



让居住更美好

证券代码：000560

# 我爱我家控股集团股份有限公司

## 2018 年半年度报告

2018 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人谢勇、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）何洋声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司所有董事均已出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

本半年度财务报告未经审计。

本半年度报告中所涉及的公司未来经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。公司指定信息披露媒体为《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准。

公司已在本半年度报告第四节“经营情况讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”章节中，对可能面临的风险及对策进行了描述，敬请投资者关注相关内容。

公司本报告期计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	1
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节	公司业务概要 .....	10
第四节	经营情况讨论与分析 .....	16
第五节	重要事项 .....	36
第六节	股份变动及股东情况 .....	55
第七节	优先股相关情况 .....	66
第八节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	67
第九节	公司债相关情况 .....	69
第十节	财务报告 .....	70
第十一节	备查文件目录 .....	191

## 释 义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司（原名昆明百货大楼（集团）股份有限公司）
昆百大	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司（已于 2018 年 4 月 27 日更名为：我爱我家控股集团股份有限公司）
太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司
海立方舟	指	天津海立方舟投资管理有限公司
中建新城	指	青岛中建新城投资建设有限公司
伟业策略	指	北京伟业策略房地产投资顾问有限公司
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
东银玉衡	指	天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）
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	吉安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
和兆玖盛	指	北京和兆玖盛投资有限公司
汉鼎世纪	指	昆明汉鼎世纪企业管理有限公司
子衿和达	指	宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）
桐庐岩泰	指	桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）
宁波玖璨	指	宁波玖璨投资管理合伙企业（有限合伙）
西藏盛钜	指	西藏盛钜投资有限公司
宁波琨正	指	宁波琨正投资中心（有限合伙）
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
商业公司	指	昆明百货大楼商业有限公司
商业管理公司	指	昆明百大集团商业管理有限公司
新西南、新西南商贸	指	昆明新西南商贸有限公司
家电公司	指	昆明百货大楼（集团）家电有限公司
家有宝贝	指	昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司
婴童公司	指	昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司

超市公司	指	昆明百货大楼（集团）超市有限公司
新都会、新都会商贸	指	昆明新都会商贸有限公司
百大电子商务公司、电商公司	指	云南百大电子商务有限公司
云百大地产、云地产	指	云南百大房地产有限公司
野鸭湖房地产	指	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司
新百房地产	指	云南百大新百房地产有限公司
昆房产	指	昆明百大房地产开发经营有限责任公司
创卓商贸	指	昆明创卓商贸有限责任公司
星辉溢彩	指	昆明星辉溢彩商贸有限公司
昆物业	指	昆明百大房地产经纪有限公司
西藏云百、云百投资	指	西藏云百投资管理有限公司
西藏云禾	指	西藏云禾商贸有限责任公司
酒店管理公司	指	昆明百大酒店管理有限公司
新纪元大酒店	指	昆明百大新纪元大酒店有限公司
野鸭湖旅游	指	昆明野鸭湖旅游服务有限公司
嘉兴锦贝基金	指	嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）
本次重组、本次重大资产重组、本次交易	指	公司发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪84.44%股权并募集配套资金
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中登公司深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
《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》
《公司章程》	指	《昆明百货大楼（集团）股份有限公司公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2018年1月1日到2018年6月30日

注：本报告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。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	我爱我家	股票代码	000560
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	我爱我家控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	我爱我家		
公司的外文名称	5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	5i5j		
公司的法定代表人	谢勇		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	文彬	解萍
联系地址	云南省昆明市东风西路1号新纪元广场C座12楼我爱我家董事会办公室	
电话	0871-65626688	0871-65626688
传真	0871-65626688	0871-65626688
电子信箱	wenbin@5i5j.com	xieping@5i5j.com

### 三、其他情况

#### 1. 公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化  
 适用  不适用

公司注册地址	云南省昆明市东风西路1号
公司注册地址的邮政编码	650021
公司办公地址	北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路36号院8号楼 (公司总部办公地点)、云南省昆明市东风西路1号
公司办公地址的邮政编码	北京办公地址邮政编码100012、昆明办公地址邮政编码650021
公司网址	https://000560.5i5j.com
公司电子信箱	000560@5i5j.com
临时公告披露的指定网站查询日期(如有)	2018年7月4日
临时公告披露的指定网站查询索引(如有)	《关于公司官方网站及投资者关系电子邮箱变更的公告》 (2018-077号)刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

注：经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》，截止2018年2月5日，本公司已实施完成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，北京我爱我家房地产经纪有限公司成为本公司的控股子公司，本公司主营业务发生重大变更，因此本公司总部办公地址相应调整为该公司的办公地址北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路36号院8号楼。

## 2. 信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见2017年年报。

## 3. 其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

(1) 公司2018年4月9日和2018年4月26日分别召开的第九届董事会第十四次会议和2018年第三次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》和《关于调整公司经营范围并根据相关事项修订〈公司章程〉部分条款的议案》，同意公司将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，英文名称由“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.”变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”；公司证券简称相应变更为“我爱我家”，英文名称缩写相应变更为“5i5j”。同意公司根据战略及经营发展需要对经营范围进行调整。公司于2018年4月27日完成相关工商变更登记手续，并取得昆明市工商行政管理局换发的《营业执照》。上述事项具体内容详见公司分别于2018年4月10日和2018年4月28日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《第九届董事会第十四次会议决议公告》(2018-025号)、《关于拟变更公司名称及证券简称的公告》(2018-026号)和《关于完成工商变更登记及变更公司名称、证券简称的公告》(2018-047号)。

(2) 公司于2018年6月27日实施完成经2017年年度股东大会批准的《关于公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，公司总股本由1,811,923,732股变更为2,355,500,851股，注册资本由1,811,923,732元变更为2,355,500,851元。公司于2018年7月23日办理完成相关工商变更登记手续，并取得昆明市工商行政管理局换发的《营业执照》。上述事项具体内容详见公司分别于2018年6月20日和2018年7月31日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《2017年年度权益分派实施公告》(2018-064号)和《关于完成工商变更登记的公告》(2018-092号)。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,329,893,133.23	633,111,906.47	741.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	328,712,956.55	25,487,325.96	1,189.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	343,306,183.61	24,209,707.42	1,318.05%
经营活动产生的现金流量净额（元）	732,429,491.90	30,063,381.05	2,336.28%
基本每股收益（元/股）	0.1420	0.0168	745.24%
稀释每股收益（元/股）	0.1420	0.0168	745.24%
加权平均净资产收益率（%）	3.54%	0.67%	2.87%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	18,338,404,804.81	17,132,164,857.32	7.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,681,173,602.62	7,775,804,894.27	24.50%

注：公司2018年6月6日召开的2017年年度股东大会审议通过的2017年年度权益分派方案为：以公司总股本1,811,923,732股为基数，向全体股东每10股派发现金0.10元（含税），本次合计派发现金股利18,119,237.32元；同时，以目前公司总股本1,811,923,732股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增543,577,119股，本次转增完成后公司总股本将增加至2,355,500,851股。因上述资本公积转增股本事宜，公司重新计算2017年半年度的基本每股收益为0.0168元/股（2017年半年度报告中披露的基本每股收益为0.0218元/股）。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,355,500,851
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1406

注：经2018年7月12日召开的2018年第四次临时股东大会审议通过，公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至本报告披露日公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份16,852,777股，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，无权参与利润分配，在计算全面摊薄每股收益时予以扣除。



## 五、境内外会计准则下会计数据差异

### 1. 同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2. 同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 3. 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-374,584.21	主要为处置、报废固定资产损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	746,300.00	各类政府奖励金和补助
委托他人投资或管理资产的损益	3,832,174.70	主要为银行理财收益
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-5,700,201.79	主要为一般赔偿支出
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-20,182,019.00	主要为本公司进行证券投资期末公允价值下跌产生的损失和处置金融资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	582,005.08	主要为赔偿、补偿支出
减：所得税影响额	-6,205,348.66	
少数股东权益影响额（税后）	-297,749.50	
合计	-14,593,227.06	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

根据相关规定，公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。并参照执行《深圳证券交易所行业信息披露指引第8号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求。

本公司的发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，也是云南省于1994年首批上市的商业零售企业。2017年底，公司实施重大资产重组，以发行股份及支付现金的方式购买了北京我爱我家房地产经纪有限公司的控股权，进入房地产综合服务行业，成为A股主板首家房地产经纪行业上市公司。公司聚合了原昆百大和我爱我家房地产综合服务两大业务的独特优势，拥有我爱我家、相寓、昆百大（系列）、伟业顾问、汇金行、伟嘉安捷、我爱我家海外等多个专业品牌，形成“打造城市综合服务提供商”的战略构想，助力“让居住生活更美好”，面向个人及企业客户，提供线上线下一体化的数据顾问、楼盘代理、新房交易、二手房经纪、房屋租赁、住宅资产管理、商业地产运营管理及商业零售和海外房产交易等房地产全产业链的综合服务。报告期内，公司将业务划分为房地产综合服务、商业零售、酒店物业三大业务板块。其中房地产综合服务板块中的二手房经纪业务和房屋资产管理业务，是本公司的两大核心业务。报告期内公司从事的主要业务情况如下：

#### 1. 房地产综合服务

公司进行房地产综合服务业务的控股子公司我爱我家房地产经纪成立于1998年，是中国最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一。公司品牌“我爱我家”荣获2018年中国品牌力指数C-BPI房地产中介服务行业品牌力第一名，这是继2012年、2013年、2014年、2016年后，“我爱我家”品牌第五次获此殊荣。2018年1月，我爱我家荣获由网易颁发的“品牌影响力大奖”、荣获第七届中国公益节“责任品牌”荣誉称号、荣获由中国房地产经纪同业联盟颁发的“年度爱心影响力企业”荣誉称号。

##### （1）二手房经纪业务

公司经纪业务包括房产交易中介和房屋租赁中介服务，为业主和购房人提供信息，协助交易双方进行看房、签约等服务的二手房买卖及为业主和租房人提供信息，协助看房、签约、并在租赁期内提供沟通协调等服务的二手房租赁。该类业务以线下门店为核

心发展，目前业务已布局北京、上海、杭州、南京、天津、苏州、太原、无锡、郑州、成都、武汉、长沙、南昌、青岛、南宁等国内16个大中型城市，拥有深入社区的直营连锁门店近2700余家，拥有加盟门店500余家，员工总计5.5万余人。在北京、太原、杭州、南京、苏州、无锡、南昌等城市的本公司二手房经纪业务的市场占有率均名列行业前列。

## （2）新房业务

### ①新房开发业务

公司房地产开发业务主要是商业物业和住宅商品房的发展。开发项目主要集中在昆明市。目前没有新开发项目，在售项目主要有百大国际派（百大悦尚西城，为商业物业开发）、野鸭湖山水假日城（商品住宅开发）。该两项目已进入项目后期销售收尾阶段。

### ②新房代理业务

公司新房代理业务包括为开发商提供包括销售前台服务、销售后台事务管理等代理服务的代理销售服务；作为开发商的分销渠道，为其带来客源，向开发商收取佣金的分销业务；为开发商提供项目策划、营销方案等服务，收取服务费的顾问策划业务。公司代理销售业务的运营品牌为“伟业顾问”、分销业务的运营品牌为“我爱我家”、整合营销的运营品牌为“汇金行”。

## （3）房屋资产管理业务

公司资产管理业务运营主体为北京爱家营企业管理有限公司及其子公司，公司房屋资产管理品牌“相寓”，是国内经营时间最长，管理规模最大，管理经验最为丰富的专业租赁经营机构。公司住宅资产管理业务分为分散式公寓管理（相寓HOME、相寓ROOM、相寓INN）和整栋式公寓管理（相寓PARK）两种模式。分散式资管通过接受业主委托处理房屋出租事宜，包括受托房屋修整、撮合实现房屋出租、定期代收及转付租金、后期物业管理等；整栋式资管通过承租整栋公寓，对外出租、收取租金，同时向承租人提供物业管理服务。“相寓”从轻到重满足业主资产管理多样化需求，打造相寓PARK、相寓HOME、相寓ROOM、相寓INN租住产品线，满足不同客群租住需求，通过两端产品精准匹配，提高运营效率。截止目前，“相寓”在国内14个大中型城市，在管房屋套数达29万套。

## 2. 商业零售

公司商业零售业务始于1959年创建的昆明百货大楼，59年来持续为云南及外地来滇消费者提供商品供应及服务，是云南省商业零售的龙头企业。公司商业经营管理面积近40万平方米，自持面积约24万平方米。其中昆明百货大楼新纪元店、百大新

天地、百大新西南位于昆明市核心商业地段，百大新都会位居昆明呈贡新区的核心地段。本公司购买的20年经营权的大理泰业商业项目昆百大泰业城地处大理主城区核心商圈。

公司商业零售业务主要分为百货业态、购物中心业态、家电连锁、儿童主题商场连锁、超市业态等五大业态。其中，百货和购物中心业态主要基于各商场的经营定位，根据商场整体布局，在对商品品类做好空间规划的基础上，对不同的品牌供应商进行招商进店，由各品牌供应商以专柜形式独立行使商品的进销存等日常销售管理决策权，公司主要负责从市场定商场定位、招商到现场管理及服务的整体运营管理。百货业态是从品牌商品的销售额中提取一定扣率作为公司的收益来源。购物中心则采取租赁模式，通过租赁商场店铺，获取租金收入形式开展商场物业经营管理。目前，公司百货业态和购物中心业态的人流量及经营效果持续稳定，拥有储备了较多的优质品牌，昆百大新纪元店多年来业绩位居云南百货单店前三名。昆百大家电、家有宝贝及昆百大超市则采取连锁经营的模式，目前，公司家电业态在做强高端精品特色，确保单店全省龙头地位的基础上，积极实施连锁化经营，通过完善批发渠道建设，扩大批发业务网络实现了对全省的销售覆盖，零售市场份额占比较高，在云南区域的优势较明显。“家有宝贝”儿童主题商场定位为“伴随儿童成长全阶段服务专家”，通过品牌化和连锁化运作，已成为区域性的知名品牌。

### 3. 酒店物业

#### (1) 酒店旅游服务

公司酒店业务主要负责运营昆百大新纪元大酒店，位于昆明市中心，附近历史文化元素丰富，周边商家、企业和政府机构云集。作为“体现昆明历史文化内涵”的四星级涉外商务旅游酒店，新纪元大酒店凭借其良好的区位优势、口碑和品牌形象，多年来保持营业收入、入住率及利润等关键衡量指标在昆明市同星级酒店中均名列前茅。2018年，昆百大新纪元大酒店荣获2018年“中国单体饭店品质榜（尊爵榜）”称号。

#### (2) 物业管理业务

公司物业管理业务主要负责公司商场物业管理，包括管理百大新西南、百大新天地、百大新都会、昆明百货大楼新纪元店、百大国际派和新纪元酒店公寓等多个物业。通过深入思考物业管理服务增值方式，不断寻找新的利润增长点，提升商业物业价值。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1. 主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
长期股权投资	期末较期初减少 0.10%，主要为按权益法核算的联营企业本期总体出现亏损
固定资产	期末较期初减少 6.68%，主要为资产正常计提折旧
无形资产	期末较期初减少 0.20%，主要为无形资产正常摊销
在建工程	期末较期初减少 1.34%，主要为部分在建工程完工转入固定资产
货币资金	期末较期初增加 28.26%，主要为经营活动产生的现金流量增加
应收账款	期末较期初增加 23.50%，主要为应收账款未到结算期
存货	期末较期初减少 8.87%，主要为本公司之子公司野鸭湖房地产及新百房地产根据收入确认条件正常结转成本
其他流动资产	期末较期初增加 30.61%，主要为本公司之子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司应收款项类投资增加
可供出售金融资产	期末较期初减少 50.40%，主要为持有的证券资产公允价值下跌及本期处置对外投资股权导致
投资性房地产	期末较期初增加 0.01%，主要为本期新增部分投资性房地产成本
开发支出	期末较期初增加 31.62%，主要为本期业务系统研发投入增加
商誉	无变化

### 2. 主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (万元)	所在地	运营模式	保障资产 安全性的 控制措施	收益状况	境外资产占 公司净资产 的比重	是否存在 重大减值 风险
美国子公司 (Homeet American Co., Ltd 、 515J Realty Co. Ltd)	开展美国经 纪业务设立 的境外公司	323.20	美国伊利诺伊	子公司		亏损	0.03%	否
其他情况说明	无							

## 三、核心竞争力分析

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。并参照执行《深圳证券交易所行业信息披露指引第8号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

2017年末，公司完成了对国内房地产经纪领域龙头企业北京我爱我家房地产经纪有

限公司控股权的收购，公司实力和经营规模得到空前提升，形成了国内房地产服务行业龙头+云南区域商业零售龙头，聚焦打造城市综合服务提供商的战略方向。报告期内，公司致力于原有商业零售等业务与新增房地产经纪综合服务业务的深度融合，逐步实现向城市综合服务提供商的转型升级，公司核心竞争力持续增强。

### 1. 领先的行业地位和较强的品牌影响力

公司作为房地产经纪行业的龙头企业，凭借17年的房屋资产管理服务底蕴，18年的二手房经纪服务经验积淀，24年的新房代理服务经验积累，形成了以行业领先的服务力为依托的核心竞争力，公司多次荣获中国品牌力指数C-BPI房产中介服务品牌力第一等多项品牌荣誉，公司的品牌形象和价值将成为公司实现规模扩张和企业发展的核心要素和重要依托。公司旗下专业房屋资产管理品牌“相寓”，作为国内经营时间最长的房屋资产管理服务商，截止目前，在国内14个大中型城市，在管房屋套数达29万套，是国内经营时间最长，管理规模最大，管理经验最为丰富的专业租赁经营机构。公司深厚的租赁业务基础，成为企业熨平市场周期、抵抗市场受调控政策影响的重要砝码。中国十几年来房地产开发持续高速发展的结果形成了极其庞大的房地产存量市场，这为公司存量房经纪和房屋租赁业务的发展提供了极其巨大的市场发展空间。

公司商业零售业务经过59年商业经验的积累及基因的沉淀，持续为昆明乃至全云南人民提供商品供应及服务，使得“昆百大”品牌在云南省内已经形成了较高的知名度。伴随着我爱我家的重组成功及双方业务的融合，公司的品牌价值正在持续溢价，其领先的行业地位和品牌优势将成为公司未来扩张发展的重要支持和依托，其影响力的不断扩大也将有效促进公司各项业务的经营及发展。

### 2. 全国化布局的终端优势和市场深耕优势

公司房地产综合服务业务早在2002年前就已完成了包括北京、上海、杭州、天津、南京、苏州、太原等重点一二线城市在内的第一轮全国布局，目前拥有直营连锁门店2700余家、加盟门店500余家，员工总计5.5万余人，业务范围涵盖房地产服务的全产业链，其中经纪业务在北京、苏州、杭州、南京等多个城市市场占有率名列行业前列。经过10多年的经营和深耕，对本土市场的适应能力极强，形成了稳固的区域领先优势。我爱我家商业体系在云南具有规模优势和人群基础，业务网络终端覆盖全省，与国内外超过万家品牌商户构筑合作联盟，为公司全国化布局提供终端优势。

经过多年的经营和培育，公司房地产经纪综合业务和商业零售业务均已形成了成熟

稳定的客户资源和渠道资源，便于未来相互间的资源共享。全国化布局的终端优势和多年经验积累沉淀的市场深耕优势将成为公司产业升级扩张的扎实基础。

### 3. 各业务板块协同形成公司发展的合力

随着各业务的深度融合，公司正在向城市综合服务提供商转型升级。未来，充分发挥各经营业态间的协同效应，资源共享，统筹运营，实现优势互补，提升品牌、文化及管理等多方面的核心竞争力，使得公司具备强大的抵御单个细分市场的周期性风险能力，从而有效降低企业的经营风险，提升公司的盈利水平，促进公司经营规模和盈利能力的稳定增长。多业态对品牌形成了有效支撑，组成公司的扩张合力，据此形成公司的独特竞争力。

### 4. 强大的互联网创新能力优势，房地产中介大数据时代的领跑者

依托扎实的线下业务基础，公司与时俱进，积极采用互联网、移动互联网等新技术、新工具和新手段，不断形成了强大互联网创新优势。并且通过与中国建设银行股份有限公司和五八有限公司战略合作形成外部资源的强力协作和支持。1998年，伴随第一波互联网潮创立了“我爱我家网 5i5j.com”并于2003年率先在业内建立“网站、门店、呼叫中心三网合一式”的企业发展模式。与此同时，公司依托我爱我家网“5i5j.com”开发并陆续上线了集WAP手机版网站、APP、微信公众服务平台以及完成搭建昆百大官网、“昆百优购”电商平台等多渠道的移动综合服务平台体系。截止目前，我爱我家网总访客数突破8000万人次/年，“我爱我家”APP的总下载量逾800万人次，形成了公司强大的互联网创新能力优势。同时，公司网站、核心业务系统中存储了涵盖16个主要大中城市的大量的各种楼盘、房源、交易信息以及商业零售已有的50多万目标客户信息，形成了大数据平台，有效帮助公司精准把握客户需求，实现交易双方更高效匹配，大大增加客户粘性，形成公司核心竞争力。



## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 1. 报告期内经济与市场环境情况分析

2018年上半年,面对异常复杂严峻的国内外环境,随着国家供给侧结构性改革的不断深入推进,我国国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势,结构调整深入推进,新旧动能连续转换,质量效益稳步提升,经济迈向高质量发展起步良好。根据国家统计局数据显示,2018年1-6月全国国内生产总值418,961亿元,按可比价格计算,同比增长6.8%。全国居民人均可支配收入14,063元,同比名义增长8.7%,扣除价格因素实际增长6.6%。人均消费支出9,609元,同比名义增长8.8%。上半年,全国居民消费价格同比上涨2.0%。整个市场供求稳定,居民消费保持温和上涨趋势。

##### (1) 房地产综合服务行业

中国房地产市场发展的大趋势已经从“新增开发建设”转变为“存量房的交易和运营”,中国正迎来房地产经纪行业和房屋租赁经营行业的发展好时代。

存量房交易市场方面,2017年中国一线城市的二手房交易量是新房交易量的2.1倍,全国占比仅四成左右,未来发展空间巨大。虽然,目前国内各地房地产市场调控政策依旧从紧从严,但是首次置业或改善的自住型刚性购房需求,随着房价的回落,虽同比2017年上半年下降10.9%,也开始重新复苏。北京、上海、杭州、苏州、广州、深圳等重点一二线城市的二手房交易量均在上半年企稳回升。预计2018年下半年全国重点一二线城市的二手房交易量将继续回升。

房屋租赁市场方面,随着国家“租购并举”战略的落地实施,租房市场将成为解决百姓居住需求,提升百姓居住品质的重要环节。过往的一年,我国流动人口数量约为2.5亿人,其中1.8亿人通过租房解决居住问题,由此产生的住房租赁市场租金GMV约1.1万亿元,预计未来3—5年,中国将有约2.5亿人通过租房实现“住有所居”,未来租房市场空间巨大。我爱我家从2000年开始就一直坚持“租购并举”战略,二手房交易和房屋租赁两大核心业务,在各城市均保持持续增长。

##### (2) 商业零售行业

根据国家统计局数据显示,2018年1-6月,全国社会消费品零售总额180,018亿元,同比增长9.4%。其中,限额以上单位消费品零售额69,938亿元,增长7.5%。2018年

1-6月份，全国网上零售额40,810亿元，同比增长30.1%。其中，实物商品网上零售额31,277亿元，增长29.8%，占社会消费品零售总额的比重为17.4%。可以看出，在国家政策的大力扶持下，零售业的发展势头较为良好，其规模化和组织化程度不断提高。而我国零售业的发展模式正处于转型升级的过渡阶段，未来线上线下将实现更深层次的良性联动并逐步转变为全行业发展的共识和方向。

### (3) 酒店物业行业

2018年上半年全国星级酒店总体保持稳步发展的态势。据中商情报网数据显示，2018年1月，全国星级酒店平均出租率为55.56%，同比上升4.2%；平均房价为366.82元，同比下降3.5%；每间可供房收入为203.86元，同比上涨4.5%。昆明以其优越的地理区位汇集了大量商旅需求，吸引众多中高端酒店进驻，竞争更加激烈，员工流动性频繁加剧，行业整体竞争态势日趋白热化。

物业方面，伴随着昆明楼市的升温以及存量楼盘越来越多，物业作为房地产产业链末端的服务行业，愈发受到关注。各大品牌物管纷纷进入昆明并外接项目，抢夺市场，昆明房地产存量市场带来的物业服务市场潜力将越来越大。

## 2. 报告期公司主要经营指标完成情况

2018年上半年，公司实现营业收入532,989.31万元(其中主营业务收入523,333.47万元)，较去年同期增长741.86%；实现营业利润55,013.67万元，较去年同期增长1,622.34%；实现归属母公司所有者的净利润32,871.30万元，较去年同期增长1,189.71%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润34,330.62万元，较去年同期增长1,318.05%；经营活动产生的现金流量净额为73,242.95万元，较上年同期增长2,336.28%；报告期末，公司总资产1,833,840.48万元，较去年同期增长195.89%；归属于上市公司股东的净资产968,117.36万元，较去年同期增长157.43%。

## 3. 报告期公司经营管理情况

2018年上半年，公司在“打造城市综合服务提供商”的发展战略指导下，顺应市场发展情况，依托公司品牌影响力及良好的业务基础，充分利用上市公司平台资源，加速业务融合升级，重点推进工作如下：

### (1) 完成重大资产重组配套融资，促使公司规模及市场竞争力得到极大加强

截至2018年2月5日，公司顺利完成了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16名股东合计持有的我爱我家房地产经纪84.44%的股权，

同时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3名特定投资者非公开发行股份募集配套资金1,659,999,991.70元的重大资产重组事宜。通过本次重组，公司规模及市场竞争力得到了极大加强。

## **(2) 完善组织架构，完成公司更名，形成“昆百大+我爱我家”两大业务体系的融合升级**

鉴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事项实施完成后，公司主营业务发生重大变更，根据重组后公司的实际情况及战略发展定位，为满足公司经营发展需要，进一步强化公司管理、提高运营效率、优化管理流程，公司对组织架构进行了调整和完善。同时，考虑到重组后，公司企业规模、业务构成和区域范围都发生了巨大的变化。根据公司战略发展和业务需要，公司正式更名为“我爱我家控股集团股份有限公司”，形成“昆百大”原有业务和“我爱我家”新增业务两个体系。同时，新设“昆明百货大楼投资控股有限公司”，作为统筹昆百大原有业务的主体。通过上市公司、昆百大控股和下属各专业公司三层，把“昆百大”原有的几十个企业名称、商号和上百个商标、标识系统梳理完善并高效地使用管理起来，实现“昆百大+我爱我家”的业务融合升级，跨越式打开公司原有业务的扩展空间，真正形成各项业务资源聚合的“打造城市综合服务提供商”的战略路径。

