4 日，我爱我家房地产经纪按照《股权转让协议》约定向业

绩承诺方谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行分别支付 7,243.81 万元、566.47 万元、178.07 万元及 977.38 万元股权转让款,分别占其约定应得股权转让价款的 17%。

(三) 独立财务顾问意见

经核查,本独立财务顾问认为:蓝海购 100%股权已经交付并过户至我爱我家房地产经纪名下,并完成了相关工商变更登记手续;我爱我家房地产经纪已经按照相关协议的约定,正常履行了股权转让款的支付义务。

三、交易各方当事人承诺的履行情况

在本次交易过程中,交易各方对避免同业竞争、减少和规范关联交易、保证上市公司独立性、重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施以及提供资料真实、准确、完整等方面做出了相关承诺。

经核查,本独立财务顾问认为:截至 2019 年 12 月 31 日,本次交易的承诺方已经或正在履行相关的承诺,无违反承诺的行为。

四、业绩承诺的实现情况

根据安永会计师出具的《关于 2019 年度重大资产购买之 2019 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》(安永华明(2020)专字第 61480299_A02 号),蓝海购 2019 年度经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 8,735 万元,超过 7,000 万元的业绩承诺利润,即业绩承诺方已经完成截至 2019 年 12 月 31 日的业绩承诺。

五、管理层讨论与分析部分提及的主营业务的发展现状

(一) 上市公司业务经营情况

公司自 1998 年开展房地产经纪业务以来,逐渐发展并形成全国化布局、多元化协同的业务格局,为客户提供租房、购房、置业投资、房屋资产管理、海外资产配置、房屋资产养老等居住全生命周期服务,实现代理、经纪、估价、资产管理等房地产综合服务及房后衍生业务在内的全业务链融合。

公司主营业务包含房地产经纪、住宅资产管理、商业资产管理及房后衍生业务等,覆盖北京、杭州、上海、南京、苏州、天津、太原、南昌、成都、武汉、

郑州、东莞等国内19个主要一二线城市，门店总数超过3400家，拥有员工近5万人。

2019年度，公司实现营业收入1,121,145.44万元，较去年同期增长4.86%；实现营业利润116,311.75万元，较去年同期增长17.84%；实现归属母公司所有者的净利润82,744.79万元，较去年同期增长31.13%；实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润73,506.37万元，较去年同期增长12.28%；经营活动产生的现金流量净额为118,489.49万元，较上年同期增长47.18%；报告期末，公司总资产1,949,162.09万元，较期初增长6.08%；归属于上市公司股东的净资产1,017,799.18万元，较期初增长8.14%，资产有息负债率从13.80%降至12.79%。年度内公司各项经营管理指标健康稳定、持续增长，业务结构进一步优化。

2017年度-2019年度，在政策趋严、趋紧的背景下，我爱我家房地产经纪累计实现扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的归属于母公司股东净利润187,511.02万元，业绩承诺完成率104.17%。

（二）上市公司 2019 年度主要财务数据

1、主要合并资产负债表项目

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	本年度较上年度变动
资产总计	1,949,162.09	1,836,887.16	6.11%
负债合计	914,228.83	887,622.41	3.00%
所有者权益合计	1,034,933.26	949,264.74	9.02%
归属于母公司所有者权益合计	1,017,799.18	940,625.75	8.20%

2、主要合并利润表项目

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	本年度较上年度变动
营业收入	1,121,145.44	1,069,213.55	4.86%
营业成本	778,975.49	746,356.39	4.37%
营业利润	116,311.75	98,700.58	17.84%
利润总额	118,941.39	99,497.27	19.54%

项目	2019 年度	2018 年度	本年度较上年度变动
净利润	85,522.81	69,588.27	22.90%
归属于母公司股东的净利润	82,744.79	63,100.66	31.13%

（三）独立财务顾问意见

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司实施重大资产重组以来，上市公司相关业务的发展状况良好。报告期内，上市公司财务状况及经营业绩较好，股东回报得到提升，维护了上市公司股东的利益。

六、公司治理结构与运行情况

2019 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。截至报告期末，公司治理的实际状况符合《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》的要求。

（一）关于股东与股东大会

公司股东按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务。公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定和要求，规范地召集、召开股东大会，确保股东合法行使权益，平等对待所有股东。

（二）公司与控股股东及实际控制人

公司控股股东根据法律法规的规定依法行使其权利并承担义务，不存在超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。2019 年度公司不存在为控股股东及其关联企业提供担保，亦不存在控股股东非经营性占用公司资金的行为。

（三）关于董事与董事会

截至 2019 年末，公司董事会设董事 7 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》、《上海证券交易所股票上市规则》等工作，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职责和义务，同时积极参加相关培训，熟悉相关法律法规。

（四）关于监事与监事会

公司监事会设监事 4 名，其中职工监事 2 人，人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求；监事会会议的召集、召开程序，按照《监事会议事规则》的要求履行，并按照拟定的会议议程进行。公司监事能够认真履行自己的职责，本着对公司和全体股东负责的精神，依法、独立对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。

（五）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规以及公司信息披露制度等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息；并指定公司董事会秘书负责信息披露工作，协调公司与投资者的关系，接待股东来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料；并指定《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。

（六）关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、投资者、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

（七）独立财务意见

经核查，本独立财务顾问认为：公司治理结构健全，运行情况良好。

七、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：交易各方严格按照重组方案履行各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在重大差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响履行承诺的其它重大事项。

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买之 2019 年度持续督导工作报告》之签字盖章页）

独立财务顾问主办人：



李晓玲



董骏豪



国泰君安证券股份有限公司

2020 年 4 月 30 日