证券代码:000560 证券简称:昆百大A 公告编号:2017-092号

# 昆明百货大楼（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实施情况及新增股份上市公告书（摘要）

## 独立财务顾问

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二零一七年十二月

### 特别提示

一、新增股份数量及价格

昆百大本次发行股份及支付现金购买资产对应新增股份的发行价格为8.62元/股，根据前述发行价格计算，本次发行股份购买资产对应的发行数量为455,170,945股。在不考虑后续募集配套资金影响的情况下，本次发行后，上市公司总股本为1,625,406,879股。

二、新增股票登记及上市安排

上市公司已于2017年12月26日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册，本次新增股份为限售条件流通股，上市时间为2017年12月29日。根据深交所相关业务规则的规定，上市首日本公司股价不除权，股票交易仍设涨跌幅限制。

三、发行对象及上市流通安排

（一）发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳。

（二）上市流通安排

1、不参与业绩承诺的交易对方股份锁定安排

不参与业绩承诺的交易对方要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利以及执一爱佳承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份自该等股份发行结束之日起36个月内不得转让。

2、参与业绩承诺的交易对方股份锁定安排

参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份自该等股份发行结束之日起12个月内不得转让，且在《业绩承诺补偿协议》及其补充协议约定的业绩承诺期间截至各年度当期全部累积承诺净利润实现之前或根据《业绩承诺补偿协议》及其补充协议的约定履行完毕全部业绩补偿及减值补偿前，不得违反《发行股份及支付现金购买资产协议》及其补充协议和《业绩承诺补偿协议》及其补充协议的约定转让。同时，上述参与业绩承诺的交易对方保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分三期解禁完毕，具体安排如下：在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁30%；在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁30%；在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的40%锁定股份可全部解禁。

本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

四、股权结构

本次发行股份购买资产完成后，上市公司股权分布仍符合《上市规则》规定的上市条件。

### 公司声明

公司及董事会全体成员保证上市报告书及摘要内容的真实、准确、完整，并对报告书及其摘要中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证上市报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证券监督管理委员会、其它政府机关对本次重大资产重组所作的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次重大资产重组引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对上市报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

