



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
关于昆明百货大楼（集团）股份有限公司关于发行股份
及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易申请文件
一次反馈意见通知书（171335 号）的回复

中国证券监督管理委员会：

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）受昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的委托，担任公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的会计师，根据贵会《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》第 171335 号（以下简称“反馈意见”），本所以对反馈意见的有关事项进行了认真讨论研究，对反馈意见述及的所有问题进行了逐项核查落实，现就有关问题答复如下：



问题九: 申请材料显示, 本次募集配套资金不超过 250,000 万元, 其中 185,000 万元用于支付本次交易现金对价, 55,000 万元用于“分散式长租公寓装配项目”, 10,000 万元用于“房产综合服务与智能管理平台项目”。请你公司: 1) 结合上市公司 现有货币资金用途、未来支出安排、前次募集资金使用情况、可利用的融资渠道、授信额度, 进一步补充披露募集配套资金的必要性。2) 补充披露募集配套资金投入是否影响拟购买资产业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额。3) 补充披露“分散式长租公寓装配项目”、“房产综合服务与智能管理平台项目”的可行性分析情况, 项目资金用途是否涉及补充流动资金、是否与我爱我家报告期内相关业务的经营规模相匹配。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

一、补充披露内容

(一) 结合上市公司现有货币资金用途、未来支出安排、前次募集资金使用情况、可利用的融资渠道、授信额度, 进一步补充披露募集配套资金的必要性

根据反馈意见要求, 关于结合上市公司现有货币资金用途、未来支出安排、前次募集资金使用情况、可利用的融资渠道、授信额度, 进一步补充披露募集配套资金的必要性的相关内容, 上市公司已于重组报告书“第六节 本次交易发行股份情况”之“四、募集配套资金的用途和必要性”之“(二) 募集配套资金的必要性”中补充披露如下:

“3、上市公司募集配套资金必要性具体分析

(1) 上市公司现有货币资金用途、未来支出安排

根据上市公司 2017 年半年度财务报告(未经审计), 截至 2017 年 6 月 30 日, 上市公司货币资金余额为 93,081.80 万元(其中受限制的货币资金余额为 21,828.06 万元), 短期银行理财产品 32,300 万元, 剩余可使用的资金合计 103,553.74 万元。剩余可用资金已有较为明确的用途, 主要包括支付收购我爱我家 6%股权剩余股权转让款、偿还借款、支付中期票据利息、2016 年度利润分配、拟建设项目支出及满足经营性营运资金需求。上市公司不具备在不影响日常业务营运资金的



情况下支出大量资金用于支付本次交易现金对价、分散式长租公寓装配项目和房产综合服务与智能管理平台项目的条件。

单位：万元

序号	资金用途	金额
1	支付收购我爱我家 6%股权剩余股权转让款	11,399.98
2	偿还 2018 年内到期的借款及利息	31,600
3	2016 年度利润分配	1,638.33
4	拟建设项目支出	2,710
5	满足经营性营运资金需求	97,263.32
合计		144,611.63

1) 支付收购我爱我家 6%股权股权转让款

经上市公司第八届董事会第五十次会议及上市公司 2016 年年度股东大会审议通过，上市公司协议受让太合达利、西藏利禾及执一爱佳（以下简称“6%股权转让方”）合计持有的我爱我家 6%股权，转让作价共计 37,799.98 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，上市公司收购我爱我家 6%股权尚剩余 11,399.98 万元股权转让款待支付条件成就后支付。

2) 偿还至 2018 年内到期的借款及利息

根据上市公司半年度财务报告（未经审计），至 2018 年底上市公司需要偿还的借款余额为 22,500 万元，并需要分别于 2017 年 8 月及 2018 年 8 月支付中期票据利息各 4,550 万元。截至 2018 年底，上市公司合计需要偿还借款及中期票据利息资金为 31,600 万元。

3) 2016 年度利润分配

经上市公司第八届董事会第五十一次会议及上市公司 2016 年年度股东大会审议通过，上市公司拟以目前公司总股本 1,170,235,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.14 元（含税），合计需要支付现金股利 1,638.33 万元。

4) 拟建设项目支出



上市公司拟建设项目支出计划如下：

单位：万元

序号	项目	资金需求
1	公司各商场更新改造	2,000
2	新纪元客房改造工程	710
	合计	2,710

因此，预计上市公司拟建设项目支出合计 2,710 万元。

5) 经营性营运资金需求

截至 2017 年 6 月 30 日，上市公司经营性流动资产余额为 179,298.50 万元，经营性流动负债余额为 82,035.18 万元，经营性营运资金占用额为 97,263.32 万元，对于营运资金的需求较大，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日
应收票据	48.85
应收账款	4,124.22
预付款项	28,316.68
其他应收款	50,341.76
存货	96,467.00
经营性流动资产小计	179,298.50
应付票据	6,553.45
应付账款	37,638.59
预收款项	13,532.00
应付职工薪酬	442.10
应交税费	2,559.74
应付股利	1,882.69
其他应付款	19,426.61
经营性流动负债小计	82,035.18
经营性营运资金占用额	97,263.32

