

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
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
2019 年度业绩承诺实现情况及资产减值情况的核查意见

国泰君安证券股份有限公司(以下简称“独立财务顾问”或“国泰君安证券”)受昆明百货大楼(集团)股份有限公司(现更名为“我爱我家控股集团股份有限公司”,以下简称“昆百大”、“我爱我家”“公司”或“上市公司”)委托,担任公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金(以下简称“本次交易”)的独立财务顾问。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法规的要求,对北京我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“我爱我家房地产经纪”、“标的公司”)2019 年度业绩承诺实现情况及资产减值情况进行了核查。具体情况如下:

一、业绩承诺及资产减值安排

(一) 业绩承诺情况

2017 年 6 月 4 日,上市公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司签署了《业绩承诺补偿协议》;2017 年 9 月 25 日,上市公司与林洁签署了《昆百大与林洁业绩承诺补偿协议解除协议》,上市公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、太和先机(以下统称“业绩承诺方”、“补偿义务人”)签署了《业绩承诺补偿之补充协议》。根据业绩承诺补偿协议及其补充协议,业绩承诺方承诺,我爱我家房地产经纪自 2017 年 1 月 1 日起,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所有者的累积净利润数分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。我爱我家房地产经纪各利润补偿年度的实际净利润由双方认可的上市公司届时聘请的具有证券业务资格的会计师事

务所出具《专项审核报告》予以确定。

（二）业绩补偿安排

上市公司应在业绩承诺期各年度报告中单独披露标的公司实际实现的净利润与承诺净利润的差异情况，并由合格审计机构对此出具《专项审核报告》。标的公司实际实现的累积净利润与当期期末累积承诺净利润的差额应根据前述合格审计机构出具的《专项审核报告》确定。

各方确认，本次交易实施完毕后，根据标的公司在业绩承诺期内实际实现的累积净利润与当期期末累积承诺净利润的差额情况，补偿义务人应按照下述约定对上市公司予以补偿：

1、如果自 2017 年 1 月 1 日起，标的公司截至 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，则补偿义务人无需进行补偿。

2、如果自 2017 年 1 月 1 日起，标的公司截至 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未达到 5 亿元、11 亿元、18 亿元，则补偿义务人每年应补偿金额的确定方式如下：

（1）所有补偿义务人当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×本次交易总对价-累积已补偿金额。

（2）补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）、北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）、达孜时潮投资管理有限公司、陆斌斌、徐斌按各自在本次交易中所获对价的比例计算每年应补偿的金额对上市公司承担补偿义务，并优先以其在本次交易中获得的上市公司股份对价（包括转增或送股的股份）进行补偿，补偿金额以各自通过本次交易获得的股份对价和现金对价之和为上限，其中：

单一补偿义务人当期补偿金额=所有补偿义务人当期补偿金额×（单一补偿

义务人于本次交易中获得的对价÷本次交易总对价)

单一补偿义务人当年度需补偿的股份总数量=单一补偿义务人当期补偿金额
÷本次交易中上市公司向标的公司股东发行股份的价格

单一补偿义务人当年度需补偿的现金金额=单一补偿义务人当期补偿金额-
单一该补偿义务人当年度已补偿的股份数量×本次交易中上市公司向标的公司股
东发行股份的价格

(3) 补偿义务人西藏太和先机投资管理有限公司对上述补偿义务人当期补
偿金额不足所有补偿义务人当期补偿金额的部分,采用自有或自筹资金现金补偿。

以上公式运用中,应遵循:

(1) 倘若在业绩承诺期内上市公司实施派发股票股利、送股、资本公积金
转增股本,则将根据相关法律要求对前述公式中“本次交易中上市公司向标的公
司股东发行股份的价格”予以调整。

(2) 业绩承诺期间任何一年计算的补偿金额小于0时,按0取值,补偿义
务人已经补偿的金额不冲回。

(3) 补偿义务人累计补偿金额不超过本次交易全部交易对价的100%。

3、若上市公司在业绩承诺期间内实施现金分红的,收到现金分红的补偿义
务人应将需补偿股份所对应的现金分红作相应返还,计算公式是:返还金额=每
股已分配现金股利×补偿股份数量