### 释 义

在本报告书摘要中，除非文义另有说明，下列简称具有如下涵义：

| | | |
|---|---|---|
| 国泰君安、独立财务顾问 | 指 | 国泰君安证券股份有限公司 |
| 昆百大、上市公司、公司 | 指 | 昆明百货大楼（集团）股份有限公司 |
| 伟业策略 | 指 | 北京伟业策略房地产投资顾问有限公司 |
| 执一爱佳 | 指 | 北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙） |
| 瑞德投资 | 指 | 赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙） |
| 太合达利 | 指 | 宁安太合达利投资管理有限公司,原北京太合达利投资管理有限公司 |
| 西藏利禾 | 指 | 西藏利禾投资管理有限公司 |
| 东银玉衡 | 指 | 天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙） |
| 新中吉文 | 指 | 北京新中吉文投资管理中心（有限合伙） |
| 茂林泰洁 | 指 | 北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙） |
| 达孜时潮 | 指 | 达孜时潮投资管理有限公司 |
| 交易对方 | 指 | 刘田,张晓晋,李彬,茂林泰洁,新中吉文,达孜时潮,陆斌斌,徐斌,东银玉衡,伟业策略,瑞德投资,要嘉佳,赵铁路,西藏利禾,太合达利,执一爱佳 |
| 交易标的、标的资产 | 指 | 北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权 |
| 我爱我家、标的公司 | 指 | 北京我爱我家房地产经纪有限公司 |
| 本次重组、本次资产重组 | 指 | 昆百大发行股份及支付现金购买我爱我家84.44%股权 |
| 本次交易 | 指 | 昆百大发行股份及支付现金购买我爱我家84.44%股权并募集配套资金 |
| 本报告书摘要 | 指 | 昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份和支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况及新增股份上市公告书（摘要） |
| 重组报告书 | 指 | 《昆明百货大楼股份（集团）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报告书（草案）（六次修订稿）》 |
| 评估基准日 | 指 | 2016年12月31日 |
| 国枫律师 | 指 | 北京国枫律师事务所 |
| 评估机构、中发国际 | 指 | 中发国际资产评估有限公司 |
| 《资产评估报告》 | 指 | 中发国际出具的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的北京我爱我家房地产经纪有限公司股东的资产价值项目资产评估报告》中发评报字[2017]第089号 |
| 审计机构、安永华明 | 指 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 《审计报告》 | 指 | 安永华明出具的《北京我爱我家房地产经纪有限公司财务报表截至2017年3月31日止3个月期间、2016年12月31日及2015年12月31日》安永华明2017专字第60878289_A02号 |
| 中瑞机构、验资机构、中审众环 | 指 | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 《审阅报告》 | 指 | 中审众环出具的《审阅报告》（众环阅字(2017)160009号） |
| 《验资报告》 | 指 | 中审众环出具的《验资报告》（众环验字(2017)160019号） |
| 《发行股份及支付现金购买资产协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、要嘉佳、赵铁路、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、天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）、赣州瑞德投资管理有限公司、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司、执一爱佳创业投资中心（有限合伙）、西藏利禾投资管理有限公司、吉安太合达利投资管理有限公司、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之股权投资协议书》 |
| 《业绩承诺补偿协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、要嘉佳、赵铁路、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、西藏利禾投资管理有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之股权投资协议书》 |
| 《发行股份及支付现金购买资产的补充协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与刘田、林洁、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、要嘉佳、赵铁路、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、天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）、赣州瑞德投资管理有限公司、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司、吉安太合达利投资管理有限公司、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之发行股份及支付现金购买资产的补充协议》 |
| 《发行股份及支付现金购买资产的补充协议之二》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、要嘉佳、赵铁路、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、天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）、赣州瑞德投资管理有限公司、吉安太合达利投资管理有限公司、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司、关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之发行股份及支付现金购买资产的补充协议（之二）》 |
| 《昆百大与林洁发行股份及支付现金购买资产协议之解除协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与林洁关于《发行股份及支付现金购买资产协议》之解除协议》 |
| 《业绩承诺补偿之补充协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与刘田、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、西藏利禾投资管理有限公司、关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之股权投资协议书》 |
| 《昆百大与林洁业绩承诺补偿协议解除协议》 | 指 | 《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与林洁关于《标的资产业绩承诺补偿协议》之解除协议》 |
| 《股份认购协议》 | 指 | 昆百大与配套募集资金认购对象太和汽车签署的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与西藏太和先机投资管理有限公司之非公开发行股票认购协议》 |
| 《股份认购协议之补充协议》 | 指 | 昆百大与配套募集资金认购对象太和汽车签署的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与西藏太和先机投资管理有限公司之非公开发行股票认购协议之补充协议》 |
| 《股份认购协议之补充协议之二》 | 指 | 昆百大与配套募集资金认购对象太和汽车签署的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司与西藏太和先机投资管理有限公司之非公开发行股票认购协议之补充协议之二》 |
| 《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》 |
| 《准则第26号》 | 指 | 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件》 |
| 《重组办法》、《重组管理办法》 | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》 |
| 《发行管理办法》 | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》 |
| 深交所 | 指 | 深圳证券交易所 |
| 中国证监会、证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |

注：本报告书摘要中除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现合计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

### 第一节 本次交易的基本情况

一、公司基本情况

中文名称：昆明百货大楼（集团）股份有限公司
英文名称：KUNMING SINOBRIGHT（GROUP）CO., LTD.
成立日期：1992年11月30日
上市日期：1994年02月02日
上市地：深圳证券交易所
股票简称：昆百大A
股票代码：000560
统一社会信用代码：915301002165755081
注册资本：1,170,235,934元
法定代表人：谢勇
董事会秘书：文彬
注册地址：昆明市东风西路1号
办公地址：昆明市东风西路1号
邮政编码：650021
公司电话：0871-65626688
公司传真：0871-65626688
所属行业：零售业
主营业务：商业零售业、房地产业、酒店旅游服务业和物业管理
经营范围：国内贸易、物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；企业营销咨询；电子商务平台营运建设管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、本次交易方案

