

# 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

### 2020 年度业绩承诺实现情况的核查意见

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）接受我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”）的委托，担任上市公司之子公司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”）收购湖南蓝海购企业策划有限公司（以下简称“蓝海购”、“标的公司”）100%股权的交易（以下简称“本次交易”）之独立财务顾问。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，现就本次交易谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“湖南玖行”）作出的关于蓝海购 2020 年度业绩承诺实现情况进行了核查。具体情况如下：

#### 一、业绩承诺情况

根据《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》（以下简称“《业绩承诺补偿协议》”）、《业绩承诺补偿协议之补充协议》以及《补充协议》，本次交易业绩承诺和补偿主要条款如下：

##### （一）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。

##### （二）业绩承诺期间

业绩承诺期间为 2019 年度、2020 年度及 2021 年度。

##### （三）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。

《业绩承诺补偿协议之补充协议》进一步明确了蓝海购所实现净利润的计算方式，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。

根据《补充协议》的约定，如蓝海购仅因自身业务经营纳税所得之税费返还产生的财政补贴及纳税返还收入，可以计入前述业绩承诺利润中。相应金额为当年蓝海购收到的全部返还金额扣除上述②中所列的收入及其他不属于蓝海购自身经营业务所产生的的财政补贴及纳税返还收入。为保证税费返还的规模性，仅当蓝海购账面实际收到的财政补贴及纳税返还金额累计达到1,500万元，相关蓝海购业务财政补贴及纳税返还收入才可以在当期一次性计入到前述业绩承诺利润中，在此之后，蓝海购新增收到的蓝海购业务纳税返还收入金额每年按照年度税费返还额实际计入当年业绩承诺利润中。

#### **（四）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**

上市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、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，上市公司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爱我家房地产经纪补偿的金额，不予退回。

## (五) 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%。

## 二、业绩承诺完成情况

根据安永华明会计师（特殊普通合伙）（以下简称“安永会计师”）出具的《关于 2019 年度重大资产购买之 2020 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》（安永华明（2021）专字第 61480299\_A01 号），自 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日，蓝海购累积实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 17,539.16 万元，超过 15,000 万元的业绩承诺净利润，即业绩承诺方已经完成截至 2020 年 12 月 31 日的业绩承诺。

## 三、独立财务顾问对标的公司业绩承诺实现情况的核查

独立财务顾问通过查阅《业绩承诺补偿协议》、《业绩承诺补偿协议之补充协议》以及《补充协议》、安永会计师出具的《关于 2019 年度重大资产购买之 2020 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》，对蓝海购的业绩承诺实现情况进行了核查。

经核查，独立财务顾问认为：自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2020 年 12 月 31 日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，已经达到业绩承诺的数额，业绩承诺方无需履行补偿义务。

（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 2020 年度业绩承诺实现情况的核查意见》之签章页）

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

2021年4月29日