## **(3) 与青岛海尔开展战略合作，共谋未来发展**

海尔集团（青岛）金融控股有限公司所属的天津海立方舟投资管理有限公司于2018年2月通过认购公司非公开发行股份成为公司的战略性股东。2018年3月26日，公司与海尔集团（青岛）金融控股有限公司签署《战略合作框架协议》。未来，双方将围绕智能家居及家电采购、出售、租赁运营、房屋资产管理及其门店服务与智能家居家电相互嵌合或融合的运营管理系统的开发以及房屋资产管理配套金融服务三大方面展开合作，探索“房屋资产管理+海尔家居家电+海尔金融”合作模式，实现双方共赢。

## **(4) 携手中国建设银行，共建住房租赁市场新生态**

2018年4月27日，公司与中国建设银行股份有限公司正式签署住房租赁业务战略合作框架协议。我爱我家将与建设银行在资金结算、金融服务、住房租赁服务平台、个人不动产资产管理等多方面开展合作，探索创新多样化、全方位的住房租赁业务合作模式，依托建设银行住房租赁综合服务平台的技术和渠道优势，共同打造中国住房新生态，推动住房租赁市场健康发展。

### **(5) 引入 58 集团作为战略股东，实现双方资源优势互补**

2018年6月22日，公司引入58集团作为战略投资者。58集团通过旗下五八有限公司以支付现金人民币10.68亿元的方式，获得我爱我家8.28%的股权，成为公司第二大股东。此次引入58集团作为战略投资者，重点看重58集团作为一家坚守发展线上平台原则不改变的真正的平台企业，能够为房地产经纪行业和经纪公司的发展带来助力。与此同时，双方在商业上形成优势互补和资源共享，58集团着力于线上平台和互联网产品工具的开发，而我爱我家则在存量房交易和房屋租赁行业都有着非常重要的影响，本次合作将有利于双方线上线下资源的优势互补。

### **(6) 持续提升公司信息化科技水平**

加快企业业务核心系统CBS的研发与推进，并在报告期内取得突破性进展，三季度CBS的上线将大幅提升企业的经营管理效率。与此同时，我爱我家网5i5j.com持续改版升级，推出3D看房功能，提升客户看房选房效率和体验。

### **(7) 房地产综合服务业务工作重点**

2018年上半年，公司房地产综合服务团队结合国家政策趋势以及各区域现状，因城施策，积极开展二手买卖、新房开发与代理、住宅资产管理业务、海外业务。各业务重点工作如下：

#### **① 二手房业务**

在业务已经落地的城市加大区域深耕，致力于提升二手房买卖和二手房租赁的经营规模及管理效率，有效提升市场占有率。2018年上半年持续加强对平台建设的投入，进行了城市的楼盘库系统及基础数据的升级，提升了基础作业效率；完成了新官网的上线，提高了线上线下转化能力，客户流量不断增加，客户体验不断提升，为公司业务的可持续发展打下了坚实的基础。此外，公司持续加强对于业务品质的管理，全面升级了服务体系，在真房源和客户体验等方面做了有效的管理。2018年上半年，累计完成租赁业务27万余单，实现收入7.4亿元，完成买卖4.6万余单，实现收入20.5亿元。

#### **② 住宅资产管理业务**

相寓是我我爱我家集团旗下房屋资产管理品牌，是国内租赁经营行业的先行者，是国内最早提供房屋资产管理服务的企业之一，经过多年市场培育，业务覆盖全国14个城市，包含北京、杭州、上海、太原、苏州、天津、南京、郑州、成都、无锡、武汉、南宁、长沙、青岛，积累了丰富的行业经验和客户资源，相寓始终遵循稳步发展策略。报

告期内，公司继续强化运营效率方面的优势，在管规模实现稳定有序的增长，截止 2018 年 6 月 30 日相寓全国在管规模为 29 万套，较 2017 年底增长 14%，净增 3.5 万余套，各月净增量稳定保持 6000 套左右。2018 年上半年运营效率平稳提升，全国平均出租率为 94.5%，全国委托续签率 70%。

### ③新房业务

#### A. 新房代理及新房分销

2018 年上半年，作为新房销售业务核心收入的门店分销业务，通过细化新房业务流程、提升指标管理体系等措施，显著提升了作业效率；同时在跨区域业务操作能力也有了较大幅度的提升，以北京、上海、杭州等城市为中心，作业半径扩大到都市圈的热点区域，形成了区域城市间的联动。

在依托“汇金行”的新房整合营销方面，作为打通新房线上线下产业链的新兴业务板块，汇金行整合营销业务在线上平台流量、线下整合资源等方面都取得了进一步的增长。直销业务作为新房线下的突击队，团队规模与收入规模扩大一倍，在操作高端、高总价类项目方面，已经形成一套作业流程和方法。

新房代理业务正在和门店分销业务实现从营销策划至案场端、到客户端的全面协同发展，并成功在全国几个城市操作营销总包项目，逐步实现客户资源、项目资源的整合和优化，客户转化率明显提升。

#### B. 新房开发业务

公司目前没有新开发项目，在售项目主要有百大国际派（百大悦尚西城，为商业物业开发）、野鸭湖山水假日城（商品住宅开发）。该两项目已进入项目后期销售收尾阶段，具体情况如下：

##### a. 公司房地产项目开发基本情况

项目名称	项目状态	公司权益比例	获取时间	获取方式	土地用途	占地面积(亩)	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	计容面积(m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)
百大国际派(悦尚西城)	竣工 在售	100%	2013.01.04	出让	商务金融用地	48.48	203,389.23	155,271.67	203,389.23	103,000.00	127,172.00
野鸭湖山水假日城 G、H 区	竣工 在售	60%	2006.10.24	出让	住宅	143.07	45,127.96	44,457.52	45,506.38	28,000.00	28,729.72

b. 公司房地产项目销售情况

项目名称	业态	上市公司权益 (%)	2018 上半年销售开发情况			
			签约销售面积 (m <sup>2</sup> )	签约销售金额(万元)	结转面积 (m <sup>2</sup> )	结转金额 (万元)
百大国际派 (悦尚西城)	公寓	100%	55.30	36.00	533.73	366.12
	写字楼	100%	527.23	444.56	2,953.97	1,962.33
	车位	100%	235.92	95.70	1,209.09	350.67
	商业	100%	377.39	854.80	313.1	652.95
野鸭湖山水 假日城	住宅	60%	4,826.57	4,043.49	5,302.11	4,774.66

④海外业务

2018 年上半年海外业务完成了在国内 8 个城市的落地,实现环渤海和长三角两个业务网络的布局,建立了较完整的运营团队,实现了营销策划、项目运维和城市站业务组之间的良性运转,提升了服务水准。2018 年 3 月,成立美国芝加哥分公司,2018 年 6 月成立阿联酋迪拜分公司,拓展了泰国、马来西亚和美国洛杉矶、波士顿、西雅图、亚特兰大等热点地区的战略合作伙伴。

(8) 商业零售业务工作重点

报告期内,公司商业团队积极致力于各商场的调整完善和转型升级工作。百大新纪元店除更新引进 12 个品牌和对多个品牌进行装修升级外,还进一步丰富了餐饮业态,引入家居家具定制服务,增加售后维修、护理中心站,提升商场的体验感。百大新天地对电影院进行了全面升级改造,观众满意度和上座率大幅提高,对过半餐饮品牌进行了招商调整和形象升级,更新了多家潮流服饰品牌店,提升了商场时尚感。百大新西南则围绕家庭客群定位,引进了昆明首家苏宁红孩子儿童项目,调整优化体验业态,升级餐饮品牌,共更新品牌店 40 多家,完成约 4000 平方米的改造面积。百大国际派则在基本实现满租的同时,加大社区商业生活配套的招商调整,提升生活业态的多元化经营。百大新都会在引入儿童游乐及其它社区配套项目的同时,积极与多家连锁商业机构接洽合作,为全面转型做项目储备。大理昆百大泰业城完成了 5 个补充型经营品类的招商,并持续开展新颖丰富的营销活动,销售人气两旺,继续领跑云南地州城市购物中心。

家有宝贝婴童公司对各连锁店的童装、婴装和玩具品类的 15 个品牌进行了调整和升级,母婴超市更新了 9 个品牌,完成了两个配套服务项目的引进招商,并加大了微商线上渠道的推广力度,进一步积累了线上定向销售经验。

家电方面,则对 3 个分店进行了全面装修升级改造,加大高端品牌和品类的比重,

探索智能一体化家电的经营方式；同时继续调整批发渠道管理方向，梳理网点，细化对经销商的服务。

截止报告期末，商业零售门店销售情况具体如下：

①门店经营情况

单位：万元

地区	经营业态	门店数量	营业收入		
			营业收入	其中自持物业营业收入	其中租赁物业营业收入
昆明	百货	2	2,3291.00		2,3291.0
	购物中心	5	6,374.85	4,604.94	1,769.91
	超市	1	1,048.73		1,048.73
	儿童连锁	4	3,396.93		3,396.93
	家电	3	9,953.27		9,953.27
大理	购物中心	1	7,400.67		7,400.67
大理	家电	1	1,164.72		1,164.72
昭通	家电	1	992.22		992.22
景洪	家电	1	862.39		862.39

②商业门店分布情况

经营业态	门店名称	地址	开业日期	建筑面积 (m²)	经营模式	物业权属
百货	百大新纪元	昆明市东风西路1号	1997	23,300	联营	租赁
	新都会青春馆	昆明市呈贡区洛龙街道春融街3186号一楼	2015	3,874	联营	租赁
购物中心	百大新天地	昆明市东风西路2号	2007	24,287	租赁	自持
	百大新西南	昆明市五华区人民中路17号	2005	76,329	租赁	自持
	百大新都会	昆明市呈贡区洛龙街道春融街3186号	2014.12	100,440	联营+租赁	租赁+自持
	百大国际派	昆明市高新区海源北路2299号	2016.11	25,288	租赁	租赁+自持
	昆百大泰业城	云南省大理白族自治州大理市下关建设东路21号	2017.01	160,334	联营+租赁	租赁
超市	昆百大超市新都会店	昆明市呈贡区洛龙街道春融街3186号	2015.01	5,894.6	直营	租赁
家电	昆百大家电顺城店	昆明市五华区东风西路1号昆百大C座1-2楼	2002.06	4206	直营	租赁
	大商汇店	昆明市西山区前兴路理想城市花园光辉城市	2010.09	3,351	直营	租赁
	新都会店	昆明市呈贡区洛龙街道春融街3186号	2015.09	1,320	直营	租赁
	景洪店	景洪市勐泐大道58号歌舞倾城	2013.04	2,583	直营	租赁
	昭通店	昭通市省耕山水下沉广场商场负一层	2018.04	756.36	直营	租赁
	大理店	云南省大理白族自治州大理市下关建设东路21号	2017.01	1,633	直营	租赁
儿童连锁	家有宝贝新纪元店	昆明市五华区东风西路1号昆百大C座4-5楼	2004.10	4,996	直营	租赁
	新都会店	昆明市呈贡新区春融街2956号百大新都会二层	2015.09	1,952	直营	租赁
	北辰店	昆明市北辰财富中心B栋一、二层	2009.12	3,778	直营	租赁

③商业门店店效情况

业态	地区	店面坪效 (万元/m <sup>2</sup> /年)	平均营业收入增长率%	净利润增长率%
百货	昆明	0.85	4.04	25.1
购物中心	昆明	0.028	29.41	24.04
	大理	0.046	20.8	-19.07
家电	昆明	1.12	-9.64	-65.33
	景洪	0.33	-2.72	-10.06
	昭通	1.31	12.14	-15.85
	大理	0.71	-20.54	1.78
儿童连锁	昆明	0.31	-12.14	127.02
超市	昆明	0.18	-34.11	-24.13

④报告期内门店变动情况

地区	业态	关闭门店情况		
		门店数量 (间)	合同面积 (m <sup>2</sup> )	减少收入 (万元)
昆明	儿童连锁	1	375	283.79

⑤报告期内商业采购、仓储及物流情况

前五名供应商的供货比例	62.99%
向关联方采购的金额及占比情况	无
公司存货管理政策	<p>(1) 存货的分类：公司的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。</p> <p>(2) 发出存货的计价方法：存货的发出按先进先出法计价。</p> <p>(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。</p> <p>(4) 存货的盘存制度：存货的盘存制度为永续盘存制。</p> <p>(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。</p>
仓储物流情况	<p>(1) 仓储模式：租赁仓库仓储。</p> <p>(2) 仓储面积：7026.41 m<sup>2</sup>。</p> <p>(3) 物流模式及物流支出：自有物流+第三方物流。报告期内物流支出共计 142.2 万元。</p>

(9) 酒店物业行业工作重点

2018年上半年，酒店团队密切关注市场变化，适时优化调整价格政策持续优化酒店人员岗位配置以及工作流程调整，加大培训力度，严控成本费用，节能降耗；积极开拓



餐饮商务宴请产品销售，确保了经营指标的顺利完成。

物业方面，公司物业业务重点负责目前在运营的商场及百大国际派的物业服务工作。报告期内，通过开展安全培训，加强巡查力度，完善制度流程，细化品质管理，探索学习新的物业管理模式，尝试在写字楼推行“管家式、一站式”服务等措施，使得国际派项目管理逐渐步入正轨，工作效率及服务满意度得以明显提升，确保了经营指标的顺利完成。

## 二、主营业务分析

### 1. 概述

具体参见本节“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2. 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,329,893,133.23	633,111,906.47	741.86%	本公司2017年12月31日非同一控制并入我爱我家房地产经纪，本期较上年同期合并范围增加，相应收入、成本、费用及经营活动产生的现金流量净额增加
营业成本	3,623,769,062.75	436,139,980.58	730.87%	
销售费用	470,961,411.13	68,106,148.50	591.51%	
管理费用	559,382,551.69	46,146,917.94	1,112.18%	
财务费用	76,652,954.62	35,909,243.62	113.46%	
所得税费用	187,872,431.44	3,511,266.28	5,250.56%	
经营活动产生的现金流量净额	732,429,491.90	30,063,381.05	2,336.28%	
投资活动产生的现金流量净额	-1,442,500,856.09	148,682,346.62	-1070.19%	本期赎回的理财产品较上期减少；本期支付股权收购款
筹资活动产生的现金流量净额	1,384,327,138.29	-186,584,017.81	841.93%	本公司定向增发，本期收到募集资金
现金及现金等价物净增加额	674,255,774.10	-7,838,290.14	8,702.08%	

### 3. 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

本公司于2017年末对我爱我家房地产经纪完成非同一控制下的企业合并，我爱我家房地产经纪自2017年末纳入公司合并范围，导致本报告期利润及利润来源发生变动。

#### 4. 主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入 比上年同 期增减	营业成本 比上年同 期增减	毛利率比 上年同期 增减
分行业						
房地产经纪	2,793,696,607.52	2,002,065,351.57	28.34%			
资产管理	811,038,710.02	542,850,813.66	33.07%			
新房代理	787,541,174.08	529,971,228.36	32.71%			
商品销售	435,599,104.63	359,850,554.53	17.39%	-2.47%	-2.47%	0.00%
资金引荐	195,870,727.92	63,099,694.72	67.79%			
商业租赁及服务	99,558,578.63	23,558,879.24	76.34%	-1.92%	0.51%	-0.57%
房地产开发	77,717,030.61	58,140,385.97	25.19%	63.21%	77.11%	-5.87%
旅游服务	23,608,526.49	2,498,625.39	89.42%	-7.44%	-15.13%	0.96%
物业服务	8,704,193.05	11,482,904.90	-31.92%	26.22%	44.05%	-16.33%
分地区						
华北	2,519,178,879.39	1,567,193,987.51	37.79%			
华东	1,887,650,603.03	1,444,232,090.06	23.49%			
云南	645,187,433.41	455,531,350.03	29.40%	2.72%	4.45%	-1.17%
海外	3,652,047.00	309,548.00	91.52%			
其他	177,665,690.12	126,251,462.74	28.94%			

##### 变动原因说明：

①本报告期，房地产开发营业收入较上年同期增加 63.21%，营业成本较上年同期增加 77.11%，主要原因为本公司之子公司新百房地产及野鸭湖房地产本期符合收入确认条件的房源增加，导致房地产收入、成本较上年同期增加。

②本报告期，物业服务收入较上年同期增加 26.22%，营业成本较上年同期增加 44.05%，毛利率较上年同期减少 16.33 个百分点，主要原因为本公司之子公司本期在管物业增加，相关物业管理成本较上年同期增加较多。

③本期新增的经纪业务、资管业务及新房业务系本公司于 2017 年末对我爱我家房地产经纪完成非同一控制下的企业合并后，我爱我家房地产经纪于 2018 年 1-6 月产生的业务收入。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	金额	占利润总额 比例	形成原因说明	是否具有 可持续性
投资收益	16,577,166.83	2.99%	主要为购买银行理财产品及处置可供出售金融资产产生的收益。	否
公允价值变动损益	-25,954,800.00	-4.69%	本公司进行证券投资，期末公允价值下跌产生的损失。	否

资产减值	9,740,810.79	1.76%	计提的各项资产减值准备。	否
营业外收入	10,711,489.14	1.93%	主要为罚款、违约金及诉讼赔偿款收入。	否
营业外支出	7,018,578.35	1.27%	主要为罚款、赔偿及补偿支出。	否

#### 四、资产及负债状况

##### 1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年同期末		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	2,529,383,574.03	13.79%	930,817,968.83	15.02%	-1.23%
应收账款	1,353,992,939.93	7.38%	41,242,220.97	0.67%	6.71%
存货	612,372,137.23	3.34%	964,669,959.40	15.56%	-12.22%
投资性房地产	2,036,298,966.92	11.10%	1,710,531,261.76	27.60%	-16.50%
长期股权投资	92,921,549.92	0.51%	334,263,030.78	5.39%	-4.88%
固定资产	395,277,663.25	2.16%	281,987,533.63	4.55%	-2.39%
在建工程	3,162,889.25	0.02%	4,371,319.12	0.07%	-0.05%
短期借款	941,414,700.00	5.13%	100,000,000.00	1.61%	3.52%
长期借款	128,000,000.00	0.70%	329,000,000.00	5.31%	-4.61%
应收票据	5,879,298.00	0.03%	488,493.00	0.01%	0.02%
其他流动资产	2,853,459,964.21	15.56%	344,225,343.23	5.55%	10.01%
预付款项	524,549,596.97	2.86%	283,166,772.19	4.57%	-1.71%
无形资产	1,334,277,959.69	7.28%	502,218,317.28	8.10%	-0.82%
长期待摊费用	846,243,209.52	4.61%	42,009,217.89	0.68%	3.93%
商誉	4,514,448,440.96	24.62%			24.62%
应付账款	394,728,273.45	2.15%	376,385,899.33	6.07%	-3.92%
预收账款	519,521,637.82	2.83%	135,320,009.31	2.18%	0.65%
应付职工薪酬	308,351,042.70	1.68%	4,420,984.44	0.07%	1.61%
应交税费	733,357,191.95	4.00%	25,597,438.74	0.41%	3.59%
应付利息	61,838,706.97	0.34%	41,768,172.70	0.67%	-0.33%
应付债券	1,046,858,357.11	5.71%	700,000,000.00	11.29%	-5.58%

##### 变动原因说明：

截止2018年6月30日，公司主要资产、负债较上年同期末呈现较大幅度变动，主要原因为2017年末公司完成非同一控制下的企业合并，北京我爱我家房地产经纪有限公司开始纳入公司合并范围，

较上年同期相比公司合并报表范围发生重大变化。其中：

(1) 存货期末余额较上年同期减少 36.52%，主要原因为①：本公司之子公司新百房地产于 2017 年末将部分存货转为投资性房地产；②本公司之子公司新百房地产和野鸭湖房地产所持房源实现销售，逐期结转收入成本。

(2) 长期借款期末余额较上年同期减少 61.09%，主要原因为本公司之子公司本期偿还部分银行借款以及将 1 年内到期的长期借款重分类至“一年内到期的非流动负债”列报。

(3) 应付债券期末余额较上年同期增加 49.55%，主要原因为本公司于 2017 年 8 月新发行中期票据 3.50 亿元。

## 2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他增加	期末数
金融资产								
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	87,874,800.00	-25,954,800.00						61,920,000.00
2. 衍生金融资产								
3. 可供出售金融资产	91,496,127.32		-27,024,399.32					64,471,728.00
金融资产小计	179,370,927.32	-25,954,800.00	-27,024,399.32					126,391,728.00
投资性房地产	2,036,058,243.74						240,723.18	2,036,298,966.92
生产性生物资产								
其他								
上述合计	2,215,429,171.06	-25,954,800.00	-27,024,399.32				240,723.18	2,162,690,694.92
金融负债								

### 注：投资性房地产采用公允价值计量情况说明

根据公司《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。” 2018 年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	56,490,709.10	各类保证金
存货	174,130,185.45	抵押担保
固定资产	178,565,023.65	抵押担保
投资性房地产	887,805,628.48	抵押担保
其他流动资产	112,000,000.00	质押
合计	1,408,991,546.68	--

具体受限情况详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“58. 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 五、投资状况分析

### 1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0	264,600,000.00	-100%

### 2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
昆明百货大楼投资控股有限公司	国内贸易、物资供销	新设	600,000,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	工商登记已完成，认缴注册资本尚未实际出资			否	2018年3月15日 2018年4月10日	《关于拟投资设立全资子公司的公告》(2018-015号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 《关于新设全资子公司完成工商登记的公告》(2018-023号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
合计	--	--	600,000,000.00	--	--	--	--	--	--			--	--	--

**注：**经公司2018年3月14日召开的第九届董事会第十二次会议和2018年3月30日召开的2018年第二次临时股东大会审议批准，本公司以自有资金6亿元投资设立全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司。2018年3月23日，上述新设公司的工商登记手续已办理完成并取得营业执照。截止本公告披露日，认缴注册资本尚未实际出资。

### 3. 报告期后至报告披露日获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
北京我爱我家房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	协议收购	504,000,000.00	8%	自有资金	林洁	长期	股权	首笔股权转让款已支付			否	2018年6月26日	《关于收购控股子公司少数股东部分股权的公告》(2018-068号)披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	504,000,000.00	--	--	--	--	--	--			--	--	--

注：经公司2018年6月25日召开的第九届董事会第十八次会议和2018年7月12日召开的2018年第四次临时股东大会审议批准，本公司以自有资金50,400万元受让林洁持有的我爱我家房地产经纪8%的股权。上述股权收购工商变更登记手续于2018年7月30日办理完成。上述股权转让完成后，本公司对我爱我家房地产经纪的持股比例增至98.44%，林洁的持股比例降至1.56%。

### 4. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 5. 金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600804	鹏博士	99,968,037.11	公允价值计量	87,874,800.00	-25,954,800.00				-25,954,800.00	61,920,000.00	交易性金融资产	自有资金
境内外股票	600804	鹏博士	91,496,127.32	公允价值计量	91,496,127.32		-27,024,399.32				64,471,728.00	可供出售金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			191,464,164.43		179,370,927.32	-25,954,800.00	-27,024,399.32			-25,954,800.00	126,391,728.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			第八届董事会第五十一次会议决议公告于2017年3月17日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第七次会议决议公告于2017年11月4日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第十五次会议决议公告于2018年4月26日刊登于巨潮资讯网。										
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)			2017年年度股东大会决议公告于2018年6月7日刊登于巨潮资讯网。										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

6. 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2018年	非公开发行	166,000	154,486.61	154,486.61	0.00	0.00	0.00%	11,541.52	用于支付尚未支付的交易现金对价	0.00
合计	--	166,000	154,486.61	154,486.610	0.00	0.00	0.00%	11,541.52	--	0.00

募集资金总体使用情况说明

①募集资金总体情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准,本公司已实施完成了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。其中,本次重组之非公开发行股份募集配套资金事项于2018年2月5日实施完成,公司向包括控股股东西藏太和先机投资管理有限公司在内的3名特定投资者非公开发行股份186,516,853股,募集配套资金166,000万元,扣除发行费用3,910万元后,实际募集资金净额为162,090万元。经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具众环验字(2018)160003号《验资报告》验证,本次非公开发行募集配套资金已于2018年1月26日汇入公司开立的募集资金专项账户,该项募集资金已全部到位。本次非公开发行股份募集配套资金将全部用于支付本次重大资产重组之现金对价及中介机构服务等交易费用。

②募集资金使用情况

2018年1-6月累计使用募集资金154,486.61万元。其中,2,000万元为承销费,149,331.29万元用于支付我爱我家房地产经纪股权转让款,40万元用于支付本次交易的中介机构服务费,3,115.32万元用于置换截止2018年2月3日公司以自筹资金支付的本次交易过程中发生的部分中介机构服务等交易费用。扣除银行手续费支出,加上银行利息收入,截至2018年6月30日公司募集资金账户余额为11,541.52万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
支付本次发行股份及支付现金购买资产并募集配	否	166,000	166,000	154,486.61	154,486.61	93.06%	2018.2	不适用	不适用	否

套资金交易之现金对价及中介机构服务等交易费用										
承诺投资项目小计	--	166,000	166,000	154,486.61	154,486.61	93.06%	--	--	--	--
超募资金投向										
无超募资金										
合计	--	166,000	166,000	154,486.61	154,486.61	93.06%	--	--	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	用于支付尚未支付的交易现金对价。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

## 六、重大资产和股权出售

### 1. 出售重大资产情况

适用 不适用

公司本报告期未出售重大资产。



## 2. 出售重大股权情况

适用 不适用

## 七、主要控股参股公司分析

### 1. 主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京我爱我家房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	12,107,580.00	8,384,608,443.86	2,194,778,521.47	4,548,877,268.46	500,398,971.49	330,450,092.92
昆明百货大楼商业有限公司	子公司	商品零售	25,000,000.00	271,291,163.40	68,920,307.31	232,927,992.78	6,760,464.16	5,145,018.57
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	子公司	商品零售	20,000,000.00	112,084,027.71	30,131,990.36	129,726,062.76	-1,209,827.00	-925,271.68
昆明百大集团商业管理有限公司	子公司	商业管理	1,000,000.00	652,791,106.32	12,141,567.16	61,232,876.35	10,193,523.98	7,655,825.47
昆明新西南商贸有限公司	子公司	购物中心	67,000,000.00	720,859,147.78	429,973,942.94	22,596,049.75	12,606,286.11	9,646,461.83
昆明新都会商贸有限公司	子公司	购物中心	333,357,500.00	640,143,213.75	342,332,552.76	1,400,213.54	4,745,524.22	4,086,196.39
昆明百大新纪元大酒店有限公司	子公司	餐饮住宿	8,185,789.00	28,130,121.09	21,731,253.64	21,589,109.01	2,354,428.16	1,764,844.78
云南百大新百房地产有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	522,934,306.37	29,938,478.55	34,792,904.69	-755,936.53	-347,134.35
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	587,701,343.61	286,306,318.31	45,421,092.37	-6,460,406.29	-5,374,446.93
西藏云百投资管理有限公司	子公司	投资管理	50,000,000.00	419,435,407.26	145,362,265.18		1,116,259.25	1,015,795.91