（一）发行股份及支付现金购买资产

本次交易中，昆百大向刘田、张晓晋、李彬等7名自然人股东以及茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、东银玉衡、伟业策略、瑞德投资、西藏利禾、太合达利和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84.44%的股权，合计支付对价为553,146.01万元，其中，以发行股份的方式支付交易对价392,357.35万元，以现金方式支付交易对价160,788.66万元。具体情况如下：

| 交易对方 | 标的公司股权比例（%） | 支付方式（股份对价） | | 支付方式（现金对价） | 合计支付的对价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 股份数（股） | 金额（万元） | 金额（万元） | |
| 刘田 | 10.27 | 56,801,950 | 48,963.28 | 20,984.26 | 69,947.54 |
| 张晓晋 | 8.34 | 46,080,007 | 39,720.97 | 17,023.27 | 56,744.24 |
| 李彬 | 8.34 | 46,080,007 | 39,720.97 | 17,023.27 | 56,744.24 |
| 茂林泰洁 | 5.00 | 27,642,516 | 23,827.85 | 10,211.94 | 34,039.78 |
| 新中吉文 | 5.00 | 27,642,516 | 23,827.85 | 10,211.94 | 34,039.78 |
| 达孜时潮 | 3.58 | 19,791,947 | 17,060.66 | 7,311.71 | 24,372.37 |
| 陆斌斌 | 0.89 | 4,912,257 | 4,234.37 | 1,814.73 | 6,049.09 |
| 徐斌 | 0.22 | 1,205,462 | 1,039.11 | 445.33 | 1,484.44 |
| 东银玉衡 | 20.00 | 146,171,694 | 126,000.00 | – | 126,000.00 |
| 伟业策略 | 12.03 | – | – | 75,762.21 | 75,762.21 |
| 瑞德投资 | 3.54 | 25,861,283 | 22,292.41 | – | 22,292.41 |
| 要嘉佳 | 0.89 | 6,493,928 | 5,597.77 | – | 5,597.77 |
| 赵铁路 | 0.22 | 1,593,602 | 1,373.68 | – | 1,373.68 |
| 西藏利禾 | 0.82 | 6,022,777 | 5,191.63 | – | 5,191.63 |
| 太合达利 | 3.32 | 24,253,850 | 20,906.82 | – | 20,906.82 |
| 执一爱佳 | 2.00 | 14,617,169 | 12,600.00 | – | 12,600.00 |
| 合计 | 84.44% | 466,170,945 | 392,357.35 | 160,788.66 | 553,146.01 |

（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166,000.00万元，募集资金总额不超过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。

本次交易中，太和先机认购金额不少于人民币80,000万元且不超过人民币125,000万元。除太和先机以外，其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他合法投资者，具体发行对象将在本次非公开发行申请获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价情况，遵照价格优先等原则确定。

本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金为前提条件；募集配套资金将以发行股份及支付现金购买资产为前提条件，但募集配套资金成功与否不影响上述发行股份及支付现金购买资产的实施。

三、本次发行股份的具体方案

（一）标的资产价格

本次交易以2016年12月31日为评估基准日，中发国际对我爱我家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。根据中发国际出具的中发评报字[2017]第089号《资产评估报告》，本次交易评估基准日为2016年12月31日，我爱我家净资产评估价值为657,800.00万元。根据评估结果，交易各方协商一致确定我爱我家84.44%股权的最终交易价格为553,146.01万元。

（二）交易对象

本次发行股份及支付现金购买资产的交易对象为刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、东银玉衡、伟业策略、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳，其中伟业策略仅获得现金对价。

（三）交易标的

本次重组的交易标的：我爱我家84.44%股权。

（四）发行股份的种类和面值

本次交易发行股份的种类为人民币普通股（A股），每股面值为人民币1.00元。

（五）发行价格

1、发行股份购买资产的定价依据和发行价格

上市公司发行股份购买资产部分的定价方式按照《重组管理办法》执行。根据《重组管理办法》的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的可选市场参考价具体如下：

| 市场参考价 | 交易均价 | 交易均价的90% |
|---|---|---|
| 董事会决议公告日前20个交易日均价（元/股） | 9.87 | 8.89 |
| 董事会决议公告日前60个交易日均价（元/股） | 9.58 | 8.63 |
| 董事会决议公告日前120个交易日均价（元/股） | 9.95 | 8.97 |

注1:本次发行股份购买资产的董事会决议公告日为第八届董事会第五十次会议决议公告日（即2017年2月27日）；

注2：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量

上市公司确定本次发行价格为上市公司第八届董事会第五十次会议决议公告日前60个交易日上市公司股票交易均价的90%，即8.63元/股。本次发行股份购买资产选择以董事会决议公告日前60个交易日均价为市场参考价，系交易双方基于上市公司近期的盈利现状、停牌前的股价走势及本次交易购买资产的盈利能力和协同效应等因素，在兼顾交易各方利益的基础上综合协商确定，有利于双方合作共赢和本次重组的成功实施。本次发行股份购买资产的定价原则符合《重组管理办法》等法律法规的规定。

