

# 昆明百货大楼（集团）股份有限公司董事会

## 关于对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、 评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的说明

昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“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“交易标的”或“标的公司”）17名股东合计持有的标的公司94%的股权，合计支付对价618,200.02万元，其中以发行股份的方式支付对价437,895.16万元，以现金方式支付对价180,304.86万元；同时拟向包括公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司在内的不超过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，非公开发行股份数量将不超过234,047,186股。

根据本次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事项（以下简称“本次交易”）的需要，为确定交易标的于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据，公司聘请中发国际资产评估有限公司（以下简称“中发国际”）作为评估机构，对本次交易标的资产进行评估并出具了相关资产评估报告。

公司董事会根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定，在详细核查了有关评估事项后，就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性说明如下：

### 1. 评估机构具有独立性

公司聘请中发国际承担本次交易的评估工作，中发国际具有证券期货业务资格。中发国际及其经办评估师与本公司、本次交易的交易对方、标的公司及其董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，亦不存在业务关系之外的现实的和预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

### 2. 评估假设前提具有合理性

评估机构及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### 3. 评估目的与评估方法具备相关性

本次评估的目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构分别采用资产基础法和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。

评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的具有相关性。

#### 4. 评估定价具备公允性

本次交易以标的资产的评估结论为依据，经交易各方协商确定标的资产的交易价格，交易标的评估定价公允。评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的公司实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。

本次交易中，发行股份及支付现金购买标的资产的交易价格，以经各方同意聘请的评估机构出具的资产评估结果作为定价依据，由各方在公平、自愿的原则下协商确定。交易定价公平、合理，符合相关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形。

综上所述，公司本次重大资产重组中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，不会损害公司及其股东、特别是中小股东的利益。

（以下无正文）

（本页无正文，系《昆明百货大楼（集团）股份有限公司董事会关于对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的说明》之签署页）

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

董 事 会

2017年6月4日