#### 主要子公司、参股公司情况说明：

(1) 昆明百大集团商业管理有限公司本期净利润为 7,655,825.47 元，较上年同期增加 1,957.52%，主要原因为上年同期该公司所持股票公允价值下跌产生较大损失，本报告期无证券资产。

(2) 云南百大新百房地产有限公司本期净利润为-347,134.35 元，较上年同期增加 96.63%，主要原因为该公司本期符合收入确认条件的房源增加，且本期实现销售的房源多为毛利率较高的商业地产、写字楼。

(3) 云南百大房地产有限公司含下属 4 家子公司，西藏云百投资管理有限公司含下属 19 家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属 85 家子公司。

### 2. 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
昆明百货大楼投资控股有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
无锡艾佳美居装饰设计有限公司	新设	强化资源整合能力
广西南宁相寓资产管理有限公司	新设	开拓区域市场需要
南宁汇金行信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要
上海璞靳装饰装潢有限公司	新设	强化资源整合能力
廊坊我爱我家房地产经纪有限公司	新设	开拓区域市场需要
南宁伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	强化资源整合能力
无锡伟嘉安捷商务信息有限公司	新设	强化资源整合能力
唐山伟爱房地产经纪有限公司	注销	

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 九、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

因公司2017年12月31日完成非同一控制下的企业合并，我爱我家房地产经纪纳入公司合并范围。因此，2018年1-9月公司合并范围增加会带来公司经营业绩指标的相应变化。截至本报告披露日，公司尚未完成对2018年1-9月经营业绩的预计，待公司财务部门对2018年1-9月经营业绩测算完毕后，公司将依据相关规定根据实际情况履行2018年第三季度业绩预告的信息披露义务。

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1. 可能面临的风险

#### （1）市场风险

房地产综合服务行业、零售行业、酒店业市场竞争的加剧将导致未来公司的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。同时，未来经济和政策环境发展的不确定性和波动性将直接影响我国地产行业、零售行业和酒店行业的市场表现。

#### （2）政策风险

政策环境存在变化和不确定性特点，特别是房地产行业一直是政府管控的重点范

围，市场的变化情况随时都可能带来政策上的调整变化。

### （3）管理风险

根据发展规划，当前及今后一段时期内，基于战略需要，公司将不可避免开展新业务的扩张和探索。随着资源的不断整合，资产规模将迅速扩张，公司经营管理的复杂程度将大大提高。与此同时，公司房地产经纪综合业务涉及门店规模庞大、涉及人员众多，鉴于不同地区房地产行业政策、发展状况及监管环境均有所不同，经纪人的受教育程度、从业经验及专业素养的差异，上述情况均给未来公司的管理带来了较大的难度，将对公司的采购供应、销售服务、物流配送、人力资源、财务核算、信息技术等的管理提出了更高的要求。

### （4）人力资源风险

随着公司战略的深化及市场竞争的日趋激烈，跨界思维和创新工具的运用，对公司人才提出更高要求。公司作为传统零售和劳动密集型企业，新兴人才相应缺乏，内部培养提高的时间过程和最终效果都是客观问题。对外招聘能否持续跟进且新兴人才是否能迅速融合公司文化，都将带来一定风险。

### （5）多元化经营的风险

2017年底完成重大资产重组后，公司业务涉及房地产综合服务行业、零售行业、酒店业，各业务在市场环境、客户等方面存在差异，各业务之间的整合、协同需要一定时间，且面临一定的多元化经营的风险。

## 2. 应对措施

为防范风险，公司将采取以下的对策和措施：

（1）加强对经济政策的解读，把握市场走势；在项目拓展方面，创新拓展方式，加强对项目的可行性研究，力争获取优质资源。关注客户需求与客户感受，通过创新性的产品与服务打动客户。同时，有效把握市场机会，加大销售力度，提升盈利能力。

（2）加强风险防控，强化董事会专业委员会、监事会和公司内控部门的职能建设，完善管理流程，通过加强数据管理分析,ERP、OA等软件管理系统搭建，进行有效地风险监控和 risk 防控。

（3）加强人才建设，提升团队能力，引进、储备和培养企业发展所需要从事房地产综合服务业、零售业、电子商务经营管理的高素质人才。通过先进信息技术的应用、创新营运理念的运用及规范化的运作管理提高公司效益水平。同时，在合规经营及内部风险控制方面，公司将紧跟监管动向制定严格的内部规章，并采取从业培训、合理激励及流程规划等多重方式以保证公司的合法、合规及有效运行。

(4) 公司将不断提升自身管理水平，健全和完善公司内部管理流程，完善子公司管理制度，强化在业务规划、财务运作、决策机制、资金管理、组织架构等方面对现有各业务板块的整合，建立良好有效的管理沟通机制，加强沟通融合，促进不同业务之间的认知与交流，使公司与子公司形成有机的整体，提高公司整体决策水平和风险管控能力，围绕城市居民服务，聚焦企业目标客户，形成各项业务资源聚合的“打造城市综合服务提供商”的战略路径。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018年第一次临时股东大会	临时股东大会	61.5642%	2018年1月25日	2018年1月26日	《2018年第一次临时股东大会决议公告》(2018-005号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2018年第二次临时股东大会	临时股东大会	61.7613%	2018年3月30日	2018年3月31日	《2018年第二次临时股东大会决议公告》(2018-022号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2018年第三次临时股东大会	临时股东大会	60.3143%	2018年4月26日	2018年4月27日	《2018年第三次临时股东大会决议公告》(2018-043号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2017年年度股东大会	年度股东大会	42.7799%	2018年6月6日	2018年6月7日	《2017年年度股东大会决议公告》(2018-060号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

#### 2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

#### 3. 本报告期末至披露日召开的股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018年第四次临时股东大会	临时股东大会	48.0082%	2018年7月12日	2018年7月13日	《2018年第四次临时股东大会决议公告》(2018-087号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司承诺相关方不存在截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项，承诺相关方在报告期

内履行完毕的承诺事项如下:

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组所作承诺	昆明百货大楼(集团)股份有限公司(发行人)		过渡期间损益专项审核的承诺: 标的资产的交割完成后,公司将聘请各方认可的具有证券期货业务资格的审计机构对标的资产自评估基准日至资产交割日期间的损益进行过渡期专项审核。该专项审核工作最迟不晚于公司 2017 年年度报告披露日 2018 年 4 月 26 日完成。	2017 年 12 月 20 日	标的资产的交割完成至 2018 年 4 月 26 日	针对标的资产过渡期间损益,公司聘请的安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)作为专项审计机构对标的资产过渡期间的损益进行了专项审核,并于 2018 年 4 月 24 日出具了审计报告。该承诺已履行完毕。
	昆明百货大楼(集团)股份有限公司及其董事、监事、高级管理人员; 交易对方刘田、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、天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)、北京伟业策略房地产投资顾问有限公司、赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)、要嘉佳、赵铁路、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); 配套募集资金认购对象西藏太和先机投资管理有限公司	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	关于提供信息真实性、准确性和完整性的承诺: 1. 昆百大及其全体董事、监事、高级管理人员,交易对方和太和先机承诺,本次交易所提供的材料或信息真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并就所提供材料和信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2. 昆百大全体董事、监事、高级管理人员及交易对方及太和先机承诺,如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查的,在形成调查结论以前,不转让在昆百大拥有权益的股份,并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交公司董事会,由董事会代其向深圳证券交易所和中国证券登记结算有限公司深圳分公司申请锁定;未在两个交易日内提交锁定申请的,授权董事会核实后直接向深交所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定;公司董事会未报送其身份信息和账户信息的,授权深交所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节,其锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 3. 交易对方及太和先机声明,其向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实的、原始的书面资料或副本资料,该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致,系准确和完整的,所有文件的签名、印章均是真实的,无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;并保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的,无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;在参与本次交易期间,其将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深交所的有关规定,及时向昆百大披露有关本次交易的信息,并保证该等信息的真实性、准确性和完整性,保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如违反上述承诺及声明,其由此而引发的相关各方的全部损失承担个别和连带的法律责任。	2017 年 2 月 26 日	履行完毕	经中国证监会证监许可[2017]1948 号核准,截至 2018 年 2 月 5 日,公司发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套事项已实施完成。该承诺已履行完毕。

首次公开发行或再融资时所作承诺	全部发行对象	公司 2014 年非公开发行 A 股股票所作承诺	锁定期承诺：作为特定投资者参与昆百大非公开发行的北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司、西藏太和先机投资管理有限公司、宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波玖臻投资管理合伙企业（有限合伙）、西藏盛钜投资有限公司、宁波琨正投资中心（有限合伙）本次认购的昆百大股票，自昆百大非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2015 年 4 月 23 日	36 个月	锁定期自上市之日起 36 个月（即自 2015 年 4 月 24 日至 2018 年 4 月 23 日）。该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2018 年 4 月 23 日在中国证券登记结算公司深圳分公司办理完毕，并于 2018 年 4 月 24 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
	宁波琨正投资中心（有限合伙）、宁波玖臻投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	公司 2014 年非公开发行 A 股股票所作承诺	发行对象中四家有限合伙企业宁波琨正投资中心（有限合伙）、宁波玖臻投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）分别承诺：在本企业取得昆百大标的股份后的锁定期内，本企业各合伙人不出退伙。若违反上述承诺将依法承担相应的赔偿及法律责任。	2015 年 1 月 30 日	36 个月	该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2018 年 4 月 23 日在中国证券登记结算公司深圳分公司办理完毕。该承诺已履行完毕。
	苏冰、郑鸣、王育翔、耿长骅、郑小海、黄建义、西藏岩山投资管理有限公司、孙毅、庞升东、桑康乔（发行对象中有限合伙企业之合伙人）	公司 2014 年非公开发行 A 股股票所作承诺	宁波琨正投资中心（有限合伙）之合伙人苏冰、郑鸣，宁波玖臻投资管理合伙企业（有限合伙）之合伙人王育翔、耿长骅，宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）之合伙人郑小海、黄建义，桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）之合伙人西藏岩山投资管理有限公司、孙毅、庞升东、桑康乔承诺：在本人所投资相应有限合伙企业取得昆百大标的股份后的锁定期内，本人不出退伙。若本人违反上述承诺将依法承担相应的赔偿及法律责任。	2015 年 1 月 30 日	36 个月	该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2018 年 4 月 23 日在中国证券登记结算公司深圳分公司办理完毕。该承诺已履行完毕。
承诺是否及时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

注：自2018年4月27日起，公司中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”。

#### 四、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内新增的承诺事项及其履行情况

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	我爱我家控股股东、本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	股份锁定的承诺： 1. 本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机承诺，在本次交易中认购的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不进行转让；本次发行完成后，由于昆百大送股、转增股本等原因增持的公司股份，亦遵守上述锁定期安排。	2017 年 2 月 24 日	36 个月	本次非公开发行股份募集配套资金的发行工作已完成，本次发行的新增股份于 2018 年 2 月 5 日上市。太和先机在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕，限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。截至目前，无违反承诺的情形。

			2. 太和先机本次重大资产重组前持有的226,289,043股昆百大股份自本次交易募集配套资金非公开发行的股份上市之日起12个月内不转让；上述股份如因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦应遵守上述锁定安排。	2017年8月14日	12个月	锁定期自上市之日起36个月（即自2015年4月24日至2018年4月23日）。由于太和先机就该部分股份继续遵守自公司重大资产重组募集配套资金非公开发行的股份上市之日起12个月内不转让的承诺，因此该部分股份的锁定期延长至2019年2月4日。截至目前，无违反承诺的情形。
我爱我家及太和先机实际控制人谢勇			股份锁定的承诺： 本次重大资产重组前，谢勇持有100,000,000股昆百大股份，谢勇控制的太和先机持有226,289,043股昆百大股份。上述股份自本次募集配套资金非公开发行的股份上市之日起12个月内不转让；上述股份因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦遵守上述锁定安排。	2017年8月14日	12个月	本次非公开发行股份募集配套资金的新增股份于2018年2月5日上市。该承诺持续履行中，截至目前无违反承诺情形。
本次重大资产重组募集配套资金认购对象天津海立方舟投资管理有限公司			关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。	2018年1月24日	12个月	天津海立方舟投资管理有限公司在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕。限售期限自2018年2月5日开始。截至目前，无违反承诺的情形。
本次重大资产重组募集配套资金认购对象青岛中建新城投资建设有限公司			关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。	2018年1月25日	12个月	青岛中建新城投资建设有限公司在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕。限售期限自2018年2月5日开始。截至目前，无违反承诺的情形。
承诺是否及时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

注：自2018年4月27日起，公司中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”。

## 五、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 六、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用



## 七、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 八、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 九、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

本报告期，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期及披露索引
公司及子公司 2018 年上半年发生的诉讼、仲裁事项 739 件。主要涉及买卖、租赁服务合同纠纷、产品责任、劳动争议、侵权、物业服务、建设工程合同等。	15,038.61 万元 (其中, 被诉案件 450 起, 涉案金额 10,738.49 万元。起诉案件 289 起, 涉案金额 4,300.12 万元。)	否	已结案 359 件, 尚有诉讼阶段事项 290 件, 执行阶段事项 90 件。	未对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动造成重大影响。	截止报告期末, 最终判决及和解金额 1,451.92 万元。其中, 被诉案件最终判决及和解金额 665.39 万元, 实际履行金额 554.41 万元; 公司起诉追索房款、租金、服务佣金、违约金等事项的最终判决及和解金额 786.53 万元, 实际到账金额 433.82 万元。	不适用, 未达到披露标准。

## 十、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十三、重大关联交易

### 1. 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### 2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售发生的关联交易。

### 3. 共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4. 关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司的联营企业	应收代理服务费用	否	459.79					459.79
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		该笔债权为2017年产生的应收昆明吴井房地产开发有限公司代理服务费用，有利于提高公司效益							

### 5. 其他重大关联交易

适用  不适用

(1) 关于重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项的进展情况

经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准,公司已于2017年12月29日实施完成了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之发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪84.44%股权事项。报告期内,公司于2018年2月5日实施完成了本次重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项,公司向西藏太和先机投资管理有限公司、天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司3名特定投资者发行人民币普通股股票186,516,853股,募集配套资金1,659,999,991.70元。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司2018年1月31日出具的《股份登记申请受理确认书》,公司本次重大资产重组向认购方发行186,516,853股新股登记手续已办理完毕,新增股份性质为限售条件流通股,并于2018年2月5日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后,公司股份总数由1,625,406,879股增加至1,811,923,732股。

本次非公开发行募集配套资金发行对象中,西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东,其本次认购股份数量为89,887,641股,认购金额为800,000,004.90元。

(2) 公司发生的其他关联交易详见本报告第十节财务报告之“十二、关联方及关联交易”之“5. 关联交易情况”。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《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)》(2018-007号)、《关于重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金相关方承诺事项的公告》(2018-008号)等相关公告	2018年2月2日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

**十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**十五、重大合同及其履行情况**

**1. 托管、承包、租赁事项情况**

(1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用  不适用

**报告期主要租入情况：**

①本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司2016年3月17日与北京崇胜伟业科技有限公司签订租赁合同，租赁坐落于北京市朝阳区朝来科技园B01地块6号楼，地下建筑面积3,074平方米，地上建筑面积12,694平方米，租赁期自2016年4月1日至2026年7月1日，共计10年4个月，租赁期中包含4个月的免租期。10年合计租金18,888.4935万元。

②公司2003年6月28日召开的2002年度股东大会同意，本公司将位于昆明市东风西路99号（现已变更为东风西路1号）的固定资产新纪元广场B座商场分割为若干个销售单位进行出售，再由本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。鉴于昆明百货大楼商业有限公司于2009年年末后陆续与资产持有方商签的租赁合同期限已于2015年末到期，经商业公司与资产持有方沟通，形成租赁方案提交该物业最高权力机构业主大会投票表决同意后，经本公司2016年12月9日召开的第八届董事会第四十九次会议审议通过，商业公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额4,600万元（含税）继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，新纪元广场B座产权商场总面积为20,173.52平方米，租赁期限六年，六年预计合计支付租金总额27,600万元。本报告期昆明百货大楼商业有限公司实际支付租金2,101.90万元。

③经公司2005年12月29日召开的第五届董事会第九次会议审议通过，公司将全资子公司家电公司用于商业经营的昆明新纪元广场停车楼1-2层商场（以下简称“C座产权商场”）分割为429个单位销售，再由家电公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理，租赁期限为6年。上述售后返租于2011年12月31日到期后，家电公司与C座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至2015年12月31日。在上述租赁合同到期后，家电公司与C座产权商场业主委员会就续租事宜进行反复沟通谈判，形成最终租赁方案。经本公司2017年8月24日召开的第九届董事会第三次会议审议通过，家电公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额1,073.66万元（含税）继续租赁C座产权商场进行家电零售经营，租赁期限六年，自2016年1月1日起

至2021年12月31日止。六年预计合计支付租金总额6,441.96万元。本报告期昆明百货大楼（集团）家电有限公司实际支付租金536.68万元。

③本公司的全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司分别与资产持有方商签租赁合同，其中，租赁新都会购物中心954个销售单位（面积合计11,366.30平方米），本报告期确认租金900.50万元；租赁百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心498个销售单位（面积合计4,391.16平方米），本报告期确认租金248.22万元。

#### 报告期主要出租情况：

①经公司2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议审议通过，本公司全资子公司商业管理公司从新百房地产租赁的百大国际派A座写字楼部分房屋（面积为35,351.83平方米）及200个车位转租给昆明高新区孵化器管理中心作为经营办公使用。并于2017年2月28日与昆明高新技术产业开发区孵化器管理中心签订《房屋租赁合同》，租赁期限10年，自2017年3月1日至2027年2月28日止，上述物业10年合计租金预计约为29,293.3748万元。商业管理公司报告期内实现租金收入1,214.32万元。

②本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现出租收入2,196.55万元；

③本公司全资子公司昆明新西南商贸有限公司对外出租新西南广场地下二层至地上七层（面积合计65,498.94平方米），报告期内实现出租收入1,808.28万元；

④本公司子公司昆明创卓商贸有限责任公司对外出租昆明走廊一期地上一至四层的65间商铺及地下首层的136间商铺（面积合计4,546.42平方米），报告期内实现出租收入137.37万元；

⑤本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心（面积合计15,769.30平方米），报告期实现出租收入222.26万元；

⑥本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租大理泰业国际广场商业综合楼（面积合计71,442.00平方米），报告期实现出租收入1,153.82万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用 不适用

## 2. 重大担保

### （1）担保情况

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2015年4月29日公告编号：2015-024号；2016年3月11日公告编号：2016-013号；2017年3月17日公告编号：2017-025号；2017年7月12日公告编号：2017-049号	5,000.00	2017年7月25日	3,613.53（注1）	抵押担保 连带责任保证担保	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2015年4月29日公告编号：2015-024号；2017年3月17日公告编号：2017-025号；2018年1月4日公告编号：2018-002号	10,000.00	2017年12月27日	7,800.00（注2）	抵押担保 连带责任保证担保	1年	否	否
云南百大新百房地产有限公司	2015年11月6日公告编号：2015-097号	24,000.00	2015年12月25日	12,000.00（注3）	抵押担保 连带责任保证担保	4年	否	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号：2016-013号	13,000.00	2016年4月7日	5,100.00（注4）	抵押担保 连带责任保证担保	3年	否	否
西藏云百投资管理有限公司	2016年5月5日公告编号：2016-035号	50,000.00	2016年5月20日	（注5）	抵押担保	3年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038号 2018年7月4日公告编号：2018-078号	80,000.00	2018年6月29日	30,000.00（注6）	连带责任保证担保	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2018年4月26日	17,000.00		（注6）			否	否

昆明百货大楼(集团)家电有限公司	公告编号: 2018-038号	10,000.00					否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		107,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		41,413.53		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		159,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		58,513.53		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京我爱我家房地产经纪有限公司		50,000.00	2017年4月11日	(注7)	连带责任保证担保	1年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号: 2018-038号	30,000.00		30,000.00 (注8)	连带责任保证担保	1年内	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号: 2018-038号	60,000.00	2017年4月11日	(注6)			否	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号: 2016-013号	13,000.00	2016年4月7日	5,100.00 (注4)	抵押担保 连带责任保证担保	3年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2015年4月29日公告编号: 2015-024号; 2017年3月17日公告编号: 2017-025号; 2018年1月4日公告编号: 2018-002号	10,000.00	2017年12月27日	7,800.00 (注2)	抵押担保 连带责任保证担保	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		90,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		30,000.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		90,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)		30,000.00		
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		197,000.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		71,413.53		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		249,000.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		88,513.53		
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				9.14%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余				83,413.53				

额 (E)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	83,413.53
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明(如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)	无

公司担保情况说明如下:

公司不存在为控股股东及控股股东所属企业提供担保的情况。也不存在为持股50%以下的关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况。除子公司外,公司没有直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供担保。公司对子公司的担保是公司改善经营的必备措施,相关程序合法,公司对资产负债率超过70%的子公司提供的担保均已取得股东大会批准。公司为子公司担保相关说明如下:

①本公司为家电公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行的银行承兑授信额度提供抵押担保及连带责任保证担保,经董事会及股东大会批准的额度为5,000万元,实际签订的保证合同金额为4,500万元。截止期末,家电公司未到期的银行承兑汇票金额为3,613.53万元(扣除保证金后),期末实际承担的担保责任为3,613.53万元。

②本公司及子公司西藏云禾为商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行的综合授信额度提供连带责任保证担保及抵押担保,经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元,实际签订的保证合同金额为7,800万元,期末实际承担的担保责任为7,800万元。

③本公司为全资子公司新百房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“百大·悦尚西城”项目开发借款24,000万元提供抵押担保及连带责任保证担保,截止期末实际承担的担保责任为12,000万元。

④本公司及子公司西藏云禾为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖GH区”项目开发借款13,000.00万元提供抵押担保及连带责任保证担保,截止期末实际承担的担保责任为5,100万元。

⑤2016年5月,本公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司作为劣后级有限合伙人认缴出资25,000万元参与投资设立嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙),根据约定,在嘉兴锦贝基金投资存续期届满,由本公司无条件受让优先级有限合伙人民生加银持有的嘉兴锦贝基金优先级有限合伙份额未获得足额现金分配的实缴出资额以及剩余收益。对于本公司应承担的该无条件收购义务及由此形成的债务,由本公司以位于云南省昆明市东风西路99-100号百大新天地购物中心(又名百大金地商业中心)负2层至4层房产提



供抵押担保，担保本金5亿元。截止期末上述担保已解除。

⑥公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司控股子公司我爱我家房地产经纪与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为30,000万元。

⑦截止2017年末公司控股子公司我爱我家房地产经纪与广发银行股份有限公司北京金融街支行的借款余额30,000万元，由我爱我家房地产经纪之全资子公司北京爱家营企业管理有限公司提供连带责任保证担保，该借款本期已归还，截止期末上述担保已解除。

⑧2018年我爱我家房地产经纪分别向广发银行股份有限公司北京金融街支行借款共计30,000万元（2018年10月全部到期），由我爱我家房地产经纪之全资子公司北京爱家营企业管理有限公司提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为30,000万元。

## （2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期内无违规对外担保情况。

## 3. 其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、社会责任情况

### 1. 重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

是 否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司及子公司在日常经营中认真执行相关法律法规，未出现关于环保方面违法违规而受到处罚的情况。

### 2. 履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3. 履行其他社会责任情况

公司在坚持依法经营，规范运作，保证企业持续发展的过程中，自觉履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益，努力实现企业与利益相关者的协同发展、与客户共同成长，力争为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值。

(1) 公司依托“我爱我家公益基金会”（由公司控股子公司我爱我家房地产经纪于2014年出资发起并经北京市民政局批准成立的房地产经纪行业首家公益慈善组织）积极履行社会责任。携手阿拉善SEE生态协会和阿拉善SEE基金会长期致力于阿拉善地区的生态保护。依托植根全国16个城市大部分主流社区的优势，以及全国近5.5万余名员工优势，深入社区，通过推广阿拉善节水小米，为阿拉善筹集善款，拉动阿拉善节水小米的销售，向更多社区居民普及阿拉善荒漠化治理的项目。

(2) 我爱我家杭州公司长期持续资助面向城市外来打工者子女的“a+（爱家）梦想儿童艺术团项目”，为城市外来打工者子女提供艺术培养的平台。

(3) 公司通过多方渠道筹集资金，先后成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”，通过多种帮扶途径救助企业残疾、患病及生活困难职工等弱势群体。截至报告期末，“心连心”基金累计发放帮扶金86.42万元。报告期，公司积极践行爱心公益助学，向贫困乡村、小学捐赠衣物、书籍、文具等400多件，传递企业爱心。

## 十七、其他重大事项的说明

### 1. 与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事项相关的进展情况

#### (1) 关于签订募集资金专户存储三方监管协议的事项

经公司2018年1月22日召开的第九届董事会第十次会议同意，公司将开设在浙商银行股份有限公司北京分行（以下简称“浙商银行北京分行”）的账户（账号为1000000010120100568542）设立为募集资金专项账户，仅用于公司支付本次交易现金对价及中介机构服务等交易费用项目募集资金的存储和使用。募集资金到位后，公司与浙商银行北京分行及独立财务顾问国泰君安证券股份有限公司于2018年2月1日签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。

该事项具体内容详见公司2018年2月2日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于签订募集资金专户存储三方监管协议的公告》（2018-006号）。

#### (2) 关于使用募集资金置换先期投入自筹资金事项

为保障公司本次交易可按计划顺利实施，在募集资金到位前，公司以自筹资金预先投入“支付本次交易现金对价及中介机构服务等交易费用”项目，截至2018年2月3日，公司以自筹资金支付了本次交易过程中发生的部分中介机构服务等交易费用合计31,153,228.80元。经公司2018年2月27日召开的第九届董事会第十一次会议和第九届监事会第八次会议审议通过，募集资金到位后，公司使用募集资金对上述预先已投入的自筹资金31,153,228.80元进行置换。截至2018年3月1日，上述资金已置换完成。

该事项具体内容详见公司2018年2月28日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于使用募集资金置换预先已投入自筹资金的公告》（2018-012号）。