自本次发行股份购买资产的董事会决议公告日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则将根据中国证监会和深交所的相关规定对发行价格作相应调整。具体调整办法如下：

派送股票股利或资本公积转增股本：P1=P0/(1+N)；

配股：P1=(P0+A×K)/(1+K)；

派送现金股利：P1=P0-D；

上述三项同时进行：P1=(P0-D+A×K)/(1+N+K)。

其中：P0为调整前有效的发行价格，N为该次送股率或转增股本率，K为配股率，A为配股价，D为每股派送现金股利，P1为调整后有效的发行价格。

2017年6月22日，上市公司2016年度股东大会审议通过2016 年年度权益分派方案，以公司总股本1,170,235,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.14 元（含税），本次合计派发现金股利 16,383,303.08 元。

鉴于公司2016年年度权益分派已实施完毕，根据公司2016年年度股东大会审议通过的《关于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方案的议案》等相关议案的规定，上市公司本次发行股份购买资产发行价格由8.63元/股调整为8.62元/股。

2、募集配套资金部分的发行价格

本次募集配套资金部分的定价基准日为本次非公开发行股票发行期首日。

本次募集配套资金部分的定价方式按照《上市公司证券发行管理办法》等相关规定执行。根据前述规定，上市公司非公开发行股票，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%。

本次募集配套资金的最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。其中，太和先机不参与本次发行定价的市场竞价过程，但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同的价格认购。

自本次发行定价基准日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则将根据中国证监会和深交所的相关规定对发行价格作相应调整。具体调整办法如下：

派送股票股利或资本公积转增股本：P1=P0/(1+N)；

配股：P1=(P0+A×K)/(1+K)；

派送现金股利：P1=P0-D；

上述三项同时进行：P1=(P0-D+A×K)/(1+N+K)。

其中：P0为调整前有效的发行价格，N为该次送股率或转增股本率，K为配股率，A为配股价，D为每股派送现金股利，P1为调整后有效的发行价格。

（六）发行数量

1、发行股份购买资产的股份发行数量

经过本次交易双方友好协商，标的资产交易价格为553,146.01万元，其中上市公司以非公开发行股份方式支付392,357.35万元，以现金方式支付 160,788.66万元。

上市公司本次发行股份购买资产的股票发行价格为8.62元/股，发行数量相应为455,170,945股。本次交易对价具体支付方式如下：

| 交易对方 | 标的公司股权比例（%） | 支付方式（股份对价） | | 支付方式（现金对价） | 合计支付的对价（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 股份数（股） | 金额（万元） | 金额（万元） | |
| 刘田 | 10.27 | 56,801,950 | 48,963.28 | 20,984.26 | 69,947.54 |
| 张晓晋 | 8.34 | 46,080,007 | 39,720.97 | 17,023.27 | 56,744.24 |
| 李彬 | 8.34 | 46,080,007 | 39,720.97 | 17,023.27 | 56,744.24 |
| 茂林泰洁 | 5.00 | 27,642,516 | 23,827.85 | 10,211.94 | 34,039.78 |
| 新中吉文 | 5.00 | 27,642,516 | 23,827.85 | 10,211.94 | 34,039.78 |
| 达孜时潮 | 3.58 | 19,791,947 | 17,060.66 | 7,311.71 | 24,372.37 |
| 陆斌斌 | 0.89 | 4,912,257 | 4,234.37 | 1,814.73 | 6,049.09 |
| 徐斌 | 0.22 | 1,205,462 | 1,039.11 | 445.33 | 1,484.44 |
| 东银玉衡 | 20.00 | 146,171,694 | 126,000.00 | – | 126,000.00 |
| 伟业策略 | 12.03 | – | – | 75,762.21 | 75,762.21 |
| 瑞德投资 | 3.54 | 25,861,283 | 22,292.41 | – | 22,292.41 |
| 要嘉佳 | 0.89 | 6,493,928 | 5,597.77 | – | 5,597.77 |
| 赵铁路 | 0.22 | 1,593,602 | 1,373.68 | – | 1,373.68 |
| 西藏利禾 | 0.82 | 6,022,777 | 5,191.63 | – | 5,191.63 |
| 太合达利 | 3.32 | 24,253,850 | 20,906.82 | – | 20,906.82 |
| 执一爱佳 | 2.00 | 14,617,169 | 12,600.00 | – | 12,600.00 |
| 合计 | 84.44% | 466,170,945 | 392,357.35 | 160,788.66 | 553,146.01 |