(2) 上市公司前期募集资金使用情况



截至本报告书签署日，上市公司前次募集资金已经使用完毕。

（3）上市公司可利用的融资渠道、授信额度

上市公司的融资渠道包括银行贷款等债权融资及非公开发行股票、配股等权益融资。

截至本报告书签署日，上市公司及其子公司获得的授信额度如下表所示：

单位：万元

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	剩余额度
1	民生银行昆明分行	91,500.00	87,000.00	4,500.00
2	富滇银行昆明新城支行	35,000.00	20,000.00	15,000.00
	合计	126,500.00	107,000.00	19,500.00

虽然上市公司尚有部分银行授信额度，但是该类银行贷款授信额度的借款在用途方面存在限制，一般不适用于固定资产、股权投资等用途，无法用于本次交易现金对价的支付和标的公司项目建设等。因此，本次通过股权融资的方式进行外部融资，与公司的总体资金安排相匹配，有利于推进本次交易的顺利完成。

综上，上市公司货币资金均有明确的支出安排，且在未来生产经营过程中的付现压力较大，综合考虑上市公司未来经营计划的资金需求，本次交易宜采用股权融资的方式满足支付本次交易现金对价及中介机构服务等交易费用及标的公司募投项目建设对资金的需求，缓解上市公司的付现压力，并通过募投项目建设增强本次交易完成后上市公司的可持续发展能力。因此，本次交易募集配套资金具有合理性及必要性。”

（二）补充披露募集配套资金投入是否影响拟购买资产业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额

根据反馈意见要求，关于募集配套资金投入是否影响拟购买资产业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额的相关内容，上市公司已于重组报告书“第六节 本次交易发行股份情况”之“四、募集配套资金的用途和必要性”之“（五）本次交易的评估结果不包含募集配套资金的影响”及“（六）本次募集资金投入对标的公司业



绩承诺期间财务费用和业绩承诺金额的影响”中补充披露如下：

“（五）本次交易的评估结果不包含募集配套资金的影响

本次发行股份及支付现金购买资产采用收益法、资产基础法对标的公司价值进行评估，并采用收益法的评估结果作为最终评估结果。

对标的公司采取收益法评估时，考虑到本次募集配套资金尚需获得中国证监会的核准，且本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金为前提条件，因此标的公司评估时未以募集配套资金成功实施为前提，本次募集配套资金成功与否并不影响标的公司的评估值，预测现金流中不包含募集配套资金投入带来的收益。

（六）本次募集资金投入对标的公司业绩承诺期间财务费用和业绩承诺金额的影响

配套募集资金用于本次重组标的公司将影响标的资产在盈利补偿期间的净利润实现数。未来计算标的公司的承诺业绩时，将扣除募集配套资金投入效益的影响金额。为避免募投项目投入运营后对标的公司业绩承诺期间财务费用和业绩承诺金额的影响，上市公司与本次交易的补偿义务人签署的《业绩承诺补偿协议》约定如下：

“乙方承诺我爱我家利润补偿年度实现的净利润指标为扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润。同时，上述净利润指标还应扣除本次交易实施完成后上市公司追加投资或募集配套资金用于目标公司募投项目所带来的收益及其节省的财务费用。上市公司募集配套资金用于目标公司募投项目所节省的财务费用计算公式如下：上市公司募集配套资金用于目标公司募投项目所节省的财务费用=本次募集配套资金实际用于增资我爱我家的金额×同期银行贷款利率×（1-我爱我家的所得税税率）×资金实际使用天数/365。其中，同期银行贷款利率根据实际经营中中国人民银行同期一年期贷款利率确定。”

（三）补充披露“分散式长租公寓装配项目”、“房产综合服务与智能管理平台项目”的可行性分析情况，项目资金用途是否涉及补充流动资金、是否与我爱



我家报告期内相关业务的经营规模相匹配

根据反馈意见要求，关于“分散式长租公寓装配项目”、“房产综合服务与智能管理平台项目”的可行性分析情况，项目资金用途是否涉及补充流动资金、是否与我爱我家报告期内相关业务的经营规模相匹配的相关内容，上市公司已于重组报告书“第六节 本次交易发行股份情况”之“四、募集配套资金的用途和必要性”之“（二）募集配套资金的必要性”之“5、分散式长租公寓装配项目”和之“6、房产综合服务与智能管理平台”中补充披露如下：

“5、分散式长租公寓装配项目

（1）分散式长租公寓装配项目的必要性

近年来，我国住房租赁市场快速发展，住房租赁规模逐步扩大，为解决居民居住问题、推动经济社会发展作出了重要贡献。城市居民家庭通过租赁解决住房问题的比例逐年上升，而进城务工人员也主要通过租赁方式解决住房问题。

传统租房模式存在着房源供给分散、资源错配、中介服务较为混乱等痛点，其逐渐成为我国住房租赁市场持续健康发展的掣肘。年轻人与中高端客户更加强调生活质量，强调个性化和社交化，强调思想和文化的氛围，传统的租赁居间服务无法满足年轻人的租房需求，为长租公寓提供了可以切入的市场重要机遇。