### （3）关于重大资产重组标的资产过渡期间损益情况

针对本次重大资产重组标的资产过渡期间损益事项，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）作为专项审计机构对标的资产过渡期间的损益进行了专项审核，并出具了《北京我爱我家房地产经纪有限公司过渡期损益专项审计报告（2017年1月1日至2017年12月31日止期间）》（安永华明【2018】专字第60878299\_A02号）。根据审计结果，过渡期间标的公司净利润为530,886,081.47元，根据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及与本次交易相关的发行股份购买资产协议及其补充协议，标的资产在过渡期间所产生的利润归本次交易完成后的我爱我家股东按持股比例所有。

该事项具体内容详见公司2018年4月26日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组标的资产过渡期间损益情况的公告》（2018-040号）。

### （4）关于重大资产重组之2017年度业绩承诺实现情况

根据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及与本次交易相关的业绩承诺补偿协议及其补充协议，本次交易之业绩承诺的补偿义务人承诺，自2017年1月1日起，我爱我家截至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。我爱我家各利润补偿年度的实际净利润由双方认可的本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。若自2017年1月1日起，我爱我家截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的实际累积净利润数低于当年累积净利润预测数的，则补偿义务人当年应对本公司予以补偿。

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）2018年4月24日出具的《关于重大

资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告（2017年度）》（安永华明【2018】专字第60878299\_A03号），我爱我家2017年度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为50,672.10万元，已达到业绩承诺的净利润数。

该事项具体内容详见公司2018年4月26日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于重大资产重组之2017年度业绩承诺实现情况的公告》（2018-041号）。

## 2. 关于调整自有资金理财投资品种及增加自有闲置资金投资理财产品额度事项

公司2017年3月15日召开的第八届董事会第五十一次会议及2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议同意公司及下属子公司可使用投资总额度不超过人民币100,000万元的自有闲置资金进行证券及理财产品投资，其中50,000万元投资额度进行委托理财（含银行理财产品、信托产品）、新股配售或者申购、证券回购、股票二级市场投资、债券投资及深圳证券交易所认定的其他证券投资行为；另外50,000万元用于投资低风险理财产品，即通过金融机构购买安全性高、流动性好的投资期限不超过一年的低风险理财产品。上述累计100,000万元证券及理财产品投资总额度可以循环使用，投资资金为公司及下属子公司自有闲置资金。投资期限至2019年6月30日内有效。

后根据公司实际情况，为提升资金使用效率，经公司2018年3月30日召开的2018年第二次临时股东大会审议通过，公司将上述50,000万元低风险理财产品的投资品种，由“通过金融机构购买安全性高、流动性好的投资期限不超过一年的低风险理财产品”调整为“用于购买单笔投资期限不超过一年的低风险理财产品及其它风险可控类理财产品”，同时增加自有闲置资金投资理财产品的投资额度，将以自有闲置资金进行理财产品投资的投资额度由50,000万元调增至200,000万元。在上述投资总额度内，资金可以循环使用。投资期限自股东大会审议通过之日起至2019年6月30日内。

该事项具体内容详见公司2018年3月15日和2018年3月31日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于调整自有资金理财投资品种及增加自有闲置资金投资理财产品额度的公告》（2018-017号）和《2018年第二次临时股东大会决议公告》（2018-022号）。

## 3. 关于与海尔集团（青岛）金融控股有限公司签署战略合作框架协议的事项

经公司2018年3月26日召开的第九届董事会第十三次会议审议通过，公司于2018年3月26日与海尔集团（青岛）金融控股有限公司（以下简称“海尔金控”）签署《战

略合作框架协议》，拟通过充分发挥各自业务领域的优势和资源，就智能家居、家电采购、租赁运营和房屋资产管理配套金融解决方案开展“房屋资产管理+海尔家居家电+海尔金融”的合作模式，打造兼具战略协同效应和财务投资回报效应的合作平台，实现双方的合作共赢。后续本公司将根据具体合作事项进展情况，依法履行相关审议程序和信息披露义务。

该事项具体内容详见公司2018年3月27日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于与海尔集团（青岛）金融控股有限公司签署战略合作框架协议的公告》（2018-021号）。

#### 4. 关于全资子公司与信托公司合作设立资金信托计划进行现金资产管理事项

经本公司2018年4月24日召开的第九届董事会第十五次会议和2018年6月6日召开的2017年年度股东大会批准。本公司全资子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司2018年度以不超过10.3亿元人民币的自有资金，与信托公司合作设立资金信托计划进行现金资产管理。截止本报告期末，该信托项目规模为19.41亿。

该事项具体内容详见公司2018年4月26日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

#### 5. 关于全资子公司参与投资并购基金的进展情况

经公司2016年5月17日召开的2015年年度股东大会批准，本公司的全资子公司西藏云百投资管理有限公司与民生加银资产管理有限公司及上海中民银孚投资管理有限公司合作投资设立了嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）。此后，基于公司对嘉兴锦贝基金形成控制原因，公司已于2017年12月31日将嘉兴锦贝基金及其子公司纳入公司合并报表范围。

2018年3月1日，经嘉兴锦贝基金合伙人会议决议，全体合伙人一致同意，在并购基金向优先级有限合伙人民生加银分配其对并购基金的全部投资本金及其相应收益后，民生加银从并购基金中退伙。各方确认完成上述事项后，并购基金的认缴出资总额为人民币33,310万元，其中有限合伙人西藏云百出资33,300万元，占99.97%；普通合伙人、执行事务合伙人中民银孚出资10万元，占0.03%。

该事项具体内容详见公司2018年4月20日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司参与投资并购基金的进展公告》（2018-031号）。

2018年4月27日，嘉兴锦贝基金针对上述退伙事项的工商变更登记手续已完成。

## 6. 关于变更公司名称、证券简称及行业变更的事项

为更准确、全面地反映公司本次重大资产重组后的实际业务情况和未来发展战略布局，且易于投资者理解，经公司2018年第三次临时股东大会同意，公司决定变更公司名称及证券简称，将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，英文名称由“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.”变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”；公司证券简称相应变更为“我爱我家”，英文名称缩写相应变更为“5i5j”。同时，公司根据战略及经营发展需要对经营范围进行调整，并根据相关事项修订《公司章程》部分条款。公司于2018年4月27日完成相关工商变更登记手续。经深圳证券交易所核准，自2018年5月2日起，公司证券简称由“昆百大A”变更为“我爱我家”，公司证券代码“000560”保持不变。

本次交易完成后，我爱我家房地产经纪成为公司的控股子公司，公司主营业务发生重大变更，在原有商业零售业、房地产业、酒店旅游服务业和物业管理业务的基础上增加了包括经纪业务、新房业务、资管业务在内的房地产中介服务业务。根据经中国上市公司协会行业分类专家委员会确定，中国证券监督管理委员会核准发布的《2018年1季度上市公司行业分类结果》，公司所属行业变更为：房地产业-房地产业（代码K70）。

上述事项具体内容及审批情况详见公司分别于2018年4月10日和2018年4月27日、2018年4月28日和2018年5月23日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会第十四次会议决议公告》（2018-025号）、《关于拟变更公司名称及证券简称的公告》（2018-026号）、《2018年第三次临时股东大会决议公告》（2018-043号）、《关于完成工商变更登记及变更公司名称、证券简称的公告》（2018-047号）和《关于公司行业变更的公告》（2018-055号）。

## 7. 关于与中国建设银行股份有限公司签署《住房租赁业务战略合作框架协议》的事项

经公司2018年4月27日召开的第九届董事会第十七次会议审议通过，公司于2018年4月27日与中国建设银行股份有限公司签署《住房租赁业务战略合作框架协议》，以指导双方开展住房租赁业务战略合作。后续本公司将根据具体合作事项进展情况，依法履行相关审议程序和信息披露义务。

该事项具体内容详见公司2018年5月3日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《第九届董事会第十七次会议决议公告》（2018-048号）和《关于与中国建设银行股份有限公司签署〈住房租赁业务战略合作框架协议〉的公告》（2018-049号）。

## 8. 关于 2017 年度权益分派实施情况

经公司 2018 年 6 月 6 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，公司以总股本 1,811,923,732 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.10 元（含税），本次合计派发现金股利 18,119,237.32 元；同时，以总股本 1,811,923,732 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增 543,577,119 股，本次转增完成后公司总股本增加至 2,355,500,851 股。

本次权益分派以 2018 年 6 月 26 日为股权登记日，以 2018 年 6 月 27 日为除权除息日。该分配方案于 2018 年 6 月 27 日执行完成。

该事项具体内容详见公司分别于 2018 年 6 月 7 日和 2018 年 6 月 20 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2017 年年度股东大会决议公告》（2018-060 号）和《2017 年年度权益分派实施公告》（2018-064 号）。

## 9. 关于回购公司股份的期后事项

经 2018 年 7 月 1 日和 2018 年 7 月 12 日分别召开的第九届董事会第十九次会议和 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司部分股份用于实施股权激励计划。本次股份回购总金额不低于 1 亿元人民币（含 1 亿元），不超过 2 亿元人民币（含 2 亿元），回购价格不超过人民币 7 元/股，回购股份的实施期限为自股东大会审议通过本次回购股份方案之日起不超过 12 个月（即 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日）。该事项具体内容详见本公司分别于 2018 年 7 月 2 日和 2018 年 7 月 28 日披露于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于回购公司股份的预案》（2018-075 号）、《关于回购公司股份的回购报告书》（2018-091 号）和《北京市竞天公诚律师事务所关于我爱我家控股集团股份有限公司回购部分社会公众股的法律意见书》等相关公告。

截至本报告披露日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 16,852,777 股，占公司总股本的 0.7155%，最高成交价为 6.21 元/股，最低成交价为 5.61 元/股，支付的总金额为 99,686,604.21 元（含交易费用）。

## 十八、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1. 股份变动情况(截至2018年6月30日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,284,508,454	79.03%	186,516,853		282,906,297	-528,004,317	-58,581,167	1,225,927,287	52.05%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,284,508,454	79.03%	186,516,853		282,906,297	-528,004,317	-58,581,167	1,225,927,287	52.05%
其中：境内法人持股	1,046,300,542	64.37%	186,516,853		211,442,888	-528,007,767	-130,048,026	916,252,516	38.90%
境内自然人持股	238,207,912	14.66%			71,463,409	3,450	71,466,859	309,674,771	13.15%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	340,898,425	20.97%			260,670,822	528,004,317	788,675,139	1,129,573,564	47.95%
1、人民币普通股	340,898,425	20.97%			260,670,822	528,004,317	788,675,139	1,129,573,564	47.95%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,625,406,879	100%	186,516,853		543,577,119	0	730,093,972	2,355,500,851	100%

#### (1) 股份变动的原因

①经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准,公司重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项于2018年2月5日实施完成,公司向西藏太和先机投资管理有限公司、天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司3名特定投资者发行人民币



普通股股票186,516,853股,募集配套资金1,659,999,991.70元。本次新增股份于2018年2月5日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后,公司股份总数由1,625,406,879股增加至1,811,923,732股。本次新增股份性质为限售条件流通股,从而导致公司有限售条件股份增加186,516,853股。

上述新增股份的验资及登记、上市等情况详见公司2018年2月2日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《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》等相关公告。

②经中国证券监督管理委员会2015年4月1日下发的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2015]513号)核准,公司于2015年4月24日实施完成2014年非公开发行股票方案,向8名特定对象非公开发行A股股票300,000,000股,上述非公开发行股票的限售期均为36个月。鉴于限售期限届满,符合解除限售条件的其中7名特定对象北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司、宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)、桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)、宁波玖璨投资管理合伙企业(有限合伙)、西藏盛钜投资有限公司和宁波琨正投资中心(有限合伙)提出解除限售申请,并于2018年4月23日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售的变更登记手续,本次解除限售股份合计528,007,767股。从而导致公司有限售条件股份减少528,007,767股,无限售条件股份相应增加528,007,767股。

上述解除限售情况详见公司2018年4月20日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于2014年非公开发行部分限售股份解除限售的提示性公告》(2018-030号)。

③经公司2018年6月6日召开的2017年年度股东大会批准,公司于2018年6月27日实施完成了2017年年度权益分派方案,其中,以资本公积金向股权登记日2018年6月26日登记在册的公司全体股东每10股转增3股,合计转增543,577,119股。本次转增完成后,公司总股本相应增加543,577,119股,变更为2,355,500,851股。公司有限售条件股份及无限售条件股份相应增加。

上述权益分派实施情况详见公司2018年6月20日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《2017年年度权益分派实施公告》(2018-064号)。

④报告期内,本公司部分高级管理人员离职,中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定对相应离职高级管理人员持有股份进行锁定;从而导致公司有限售条件股份增加3,450股,无限售条件股份相应减少3,450股。

## (2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

①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事项获经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准。报告期内,经深圳证券交易所批准,本次交易之非公开发行股份募集配套资金的新增股份于2018年2月5日在深圳证券交易所上市。

②公司2018年4月24日召开的第九届董事会第十五次会议及2018年6月6日召开的2017年年度股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》,公司独立董事出具了同意的独立意见。

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

①根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于2018年1月31日出具的《股份登记申请受理确认书》,中国结算深圳分公司已于2018年1月31日受理本公司的非公开发行新股登记申请材料。公司本次交易之非公开发行股份募集配套资金的新增股份186,516,853股已于该批股份上市日2018年2月5日的前一交易日日终登记到账,并正式列入公司的股东名册,新股登记手续已办理完毕。本次新增股份为限售条件流通股。

②经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核,本公司2017年年度权益分派方案已于2018年6月27日实施完毕,其中,本次以资本公积金转增股份于2018年6月27日直接计入股东证券账户。本次所转的无限售条件流通股的起始交易日为2018年6月27日。

(4) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

2018年6月27日,本公司实施完成了2017年年度权益分派方案,其中,以资本公积金向全体股东每10股转增3股。上述转增完成后,公司总股本由1,811,923,732股变更为2,355,500,851股。

因上述资本公积转增股本事宜,公司重新计算2017年度的基本每股收益及稀释每股收益均为0.0479元/股(2017年度报告中披露的基本每股收益及稀释每股收益均为0.0623元/股)、2017年末归属于上市公司股东的每股净资产为5.11元/股;2018年第一季度的基本每股收益及稀释每股收益均为0.0641元/股(2018年第一季度报告中披露的基本每股收益及稀释每股收益均为0.0834元/股)、2018年第一季度报告期末归属于上市公司股东的每股净资产为4.19元/股。

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
西藏太和先机投资管理咨询有限公司	226,289,043	0	184,740,646	411,029,689	太和先机认购的公司 2014 年非公开发行股份 9,000 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺上市之日起 36 个月内不转让。 由于太和先机就该部分股份继续遵守自公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行的股份上市之日(2018 年 2 月 5 日)起 12 个月内不转让的承诺，因此该部分股份的锁定期延长至 2019 年 2 月 4 日。	拟于 2019 年 2 月 5 日解除限售，解除限售数量为 294,175,756 股。
					太和先机认购的公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股于 2018 年 2 月 5 日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不进行转让。	拟于 2021 年 2 月 5 日解除限售，解除限售数量为 116,853,933 股。
北京和兆玖盛投资有限公司	115,658,844	115,658,844	0	0	和兆玖盛认购的公司 2014 年非公开发行股份 4,600 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 115,658,844 股。
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	113,144,522	113,144,522	0	0	汉鼎世纪认购的公司 2014 年非公开发行股份 4,500 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 113,144,522 股。
宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）	100,572,908	100,572,908	0	0	子衿和达认购的公司 2014 年非公开发行股份 4,000 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 100,572,908 股。
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	55,315,099	55,315,099	0	0	桐庐岩泰认购的公司 2014 年非公开发行股份 2,200 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 55,315,099 股。
宁波玖璨投资管理合伙企业（有限合伙）	50,286,454	50,286,454	0	0	宁波玖璨认购的公司 2014 年非公开发行股份 2,000 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 50,286,454 股。
西藏盛钜投资有限公司	47,772,131	47,772,131	0	0	西藏盛钜认购的公司 2014 年非公开发行股份 1,900 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 47,772,131 股。
宁波琨正投资中心（有限合伙）	45,257,809	45,257,809	0	0	宁波琨正认购的公司 2014 年非公开发行股份 1,800 万股于 2015 年 4 月 24 日上市，其承诺自上市之日起 36 个月内不转让。	于 2018 年 4 月 24 日解除限售，解除限售数量为 45,257,809 股。

刘田	56,801,950	0	17,040,585	73,842,535	作为公司2017年重大资产重组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股份自2017年12月29日上市之日起12个月内不转让。同时，自上述锁定期届满后，分三期解禁。	①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%； ②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，可再解禁30%； ③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的40%全部解禁。
张晓晋	46,080,007	0	13,824,002	59,904,009		
李彬	46,080,007	0	13,824,002	59,904,009		
北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）	27,642,516	0	8,292,755	35,935,271		
北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）	27,642,516	0	8,292,755	35,935,271		
达孜时潮投资管理有限公司	19,791,947	0	5,937,584	25,729,531		
陆斌斌	4,912,257	0	1,473,677	6,385,934		
徐斌	1,205,462	0	361,639	1,567,101		
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	146,171,694	0	43,851,508	190,023,202	作为公司2017年重大资产重组不参与业绩承诺的交易对方，东银玉衡承诺，其通过本次交易取得的股份自2017年12月29日上市之日起36个月内不转让。	拟于2020年12月29日解除限售，解除限售数量为190,023,202股。
上海福翌投资咨询有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	25,861,263	0	7,758,379	33,619,642	作为公司2017年重大资产重组不参与业绩承诺的交易对方，瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的股份自2017年12月29日上市之日起36个月内不转让。	拟于2020年12月29日解除限售，解除限售数量为33,619,642股。
要嘉佳	6,493,928	0	1,948,178	8,442,106	作为公司2017年重大资产重组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、执一爱佳承诺，其通过本次交易取得的股份自2017年12月29日上市之日起12个月内不转让。	拟于2018年12月29日解除限售，解除限售数量为8,442,106股。
赵铁路	1,593,602	0	478,081	2,071,683		拟于2018年12月29日解除限售，解除限售数量为2,071,683股。
西藏利禾投资管理有限公司	6,022,777	0	1,806,833	7,829,610		拟于2018年12月29日解除限售，解除限售数量为7,829,610股。
吉安太合达利投资管理有限公司	24,253,850	0	7,276,155	31,530,005		拟于2018年12月29日解除限售，解除限售数量为31,530,005股。
北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）	14,617,169	0	4,385,151	19,002,320		拟于2018年12月29日解除限售，解除限售数量为19,002,320股。
天津海立方舟投资管理有限公司	0	0	73,033,706	73,033,706	海立方舟认购的公司2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份56,179,774股于2018年2月5日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。	拟于2019年2月5日解除限售，解除限售数量为73,033,706股。
青岛中建新城投资建设有限公司	0	0	52,584,269	52,584,269	中建新城认购的公司2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份40,449,438股于2018年2月5日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。	拟于2019年2月5日解除限售，解除限售数量为52,584,269股。

谢勇	75,000,000	0	22,500,000	97,500,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司高管所持股份增加或解除限售。
文彬	16,217	0	4,865	21,082	高管锁定	
潘斯佳	7,500	0	2,250	9,750	高管锁定	
代文娟	16,232	0	4,870	21,102	高管锁定	
窦岩	0	0	5,460	5,460	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任高管和监事所持股份增加或解除限售。
顾俊	750	750	0	0	原监事	
合计	1,284,508,454	528,008,517	469,427,350	1,225,927,287		

注：①上表中的期初限售股数填列数据为上年末限售股数。

②2015年9月11日，公司以资本公积金向股权登记日2015年9月10日登记在册的全体股东每10股转增15.143227股。本次转增完成后，上述参与公司2014年非公开发行的认购对象太和先机、和兆玖盛、汉鼎世纪、子衿和达、桐庐岩泰、宁波玖璨、西藏盛钜、宁波琨正所持限售股份数量作相应增加。

③2018年6月27日，公司以资本公积金向股权登记日2018年6月26日登记在册的公司全体股东每10股转增3股。本次转增完成后，上述持有限售股份的相关股东本报告期所持限售股份数量作相应增加。

## 二、证券发行与上市情况

√适用 □不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量(股)	上市日期	获准上市交易数量(股)	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
我爱我家	2018年2月5日	8.90元/股	186,516,853	2018年2月5日	186,516,853		《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》及其摘要等相关公告刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	2018年2月2日
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类					不适用			
其他衍生证券类					不适用			

### 报告期内证券发行情况的说明

经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准，公司于2018年2月5日实施完成了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之非公开发行股份募集配套资金事项，公司向西藏太

和先机投资管理有限公司、天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有  
限公司 3 名特定投资者发行人民币普通股股票 186,516,853 股，每股发行价格为人民币  
8.90 元，募集配套资金 1,659,999,991.70 元。本次非公开发行募集配套资金的新增股  
份于 2018 年 2 月 5 日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数由  
1,625,406,879 股增加至 1,811,923,732 股。本次新增股份性质为限售条件流通股。

### 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		28,934		报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有）		0		
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 有的普通股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的普通 股数量	持有无限 售条件的 普通股数量	质押或冻结情况	
							股份 状态	数量
西藏太和先机投 资管理有限公司	境内非国 有法人	17.45%	411,029,689	184,740,646	411,029,689	0	质押	398,029,688
天津东银玉衡企 业管理咨询中心 （有限合伙）	境内非国 有法人	8.07%	190,023,202	43,851,508	190,023,202	0	-	0
昆明汉鼎世纪企 业管理有限公司	境内非国 有法人	6.24%	147,087,878	33,943,356	0	147,087,878	质押	136,491,000
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	30,000,000	97,500,000	32,500,000	质押	130,000,000
北京和兆玖盛投 资有限公司	境内非国 有法人	5.10%	120,187,197	4,528,353	0	120,187,197	质押	105,524,250
宁波子衿和达投资 管理中心(有限合伙)	境内非国 有法人	3.55%	83,715,161	-16,857,747	0	83,715,161	质押	72,968,006
刘田	境内自然人	3.13%	73,842,535	17,040,585	73,842,535	0	-	0
天津海立方舟投 资管理有限公司	境内非国 有法人	3.10%	73,033,706	73,033,706	73,033,706	0	-	0
张晓晋	境内自然人	2.54%	59,904,009	13,824,002	59,904,009	0	-	0
李彬	境内自然人	2.54%	59,904,009	13,824,002	59,904,009	0	-	0
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名普通股 股东的情况（如有）		公司于 2015 年 4 月 24 日实施完成非公开发行 A 股股票方案，上述前 10 名 普通股股东中的西藏太和先机投资管理有限公司、北京和兆玖盛投资有限公 司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司、宁波子衿和达投资管理中心（有限合 伙）因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。 公司于 2017 年 12 月 29 日实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购 买资产事项，本次交易对方中的天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合						

	伙)、刘田、张晓晋、李彬因本次非公开发行股份购买资产成为公司前 10 名普通股股东。公司于 2018 年 2 月 5 日实施完成重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项, 上述前 10 名普通股股东中的天津海立方舟投资管理有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。 上述股东所持股份限售情况详见本报告本节“一、股份变动情况”之“2. 限售股份变动情况”。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中, 谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人, 谢勇先生为本公司实际控制人, 其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。北京和兆玖盛投资有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司为一致行动人, 均为何道峰先生所控制。除此之外, 上述股东之间不存在关联关系, 不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	147,087,878	人民币普通股	147,087,878
北京和兆玖盛投资有限公司	120,187,197	人民币普通股	120,187,197
宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)	83,715,161	人民币普通股	83,715,161
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	59,330,547	人民币普通股	59,330,547
西藏盛钜投资有限公司	57,024,622	人民币普通股	57,024,622
宁波琨正投资中心(有限合伙)	49,981,542	人民币普通股	49,981,542
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
大业信托有限责任公司—大业信托·爱家投资单一资金信托	30,169,300	人民币普通股	30,169,300
杨周彝	20,222,995	人民币普通股	20,222,995
杨长青	18,200,000	人民币普通股	18,200,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同, 前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股其他股东之间不存在关联关系, 不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。除上述外, 未知第 8 至 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系, 是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	无		

**注: (1) 报告期内, 公司持股 5%以上股东所持股份发生的质押及解除质押情况**

①2018年2月5日, 公司控股股东太和先机将其持有的本公司8,988.7641万股有限售条件流通股股份质押给深圳市融通资本管理股份有限公司, 质押开始日为2018年2月5日。

太和先机于2018年6月4日将其2017年6月5日质押给天风证券股份有限公司的本公司6,444.0001

万股股份办理解除质押，并于2018年6月6日将其中的6,444万股质押给东吴证券股份有限公司，质押开始日为2018年6月6日，到期日为2019年6月6日。

太和先机于2018年6月12日办理了股份质押续期手续，将其于2017年6月12日质押给金元证券股份有限公司的本公司4,684.9042万股股份的质押到期日由2018年6月12日延至2019年6月12日。

上述事项具体内容详见本公司2018年2月8日在巨潮资讯网披露的《关于公司控股股东所持部分股份被质押的公告》(2018-009号)、2018年6月6日披露的《关于公司控股股东所持部分股份解除质押的公告》(2018-058号)、2018年6月8日披露的《关于公司控股股东所持部分股份被质押的公告》(2018-062号)、2018年6月13日披露的《关于公司控股股东所持部分股份质押续期的公告》(2018-063号)。

②2016年5月24日，子衿和达将其持有的本公司10,057.2908万股股份质押给东北证券股份有限公司。子衿和达分别于2018年5月15日、2018年5月22日和5月24日就上述质押股份中的2,514.3227万股、2,514.3227万股和5,028.6454万股办理了质押解除手续。上述事项具体内容分别详见本公司2018年5月17日和2018年5月26日刊登于巨潮资讯网的《关于公司股东所持部分股份解除质押的公告》(2018-050号)和《关于公司股东所持股份解除质押的公告》(2018-056号)。

③和兆玖盛于2018年6月20日将其2016年6月21日质押给鑫沅资产管理有限公司的本公司3,392.9896万股股份办理解除质押。该事项具体内容详见本公司2018年6月22日刊登于巨潮资讯网的《关于公司股东所持部分股份解除质押的公告》(2018-065号)。

④2017年6月26日，汉鼎世纪将其持有的本公司5,645万股股份质押给东吴证券股份有限公司。汉鼎世纪于2018年6月26日将该质押股份中的3,495万股股份办理解除质押；并将剩余的2,150万股股份质押予以续期，质押到期日由2018年6月26日延至2019年6月26日。该事项具体内容详见本公司2018年6月27日刊登于巨潮资讯网的《关于公司股东所持部分股份解除质押及质押续期的公告》(2018-070号)。

在上述股份质押期间，本公司于2018年6月27日实施完成了2017年年度权益分派方案，其中，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，上述相关股东的质押股份数相应增加。