本次交易前，公司实际控制人谢勇先生通过直接持股及其控制的太和先机合计控制上市公司326,289,043股股份，占上市公司总股本的27.88%，不考虑募集配套资金的影响，本次交易完成后，谢勇先生通过直接和间接方式合计控制昆百大20.07%的股权，仍为上市公司实际控制人。

本次交易前（截至2017年12月15日）公司前十大股东持股情况如下：

| 序号 | 证券账户名称 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 西藏太和先机投资管理有限公司 | 226,289,043 | 19.34 |
| 2 | 北京和禹兆盛投资有限公司 | 115,658,844 | 9.88 |
| 3 | 昆明汉唐世纪企业管理有限公司 | 113,144,522 | 9.67 |
| 4 | 宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙） | 100,572,908 | 8.59 |
| 5 | 谢勇 | 100,000,000 | 8.55 |
| 6 | 棕榈岩泰投资管理合伙企业（有限合伙） | 56,315,099 | 4.73 |
| 7 | 宁波欢源投资管理合伙企业（有限合伙） | 50,286,464 | 4.30 |
| 8 | 西藏盛彩投资有限公司 | 47,772,131 | 4.08 |
| 9 | 宁波聪正投资中心（有限合伙） | 45,257,809 | 3.87 |
| 10 | 上海方圆达创投资合伙企业（有限合伙）－方圆时新5号私募证券投资基金 | 4,671,488 | 0.40 |

本次交易完成后，公司总股本变更为1,625,406,879股。新增股份登记到账后，公司前十大股东情况如下：

| 序号 | 证券账户名称 | 持股数量（股） | 持股比例（%） |
|---|---|---|---|
| 1 | 西藏太和先机投资管理有限公司 | 226,289,043 | 13.92 |
| 2 | 天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙） | 146,171,694 | 8.99 |
| 3 | 北京和禹兆盛投资有限公司 | 115,658,844 | 7.12 |
| 4 | 昆明汉唐世纪企业管理有限公司 | 113,144,522 | 6.96 |
| 5 | 宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙） | 100,572,908 | 6.19 |
| 6 | 谢勇 | 100,000,000 | 6.15 |
| 7 | 刘田 | 56,801,950 | 3.49 |
| 8 | 棕榈岩泰投资管理合伙企业（有限合伙） | 56,315,099 | 3.40 |
| 9 | 宁波欢源投资管理合伙企业（有限合伙） | 50,286,464 | 3.09 |
| 10 | 西藏盛彩投资有限公司 | 47,772,131 | 2.94 |

注：上述前十大股东名单系根据昆百大截至2017年12月15日的股东持股情况假设新增股份到帐后计算得出。

（三）本次重组前后公司的董事、监事、高级管理人员持股变动情况

本次重组不涉及公司董事、监事和高级管理人员持股情况的变动，但是由于本公司总股本增加至1,625,406,879股，导致公司董事、监事和高级管理人员持股比例发生变化，具体变化如下：

| 姓名 | 职务 | 本次变动前 | | 本次变动后 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 持股数量（股） | 比例 | 持股数量（股） | 比例 |
| 谢勇 | 董事长/总裁 | 100,000,000 | 8.54%3% | 100,000,000 | 6.1523% |
| 文彬 | 董事/副总裁/董事会秘书 | 32,937 | 0.0028% | 32,937 | 0.0020% |
| 代文明 | 董事/财务总监/财务负责人 | 21,643 | 0.0018% | 21,643 | 0.0013% |
| 顾俊 | 监事会主席 | 1,000 | 0.0001% | 1,000 | 0.0001% |
| 潘昕佳 | 副总裁 | 10,000 | 0.0009% | 10,000 | 0.0006% |

五、上市公司主要财务指标及管理层讨论与分析（一）上市公司财务状况分析

根据上市公司最近三年的资产、负债情况如下：

单位:万元

| 项目 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 668,679.90 | 609,635.37 | 448,256.14 |
| 负债总额 | 288,770.42 | 233,044.04 | 321,098.65 |
| 所有者权益 | 379,909.48 | 376,591.33 | 127,157.49 |
| 其中:归属于母公司所有者权益 | 376,530.48 | 374,501.96 | 122,865.21 |
| 资产负债率（合并） | 43.19% | 38.23% | 71.63% |