(三) 期末减值测试与补偿

1、在业绩承诺期限届满后,上市公司应对标的公司进行减值测试并由上市
公司聘请双方认可的具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所在利润承
诺期最后一个年度业绩承诺实现情况专项审核报告出具后30日内出具《减值测
试专项审核报告》。

2、经减值测试,倘若“标的公司期末减值额”大于“补偿期限内已补偿股份总
数×本次交易中上市公司向标的公司股东发行股份的价格+已补偿的现金(如有)”
的情形,则除太和先机外的补偿义务人需另行补偿股份:

另需补偿的金额=标的资产期末减值额-业绩承诺期内已补偿股份总数×本次交易中上市公司向标的公司股东发行股份的价格-已补偿的现金（如有）；

另需补偿的股份数量=另需补偿的金额/本次发行价格

上述公式使用时，应当注意：

（1）如上市公司在业绩承诺期间实施转增或送股分配的，则补偿股份数相应调整为：按上述公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）；

（2）如上市公司在业绩承诺期间实施现金分配的，现金分配的部分由补偿义务人向上市公司作相应返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×补偿股份数量。

（3）若当期剩余股份数量小于当期股份补偿数量时，补偿义务人将以现金进行补偿。

3、补偿义务人累积补偿金额以本次交易的全部交易对价为上限。除太和先机外的补偿义务人因业绩承诺和标的资产减值所支付的股份补偿和现金补偿总额不超过其通过本次交易取得的股份对价和现金对价之和，超出部分的赔偿责任由太和先机采用自有或自筹资金现金补偿。

4、若出现补偿义务人根据上述约定应对上市公司予以补偿的情形，补偿义务人减值补偿的全部股份将由上市公司以人民币 1.00 元总价向补偿义务人定向回购其当年应补偿的股份数量，并依法予以注销。

二、业绩承诺完成情况

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“安永会计师”）出具的《关于 2017 年度重大资产重组之 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 60467384_A01 号），我爱我家房地产经纪 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的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的累积净利润为 187,511.02 万元，即业绩承诺方已完成其所作出的 18 亿元业绩承诺，完成率为 104.17%。

三、资产减值测试情况

安永会计师出具了《我爱我家控股集团股份有限公司 2019 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告》（安永华明（2020）专字第 60467384A02 号），其对上市公司编制的《我爱我家控股集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产业绩承诺期满减值测试情况的说明》出具了鉴证意见；上市公司对其持有的我爱我家房地产经纪股权实施减值测试，根据北京亚超资产评估有限公司出具的《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（北京亚超评报字（2020）第 A132 号），截至 2019 年 12 月 31 日，我爱我家房地产经纪全部股东权益评估值为 939,800.00 万元，因此上市公司持有的我爱我家房地产经纪的股权未发生减值。

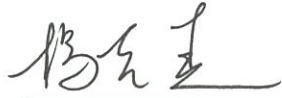
四、独立财务顾问核查意见

独立财务顾问通过查阅安永会计师出具的《关于 2017 年度重大资产重组之 2019 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》、《我爱我家控股集团股份有限公司 2019 年 12 月 31 日减值测试报告之专项鉴证报告》，北京亚超资产评估有限公司出具的《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》，对标的公司业绩承诺的实现情况及资产减值情况进行了核查。

经核查，独立财务顾问认为：本次交易标的公司我爱我家房地产经纪自 2017 年 1 月 1 日起，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的业绩承诺均已经实现；截至 2019 年 12 月 31 日，上市公司持有的标的公司股权未发生减值，补偿义务人无需对上市公司进行业绩承诺补偿或资产减值补偿。

(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 2019 年度业绩承诺实现情况及资产减值情况的核查意见》之签章页)

独立财务顾问主办人：



杨志杰



国泰君安证券股份有限公司

2020年4月30日