## (2) 报告期内，上述前10名股东限售股份变动情况

报告期内，上述前10名股东限售股份变动情况参见本报告本节“一、股份变动情况”之“2. 限售股份变动情况”。有关事项具体情况详见公司2018年2月2日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《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》、《关于重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金相关方承诺事项的公告》(2018-008号)等相关公告及2018年4月20日披露的《关于2014年非公开发行部分



限售股份解除限售的提示性公告》(2018-030号)。

### (3) 报告期内，公司持股5%以上股东减持公司股份的事项

报告期初，宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）持有本公司 100,572,908 股股份，占本公司总股本的 5.55%。报告期内，子衿和达于 2018 年 5 月 16 日通过深圳证券交易所大宗交易方式减持 9,976,630 股，占本公司总股本的 0.55%。本次减持致使其持有本公司股份的比例降至 5%，本公司于 2018 年 5 月 17 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露了《关于持股 5%以上股东减持公司股份暨权益变动的提示性公告》(2018-051 号)和子衿和达编制的《简式权益变动报告书》。

本公司2018年6月27日实施完成了2017年年度权益分派方案，其中以资本公积金向全体股东每10股转增3股，子衿和达所持股份数相应增加。此后，子衿和达通过深圳证券交易所大宗交易方式继续减持。截止本报告期末，子衿和达持有本公司无限售条件流通股83,715,161股，占本公司总股本的3.55%；截止本报告披露日，子衿和达持有本公司无限售条件流通股74,845,161股，占本公司总股本的3.18%。

### (4) 报告期内发生持续至报告期后的公司持股 5%以上股东减持公司股份事项

报告期初，何道峰先生通过其一致行动人北京和兆玖盛投资有限公司和昆明汉鼎世纪企业管理有限公司合计控制本公司股份 228,803,366 股，占本公司总股本的 12.63%。其中，和兆玖盛持有 115,658,844 股、汉鼎世纪持有 113,144,522 股。公司于 2018 年 6 月 27 日实施完成了 2017 年年度权益分派方案，其中，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，和兆玖盛、汉鼎世纪所持股份数相应增加。

2018 年 6 月 22 日，和兆玖盛、汉鼎世纪和西藏盛钜投资有限公司与五八有限公司签订《关于我爱我家控股集团股份有限公司的股份转让协议》，和兆玖盛、汉鼎世纪和西藏盛钜以协议转让方式合计将其持有的占本公司总股本 8.28%的无限售条件流通股股份转让给五八有限公司，其中，和兆玖盛转让 4.42%，汉鼎世纪转让 1.93%。2018 年 6 月 28 日，和兆玖盛通过深圳证券交易所大宗交易方式减持其持有本公司无限售条件流通股 30,169,300 股，占本公司总股本的 1.28%。上述协议转让及大宗减持完成后，何道峰先生通过和兆玖盛和汉鼎世纪控制的本公司股份的比例降至 5%。上述股份协议转让的过户登记手续于 2018 年 7 月 11 日办理完成。过户完成后，五八有限公司持有本公司 195,000,000 股无限售条件流通股（占本公司总股本的 8.28%），为本公司第二大股东；何道峰先生通过和兆玖盛和汉鼎世纪仍合计控制本公司股份 117,775,075 股（占本公司总股本的 5.00%），其中，和兆玖盛持有 16,187,197 股（占本公司总股本的 0.69%）、汉鼎世纪持有 101,587,878 股（占本公司总股本的 4.31%）。

上述事项相关内容详见本公司 2018 年 6 月 23 日披露的《关于公司股东签署股份转让协议暨股东权益变动的提示性公告》(2018-066 号)、何道峰先生及其一致行动人出具的《简式权益变动报告书》和五八有限公司出具的《简式权益变动报告书》，2018 年 6 月 29 日披露的《关于持股 5%以上股

东减持公司股份暨权益变动的提示性公告》(2018-071 号) 和何道峰先生及其一致行动人编制的《简式权益变动报告书》，2018 年 7 月 5 日披露的《关于公司股东所持部分股份被质押的公告》(2018-079 号) 和《关于公司股东所持股份解除质押及部分股份再质押的公告》(2018-080 号)，2018 年 7 月 12 日披露的《关于公司股东所持部分股份解除质押的公告》(2018-084 号) 和《关于公司股东所持股份解除质押的公告》(2018-085 号)，2018 年 7 月 13 日披露的《关于公司股东协议转让部分股份过户完成的公告》(2018-086 号)。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

##### 1. 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

##### 2. 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减 持股份 数量(股)	本期公积金 转增股数 量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
谢勇	董事	现任	100,000,000	0	0	30,000,000	130,000,000	0	0	0
	董事长	现任								
	总裁	现任								
秦岭	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
文彬	董事	现任	32,937	0	0	9,881	42,818	0	0	0
	副总裁	现任								
	董事会秘书	现任								
代文娟	董事	现任	21,643	0	0	6,493	28,136	0	0	0
	副总裁	现任								
	审计部总经理	现任								
陈立平	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
姚宁	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
徐建军	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
郑小海	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	监事会主席	现任								
高志凌	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
严飞飞	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
张敏	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
解萍	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
段麟	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	10,000	0	0	3,000	13,000	0	0	0
曹晓航	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
陈毅刚	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
何洋	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	财务负责人	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	财务总监	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
朱威	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
胡景晖	副总裁	离任	0	0	0	0	0	0	0	0
顾俊	原监事	离任	1,000	0	1,000	0	0	0	0	0
	原监事会主席	离任								
窦岩	原总裁助理	离任	0	4,200	0	1,260	5,460	0	0	0
柳玲	原法务总监	离任	0	0	0	0	0	0	0	0
合计			100,065,580	4,200	1,000	30,020,634	130,089,414	0	0	0

注：①本公司原总裁助理窦岩女士于2018年6月21日通过集中竞价交易增持公司股票4,200股。

②本公司原监事顾俊先生于2018年5月8日通过集中竞价交易减持公司股票1,000股。

③2018年6月27日，本公司以资本公积金向股权登记日2018年6月26日登记在册的公司全体股东每10股转增3股。本次转增完成后，上述董监高人员及窦岩女士所持股份数量相应增加。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
代文娟	副总裁、审计部总经理	任免	2018年4月9日	根据公司业务经营及管理调整需要，不再担任财务总监、财务负责人，改任副总裁、审计部总经理。
曹晓航	副总裁	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
陈毅刚	副总裁	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
何洋	副总裁、财务负责人、财务总监	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
朱威	副总裁	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
郑小海	监事会主席	被选举	2018年6月6日	监事会选举
严飞飞	监事	被选举	2018年6月6日	股东大会选举
顾俊	原监事、监事会主席	离任	2018年5月18日	个人原因辞职
窦岩	原总裁助理	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
		解聘	2018年6月6日	个人原因辞职
柳玲	原法务总监	任免	2018年4月9日	工作调整原因辞职。辞职后担任公司法务副总监及全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司法务总监。
胡景晖	原副总裁	聘任	2018年4月9日	董事会聘任
		解聘	2018年8月20日	个人原因辞职

## 第九节 公司债相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

2018年06月30日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,529,383,574.03	1,972,105,865.04
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,920,000.00	87,874,800.00
衍生金融资产		
应收票据	5,879,298.00	1,830,149.00
应收账款	1,353,992,939.93	1,096,358,506.93
预付款项	524,549,596.97	589,170,114.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	3,665,600.00	5,470,191.87
应收股利		
其他应收款	758,926,933.90	787,681,532.72
买入返售金融资产		
存货	612,372,137.23	672,011,462.90
持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,853,459,964.21	2,184,650,179.51
流动资产合计	8,704,150,044.27	7,397,152,802.84
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	75,809,427.63	152,833,826.95
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	92,921,549.92	93,015,314.76
投资性房地产	2,036,298,966.92	2,036,058,243.74
固定资产	395,277,663.25	423,566,468.72
在建工程	3,162,889.25	3,205,759.14
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,334,277,959.69	1,336,923,766.59
开发支出	65,011,595.22	49,392,561.91
商誉	4,514,448,440.96	4,514,448,440.96
长期待摊费用	846,243,209.52	835,707,131.89
递延所得税资产	250,697,684.74	245,704,043.02
其他非流动资产	20,105,373.44	44,156,496.80
非流动资产合计	9,634,254,760.54	9,735,012,054.48
资产总计	18,338,404,804.81	17,132,164,857.32
流动负债：		
短期借款	941,414,700.00	401,414,700.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	60,225,540.00	66,580,000.00
应付账款	394,728,273.45	1,199,676,767.32



预收款项	519,521,637.82	452,376,176.61
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	308,351,042.70	260,902,335.74
应交税费	733,357,191.95	690,968,326.28
应付利息	61,838,706.97	27,607,420.39
应付股利	2,443,638.97	2,443,638.97
其他应付款	2,887,279,445.13	2,799,862,282.48
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	201,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债		666,000,000.00
流动负债合计	6,110,160,176.99	6,767,831,647.79
非流动负债：		
长期借款	128,000,000.00	224,000,000.00
应付债券	1,046,858,357.11	1,045,508,979.89
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	6,166,948.83	6,166,055.82
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	429,552,545.54	415,509,491.60
递延所得税负债	634,716,058.73	632,812,331.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,245,293,910.21	2,323,996,859.18
负债合计	8,355,454,087.20	9,091,828,506.97
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	1,625,406,879.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	5,898,938,931.79	5,007,296,469.99
减：库存股		
其他综合收益	231,849,568.39	258,811,013.07
专项储备		
盈余公积	91,279,487.77	91,279,487.77
一般风险准备		
未分配利润	1,103,604,763.67	793,011,044.44
归属于母公司所有者权益合计	9,681,173,602.62	7,775,804,894.27
少数股东权益	301,777,114.99	264,531,456.08
所有者权益合计	9,982,950,717.61	8,040,336,350.35
负债和所有者权益总计	18,338,404,804.81	17,132,164,857.32

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	236,519,359.92	182,488,756.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,917,189.69	9,218,565.96
预付款项	73,558,718.69	21,986,683.23
应收利息		170,136.99
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00
其他应收款	2,576,714,137.13	2,299,431,587.68
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,000,000.00	150,000,000.00
流动资产合计	3,012,209,405.43	2,684,795,730.25

非流动资产:		
可供出售金融资产	136,000.00	136,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,969,676,137.03	6,968,531,664.54
投资性房地产	729,955,300.00	729,955,300.00
固定资产	75,881,463.67	79,246,365.16
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	627,462.51	716,663.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,274,957.73	1,624,248.53
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,777,551,320.94	7,780,210,241.44
资产总计	10,789,760,726.37	10,465,005,971.69
流动负债:		
短期借款	163,414,700.00	1,414,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	118,409,669.25	1,619,240,704.78
预收款项	6,760,666.99	6,924,601.73
应付职工薪酬	2,492,340.80	2,486,757.20
应交税费	16,310,812.72	18,788,257.38
应付利息	60,775,306.68	26,427,397.25
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00
其他应付款	183,013,724.18	169,098,082.35
持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	553,585,385.62	1,846,788,665.69
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,046,858,357.11	1,045,508,979.89
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	283,999,326.80	283,517,403.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,333,857,683.91	1,332,026,383.69
负债合计	1,887,443,069.53	3,178,815,049.38
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	1,625,406,879.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,889,170,041.69	4,997,527,579.89
减：库存股		
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17
专项储备		
盈余公积	79,448,652.10	79,448,652.10
未分配利润	554,419,866.88	560,029,566.15
所有者权益合计	8,902,317,656.84	7,286,190,922.31
负债和所有者权益总计	10,789,760,726.37	10,465,005,971.69

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 3. 合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	5,329,893,133.23	633,111,906.47
其中：营业收入	5,329,893,133.23	633,111,906.47
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,798,797,868.52	603,356,665.27
其中：营业成本	3,623,769,062.75	436,139,980.58
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	58,291,077.54	15,275,359.30
销售费用	470,961,411.13	68,106,148.50
管理费用	559,382,551.69	46,146,917.94
财务费用	76,652,954.62	35,909,243.62
资产减值损失	9,740,810.79	1,779,015.33
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-25,954,800.00	-19,751,690.71
投资收益（损失以“－”号填列）	16,577,166.83	14,785,235.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-93,764.84	-215,240.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5,021.84	7,152,447.26
其他收益	28,424,093.63	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	550,136,703.33	31,941,233.57
加：营业外收入	10,711,489.14	674,423.59
减：营业外支出	7,018,578.35	4,285,064.14
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	553,829,614.12	28,330,593.02
减：所得税费用	187,872,431.44	3,511,266.28
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	365,957,182.68	24,819,326.74

(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	365,957,182.68	24,819,326.74
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
归属于母公司所有者的净利润	328,712,956.55	25,487,325.96
少数股东损益	37,244,226.13	-667,999.22
六、其他综合收益的税后净额	-26,960,011.90	-16,987,572.57
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-26,961,444.68	-13,770,718.35
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-26,961,444.68	-13,770,718.35
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-8,994,837.19
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-27,024,399.32	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	13,554.48	
6.其他	49,400.16	-4,775,881.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,432.78	-3,216,854.22
七、综合收益总额	338,997,170.78	7,831,754.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	301,751,511.87	11,716,607.61
归属于少数股东的综合收益总额	37,245,658.91	-3,884,853.44
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.1420	0.0168
(二) 稀释每股收益	0.1420	0.0168

法定代表人: 谢勇

主管会计工作负责人: 何洋

会计机构负责人: 何洋

#### 4. 母公司利润表

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	72,737,708.35	59,663,150.77
减: 营业成本	26,288,723.24	10,800,329.26
税金及附加	5,518,886.35	4,749,904.30
销售费用	979,012.57	1,168,485.22

管理费用	12,073,971.81	14,545,725.92
财务费用	14,082,535.48	22,315,001.96
资产减值损失	-85,541.23	1,024,260.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-7,327,200.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,653,755.16	8,413,987.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,472.49	-118,635.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-952.43	7,152,198.02
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,532,922.86	13,298,428.55
加：营业外收入	91,488.37	36,505.55
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,624,411.23	13,334,934.10
减：所得税费用	4,114,873.18	481,923.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,509,538.05	12,853,011.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,509,538.05	12,853,011.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	12,509,538.05	12,853,011.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

**5. 合并现金流量表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,143,918,113.08	708,759,012.18
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	6,296,584.27	
收到其他与经营活动有关的现金	1,079,805,717.63	42,555,175.45
经营活动现金流入小计	6,230,020,414.98	751,314,187.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,707,435,337.42	476,687,335.15
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,708,791,193.02	44,755,311.01
支付的各项税费	386,907,446.29	83,888,489.30
支付其他与经营活动有关的现金	694,456,946.35	115,919,671.12
经营活动现金流出小计	5,497,590,923.08	721,250,806.58
经营活动产生的现金流量净额	732,429,491.90	30,063,381.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,894,460,000.00	5,234,193,946.28
取得投资收益收到的现金	16,789,580.11	20,850,149.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,268,703.05	1,842.00



处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,913,518,283.16	5,257,045,938.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,583,150.15	276,044,198.17
投资支付的现金	5,321,014,519.12	4,827,504,008.78
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	421,469.98	4,815,384.66
投资活动现金流出小计	5,356,019,139.25	5,108,363,591.61
投资活动产生的现金流量净额	-1,442,500,856.09	148,682,346.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,665,999,991.70	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	940,000,000.00	590,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	49,852,118.23	371,549,328.85
筹资活动现金流入小计	2,655,852,109.93	961,549,328.85
偿还债务支付的现金	1,155,000,000.00	743,335,426.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,874,838.05	22,416,327.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	58,650,133.59	382,381,592.80
筹资活动现金流出小计	1,271,524,971.64	1,148,133,346.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,384,327,138.29	-186,584,017.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	674,255,774.10	-7,838,290.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,798,637,090.83	720,375,702.94
六、期末现金及现金等价物余额	2,472,892,864.93	712,537,412.80

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	84,357,169.34	66,135,527.34

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,223,845,402.17	3,359,481,252.57
经营活动现金流入小计	1,308,202,571.51	3,425,616,779.91
购买商品、接受劳务支付的现金	38,610,537.92	5,742,354.09
支付给职工以及为职工支付的现金	4,588,571.78	3,455,926.23
支付的各项税费	12,520,995.04	5,249,640.26
支付其他与经营活动有关的现金	1,470,749,144.76	3,129,426,187.32
经营活动现金流出小计	1,526,469,249.50	3,143,874,107.90
经营活动产生的现金流量净额	-218,266,677.99	281,742,672.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,173,950,000.00	3,458,961,580.18
取得投资收益收到的现金	2,626,991.33	8,656,666.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000,000.00	532.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,178,576,991.33	3,467,618,778.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	433,950.32	63,516.70
投资支付的现金	2,688,262,870.12	3,888,964,820.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	421,469.98	4,815,384.66
投资活动现金流出小计	2,689,118,290.42	3,893,843,722.01
投资活动产生的现金流量净额	-1,510,541,299.09	-426,224,943.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,659,999,991.70	
取得借款收到的现金	162,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		143,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,821,999,991.70	143,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,362,810.46	
支付其他与筹资活动有关的现金	20,798,600.63	427,800.00
筹资活动现金流出小计	39,161,411.09	427,800.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,782,838,580.61	142,572,200.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	54,030,603.53	-1,910,071.55
加：期初现金及现金等价物余额	182,488,756.39	149,530,319.82
六、期末现金及现金等价物余额	236,519,359.92	147,620,248.27

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 7. 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44	264,531,456.08	8,040,336,350.35
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44	264,531,456.08	8,040,336,350.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	730,093,972.00				891,642,461.80		-26,961,444.68				310,593,719.23	37,245,658.91	1,942,614,367.26
（一）综合收益总额							-26,961,444.68				328,712,956.55	37,245,658.91	338,997,170.78
（二）所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,435,219,580.80								1,621,736,433.80
1. 股东投入的普通股	186,516,853.00				1,435,219,580.80								1,621,736,433.80
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													

4. 其他													
(三) 利润分配										-18,119,237.32		-18,119,237.32	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-18,119,237.32		-18,119,237.32	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	543,577,119.00				-543,577,119.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	543,577,119.00				-543,577,119.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,898,938,931.79		231,849,568.39		91,279,487.77		1,103,604,763.67	301,777,114.99	9,982,950,717.61

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,170,235,934.00				1,538,893,869.09		228,391,848.81		85,991,976.28		741,791,199.30	33,789,997.81	3,799,094,825.29
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,170,235,934.00				1,538,893,869.09		228,391,848.81		85,991,976.28		741,791,199.30	33,789,997.81	3,799,094,825.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	455,170,945.00				3,468,402,600.90		30,419,164.26		5,287,511.49		51,219,845.14	230,741,458.27	4,241,241,525.06
（一）综合收益总额							30,419,164.26				72,890,641.65	-4,052,418.17	99,257,387.74
（二）所有者投入和减少资本	455,170,945.00				3,468,402,600.90							234,793,876.44	4,158,367,422.34
1. 股东投入的普通股	455,170,945.00				3,468,402,600.90								3,923,573,545.90
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												234,793,876.44	234,793,876.44
（三）利润分配									5,287,511.49		-21,670,796.51		-16,383,285.02

2018年半年度报告

1. 提取盈余公积								5,287,511.49		-5,287,511.49		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-16,383,285.02		-16,383,285.02
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07	91,279,487.77		793,011,044.44	264,531,456.08	8,040,336,350.35

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 8. 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15	7,286,190,922.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15	7,286,190,922.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	730,093,972.00				891,642,461.80					-5,609,699.27	1,616,126,734.53
(一) 综合收益总额										12,509,538.05	12,509,538.05
(二) 所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,435,219,580.80						1,621,736,433.80
1. 股东投入的普通股	186,516,853.00				1,435,219,580.80						1,621,736,433.80
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-18,119,237.32	-18,119,237.32
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-18,119,237.32	-18,119,237.32



2018年半年度报告

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	543,577,119.00				-543,577,119.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	543,577,119.00				-543,577,119.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,889,170,041.69		23,778,245.17		79,448,652.10	554,419,866.88	8,902,317,656.84

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,170,235,934.00				1,654,632,397.23		24,084,769.20		74,161,140.61	528,825,247.79	3,451,939,488.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,170,235,934.00				1,654,632,397.23		24,084,769.20		74,161,140.61	528,825,247.79	3,451,939,488.83
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	455,170,945.00				3,342,895,182.66		-306,524.03		5,287,511.49	31,204,318.36	3,834,251,433.48
(一) 综合收益总额							-306,524.03			52,875,114.87	52,568,590.84
(二) 所有者投入和减少资本	455,170,945.00				3,342,895,182.66						3,798,066,127.66
1. 股东投入的普通股	455,170,945.00				3,468,402,600.90						3,923,573,545.90
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-125,507,418.24						-125,507,418.24
(三) 利润分配									5,287,511.49	-21,670,796.51	-16,383,285.02
1. 提取盈余公积									5,287,511.49	-5,287,511.49	
2. 对所有者(或股东)的分配										-16,383,285.02	-16,383,285.02
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15	7,286,190,922.31

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 三、公司基本情况

#### 1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

我爱我家控股集团股份有限公司（原名昆明百货大楼（集团）股份有限公司）的发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家兴建的第一批大型商业企业。1992年经昆明市体改委昆体改（1992）33号文批准，以昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。本公司于1992年11月30日在云南省工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码：915301002165755081。

公司注册地为云南省昆明市，组织形式为股份有限公司，总部地址为北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路36号院8号楼。

本公司及合并范围内子公司以下统称“本集团”。

#### 2. 本公司的业务性质和主要经营活动

公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：房地产经纪业务；房地产开发经营；停车服务；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；国内贸易、物资供销；进出口贸易；电子商务平台营运建设管理；建筑装修装饰工程的设计及施工；经济信息咨询；企业形象管理策划；企业营销咨询；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）。

#### 3. 本公司的母公司以及最终控制方

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司（以下简称“太和先机”），持有本公司17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇持有本公司5.52%的股权，谢勇合计持有本公司22.97%的股权；本公司最终控制人为谢勇。

#### 4. 本公司股权变化情况

本公司1993年10月由中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）83号文复审通过，批准本公司为上市公司，向社会公开发行股票30,000,000股，发行后公司总股本为120,000,000股，并于1994年2月在深圳证券交易所挂牌交易，成为云南省首批上市公司。

1995年10月经中国证监会证监发审字（1995）第57号文复审同意，向社会公众股配股14,400,000股，配股完成后公司总股本为134,400,000股。

2011年9月经中国证监会证监许可【2011】1976号《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》同意向西南商业大厦

股份有限公司非公开发行30,128,662股，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司100%的股权，发行完成后本公司的总股本为164,528,662股。

2013年5月23日，经公司2012年度股东大会审议通过限制性股票激励计划。同日，经公司第七届董事会第四十一次会议审议通过，确定首期限制性股票的授予日为2013年5月23日，首期授予21名激励对象6,929,800股限制性股票。首期限制性股票授予完成后，本公司总股本为171,458,462股。

2014年10月根据限制性股票激励计划的相关规定，并经本公司2012年年度股东大会授权，经公司第七届董事会第五十六次会议、第五十八次会议、第八届董事会第一次会议审议通过，回购1,586,422股限制性股票，回购完成后，本公司总股本为169,872,040股。

2015年4月经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]513号文《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》，核准本公司非公开发行不超过300,000,000股人民币普通股股票，本公司最终非公开发行股票300,000,000股，此次非公开发行完成后，本公司的总股本为469,872,040股。

2015年5月根据限制性股票激励计划的相关规定，并经本公司2012年年度股东大会授权，经公司第八届董事会第十五次会议审议通过，决定终止经公司2012年度股东大会审议通过的股权激励计划，并回购注销17名激励对象已获授尚未解锁限制性股票共计4,444,140股，此次注销完成后，本公司的总股本为465,427,900股。注销登记于2015年8月完成。

2015年9月根据2015年8月召开的2015年第二次临时股东大会通过的2015年半年度权益分派实施方案，按照当时公司总股本465,427,900股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增15.143227股，合计转增704,808,034股。本次转增完成后，公司总股本由465,427,900股变更为1,170,235,934股。

根据2016年年度股东大会以及中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1948号文件核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股45,517.0945万股购买资产，并向特定投资者非公开发行人民币普通股18,651.6853万股募集配套资金。上述新增股份分别于2017年12月29日和2018年2月5日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数为1,811,923,732股。

2018年6月，根据2017年年度股东大会审议通过的2017年年度权益分派方案，按照现有公司总股本1,811,923,732股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增543,577,119股，本次转增完成后公司总股本增加至2,355,500,851股。

## 5. 本公司合并范围

本公司合并范围详见本报告“九、在其他主体中的权益”之“1、在子公司中的权益、（1）企业集团的构成”。

## 6. 本集团财务报告的批准

本财务报告于2018年8月28日经本公司第九届董事会第二十次会议审议后批准报出。

# 四、财务报表的编制基础

## 1. 编制基础

本集团以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

## 2. 持续经营

本集团自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

# 五、重要会计政策及会计估计

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 2. 会计期间

本集团会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。本集团会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

## 3. 营业周期

本集团的营业周期为12个月。

## 4. 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一

企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

## （2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当

期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

### （3）分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，应当将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

#### ①分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

合并日应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### ②分步实现非同一控制下企业合并

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为



改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 6. 合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

### (2) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。如果合营方通过对合营安排的资产享有权利，并对合营安排的义务承担责任来获得回报，则该合营安排应当被划分为共同经营；如果合营方仅对合营安排的净资产享有权利，则该合营安排应当被划分为合营企业。

### (1) 共同经营中，合营方的会计处理

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业中，合营方的会计处理

合营企业中，合营方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

### (1) 发生外币交易时的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

### (2) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借

款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

### （3）外币财务报表的折算方法

本集团按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 10. 金融工具

### （1）金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

### （2）金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本集团拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

### （3）金融资产和金融负债的计量

本集团初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本集团对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额。

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A. 在活跃市场上，集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B. 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，集团采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产减值准备计提方法

### ①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

### ②应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注五、11、应收款项。

### ③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

### ④其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

### （6）金融资产转移

金融资产转移，是指集团将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

如本集团将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，应说明持有意图或能力发生改变的依据。

## 11. 应收款项

### (1) 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

### (2) 坏账损失核算方法

本集团采用备抵法核算坏账损失。

### (3) 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据其性质、特点划分为不同应收款项组合，以应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备采用账龄分析法及比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的标准为大于（含）100万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	资产负债表日，对于单项金额重大（单项金额重大的标准为大于（含）100万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；对有确凿证据表明并经单独测试后未发生减值的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备；其余并入组合按账龄分析法计提坏账准备。

②按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合1	以账龄为信用风险组合的划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)	预付款项计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	3.00-5.00	5.00	
1-2年	10.00	10.00	10.00
2-3年	20.00-30.00	20.00	20.00
3年以上	30.00-100.00	30.00-100.00	30.00-100.00
3-4年	30.00	30.00	30.00
4-5年	50.00	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	对有确凿证据表明未发生减值或可收回性与账龄组合存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	个别认定法