截至2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日，上市公司的资产负债率分别为71.63%、38.23%及43.19%；上市公司于2015年度实施完成非公开发行股票，上市公司以其中部分资金偿还银行贷款，因此截至2015年末上市公司资产负债率下降至38.23%，财务结构得到改善。2016年度，上市公司资产及负债规模稳定增长，截至2016年末资产负债率仍处于合理水平。

1、上市公司资产结构及变动分析

上市公司最近三年的资产结构如下：

单位:万元

| 项目 | 2016年12月31日 | | 2015年12月31日 | | 2014年12月31日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 货币资金 | 91,978.71 | 13.76% | 39,566.29 | 6.49% | 32,475.90 | 7.24% |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 11,319.35 | 1.69% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| 应收票据 | 200.06 | 0.03% | 56.00 | 0.01% | 8.92 | 0.00% |
| 应收账款 | 4,198.74 | 0.63% | 3,650.59 | 0.60% | 3,236.42 | 0.72% |
| 预付款项 | 2,068.94 | 0.31% | 1,732.88 | 0.28% | 3,144.52 | 0.70% |
| 应收利息 | - | 0.00% | - | 0.00% | 7.51 | 0.02% |
| 其他应收款 | 50,464.93 | 7.55% | 48,978.62 | 8.03% | 47,516.78 | 10.60% |
| 存货 | 100,412.85 | 15.02% | 151,463.48 | 24.84% | 143,006.43 | 31.90% |
| 其他流动资产 | 101,123.54 | 15.12% | 113,496.23 | 18.62% | - | 0.00% |
| 流动资产合计 | 361,757.11 | 54.10% | 358,923.08 | 58.88% | 229,460.46 | 51.19% |
| 可供出售金融资产 | 6,133.77 | 0.92% | 6,133.77 | 1.01% | 1,133.77 | 0.25% |
| 长期股权投资 | 34,347.21 | 5.14% | 24,231.00 | 3.97% | 23,106.83 | 5.15% |
| 投资性房地产 | 172,297.21 | 25.77% | 172,522.46 | 28.30% | 123,389.99 | 27.52% |
| 固定资产 | 29,202.56 | 4.37% | 32,925.21 | 5.40% | 58,736.65 | 13.10% |
| 在建工程 | 410.62 | 0.06% | 319.00 | 0.05% | 456.08 | 0.10% |
| 无形资产 | 51,572.60 | 7.71% | 573.00 | 0.09% | 532.03 | 0.12% |
| 商誉 | - | 0.00% | 283.19 | 0.04% | 283.19 | 0.06% |
| 长期待摊费用 | 3,152.35 | 0.47% | 3,219.52 | 0.53% | 1,864.78 | 0.42% |
| 递延所得税资产 | 9,806.39 | 1.47% | 10,525.14 | 1.73% | 9,321.36 | 2.08% |
| 非流动资产合计 | 306,922.79 | 45.90% | 250,712.29 | 41.12% | 218,795.68 | 48.81% |
| 资产总计 | 668,679.90 | 100.00% | 609,635.37 | 100.00% | 448,256.14 | 100.00% |
| 增幅 | 9.69% | | 36.00% | | | |

（1）负债规模分析

最近三年内，上市公司的负债总额呈现一定程度的波动。2014年末、2015年末和2016年末，上市公司负债总额分别为321,098.65万元、233,044.04万元和288,770.42万元。其中，2015年末负债总额较2014年末降幅较大，主要原因是上市公司2015年度以非公开募集资金偿还10亿元银行贷款；2016年末负债总额较2015年末有所增长，主要原因是上市公司2016年度行完成第一期中期票据，因此报告期末新增7亿元应付债券。

（2）负债结构分析

报告期内，上市公司负债结构因其筹资安排的变化而变动，总体而言上市公司报告期内以流动负债为主，2014年、2015年末及2016年末，上市公司流动负债占总负债的比重分别为68.63%、70.69%及51.46%。2016年末较2015年末流动负债的比重降幅较大，主要是由于上市公司往年预收的房地产销售款项在2016年度实现收入确认，因此流动负债中的预收账款显著减少，同时上市公司2016年度发行的中期票据导致非流动负债大幅增长，上述因素共同导致2016年末上市公司流动负债占比减少。