④考虑到在合并北京我爱我家房地产经纪有限公司之后，本集团各业务板块之间的差异，各业务板块对押金保证金的采用不同风险组合进行计提

商业地产零售租赁板块：押金保证金划分入账龄分析组合，按照账龄分析组合计提坏账。

房产经纪业务：押金保证金划分入余额百分比组合，按照4%-5%的余额比例计提坏账。

金融业务：押金保证金按照金额大小，划分入单项金额虽不重大但单项计提坏账准备组合或单项金额重大并单项计提坏账准备组合。

⑤应收票据坏账准备的计提方法

对应收票据，本集团单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

## 12. 存货

### (1) 存货的分类

本集团的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本集团开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由集团承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内物质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目，如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

#### (2) 发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法计价。

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。集团在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 13. 划分为持有待售资产

#### (1) 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①集团已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；



③该项转让将在一年内完成。

(2) 会计处理

集团对于持有待售的资产按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 14. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

(1) 共同控制及重大影响的判断标准

①重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

②共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

(2) 长期股权投资的初始计量

①本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的

被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

A. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

B. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

C. 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

D. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第37号—金融工具列报》的有关规定确定。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

### （3）长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

②本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资

的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第20号——企业合并》及《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

- A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
- C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## 15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

#### (1) 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

#### (2) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

#### (3) 投资性房地产的后续计量

本集团在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本集团目前投资性房地产项目主要位于城市核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对集团投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本集团聘请具有相关资质的中介机构，对本集团投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本集团投资性房地产的公允价值。为保证集团能够持续取得市场交易价格，集团聘请专业的市场调研咨询机构，为集团投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。集团在各年年末资产负债表日，均需对集团全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，集团将及时选定较为接近的基准日，

对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。集团营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务部汇同营销部从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

③本集团对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）投资性房地产的转换

集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

## 16. 固定资产

### （1）固定资产的确认标准

本集团固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### （2）固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

- ①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状

态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《企业会计准则第21号——租赁》的有关规定确定。

### (3) 固定资产的分类

本集团固定资产分为房屋建筑物、运输设备、机器设备、办公及电子设备、装修改造等。

### (4) 固定资产折旧

#### ①折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率%	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-35年	5	2.71-4.75
运输设备	年限平均法	5-12年	5	7.92-31.67
机器设备	年限平均法	5-10年	5	9.5-19.00
办公及电子设备	年限平均法	5-10年	5	9.5-31.67
装修改造	年限平均法	5年		20.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调

整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本集团至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

#### (5) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

## 17. 在建工程

### (1) 建工程计价

本集团的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

### (2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

## 18. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## (2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

## (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 19. 无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试



### ①无形资产的确认标准

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- A. 符合无形资产的定义。
- B. 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入集团。
- C. 该资产的成本能够可靠计量。

### ②无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

A. 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

B. 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

#### C. 自行开发的无形资产

本集团内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

D. 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债

务重组》、《企业会计准则第16号——政府补助》、《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

### ③无形资产的后续计量

本集团于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本集团带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本集团采用直线法摊销。其使用寿命按下列标准进行估计：

A. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明集团续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

B. 合同或法律没有规定使用寿命的，本集团通过与同行业的情况进行比较、参考历史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

无形资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折摊销率(%)
软件使用权		10年	10
品牌		3.1-5.16年	19.38-32.26
著作权		10年	10
商标及域名		不确定	
客户关系		1.5年	66.67

### (2) 内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、

财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

## 20. 长期资产减值

(1) 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

①本集团在资产负债表日按照单项资产判断是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

②存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

A. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 集团经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对集团产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响集团计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

D. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F. 集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 有迹象表明一项资产可能发生减值的，集团应当以单项资产为基础估计其可收回金额。集团难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑集团管理层管理生产经营活动的方式（如是

按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定,各个会计期间应当保持一致,不得随意变更。

(3)因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。

(4)资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

## 21. 长期待摊费用

长期待摊费用是指本集团已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用,包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内平均摊销。长期待摊费用按实际发生额核算,在项目受益期内平均摊销,如果不能再使以后各期受益,将余额一次计入当期损益。长期待摊费用有明确受益期限或可使用期限的,按受益期限或可使用期限摊销,没有明确受益期或可使用期限的,按5年平均摊销。开办费按实际发生额核算,在开始生产经营的当月一次计入当期损益。

## 22. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1)本集团在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2)本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本集团在职工提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本;根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

(3)本集团向职工提供的辞退福利,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)企业向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,适用设定提存计划的有关规定进行处理;否则,适用关于设定受益计划的有关规定。

## 23. 预计负债

### (1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是本集团承担的现时义务。
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。
- ③集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

## 24. 股份支付

股份支付是指本集团为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本集团为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本集团为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(1) 本集团为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

②完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的

服务计入相关成本或费用和资本公积。

③在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

④本集团在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

(2) 本集团提供的以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

③在资产负债表日，后续信息表明本集团当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

④本集团在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(3) 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

#### (4) 修改计划的处理

①如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本集团按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本集团将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

②如果企业以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，企业仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。

#### (5) 终止计划的处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

①将取消或结算作为加速可行权处理,立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理,回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分,计入当期费用。

③如果向职工授予新的权益工具,并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的,以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式,对所授予的替代权益工具进行处理。

## 25. 优先股、永续债等其他金融工具

本集团发行的金融工具按照金融工具准则和相关规定进行初始确认和计量;其后,于每个资产负债表日计提利息或分派股利,按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础,确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具,其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配,其回购、注销等作为权益的变动处理;对于归类为金融负债的金融工具,其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理,其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用,如分类为债务工具且以摊余成本计量的,应当计入所发行工具的初始计量金额;如分类为权益工具的,应当从权益中扣除。

## 26. 收入

### (1) 销售商品的收入确认

①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;

③收入的金额能够可靠的计量;

④与交易相关的经济利益能够流入企业;

⑤相关的收入和成本能够可靠地计量。

房地产销售:在工程已竣工并经有关部门验收合格,签订了销售合同并将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经收到或取得了收款的证据,相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

### (2) 提供劳务的收入确认

①在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

②如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- C. 固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

③合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

(3) 公司合并北京我爱我家房地产经纪有限公司之后，劳务收入将主要表现为我爱我家的房地产经纪及相关衍生业务的收入，具体的收入分类和确认标准如下：

①房地产经纪业务

A. 二手房买卖业务

本集团作为居间方，在促成交易双方达成二手房买卖交易并签订房屋买卖合同后，根据与交易双方签订的买卖居间服务合同约定收取佣金。本集团在履行完毕合同约定的居间服务义务后确认收入。

B. 二手房租赁业务

本集团作为居间方，在促成交易双方达成房屋租赁交易并签订房屋租赁合同后，根据与交易双方签订的租赁居间服务合同约定收取佣金。本集团在交易双方签订房屋租赁合同并履行完毕合同约定的居间服务义务后确认收入。

②新房业务

A. 代理销售业务

本集团提供的代理销售服务达到合作协议条款约定时，根据新房成交金额、结算周期、结算方式、代理费率等计算应收取的代理费并向开发商开具结算单，本集团在新房购买合同签订且购房者缴纳全款或银行支付购房款后确认代理销售收入。

B. 分销业务



本集团在促成买卖双方签订购房合同后，跟进新房销售后购房款缴纳等事项的进度，根据新房成交金额及分销合作协议中对分销佣金费率、结算周期及条件的规定，与开发商或者总代理商进行结算，并在签订新房购买合同且购房者支付首付款或银行贷款审批后确认收入。

### C. 电商业务

本集团依据与开发商或合作商的协议约定进行结算，并在房屋交易实现，经开发商确认并签订新房购买合同后确认收入。

### ③资产管理业务

#### A. 分散式房屋管理

本集团作为资管机构，与房屋业主签订出租委托代理合同，为业主提供代理出租、代收转付租金、房屋保洁、后期修理等服务，并收取管理服务费。管理服务费在本集团按照合同约定向业主转付承租人租金时予以扣除，并在资产管理服务提供期间内分期确认为收入。

#### B. 整栋式公寓管理

本集团作为公寓整体承租人与公寓业主签订租赁合同，并根据合同约定向其支付租金，租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益；同时，本集团作为出租方与承租人签订租赁合同，按照合同约定收取房屋租金及服务费，在租赁期内各个期间按照直线法确认收入。

(4) 公司合并北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司两家公司之后，这两家公司具体的收入分类和确认标准如下：

#### ①引荐类服务

本集团将有贷款需求的人引荐给银行，并收取引荐服务费，于相关服务达到合同约定的义务完成时点确认收入。

#### ②贷款过程服务

本集团为二手房买卖业务中买卖双方提供办理贷款和过户等相关服务并收取履约服务费，于相关服务达到合同约定的义务完成时点确认收入。

#### ③居间服务

本集团为有资金融通需求的客户提供通道平台，并以合同约定的义务完成时点确认平台使用费收入。

#### ④资金类业务

本集团与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款。获得的信托收益及收取的服务费在整个借款期分期确认收入。

##### (5) 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

①利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 27. 政府补助

政府补助，是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

##### (1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

##### (2) 政府补助的计量

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认

为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。[或：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。]

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 28. 递延所得税资产/递延所得税负债

本集团采用资产负债表债务法核算所得税。在取得资产、承担负债时，本集团按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本集团确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

① 商誉的初始确认；

② 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A、该项交易不是企业合并；

B、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

C、除非本集团能够控制与子集团、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本集团将确认其产生的递延所得税负债。

(2) 本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本集团将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子集团、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本集团将确认与此差异相应的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，本集团按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。如果适用税率发生变化，本集团对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本集团将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本集团将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本集团将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

## 29. 租赁

### (1) 融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；

D. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公

允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；

E. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

②融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

### （2）经营性租赁

作为承租人支付的租金，集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。集团从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 30. 其他重要的会计政策和会计估计

### （1）与回购公司股份相关的会计处理方法

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

### （2）资产证券化业务的会计处理方法

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和、所转移金融资产的账面价值两项金额的差额计入当期损益。金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和、终止确认部分的账面价值两项金额的差额计入当期损益。金融资产不满足终止确认的条件，则继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价，视同企业的融资借款，在收到时确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其

继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。对因继续涉入所转移金融资产形成的有关资产确认相关收入，对继续涉入形成的有关负债确认相关费用。

(3) 终止经营的确认标准和会计处理方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；

(3) 该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

本集团将披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。

### 31. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

本集团本期无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

本集团本期无重要会计估计变更。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品和提供劳务的增值额、销售服务销售额	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%
消费税	应税消费品销售额	5%
城市维护建设税	当期应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	当期应纳流转税额	3%
地方教育费附加	当期应纳流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率30%-60%、规定预征率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西藏云百投资管理有限公司	15%
西藏云禾商贸有限责任公司	15%
昆明百大房地产经纪有限公司	15%

## 2. 税收优惠

①根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第三条和第四条规定，西藏云百投资管理有限公司和西藏云禾商贸有限责任公司享受西部大开发优惠税率，按15%税率计缴企业所得税。

②昆明百大房地产经纪有限公司经2016年5月27日昆明市发展和改革委员会《昆明市发展和改革委员会关于云南百大物业服务有限公司等14户企业相关业务属于国家鼓励类产业确认书》（昆发改规划【2016】348号）批复，从事的行业符合国家鼓励类产业，企业所得税税率享受西部大开发优惠税率15%。

## 3. 其他

本公司按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按超率累进税率30% - 60%、规定的预征率缴纳土地增值税。

本公司根据“云南地方税务局公告2010年第3号”文规定，按相应预征率计缴土地增值税，其中普通住宅预征率为1%、非普通住宅2%、写字楼、营业用房、车库等商品房预征率为3%、单独开发土地使用权转让预征率为4%。

截至本期末，对于尚未满足清算要求的项目，本公司本期仍按上述政策申报土地增值税。

## 七、合并财务报表项目注释

本集团利润表中主要项目本期发生额较上年同期大幅增加，系本公司2017年12月31日非同一控制并入我爱我家房地产经纪，本期合并范围较上年同期增加导致。

### 1. 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	13,957,549.18	10,615,562.12
银行存款	2,456,339,665.31	1,757,637,274.47

其他货币资金	59,086,359.54	203,853,028.45
合计	2,529,383,574.03	1,972,105,865.04
其中：存放在境外的款项总额	1,741,658.64	2,025,898.52

其他说明

(1) 受限制的货币资金情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	56,490,709.10	173,468,774.21	详见七、58、所有权或使用权受到限制的资产
合计	56,490,709.10	173,468,774.21	

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	61,920,000.00	87,874,800.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	61,920,000.00	87,874,800.00
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	61,920,000.00	87,874,800.00

其他说明：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为昆明百货大楼（集团）超市有限公司持有的鹏博士股票，截止本报告期末的公允价值为61,920,000.00元。

3. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	775,908.00	100,000.00
商业承兑票据	5,103,390.00	1,730,149.00
合计	5,879,298.00	1,830,149.00

(2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用



(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,700,000.00	
商业承兑票据		
合计	1,700,000.00	

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5) 其他说明

应收票据期末较期初增加 221.25%，主要原因为本期收到的票据增加。

#### 4. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	9,514,000.80	0.67%			9,514,000.80	7,775,850.80	0.67%			7,775,850.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,407,005,956.60	99.23%	63,981,085.62	4.55%	1,343,024,870.98	1,144,944,304.16	99.31%	56,529,043.03	4.94%	1,088,415,261.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,454,068.15	0.10%			1,454,068.15	167,395.00	0.02%			167,395.00
合计	1,417,974,025.55	100.00%	63,981,085.62	4.51%	1,353,992,939.93	1,152,887,549.96	100.00%	56,529,043.03	4.90%	1,096,358,506.93

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80			预计可以收回

山西译呈企业管理咨询有限公司	4,916,100.00			预计可以收回
合计	9,514,000.80		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	1,257,452,835.91	38,858,436.51	3.09%
1至2年	128,932,791.54	12,893,279.15	10.00%
2至3年	8,272,577.86	2,286,629.37	27.64%
3年以上	12,347,751.29	9,942,740.59	80.52%
3至4年	4,089,412.57	2,766,858.28	67.66%
4至5年	2,164,912.83	1,082,456.42	50.00%
5年以上	6,093,425.89	6,093,425.89	100.00%
合计	1,407,005,956.60	63,981,085.62	4.55%

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险的组合进行划分。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
北京银行股份有限公司	607,350.00		1年以内		预计可以收回
浙商银行北京市分行	16,728.00		1年以内		预计可以收回
中国银行股份有限公司北京市分行	10,310.00		1年以内		预计可以收回
个人客户	819,680.15		1年以内		预计可以收回
合计	1,454,068.15			--	--

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额7,476,918.50元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额（元）	年限	占应收账款总额的比例
云南泰业房地产开发有限公司	非关联方	41,924,264.39	1年以内	2.95%
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	非关联方	35,110,451.39	1-2年	2.48%
天津万科房地产有限公司	非关联方	19,381,373.20	1年以内	1.37%
西藏意家信息科技有限公司	非关联方	15,395,656.78	1年以内	1.08%
北京泰禾嘉年华房地产开发有限公司	非关联方	14,129,659.06	1年以内	1.00%
合计		125,941,404.82		8.88%

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	518,104,945.76	98.77%	566,837,281.34	96.21%
1至2年	4,874,172.92	0.93%	20,872,551.85	3.54%
2至3年	1,332,806.55	0.25%	1,074,535.84	0.18%
3年以上	237,671.74	0.05%	385,745.84	0.07%
合计	524,549,596.97	--	589,170,114.87	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海汉得信息技术股份有限公司	3,099,820.77	1-3年	尚未达到验收条件
合计	3,099,820.77		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	金额	占预付款项期末余额的比例
林洁	70,000,000.00	13.27%

广东海信冰箱营销股份有限公司昆明分公司	8,190,974.92	1.55%
上海汉得信息技术股份有限公司	3,099,820.77	0.59%
北京搜房科技发展有限公司	2,092,647.36	0.40%
惠而浦（中国）股份有限公司	1,573,935.96	0.30%
合计	84,957,379.01	16.10%

## 6. 应收利息

### (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	3,665,600.00	5,470,191.87
委托贷款		
债券投资		
合计	3,665,600.00	5,470,191.87

### (2) 重要逾期利息

适用 不适用

### (3) 其他说明

应收利息期末较期初减少 32.99%，主要原因为本期收到上期定期存款利息。

## 7. 其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	452,101,542.70	56.60%	2,100,000.00	0.46%	450,001,542.70	464,786,184.08	56.27%	2,100,000.00	0.45%	462,686,184.08
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	188,050,976.14	23.54%	37,787,903.27	20.09%	150,263,072.87	195,699,986.09	23.69%	34,795,167.82	17.78%	160,904,818.27
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	158,662,318.33	19.86%			158,662,318.33	165,501,343.95	20.04%	1,410,813.58	0.85%	164,090,530.37
合计	798,814,837.17	100.00%	39,887,903.27	4.99%	758,926,933.90	825,987,514.12	100.00%	38,305,981.40	4.64%	787,681,532.72

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
盘龙区国有资产经营投资公司	440,978,807.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
昆明高新技术开发区综合行政执法大队	2,735,442.00			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区产业开发区住建局	2,352,769.53			政府部门保证金，预计可收回
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	2,024,867.78			政府部门保证金，预计可收回
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39			政府部门保证金，预计可收回
北京日建科技有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	100.00%	预计不可收回
合计	452,101,542.70	2,100,000.00	---	---

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	3,507,357.04	175,365.52	5.00%
1至2年	1,669,533.25	166,953.32	10.00%
2至3年	2,170,434.56	434,086.91	20.00%
3年以上	33,608,201.29	29,656,725.02	88.24%
3至4年	5,347,831.61	1,604,349.49	30.00%
4至5年	415,988.30	207,994.15	50.00%
5年以上	27,844,381.38	27,844,381.38	100.00%
合计	40,955,526.14	30,433,130.77	74.31%

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比组合	147,095,450.00	7,354,772.50	5.00%
合计	147,095,450.00	7,354,772.50	5.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款(元)	坏账准备	计提比例	计提理由
昆明高新技术产业开发区	21,012.00		4-5年	政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区住房和城乡建设局	246,113.40		3-4年	政府部门保证金，预计可收回
昆明市财政局昆明高新技术产业开发区财政分局	899,685.17		4-5年	政府部门保证金，预计可收回
日常往来款（房产经纪业务）	142,300,503.23		1年以内	预计可收回
其他	15,195,004.53		1年以内	预计可收回
合计	158,662,318.33			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额1,712,484.03元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目开发合作款及土地定金	440,978,807.00	440,978,807.00
保证金及押金	156,848,896.67	167,174,889.40
备用金	46,641,891.54	48,003,454.73
代垫款项	115,126,276.93	134,612,119.09
其他	39,218,965.03	35,218,243.90
合计	798,814,837.17	825,987,514.12

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	------------------	----------

盘龙区国有资产经营投资公司	项目开发合作款及土地定金	440,978,807.00	5年以上	55.20%	
无锡沪联房地产经纪有限公司	日常往来款	5,472,525.00	1年以内	0.69%	273,626.25
昆明市规划局盘龙分局	政府部门保证金	5,257,901.83	5年以上	0.66%	5,257,901.83
昆明高新技术开发区综合行政执法大队	政府部门保证金	2,735,442.00	4-5年	0.34%	
昆明高新技术产业开发区住建局	政府部门保证金	2,352,769.53	5年以上	0.29%	
合计	--	456,797,445.36	--	57.18%	5,531,528.08

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

(9) 其他说明

支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款的说明

A: 赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目。根据本公司的控股子公司野鸭湖房地产与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、盘龙区国有资产经营投资公司（以下简称“盘国投”）签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，经盘龙区人民政府按照昆政发（2010）69号等相关文件规定和程序，引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期未支付项目合作款，截止期末累计支付项目合作款117,056,000.00元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖房地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。截止报告日，该项目尚未结束。

B: 野鸭湖旅游小镇项目。根据2009年11月本公司的控股子公司野鸭湖房地产与盘国投签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》的约定，截止期末累计支付项目合作款323,922,807.00元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖房地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。截止报告日，该项目尚未结束。

## 8. 存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	563,150,272.02	166,858.94	562,983,413.08	621,290,657.99	166,858.94	621,123,799.05
原材料	242,802.66		242,802.66	224,095.74		224,095.74
库存商品	45,673,228.39	4,502,995.29	41,170,233.10	46,825,275.76	4,137,396.04	42,687,879.72
合计	617,041,991.46	4,669,854.23	612,372,137.23	676,315,717.88	4,304,254.98	672,011,462.90

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
野鸭湖后续项目				7,975,688.39			7,975,688.39			银行贷款、其他
合计	--	--		7,975,688.39			7,975,688.39			--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
国际花园车库	2005年12月31日	1,484,961.20			1,484,961.20
野鸭湖项目(A、B、C、D、E、F区)	2009年12月01日	63,109,384.92		6,059,970.50	57,049,414.42
野鸭湖项目GH区	2016年03月01日	84,733,424.78		28,161,530.77	56,571,894.01
新都会商业区项目	2013年12月01日	263,534,503.08		-110,953.45	263,645,456.53
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
悦尚西城	2016年11月01日	207,613,560.86		24,029,838.15	183,583,722.71
合计	--	621,290,657.99		58,140,385.97	563,150,272.02

(2) 存货跌价准备

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	166,858.94					166,858.94	
库存商品	4,137,396.04	365,599.25				4,502,995.29	
合计	4,304,254.98	365,599.25				4,669,854.23	--



按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
豆腐营小区	166,858.94					166,858.94	
合计	166,858.94					166,858.94	--

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

项目	期末余额
野鸭湖项目 GH 区	468,271.42
野鸭湖项目 (A、B、C、D、E、F 区)	899,830.41
新都会商业区项目	9,516,178.46
悦尚西城	16,421,322.90
合计	27,305,603.19

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
新都会商业区项目	174,130,185.45	174,130,185.45	详见附注七、58、所有权或使用权受到限制的资产
合计	174,130,185.45	174,130,185.45	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用  不适用

## 9. 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期金融机构理财产品	886,615,000.00	794,425,000.00
预缴税金	18,107,597.11	10,622,437.72
待抵扣增值税进项税	7,425,367.10	9,158,216.79
应收款项类投资	1,941,312,000.00	1,370,444,525.00
合计	2,853,459,964.21	2,184,650,179.51

其他说明：

①应收款项类投资为本公司之子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立的资金信托计划进行投资。

②其他流动资产期末较期初增加 30.61%，主要原因为本期购买的短期金融机构理财产品及应收款项类投资增加。

## 10. 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	139,233,427.63	63,424,000.00	75,809,427.63	216,257,826.95	63,424,000.00	152,833,826.95
按公允价值计量的	64,471,728.00		64,471,728.00	91,496,127.32		91,496,127.32
按成本计量的	74,761,699.63	63,424,000.00	11,337,699.63	124,761,699.63	63,424,000.00	61,337,699.63
合计	139,233,427.63	63,424,000.00	75,809,427.63	216,257,826.95	63,424,000.00	152,833,826.95

### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本			
公允价值	64,471,728.00		64,471,728.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额			
已计提减值金额			

### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
昆明住宅置业担保有限责任公司	4,000,000.00			4,000,000.00						
华邦物业管理有限公司	7,201,699.63			7,201,699.63						
上海瀚银信息技术有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00							

昆明人才培训中心	30,000.00		30,000.00	30,000.00		30,000.00	
昆明市一商边贸有限责任总公司	40,000.00		40,000.00	40,000.00		40,000.00	
天津华联商厦	36,000.00		36,000.00				
中国商业股份制企业经联会	50,000.00		50,000.00				
江苏高能时代在线股份有限公司	50,000.00		50,000.00				
南京邦航投资管理有限公司	63,354,000.00		63,354,000.00	63,354,000.00		63,354,000.00	11.56%
合计	124,761,699.63	50,000,000.00	74,761,699.63	63,424,000.00		63,424,000.00	—

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	63,424,000.00		63,424,000.00
本期计提			
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值余额	63,424,000.00		63,424,000.00

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

适用 不适用

(6) 其他说明

可供出售金融资产期末较期初减少50.40%，主要原因为嘉兴锦贝基金持有的鹏博士股票公允价值下跌以及本公司子公司出售持有的上海瀚银信息技术有限公司股权。

## 11. 长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											

广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	194,211.57			-275.00						193,936.57
昆明吴井房地产开发有限公司	90,867,310.61			144,472.49						91,011,783.10
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,953,792.58			-237,962.33						1,715,830.25
小计	93,015,314.76			-93,764.84						92,921,549.92
合计	93,015,314.76			-93,764.84						92,921,549.92

## 12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,036,058,243.74			2,036,058,243.74
二、本期变动	240,723.18			240,723.18
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他	240,723.18			240,723.18
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	2,036,298,966.92			2,036,298,966.92

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(4) 其他说明

①根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》：“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。”2018年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

②投资性房地产抵押担保情况详见“七、58、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 13. 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	420,882,933.93	18,909,988.54	15,863,902.73	256,205,106.12	66,122,308.67	777,984,239.99
2. 本期增加金额		33,784.45	545,162.26	13,408,362.45	9,800.80	13,997,109.96
(1) 购置		33,784.45	545,162.26	13,390,416.29	9,800.80	13,979,163.80
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他				17,946.16		17,946.16
3. 本期减少金额			1,599,826.90	11,705,242.36		13,305,069.26
(1) 处置或报废			1,599,826.90	11,705,242.36		13,305,069.26
(2) 其他转出						
4. 期末余额	420,882,933.93	18,943,772.99	14,809,238.09	257,908,226.21	66,132,109.47	778,676,280.69
二、累计折旧						
1. 期初余额	139,091,649.50	13,853,866.88	11,228,996.16	128,838,732.23	61,404,526.50	354,417,771.27
2. 本期增加金额	6,907,474.71	1,092,850.45	903,569.47	31,220,893.89	1,154,668.09	41,279,456.61
(1) 计提	6,907,474.71	1,092,850.45	903,569.47	31,220,893.89	1,154,668.09	41,279,456.61
3. 本期减少金额			1,501,953.45	10,796,656.99		12,298,610.44
(1) 处置或报废			1,501,953.45	10,796,656.99		12,298,610.44
(2) 其他转出						
4. 期末余额	145,999,124.21	14,946,717.33	10,630,612.18	149,262,969.13	62,559,194.59	383,398,617.44
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	274,883,809.72	3,997,055.66	4,178,625.91	108,645,257.08	3,572,914.88	395,277,663.25
2. 期初账面价值	281,791,284.43	5,056,121.66	4,634,906.57	127,366,373.89	4,717,782.17	423,566,468.72

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑物相关房屋的房产证及土地使用权证	8,268,119.50	地下人防配套,办证有政策性障碍,公司正在协调办理

其他说明:固定资产抵押担保情况详见“七、58、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 14. 在建工程

### (1) 在建工程情况

单位:元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新纪元客房改造工程	2,719,019.95		2,719,019.95	2,719,019.95		2,719,019.95
商场装修改造	443,869.30		443,869.30	486,739.19		486,739.19
合计	3,162,889.25		3,162,889.25	3,205,759.14		3,205,759.14

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位:元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95				2,719,019.95	27.69%					其他
商场装修改造		486,739.19	18,428.35	61,298.24		443,869.30						其他
合计	9,818,034.00	3,205,759.14	18,428.35	61,298.24		3,162,889.25	—	—				—

### (3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

## 15. 无形资产

### (1) 无形资产情况

单位:元

项目	土地使用权	经营权	商标及域名	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	2,213,750.52	500,000,000.00	781,065,333.36	11,700,000.00	13,800,000.00	15,150,000.00	86,016,695.17	1,409,945,779.05
2. 本期增加金额							14,142,067.06	14,142,067.06
(1) 购置							253,587.38	253,587.38
(2) 内部研发							13,888,479.68	13,888,479.68
(3) 企业合并								
3. 本期减少金额								

(1) 处置								
4. 期末余额	2,213,750.52	500,000,000.00	781,065,333.36	11,700,000.00	13,800,000.00	15,150,000.00	100,158,762.23	1,424,087,846.11
二、累计摊销								
1. 期初余额	541,815.66	27,083,333.33	65,333.36		10,448,428.28	11,135,714.28	19,733,101.83	69,007,726.74
2. 本期增加金额	26,032.68	12,499,999.98		649,999.98	1,449,319.47		2,162,521.85	16,787,873.96
(1) 计提	26,032.68	12,499,999.98		649,999.98	1,449,319.47		2,162,521.85	16,787,873.96
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额	567,848.34	39,583,333.31	65,333.36	649,999.98	11,897,747.75	11,135,714.28	21,895,623.68	85,795,600.70
三、减值准备								
1. 期初余额						4,014,285.72		4,014,285.72
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额						4,014,285.72		4,014,285.72
四、账面价值								
1. 期末账面价值	1,645,902.18	460,416,666.69	781,000,000.00	11,050,000.02	1,902,252.25		78,263,138.55	1,334,277,959.69
2. 期初账面价值	1,671,934.86	472,916,666.67	781,000,000.00	11,700,000.00	3,351,571.72		66,283,593.34	1,336,923,766.59

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 其他说明

本公司拥有的商标权为使用寿命不确定的无形资产，期末账面价值为781,000,000.00元，期末进行减值测试未发现减值迹象。

16. 开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
业务系统	49,392,561.91	29,507,512.99			13,888,479.68		65,011,595.22
合计	49,392,561.91	29,507,512.99			13,888,479.68		65,011,595.22

其他说明：

开发支出期末较期初增加 31.62%，主要原因为我爱我家房地产经纪本期符合资本化

条件的业务系统研发投入加大。

## 17. 商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
蓝风明道（北京）投资有限公司	38,177,745.59					38,177,745.59
合计	4,514,448,440.96					4,514,448,440.96

### (2) 商誉减值准备

适用  不适用

### (3) 其他说明：

本公司的商誉为2017年非同一控制下企业合并产生，本期末进行减值测试，未发现减值迹象。

## 18. 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	825,093,924.73	181,288,672.44	169,000,613.71		837,381,983.46
其他	10,613,207.16	960,000.00	2,711,981.10		8,861,226.06
合计	835,707,131.89	182,248,672.44	171,712,594.81		846,243,209.52

## 19. 递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	57,586,060.07	14,392,404.69	63,085,742.83	15,276,679.92
内部交易未实现利润	294,623,783.74	73,655,945.94	297,206,894.24	74,301,723.56
可抵扣亏损	596,130,811.74	149,069,242.65	598,756,686.95	148,562,950.05
负债账面价值大于计税基础项目	6,848,365.85	1,712,091.46	8,733,557.94	2,183,389.49
以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产	47,472,000.00	11,868,000.00	21,517,200.00	5,379,300.00
合计	1,002,661,021.40	250,697,684.74	989,300,081.96	245,704,043.02

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元



项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	802,519,799.56	200,629,949.89	1,305,162,426.12	326,290,606.53
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,736,344,435.35	434,086,108.84	1,223,309,707.55	306,416,887.15
内部交易递延所得税影响			419,352.76	104,838.19
合计	2,538,864,234.91	634,716,058.73	2,528,891,486.43	632,812,331.87

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	449,425,084.46	310,642,533.30
资产减值准备	42,063,842.11	113,492,523.55
合计	491,488,926.57	424,135,056.85

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018	8,891,107.96	46,362,685.20	
2019	14,763,104.39	27,836,364.92	
2020	34,158,287.90	34,356,857.34	
2021	62,846,169.39	64,325,984.85	
2022	136,059,252.08	137,760,640.99	
2023	192,707,162.74		
合计	449,425,084.46	310,642,533.30	---

20. 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付装修费	17,465,373.44	41,516,496.80
预付长期资产款	2,640,000.00	2,640,000.00
合计	20,105,373.44	44,156,496.80

其他说明：

其他非流动资产期末较期初减少54.47%，主要原因为本集团预付的装修费满足结算条件，本期转入长期待摊费用核算。

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	141,414,700.00	1,414,700.00
保证借款	300,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	
合计	941,414,700.00	401,414,700.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

(3) 其他说明

①短期借款抵押物说明详见“七、58、所有权或使用权受到限制的资产”。

②短期借款期末较期初增加134.52%，主要原因为本期新取得银行借款。

## 22. 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	60,225,540.00	66,580,000.00
合计	60,225,540.00	66,580,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额

适用 不适用

## 23. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	152,040,133.88	162,770,411.42
购货款	95,997,979.87	134,086,537.21
租金	10,147,264.68	40,100,916.06
股权转让款	114,573,693.40	852,220,744.60
其他	21,969,201.62	10,498,158.03
合计	394,728,273.45	1,199,676,767.32

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	104,159,482.00	尚未结算
合计	104,159,482.00	—

其他说明：

应付账款期末较期初减少67.10%，主要原因为本公司本期向我爱我家房地产经纪原股东支付股权转让款。

## 24. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
经纪业务	139,040,631.33	126,865,469.90
新房业务	177,605,772.74	111,619,916.20
售房款	72,029,728.56	83,012,227.89
资金类业务	49,485,525.83	33,515,601.32
货款	42,088,085.62	44,614,073.56
租金、物管费及其他	36,240,838.39	25,490,708.21
房餐费	3,031,055.35	3,496,990.99
引荐类业务		13,161,538.90
其他业务		10,599,649.64
合计	519,521,637.82	452,376,176.61

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
售房款	3,462,847.21	预收房款，尚未达到收入结转条件
合计	3,462,847.21	--

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

## 25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	248,216,433.00	2,619,290,998.08	2,565,707,269.89	301,800,161.19
二、离职后福利-设定提存计划	12,486,833.86	137,222,718.39	143,357,739.62	6,351,812.63
三、辞退福利	199,068.88	1,389,205.11	1,389,205.11	199,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	260,902,335.74	2,757,902,921.58	2,710,454,214.62	308,351,042.70

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	227,339,892.60	2,494,300,179.84	2,440,939,432.16	280,700,640.28

2、职工福利费	968,302.46	10,319,982.39	10,226,256.31	1,062,028.54
3、社会保险费	10,413,232.62	65,228,092.25	62,898,392.93	12,742,931.94
其中：医疗保险费	7,509,981.63	58,466,188.48	56,030,945.65	9,945,224.46
工伤保险费	1,642,191.79	1,858,741.57	1,853,833.16	1,647,100.20
生育保险费	1,261,059.20	4,903,162.20	5,013,614.12	1,150,607.28
4、住房公积金	4,909,585.56	40,433,855.63	42,777,590.68	2,565,850.51
5、工会经费和职工教育经费	4,400,516.89	9,008,887.97	8,865,597.81	4,543,807.05
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
8.其他短期薪酬	184,902.87	0.00	0.00	184,902.87
合计	248,216,433.00	2,619,290,998.08	2,565,707,269.89	301,800,161.19

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	12,160,188.41	132,857,093.70	138,989,434.12	6,027,847.99
2、失业保险费	326,645.45	4,365,624.69	4,368,305.50	323,964.64
3、企业年金缴费				
合计	12,486,833.86	137,222,718.39	143,357,739.62	6,351,812.63

(4) 辞退福利

单位：元

项目	期末应付未付金额	期初应付未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	199,068.88	199,068.88	199,068.88	
合计	199,068.88	199,068.88	199,068.88	

26. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	189,353,273.30	173,969,182.44
企业所得税	479,458,839.95	453,180,732.20
个人所得税	36,548,492.60	28,450,887.57
城市维护建设税	10,231,953.00	8,934,844.91
房产税	5,828,040.75	5,780,705.17
土地使用税	215,356.93	208,253.26
印花税	655,005.87	4,046,846.40
消费税	55,797.37	
营业税	652,974.54	653,072.87
土地增值税		6,423,754.24

教育费附加及地方教育费附加	9,068,574.62	8,029,540.17
契税	687,396.55	819,031.69
其他税种	601,486.47	471,475.36
合计	733,357,191.95	690,968,326.28

## 27. 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付款到期还本的长期借款利息	764,222.22	822,488.90
短期借款利息	299,178.07	357,534.24
中期票据利息	60,775,306.68	26,427,397.25
合计	61,838,706.97	27,607,420.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用  不适用

其他说明：

应付利息期末较期初增加 123.99%，主要原因为本期计提中期票据利息。

## 28. 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,443,638.97	2,443,638.97
合计	2,443,638.97	2,443,638.97

## 29. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付款项	1,172,240,335.74	1,259,207,358.19
押金及保证金	1,662,163,360.18	1,453,588,078.23
工程款	952,296.66	1,133,556.66
股权收购款		59,880,000.00
其他	51,923,452.55	26,053,289.40
合计	2,887,279,445.13	2,799,862,282.48

## 30. 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	201,000,000.00	200,000,000.00

一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	201,000,000.00	200,000,000.00

其他说明：

(1) 金额前5名的一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币 金额	本币金额(元)	外币 金额	本币金额(元)
民生银行昆明分行	2016年4月28日	2019年4月21日	人民币	6.65		51,000,000.00		50,000,000.00
富滇银行昆明新城支行	2015年6月1日	2020年5月26日	人民币	6.65		70,000,000.00		45,000,000.00
民生银行昆明分行	2015年12月25日	2019年12月25日	人民币	6.555		80,000,000.00		105,000,000.00
合计						201,000,000.00		200,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款情况详见“七、58、所有权或使用权受到限制的资产”。

### 31. 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
民生加银资产管理有限公司		666,000,000.00
合计		666,000,000.00

其他说明：民生加银资产管理有限公司本期已从嘉兴锦贝基金中全部退出。

### 32. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	128,000,000.00	224,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	128,000,000.00	224,000,000.00

(2) 长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币 金额	本币金额(元)	外币 金额	本币金额(元)
民生银行昆明分行	2015年12月25日	2019年12月24日	人民币	6.555		40,000,000.00		80,000,000.00
富滇银行昆明	2015年6月1日	2020年5月26日	人民币	6.650		88,000,000.00		123,000,000.00

新城支行								
民生银行昆明分行	2016年4月28日	2019年4月21日	人民币	6.650				21,000,000.00
合计						128,000,000.00		224,000,000.00

其他说明:

① 长期借款情况详见“七、58、所有权或使用权受到限制的资产”。

② 长期借款期末较期初减少42.86%，主要原因为本期偿还到期借款及将于一年内到期的部分重分类至“一年内到期的非流动负债”列报。

### 33. 应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,046,858,357.11	1,045,508,979.89
合计	1,046,858,357.11	1,045,508,979.89

#### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
昆明百货大楼（集团）股份有限公司2016年度第一期中期票据	700,000,000.00	2016-8-3	3年	700,000,000.00	697,284,657.46		22,750,000.00	823,408.32		698,108,065.78
昆明百货大楼（集团）股份有限公司2017年度第一期中期票据	350,000,000.00	2017-8-25	2年	350,000,000.00	348,224,322.43		11,375,000.00	525,968.90		348,750,291.33
合计	--	--	--	1,050,000,000.00	1,045,508,979.89		34,125,000.00	1,349,377.22		1,046,858,357.11

#### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用  不适用

#### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

适用  不适用

### 34. 长期应付款

按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00

专项维修基金	3,166,948.83	3,166,055.82
合计	6,166,948.83	6,166,055.82

### 35. 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
资产管理未实现收益	415,509,491.60	289,648,811.50	275,605,757.56	429,552,545.54	
合计	415,509,491.60	289,648,811.50	275,605,757.56	429,552,545.54	--

### 36. 股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,625,406,879.00	186,516,853.00		543,577,119.00		730,093,972.00	2,355,500,851.00

其他说明：

①经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)文件核准，公司以非公开发行股票的方式向西藏太和先机投资管理有限公司、天津海立方舟投资管理有限公司和青岛中建新城投资建设有限公司等3名特定投资者募集配套资金，其中：向西藏太和先机投资管理有限公司发行89,887,641股、向天津海立方舟投资管理有限公司发行56,179,774股、向青岛中建新城投资建设有限公司发行40,449,438股，共发行新股186,516,853股。

②根据2017年度权益分配方案，以1,811,923,732股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增3股，2018年6月完成资本公积转增股本，共转增543,577,119股。

### 37. 资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	4,989,273,403.89	1,435,219,580.80	543,577,119.00	5,880,915,865.69
其他资本公积	18,023,066.10			18,023,066.10
合计	5,007,296,469.99	1,435,219,580.80	543,577,119.00	5,898,938,931.79

其他说明：资本公积本期增加1,435,219,580.80元，为2018年1月非公开发行股份产生的资本溢价；资本公积本期减少543,577,119.00元，为根据2017年度权益分配方案以资本公积转增股本所致。



### 38. 其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	258,811,013.07	-26,960,011.90			-26,961,444.68	1,432.78	231,849,568.39
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,485,026.90						1,485,026.90
可供出售金融资产公允价值变动损益	-12,863,140.87	-27,024,399.32			-27,024,399.32		-39,887,540.19
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额		14,987.26			13,554.48	1,432.78	13,554.48
投资性房地产转换日公允价值变动损益	267,848,208.66						267,848,208.66
其他	2,340,918.38	49,400.16			49,400.16		2,390,318.54
其他综合收益合计	258,811,013.07	-26,960,011.90			-26,961,444.68	1,432.78	231,849,568.39

### 39. 盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	91,279,487.77			91,279,487.77
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	91,279,487.77			91,279,487.77

### 40. 未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	793,011,044.44	741,791,199.30

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	793,011,044.44	741,791,199.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	328,712,956.55	72,890,641.65
减：提取法定盈余公积		5,287,511.49
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	18,119,237.32	16,383,285.02
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	1,103,604,763.67	793,011,044.44

其他说明：根据2017年度利润分配方案，以1,811,923,732股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.10元（含税），本公司本期共派发现金红利18,119,237.32元

#### 41. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,233,334,652.95	3,593,518,438.34	628,130,755.92	436,139,980.58
其他业务	96,558,480.28	30,250,624.41	4,981,150.55	
合计	5,329,893,133.23	3,623,769,062.75	633,111,906.47	436,139,980.58

#### 42. 税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,068,660.70	
营业税		1,603,578.62
城市维护建设税	14,068,158.04	1,571,112.39
教育费附加	11,302,402.18	1,122,865.32
资源税		2,970.90
房产税	24,737,749.81	7,608,196.86
土地增值税	5,639,221.87	2,094,610.49
土地使用税	591,711.50	888,539.72
印花税	731,106.06	373,846.90
车船税	18,650.00	9,638.10
其他税费	133,417.38	
合计	58,291,077.54	15,275,359.30

### 43. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	398,986,601.65	18,234,769.58
广告宣传费	3,254,849.94	4,277,507.51
运费	1,428,075.22	1,289,032.34
水、电费	5,877,414.24	6,671,111.22
租赁费	30,454,356.67	31,016,790.67
销售代理及佣金	832,875.24	
折旧费	887,575.47	936,342.34
长期待摊费用摊销	1,851,647.52	1,866,288.78
办公通讯费	6,204,208.22	
修理费	1,579,858.99	594,526.98
推广费	10,601,091.20	
保洁费	817,068.09	
低值易耗品摊销	611,743.62	
其他	7,574,045.06	3,219,779.08
合计	470,961,411.13	68,106,148.50

### 44. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	325,287,774.46	21,008,111.24
租赁费	47,833,004.11	
折旧、摊销费	32,502,431.26	9,725,404.34
长期待摊费用摊销	5,754,503.48	4,430,140.24
办公通讯费	92,658,094.27	2,295,730.49
中介机构费	12,516,716.75	6,782,865.98
上市费		538,740.13
推广费	28,162,086.49	
其他	14,667,940.87	1,365,925.52
合计	559,382,551.69	46,146,917.94

### 45. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	68,573,491.63	42,519,719.21
减：利息收入	11,678,502.21	8,124,140.62
利息净支出	56,894,989.42	34,395,578.59
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
其他	19,757,965.20	1,513,665.03
合计	76,652,954.62	35,909,243.62

#### 46. 资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,375,211.54	1,714,759.75
二、存货跌价损失	365,599.25	64,255.58
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	9,740,810.79	1,779,015.33

#### 47. 公允价值变动损益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-25,954,800.00	-19,724,890.71
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		-26,800.00
合计	-25,954,800.00	-19,751,690.71

其他说明：本期公允价值变动损失较上年同期增加31.41%，主要原因为超市公司持有的鹏博士股票公允价值下跌。

#### 48. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-93,764.84	-215,240.19
处置长期股权投资产生的投资收益		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-2,090,234.83
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,772,781.00	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	10,898,150.67	17,090,710.84
合计	16,577,166.83	14,785,235.82

其他说明：其他为本集团使用暂时闲置的资金购买理财产品所产生的收益。

#### 49. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产损益	-5,021.84	7,152,447.26

其他说明：根据财政部于2017年12月发布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30号），利润表新增“资产处置收益”项目，并要求对可比期间的比较数据进行调整。本集团根据上述通知要求对2017年1-6月的可比数据进行调整，调增资产处置收益7,152,447.26元、调减营业外收入7,155,327.56元、调减营业外支出2,880.30元。

#### 50. 其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	28,424,093.63	

#### 51. 营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	50,000.00	352,898.74	50,000.00
罚款收入	9,301,525.59	172,753.68	170,855.72
其他	1,359,963.55	148,771.17	1,359,963.55
合计	10,711,489.14	674,423.59	1,580,819.27

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
住房和城乡建设局可再生能源专项补助	昆明市住房和城乡建设局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		222,900.00	与收益相关
2018新春欢乐购活动经费补助	昆明市五华区经济贸易和投资促进局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	50,000.00		与收益相关
新春欢乐购活动和举办仪式补助资金	昆明市呈贡区经济贸易和投资促进局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		30,000.00	与收益相关
2012年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	昆明市五华区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		99,998.74	与资产相关
合计	—	—	—	—	—	50,000.00	352,898.74	—

## 52. 营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	532,252.54		532,252.54
赔偿及补偿支出	4,433,872.79	3,998,963.91	4,433,872.79
其他	2,052,453.02	286,100.23	2,052,453.02
合计	7,018,578.35	4,285,064.14	7,018,578.35

## 53. 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	192,785,701.35	4,513,666.50
递延所得税费用	-4,913,269.91	-1,002,400.22
合计	187,872,431.44	3,511,266.28

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	553,829,614.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	138,457,403.53
子公司适用不同税率的影响	-494,254.20
调整以前期间所得税的影响	-618,658.55
非应税收入的影响	-95,608.70
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	630,738.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,871,215.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	48,974,381.06
其他	2,889,644.52
所得税费用	187,872,431.44

#### 54. 其他综合收益

详见附注“七、合并财务报表项目注释”之“38、其他综合收益。”

#### 55. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代收款	1,039,583,993.13	27,184,284.75
保证金、定金、押金	5,225,071.49	6,767,203.30
政府补助	22,177,509.36	252,900.00
利息收入	10,165,800.83	5,980,315.96
其他	2,653,342.82	2,370,471.44
合计	1,079,805,717.63	42,555,175.45

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代付款	222,367,475.07	49,381,062.44
保证金、定金、押金	4,807,414.39	10,900,174.43
期间费用	465,672,695.20	51,423,696.48
其他	1,609,361.69	4,214,737.77
合计	694,456,946.35	115,919,671.12

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
重大资产重组中介机构费	421,469.98	4,815,384.66
合计	421,469.98	4,815,384.66

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金释放	49,852,118.23	
使用权受到限制的银行存款释放 (筹资相关)		371,549,328.85
合计	49,852,118.23	371,549,328.85

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非公开发行股票承销费、手续费	20,798,600.63	
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	37,851,532.96	381,953,792.80
中期票据及其他融资相关费用		427,800.00
合计	58,650,133.59	382,381,592.80

## 56. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	365,957,182.68	24,819,326.74
加：资产减值准备	9,740,810.79	1,779,015.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,279,456.61	9,685,856.46
无形资产摊销	16,787,873.96	13,531,657.81
长期待摊费用摊销	171,712,594.81	7,112,446.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	5,021.84	-7,152,447.26
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	25,954,800.00	19,751,690.71
财务费用（收益以“－”号填列）	68,573,491.63	42,519,719.21
投资损失（收益以“－”号填列）	-16,577,166.83	-14,785,235.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-4,993,641.72	-1,357,876.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	1,903,726.86	355,476.74
存货的减少（增加以“－”号填列）	59,273,726.42	39,394,318.36



经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-191,976,625.92	-6,720,613.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	184,788,240.77	-85,561,105.25
其他		-13,308,847.39
经营活动产生的现金流量净额	732,429,491.90	30,063,381.05
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		--
现金的期末余额	2,472,892,864.93	712,537,412.80
减：现金的期初余额	1,798,637,090.83	720,375,702.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	674,255,774.10	-7,838,290.14

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,472,892,864.93	1,798,637,090.83
其中：库存现金	13,957,549.18	10,615,562.12
可随时用于支付的银行存款	2,456,339,665.31	1,757,637,274.47
可随时用于支付的其他货币资金	2,595,650.44	30,384,254.24
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,472,892,864.93	1,798,637,090.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 57. 所有者权益变动表项目注释

适用 不适用

## 58. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,490,709.10	详见其他说明（1）
存货	174,130,185.45	详见其他说明（2）
固定资产	178,565,023.65	详见其他说明（3）
投资性房地产	887,805,628.48	详见其他说明（4）
其他流动资产	112,000,000.00	详见其他说明（5）
合计	1,408,991,546.68	--

### （1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为56,490,709.10元，其中：银行承兑汇票保证金24,099,061.11元，房屋按揭保证金23,439,147.13元，代缴契税保证金9,511.32元，商业预付卡存管保证金8,718,238.37元，农民工保证金194,164.21元，信用卡保证金30,586.96元。

### （2）存货受限说明

本公司子公司野鸭湖房地产以其拥有的呈贡百大新都会商业中心负2层车位，负一层A区，地上2层至5层商铺作为抵押物，向富滇银行昆明新城支行借款20,000.00万元，借款期限为2015年6月1日至2020年5月26日，野鸭湖房地产与抵押业务相关的存货期末账面价值174,130,185.45元。截止期末，上述借款余额15,800.00万元，其中7,000.00万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，8,800.00万元在“长期借款”中列报。

### （3）固定资产受限说明

①本公司子公司野鸭湖房地产以其呈贡百大新都会商业中心负1层B、C区自留商场部分作为抵押物，向富滇银行昆明新城支行借款20,000.00万元提供抵押，借款期限为2015年6月1日至2020年5月26日，本公司子公司野鸭湖房地产与抵押业务相关的固定资产期末账面价值62,303,383.31元。截止期末，上述借款余额15,800.00万元，其中7,000.00万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，8,800.00万元在“长期借款”中列报。

②本公司以子公司西藏云禾所属新纪元大酒店19-28层房产作为抵押，为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖GH区”项目开发借款13,000.00万元提供抵押担保，借款期限为2016年4月28日至2019年4月21日，本公司子公司西藏云禾与抵押业务相关的固定资产期末账面价值38,165,794.44元。截止期末，上述借款余额5,100.00万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报

③本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼5层及10-11层、本公司子公司新都会商贸以所持有的昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层248间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得1.5亿元借款额度提供抵押担保，截止期末，上述借款

余额 3,841.47 万元，在“短期借款”中列报。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 11,257,475.72 元，本公司子公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 21,440,394.36 元。

④本公司以昆明新纪元广场停车楼 6 层（新纪元广场停车场）及新纪元广场 7 层（餐饮娱乐中心）的房产作为抵押，为本公司子公司家电公司向 中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.00 万元综合授信提供担保，同时本公司为该笔综合授信提供连带责任保证担保。与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 10,397,602.05 元。截止期末，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 3,613.53 万元（扣除保证金后）。

⑤本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼地下 1-2 层、新纪元广场停车楼 3 层（新纪元广场停车场）、新纪元广场停车楼 7 层（新纪元广场停车场）的房屋及土地作为抵押物，向招商银行昆明广福路支行申请 5,000 万元综合授信额度，实际借款金额 2,500 万元，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 15,747,951.34 元，期末实际承担的担保责任为 2,500.00 万元，在“短期借款”中列报。

⑥本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 -2 层，总建筑面积为 7,207.30 平方米的房产为本公司发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 15,435,842.99 元。

⑦本公司及本公司子公司西藏云禾以昆明市新纪元广场停车楼 8-9 层及昆明市新纪元广场 18 层的房屋及土地作为抵押物，为本公司子公司商业公司向 中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800 万元提供抵押，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 3,816,579.44 元，期末实际承担的担保责任为 7,800.00 万元，在“短期借款”中列报。

#### （4）投资性房地产受限说明

①本公司以其位于昆明市东风西路 99-100 号百大新天地（又名百大金地商业中心）的 5-9 层面积 10,714.20 平方米的房产作为抵押，为本公司子公司新百房地产向 中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 24,000.00 万元借款提供抵押担保，合同期限为 2015 年 12 月 25 日至 2019 年 12 月 24 日。本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 204,315,800.00 元。截止期末，上述借款余额 12,000.00 万元，其中 8,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，4,000.00 万元在“长期借款”中列报。

②本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 -1 层 E 区、F 区、1 层以及 -2 层，总建筑面积为 21,871.84 平方米的房产为本公司发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投