3、公司偿债能力分析

上市公司的偿债能力情况如下：

| 项目 | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 2.43 | 2.18 | 1.04 |
| 速动比率 | 1.76 | 1.26 | 0.39 |
| 资产负债率（合并） | 43.19% | 38.23% | 71.63% |

2014年末、2015年末和2016年末，上市公司流动比率分别为1.04、2.18和2.43，速动比率分别为0.39、1.26和1.76，上市公司短期偿债能力不断增强。2014年末、2015年末和2016年末，上市公司资产负债率分别为71.63%、38.23%和43.19%，上市公司于2015年度完成非公开发行股票后，财务结构得到改善，截至2016年末，上市公司资产负债情况合理、财务风险较低。

（二）上市公司盈利情况分析

根据中审亚太会计师出具的“中审亚太审[2015]020062号《审计报告》”、中审众环会计师出具的“众环审字(2016)160888号《审计报告》”和“众环审字(2017) 160018号《审计报告》”，上市公司最近三年的盈利情况如下：

单位:万元

| 项目 | 2016年度 | 2015年度 | 2014年度 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 191,660.32 | 133,848.42 | 164,019.62 |
| 二、营业总成本 | 186,341.98 | 135,022.69 | 160,361.63 |
| 其中:营业成本 | 146,030.28 | 94,303.92 | 103,256.84 |
| 营业税金及附加 | 8,731.81 | 4,461.21 | 7,872.60 |
| 销售费用 | 15,738.35 | 8,159.08 | 14,258.80 |
| 管理费用 | 10,149.69 | 23,331.09 | 22,510.79 |
| 财务费用 | 5,309.60 | 4,798.61 | 12,182.47 |
| 资产减值损失 | 382.27 | -618.23 | 281.13 |
| 加:公允价值变动收益 | 1,127.03 | 604.28 | 1,568.09 |
| 投资收益 | 4,864.01 | 2,019.70 | 4,878.98 |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | -570.16 | 1,109.17 | 3,750.57 |
| 三、营业利润 | 11,309.37 | 1,449.71 | 10,096.07 |
| 加:营业外收入 | 744.10 | 888.20 | 524.28 |
| 其中:非流动资产处置利得 | 63.42 | 19.42 | 2.16 |
| 减:营业外支出 | 801.81 | 470.37 | 247.54 |
| 其中:非流动资产处置损失 | 229.95 | 7.67 | 12.51 |
| 四、利润总额 | 11,244.66 | 1,864.54 | 10,371.81 |
| 减:所得税费用 | 2,475.84 | -157.77 | 1,427.56 |
| 五、净利润 | 8,768.82 | 2,022.32 | 8,944.24 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 7,916.58 | 3,082.75 | 7,106.27 |
| 少数股东损益 | 852.24 | -1,060.43 | 1,837.98 |

1、营业收入分析

2014年度、2015年度及2016年度，上市公司营业总收入分别为164,019.62万元、133,848.42万元及191,660.32万元，其中主营业务收入构成如下：

单位:万元

| 项目 | 2016年度 | | 2015年度 | | 2014年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 商业零售 | 88,237.01 | 46.04% | 97,674.40 | 72.97% | 100,675.61 | 61.38% |
| 房地产 | 80,761.81 | 42.14% | 9,878.09 | 7.38% | 33,616.87 | 20.50% |
| 商业租赁及服务 | 10,671.29 | 5.57% | 11,273.52 | 8.42% | 8,766.91 | 5.35% |
| 物业服务 | 3,852.78 | 2.01% | 4,869.67 | 3.64% | 4,769.34 | 2.91% |
| 旅游服务 | 6,481.56 | 2.26% | 8,032.68 | 6.00% | 13,330.26 | 8.13% |
| 合计 | 189,005.43 | 98.61% | 131,724.36 | 98.41% | 161,158.98 | 98.26% |
| 增速 | 43.49% | | -18.26% | | - | |

报告期内，上市公司主营业务包括商品销售、商业租赁及服务、房地产、物业服务及旅游服务。2014年度、2015年度及2016年度，上市公司主营业务收入分别为161,158.98万元、131,724.36万元及189,005.43万元。上市公司2015年度主营业务收入较上年下降18.26%，主要是由于2015年度上市公司野鸭湖房地产项目受开发周期的影响，符合确认条件的开发项目同比大幅减少；与此相对，2016年度上市公司旗下百大国际派、野鸭湖山水假日城部分房地产开