资性房地产期末账面价值为 300,833,700.00 元。

③本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 2 层和 5 层，总建筑面积为 16,495.73 平方米的房产为本公司已发行 2017 年度第一期中期票据 35,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 163,898,300.00 元。

④本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼 5 层及 10-11 层、本公司子公司新都会商贸以所持有的昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度提供抵押担保，截止期末，上述借款余额 3,841.47 万元，在“短期借款”中列报。本公司子公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 218,757,828.48 元。

#### (5) 其他流动资产受限说明

本公司之子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司杭州分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，杭州我爱我家房地产经纪有限公司以结构性存款理财存单作为质押，存单金额 11,200 万元，质押期限自 2018 年 1 月 24 日至 2018 年 7 月 24 日。

## 59. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	263,225.62	6.6166	1,741,658.64
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

## 八、合并范围的变更

### 1. 非同一控制下企业合并

适用 不适用

## 2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

## 3. 反向购买

适用 不适用

## 4. 处置子公司

适用 不适用

## 5. 其他原因的合并范围变动

适用 不适用

本报告期新设和注销的子公司如下：

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
昆明百货大楼投资控股有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
无锡艾佳美居装饰设计有限公司	新设	强化资源整合能力
广西南宁相寓资产管理有限公司	新设	开拓区域市场需要
南宁汇金行信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要
上海璞靳装饰装潢有限公司	新设	强化资源整合能力
廊坊我爱我家房地产经纪有限公司	新设	开拓区域市场需要
南宁伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	强化资源整合能力
无锡伟嘉安捷商务信息有限公司	新设	强化资源整合能力
唐山伟爱房地产经纪有限公司	注销	

## 6. 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式	备注
				直接	间接		
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	昆明	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	房地产	100%		新设	
昆明百货大楼商业有限公司	昆明	昆明市东风西路1号	商业	100%		新设	
昆明百大酒店管理有限公司	昆明	昆明市东风西路1号C座10楼	酒店管理	100%		新设	
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	昆明	昆明经济技术开发区信息产业基地29号地块水岸御园高层商务办公4幢1110号	商业	98.50%		新设	

昆明百大集团商业管理有限公司	昆明	昆明经济技术开发区信息产业基地29号地块水岸御园高层商务办公4幢1110号	商业管理	100%		新设	
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	昆明	昆明市东风西路1号	商业	100%		新设	
昆明百大房地产经纪有限公司	昆明	昆明市东风西路1号	物业管理	100%		新设	
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	昆明	昆明市东风西路1号负一楼	商业	100%		新设	
昆明星辉溢彩商贸有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路1号新纪元广场停车楼10-11楼	商业	100%		新设	
昆明创卓商贸有限责任公司	昆明	昆明市民航路99号	商业贸易及物资供销	100%		同一控制下企业合并取得	
昆明新西南商贸有限公司	昆明	昆明经济技术开发区信息产业基地29号地块水岸御园高层商务办公4幢1110号	租赁、国内贸易及物资供销	100%		同一控制下企业合并取得	
昆明新都会商贸有限公司	昆明	昆明市呈贡新区春融街2956号负一楼东区	商业	100%		新设	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	昆明	云南省昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	旅游, 服务	60%		同一控制下企业合并取得	
云南百大房地产有限公司	昆明	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	房地产	100%		同一控制下企业合并取得	注1
云南百大电子商务有限公司	昆明	昆明市呈贡区洛龙街道春融街2956号	电子商务平台运营、建设及管理	100%		新设	
昆明百大新纪元大酒店有限公司	昆明	云南省昆明市东风西路1号	住宿、餐饮服务	100%		新设	
西藏云百投资管理有限公司	拉萨	拉萨市柳梧新区柳梧大厦2楼05室	资产管理、投资管理、企业管理咨询	100%		新设	注1
北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京	北京市大兴区安定镇工业东区南二路168号	房地产经纪业务	90.44%		非同一控制下企业合并取得	注1
昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司	昆明	云南省昆明经开区信息产业基地29号水岸御园高层商务办公4幢1110号	商业	100%		新设	
昆明百货大楼投资控股有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路1号	租赁、商业贸易及物资供销	100%		新设	

注1: 云南百大房地产有限公司含下属4家子公司, 西藏云百投资管理有限公司含下属19家子公司, 北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属85家子公司。

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
我爱我家房地产经纪	9.56%	38,443,461.17		273,238,770.39
野鸭湖房地产	40.00%	-1,577,836.85		29,251,492.57

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
我爱我家房地产经纪	6,156,390,011.23	2,228,218,432.63	8,384,608,443.86	5,556,982,789.23	632,847,133.16	6,189,829,922.39	4,611,671,559.20	2,101,346,566.15	6,713,018,125.35	4,358,806,700.22	619,718,389.98	4,978,525,090.20
野鸭湖房地产	498,157,326.39	89,544,017.22	587,701,343.61	213,395,025.30	88,000,000.00	301,395,025.30	560,695,527.13	90,487,579.54	651,183,106.67	215,502,341.43	144,000,000.00	359,502,341.43

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
我爱我家房地产经纪	4,548,877,268.46	330,450,092.92	330,465,080.18	746,429,758.45				
野鸭湖房地产	45,421,092.37	-5,374,446.93	-5,374,446.93	-17,438,998.28	44,502,314.99	-2,924,286.26	-10,966,421.80	-16,981,484.51

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

适用 不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

## 3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产	49.00%		权益法
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产	20.00%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司
流动资产	182,398,206.36	64,304,034.20	184,206,927.51	79,730,037.93
非流动资产	16,737,681.61	34,803,776.17	16,682,516.18	32,422,206.44
资产合计	199,135,887.97	99,107,810.37	200,889,443.69	112,152,244.37
流动负债	11,402,263.83	18,680,912.35	13,450,661.37	30,383,281.47
非流动负债	1,995,291.29		1,995,291.29	
负债合计	13,397,555.12	18,680,912.35	15,445,952.66	30,383,281.47
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	185,738,332.85	80,426,898.02	185,443,491.03	81,768,962.90
按持股比例计算的净资产份额	91,011,783.10	1,715,830.25	90,867,310.61	1,953,792.58
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	91,011,783.10	1,715,830.25	90,867,310.61	1,953,792.58



存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	123,256.44		285,994.29	
净利润	294,841.81	-184,943.57	-242,112.47	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	294,841.81	-184,943.57	-242,112.47	
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	193,936.57	198,836.88
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-916.65	43,665.57
--其他综合收益		
--综合收益总额	-916.65	43,665.57

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

**4. 重要的共同经营**

□适用 √不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用 不适用

## 6. 其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

本集团在日常活动中金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、可供出售金融资产、长期股权投资、借款等，及多种因经营而直接产生的金融资产和负债，包括：应收票据、应收及其他应收款、应付票据、应付及其他应付款、长期应付款等。

本集团管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

### 1. 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、其他流动资产、可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款等，期末余额如下：

单位：元

项目	2018年6月30日
银行存款	2,456,339,665.31
其他流动资产	2,853,459,964.21
应收票据	5,879,298.00
应收账款	1,417,974,025.55
其他应收款	798,814,837.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	61,920,000.00
可供出售金融资产	139,233,427.63

本集团银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本集团其他流动资产主要为购买的低风险理财产品，主要购买信用评级较高的金融机构所发行的理财产品，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本集团应收票据、应收账款主要为应收售房款、佣金、服务费等，商品销售根据顾客

信用情况设定信用政策，售房交易均设定了首付款比例，并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要为支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款以及公司运营过程中的各类保证金，本集团在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、提供担保等方式，使本集团整体信用风险在可控范围内。

本集团应收票据、应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

本集团可供出售金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为从二级市场购买股票，主要信用风险为股票市场变动，最大风险敞口等于购买股票成本金额。

## 2. 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司负责监控各子公司的现金流量预测，在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

(1) 本集团流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款，其中短期借款、应付票据预计在1年内到期偿付，应付账款、应付利息、其他应付款预计在一个营业周期内偿付。期末余额按如下：

单位：元

项目	2018年6月30日
短期借款	941,414,700.00
应付票据	60,225,540.00
应付账款	394,728,273.45
应付利息	61,838,706.97
其他应付款	2,887,279,445.13
一年内到期的非流动负债	201,000,000.00

(2) 本集团非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

单位：元

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	201,000,000.00	128,000,000.00				
长期应付款						6,166,948.83
应付债券		1,046,858,357.11				

### 3. 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险。

本集团的市场风险为银行借款等带息债务的利率风险。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团带息债务分析如下：

单位：元

带息债务类型	2018年6月30日
浮动利息债务	
其中：	
其他应付款	
短期借款	941,414,700.00
一年内到期的非流动负债	201,000,000.00
长期借款	128,000,000.00
固定利息债务	
其中：	
其他应付款	
短期借款	
一年内到期的非流动负债	
长期借款	
应付债券	1,046,858,357.11

于2018年6月30日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响列示如下：

单位：元

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加50个基点	-5,793,182.64
人民币基准利率下降50个基点	5,793,182.64

## 十一、公允价值的披露

### 1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
（一）以公允价值计 量且变动计入当期损 益的金融资产	61,920,000.00			61,920,000.00
1. 交易性金融资产	61,920,000.00			61,920,000.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	61,920,000.00			61,920,000.00
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期 损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）可供出售金融 资产	64,471,728.00			64,471,728.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	64,471,728.00			64,471,728.00
（3）其他				
（三）投资性房地产		2,036,298,966.92		2,036,298,966.92
1. 出租用的土地使用 权				
2. 出租的建筑物		2,036,298,966.92		2,036,298,966.92
3. 持有并准备增值后 转让的土地使用权				
（四）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的 资产总额	126,391,728.00	2,036,298,966.92		2,162,690,694.92
（五）交易性金融负 债				
其中：发行的交易性 债券				
衍生金融负债				
其他				

(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

单位：元

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
二级市场购买的股票	126,391,728.00	注

注：本集团持有的从二级市场上购买的股票以证券交易所股票收盘价作为公允价值的确定依据。

## 3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：元

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
百大新纪元广场及百大金地商业中心	729,955,300.00	市场法	注
昆明走廊	54,065,200.00	市场法	注
西南商厦	695,462,323.18	市场法	注
悦尚西城	259,088,200.00	市场法	注
新都会一层	218,757,828.48	市场法	注
京隆国际公寓	43,974,198.11	市场法	注
虹井路房产	14,009,485.86	市场法	注
张杨路房产	11,395,178.08	市场法	注
东方路房产	9,591,253.21	市场法	注

注：作为投资性房地产出租的百大新纪元广场、百大金地商业中心、昆明走廊、西南商厦、悦尚西城、新都会一层商铺商业物业、京隆国际公寓、虹井路房产、张杨路房产、东方路房产，该类房产所处区域房地产成交相对活跃，可从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，同时估值方法与确定以往评估基准日方法相同，故采用市场法进行估值。因此采用市场法结果作为其估值结果。

**4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

适用 不适用

**5. 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

适用 不适用

**6. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

适用 不适用

**7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 不适用

**8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

适用 不适用

**9. 其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易**

**1. 本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例	母公司对本企业的 表决权比例
西藏太和先机投资管理有限公司	拉萨市柳梧新区柳梧大厦2楼	资产管理、投资管理	10,000.00	17.45%	17.45%

本企业的母公司情况的说明：

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司17.45%的股权；太和先机实际控制人谢勇先生持有的本公司5.52%的股权，谢勇先生合计持有本公司22.97%的股权。本企业的最终控制方是谢勇。

**2. 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成。

**3. 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

#### 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
华夏西部经济开发有限公司	受同一实际控制人控制

#### 5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	电商平台建设及服务费	100,000.00			97,087.38

出售商品/提供劳务情况表

适用  不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用  不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方

适用  不适用

本公司作为承租方

适用  不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
云南百大新百房地产有限公司	120,000,000.00	2015年12月25日	2019年12月24日	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	51,000,000.00	2016年4月28日	2019年4月21日	否
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2017年12月29日	2019年6月21日	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	36,135,300.00	2017年7月20日	2018年7月20日	否
西藏云百投资管理有限公司	500,000,000.00	2016年5月27日	2018年5月18日	是

本公司作为被担保方



担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏西部经济开发有限公司	158,000,000.00	2015年06月01日	2020年05月26日	否
昆明新西南商贸有限公司	350,000,000.00	2017年8月25日	2019年8月25日	否
昆明新都会商贸有限公司	38,414,700.00	2017年3月31日	2019年3月28日	否
昆明新西南商贸有限公司	700,000,000.00	2016年08月03日	2019年08月03日	否

#### 关联担保情况说明

①公司以其位于昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心 5-9 层的房产作为抵押，为本公司子公司新百房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 24,000 万元借款提供抵押担保，借款期限为 2015 年 12 月 25 日至 2019 年 12 月 24 日，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额 12,000 万元，其中 8,000 万元在“一年内到期的非流动负债”列报，4,000 万元在“长期借款”列报。

②本公司以子公司西藏云禾所属新纪元大酒店 19-28 层房产抵押，为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖 GH 区”项目开发借款 13,000 万元提供抵押担保，借款期限为 2016 年 4 月 28 日至 2019 年 4 月 21 日，同时本公司与野鸭湖房地产股东华夏西部经济开发有限公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额 5,100 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

③本公司及本公司子公司西藏云禾以昆明市新纪元广场停车楼 8-9 层及昆明市新纪元广场 18 层的房屋及土地作为抵押物，为本公司子公司商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800 万元提供抵押，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保，借款期限为 2018 年 6 月 22 日至 2019 年 6 月 21 日，期末实际承担的担保责任为 7,800 万元，在“短期借款”中列报。

④本公司子公司野鸭湖房地产以其呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位作为抵押物，为其向富滇银行昆明新城支行借款 20,000 万元提供抵押，借款期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，同时野鸭湖房地产股东华夏西部经济开发有限公司为该借款提供全额连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额 15,800 万元，其中 7,000 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，8,800 万元在“长期借款”中列报。

⑤本公司以子公司新西南商贸公司位于昆明市人民中路 17 号，青年路 398 号新西南大厦的-1 层 E 区、F 区、1 层以及-2 层，总建筑面积为 21,871.84 平方米的房产为公

司已发行的2016年度第一期中期票据70,000万元提供抵押担保。

⑥本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路17号、青年路398号新西南大厦的2层以及5层，总建筑面积为16,495.73平方米的房产为本公司已发行2017年度第一期中期票据35,000万元提供抵押担保。

⑦本公司子公司新都会商贸以昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层248间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得15,000万元借款额度提供抵押担保，截止期末，借款余额为3,841.47万元，期末实际承担的担保责任为3,841.47万元，在“短期借款”中列报。

⑧本公司以昆明新纪元广场停车楼6层（新纪元广场停车场）及新纪元广场7层（餐饮娱乐中心）的房产作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得4,500.00万元综合授信提供担保，同时本公司为该笔综合授信提供连带责任保证担保。截止期末，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为3,613.53万元（扣除保证金后）。

⑨本公司的全资子公司西藏云百与民生加银及上海中民银孚合作投资的嘉兴锦贝基金。在嘉兴锦贝基金各期投资存续期届满，由公司无条件受让民生加银持有的嘉兴锦贝基金优先级有限合伙份额未获得足额现金分配的实缴出资额以及剩余收益。对于公司应承担的该无条件收购义务及由此形成的债务，由本公司以位于云南省昆明市东风西路99-100号百大金地商业中心负2层到4层，合计面积14,087.22平方米房产提供抵押担保。该担保本金不超过人民币50,000.00万元。截止期末，民生加银已从嘉兴锦贝基金获得足额分配并退出，该担保已解除。

(5) 关联方资金拆借

适用 不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,660,016.97	2,888,700.00

(8) 其他关联交易

适用 不适用

## 6. 关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		4,597,900.80	
应收账款	山西译呈企业管理咨询有限公司			2,165,600.00	
其他应收款	北京伟业通天下房地产顾问有限公司			5,380,000.00	

## 7. 关联方承诺

适用 不适用

## 8. 其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

适用 不适用

### 2. 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3. 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4. 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5. 其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要承诺

2017年6月23日召开的2016年度股东大会审议通过《昆明百货大楼（集团）股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》，公司计划未来三年（2017-2019年）

内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于20%。

## 2. 或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司的地产子公司按房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，担保类型包括阶段性担保和全程担保。

阶段性担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人所购住房的产权证办理完毕及抵押登记手续办妥后并交银行保管之日止。截止2018年6月30日本公司的地产子公司承担阶段性担保的余额为3.44亿元。

全程担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人还清银行按揭贷款之日止，截止2018年6月30日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的余额为865.00万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

## 3. 其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1. 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2. 利润分配情况

适用 不适用

### 3. 销售退回

适用 不适用

### 4. 其他资产负债表日后事项说明

#### 关于回购公司股份事项

基于对公司业务转型及未来持续稳定发展的信心和对公司股票价值的合理判断，为维护广大投资者利益，增强投资者信心，同时建立、健全公司长效激励机制，吸引和留住优秀人才，保持公司长久持续运营能力和发展，综合考虑公司的财务状况、经营状况，

公司拟进行股份回购计划。公司本次回购的股份将用于实施股权激励计划，以调动公司管理层和核心骨干员工的积极性和创造性，确保公司未来发展战略和经营目标的实现，促进公司长远发展。根据股份回购方案，本公司拟以不低于1亿元（含1亿元）且不超过2亿元（含2亿元）人民币的自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。回购价格不超过7元/股，回购股份的实施期限为自股东大会审议通过本次回购股份方案之日起不超过12个月。

上述事项已经公司第九届董事第十九次会议、2018年第四次临时股东大会审议通过。截止本报告披露日，公司已实际完成回购股份数量16,852,777股。

## 十六、其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

适用 不适用

### 2. 债务重组

适用 不适用

### 3. 资产置换

适用 不适用

### 4. 年金计划

适用 不适用

### 5. 终止经营

适用 不适用

### 6. 分部信息

适用 不适用

### 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

#### (1) 关于变更公司名称及证券简称事项

经本公司第九届董事会第十四次会议、2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，公司将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，英文名称由“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.”变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”；公司证券简称相应

变更为“我爱我家”，英文名称缩写相应变更为“5i5j”。除上述变更外，公司证券代码000560 保持不变。截止2018年6月30日，上述事项已经全部变更完毕。

#### (2) 关于公司发行股份及支付现金购买我爱我家84.44%股权事项

公司于2017年11月3日收到经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)。核准公司向刘田、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)、赣州瑞德投资管理合伙企业(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及北京执一爱佳创业投资中心(有限合伙)发行股份及支付现金购买我爱我家16名股东合计持有的我爱我家84.44%的股权，合计支付对价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。

上述我爱我家84.44%股权于2017年12月18日过户至公司名下，本次非公开发行股份购买资产的新增股份455,170,945股于2017年12月29日在深圳证券交易所上市。公司于2018年2月5日实施完成非公开发行股份募集配套资金事项，本次非公开发行规模为186,516,853股，募集资金总额1,659,999,991.70元，扣除各项发行费用人民币39,100,000.00元后，募集资金净额为人民币1,620,899,991.70元。截止2018年6月30日，公司已向上述我爱我家股东支付相应现金对价。

#### (3) 关于收购控股子公司少数股东部分股权事项

为推进本公司战略发展布局，进一步加强对我爱我家房地产经纪的控制力度，提升公司管理决策效率，增强公司盈利能力，本公司与林洁先生于2018年6月25日签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》，本公司拟以人民币50,400万元的转让对价受让林洁先生持有的我爱我家房地产经纪8%的股权。截至本报告披露日，我爱我家房地产经纪的股权变更手续已完成，本公司对我爱我家房地产经纪的持股比例增至98.44%，林洁的持股比例降至1.56%。

#### (4) 关于与中国建设银行股份有限公司开展战略合作的事项

为加快公司主营业务的发展步伐，推进落实公司“打造城市综合服务提供商”的发展战略，提升综合竞争实力；为积极响应十九大报告提出的“住房是用来住的，不是用来炒的”定位，加快建立多主体、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有

所居，本公司拟与建设银行就住房租赁业务开展战略合作，本着社会效益与经济利益并重，资源共享、优势互补、平等互利的原则，致力于发展品牌化、规模化、专业化的租赁住房事业，打造中国住房新生态，实现互利共赢、共同发展。就本次战略合作事项，本公司与中国建设银行股份有限公司于2018年4月27日签订了《住房租赁业务战略合作框架协议》，以指导双方开展住房租赁业务战略合作，协议约定的战略合作内容主要涉及资金结算合作、对公金融服务、个人金融服务和住房租赁服务平台。

#### (5) 重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，截止2018年6月30日不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

年限	2018年6月30日
1年以内	640,680,698.49
1-2年	479,845,723.34
2-3年	303,065,712.22
3年以上	491,021,284.51
合计	1,914,613,418.55

#### 8. 其他

适用 不适用

### 十七、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						6,150,000.00	63.41%			6,150,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,296,020.41	100.00%	378,830.72	8.82%	3,917,189.69	3,548,571.13	36.59%	480,005.17	13.53%	3,068,565.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	4,296,020.41	100.00%	378,830.72	8.82%	3,917,189.69	9,698,571.13	100.00%	480,005.17	4.95%	9,218,565.96

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	314,775.76	15,738.79	5.00%
1至2年			
2至3年			
3年以上	1,210,306.44	363,091.93	30.00%-100.00%
3至4年	1,210,306.44	363,091.93	30.00%
4至5年			
5年以上			
合计	1,525,082.20	378,830.72	

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方组合	2,770,938.21		
合计	2,770,938.21		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-76,298.54元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
昆明百大集团商业管理有限公司大理分公司	关联方	2,500,000.00	1年以内	58.19



云南金玉房地产开发有限公司	非关联方	1,210,306.44	3-4年	28.17
昆明上影永华电影有限公司	非关联方	314,775.76	1年以内	7.33
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	关联方	146,158.86	1年以内	3.40
昆明百货大楼商业有限公司	关联方	124,779.35	1年以内	2.91
合计		4,296,020.41		100.00

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	440,978,807.00	17.05%			440,978,807.00	2,296,529,747.47	99.47%			2,296,529,747.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,145,185,090.03	82.95%	9,449,759.90	0.44%	2,135,735,330.13	12,492,691.35	0.53%	9,590,851.14	76.77%	2,901,840.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,586,163,897.03	100.00%	9,449,759.90	0.37%	2,576,714,137.13	2,309,022,438.82	100.00%	9,590,851.14	0.41%	2,299,431,587.68

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
盘龙区国有资产经营投资公司	440,978,807.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
合计	440,978,807.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	534,797.22	26,739.88	5.00%
1至2年			
2至3年	5,687.39	1,137.48	20.00%
3年以上	10,105,282.44	9,421,882.54	30.00%–100.00%
3至4年	976,285.57	292,885.67	30.00%
4至5年			
5年以上	9,128,996.87	9,128,996.87	100.00%
合计	10,645,767.05	9,449,759.90	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□适用√不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	2,134,539,322.98		
合计	2,134,539,322.98		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-11,291.01元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用√不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目开发合作款及土地定金	440,978,807.00	440,978,807.00
备用金	231,000.00	61,500.00
代垫款项	1,110,285.18	498,400.27
内部往来款	2,134,539,322.98	1,855,550,940.47
其他	9,304,481.87	11,932,791.08
合计	2,586,163,897.03	2,309,022,438.82

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
盘龙区国有资产经营投资公司	项目合作开发款	243,024,000.00	5年以上	9.40%	
盘龙区国有资产经营投资公司	项目合作开发款	70,831,440.00	4-5年	2.74%	
盘龙区国有资产经营投资公司	项目合作开发款	68,587,367.00	3-4年	2.65%	
盘龙区国有资产经营投资公司	项目合作开发款	58,536,000.00	5年以上	2.26%	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	内部往来款	801,173,972.61	1年以内	30.98%	
昆明百大集团商业管理有限公司大理分公司	内部往来款	468,575,773.62	1年以内	18.12%	
昆明新都会商贸有限公司	内部往来款	292,833,968.00	1年以内	11.32%	
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	189,566,767.00	1年以内	7.33%	
合计	--	2,193,129,288.23	--	84.80%	

(6) 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

### 3. 长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,878,664,353.93		6,878,664,353.93	6,877,664,353.93		6,877,664,353.93
对联营、合营企业投资	91,011,783.10		91,011,783.10	90,867,310.61		90,867,310.61
合计	6,969,676,137.03		6,969,676,137.03	6,968,531,664.54		6,968,531,664.54

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆明星辉溢彩商贸有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
西藏云百投资管理有限公司	100,143,206.64			100,143,206.64		
云南百大电子商务有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00		
昆明百大新纪元大酒店有限公司	8,185,789.00			8,185,789.00		
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	17,095,171.87			17,095,171.87		
昆明百大酒店管理有限公司	900,000.00			900,000.00		
昆明百大房地产经纪有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
昆明百货大楼商业有限公司	27,465,360.25			27,465,360.25		
昆明百大集团商业管理有限公司	1,341,617.56			1,341,617.56		
昆明创卓商贸有限责任公司	919,958.27			919,958.27		
昆明新西南商贸有限公司	347,272,961.33			347,272,961.33		
昆明新都会商贸有限公司	333,204,316.11			333,204,316.11		
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	6,396,571.71		5,000,000.00	1,396,571.71		
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	21,969,032.36			21,969,032.36		
云南百大房地产有限公司	55,310,467.54			55,310,467.54		
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司		6,000,000.00		6,000,000.00		
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,909,459,901.29			5,909,459,901.29		
合计	6,877,664,353.93	6,000,000.00	5,000,000.00	6,878,664,353.93		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
昆明吴井房地产开发有限公司	90,867,310.61			144,472.49						91,011,783.10	
小计	90,867,310.61			144,472.49						91,011,783.10	
合计	90,867,310.61			144,472.49						91,011,783.10	

4. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	60,040,355.96	26,288,723.24	47,780,166.80	10,800,329.26
其他业务	12,697,352.39		11,882,983.97	
合计	72,737,708.35	26,288,723.24	59,663,150.77	10,800,329.26

5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	144,472.49	-118,635.11
处置长期股权投资产生的投资收益		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	2,509,282.67	8,532,622.17
合计	2,653,755.16	8,413,987.06

## 6. 其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-374,584.21	主要为处置、报废固定资产损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	746,300.00	主要为各类政府奖励金和补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	3,832,174.70	主要为银行理财收益
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-5,700,201.79	主要为一般赔偿支出
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-20,182,019.00	主要为本公司进行证券投资期末公允价值下跌产生的损失和处置金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	582,005.08	主要为赔偿、补偿支出
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-6,205,348.66	
少数股东权益影响额	-297,749.50	
合计	-14,593,227.06	--

## 2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.54%	0.1420	0.1420
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.69%	0.1483	0.1483

## 3. 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4. 其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）报告期内在中国证监会指定报纸及网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

我爱我家控股集团股份有限公司

2018年8月30日