近年来，以我爱我家为代表的中介机构通过发展规模越来越大的资管业务，其“房屋托管+房屋装修+管理服务”的模式有效将众多个人房源“化零为整”，为客户提供精准信息、精致房源、精细服务（包括租后管理、保洁维修等），从而较好解决了传统租房模式的痛点与问题，并受到了广大客户尤其是中高端客户与年轻客户的青睐。

此外，我国陆续出台加快培育和发展住房租赁市场的相关政策法规，整个租赁市场快速发展，资产管理业务亦将受到国家政策的支持，实现爆发式增长。2015年11月22日，国务院办公厅印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》中提到“推动房地产中介、房屋租赁经营等生活性服务规范化、标准化发展，强化服务民生的基本功能，积极发展短租公寓、长租公寓等满足广大人民群众消费需求的细分业态。”2016年2月2日，国务院印发《关于深入推



进新型城镇化建设的若干意见》，再次强调建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度，对不具备购房能力或没有购房意愿的常住人口，支持其通过住房租赁市场租房居住。2016 年 12 月，习总书记在中央经济工作会议中提出，要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。

在市场机遇与政策扶持的双重支持下，资管业务将成为我爱我家未来发展的核心。

（2）分散式长租公寓装配项目具体情况

1) 基本情况

项目名称	分散式长租公寓装配
实施主体	北京爱家营企业管理有限公司
建设地点	北京、上海、杭州等一线或二线城市
项目总投资	100,000 万元
拟用募集资金投资金额	55,000 万元
项目规模及内容	在北京、上海、杭州等一线或二线城市建设约 17,430 套精品长租公寓，主要内容包括对新增的代管公寓进行标准化、精致化软硬件装修改造。

2) 项目资金安排

我爱我家分散式长租公寓装配项目投资总额为 100,000 万元，其中 98,500 万元用于装配投入、1,500 万元用于平台系统建设。其中装配投入拟使用募集资金投资金额 55,000 万元，其余资金拟通过公司自有资金投入。

3) 项目建设进度安排及预期收益

本次我爱我家分散式长租公寓装配项目分月进行投入建设。其中第一年拟装配投入 8,048 套公寓，第二年拟装配投入 9,382 套公寓。经测算，项目投产后，年平均净利润达 3,364.76 万元，所得税后内部收益率为 12.58%，所得税后投资回收期为 4.26 年，项目经济效益良好。

4) 项目可行性分析

1>业务可行性

我国住房租赁市场仍处于发展的初期，具备较大的发展空间。近年来，为



缓解我国居民的购房压力和社会矛盾，我国陆续出台加快培育和发展住房租赁市场的政策法规。根据国务院于 2016 年 5 月出台的《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，国家着力培养住房租赁市场的供应主体，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平；2016 年 12 月，习总书记在中央经济工作会议中提出，要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展；2017 年 7 月，住建部、证监会、发改委等 9 部委联合发布了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场，明确了培育规划规模化住房租赁企业、搭建住房租赁交易平台、增加租房供应等多项发展举措。

我爱我家于 2001 年开始运营资管业务，是我国较早涉足该细分行业的房地产中介，目前已经成为我国最大的房屋资产管理公司之一。标的公司资管业务主要集中在北京、上海、杭州等城市，并于最近两年实现迅速增长，截至 2017 年 3 月末，其资管业务在全国 11 个城市中房源保有量 20 余万套，成为国内房屋资产管理行业领先企业之一。

本次我爱我家拟建设的“分散式长租公寓装配项目”，拟于北京、上海、杭州、苏州、太原、天津、南京、成都、广州等一线或二线城市建设约 17,430 套精品长租公寓，进一步扩展我爱我家的资管业务规模。根据《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，住建部已会同有关部门选取了广州、南京、杭州、成都等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的城市，其中广州、南京、杭州、成都为标的公司本次分散式长租公寓装配项目拟建设城市。

随着国家政策支持力度的不断加大及一二线城市居民住房特别是租赁住房需求不减，我爱我家分散式长租公寓装配项目具有业务可行性。

2>资质完备性

我爱我家分散式长租公寓装配项目已取得了发展和改革部门的项目备案证明（京西城发改（备）（2017）75 号）。

3>运营可行性

截至 2017 年 3 月末，我爱我家资管业务在全国 11 个城市中房源保有量 20



余万套, 已积累了 20 余年的行业运营及管理经验。本次拟建设的分散式长租公寓建设地主要位于我爱我家已开展资管业务的区域, 长租公寓运营人员由我爱我家内部人员担任, 公寓的装配由我爱我家根据房屋的实际情况, 选择合适的家具及劳务供应商开展。

4>本项目拟投资金额与我爱我家经营规模相匹配

我爱我家分散式长租公寓项目投资总额为 10 亿元, 其中拟使用募集配套资金 5.5 亿元, 拟于北京、上海、杭州等一线或二线城市建设 17,430 套精品长租公寓。

根据安永华明会计师出具的审计报告(安永华明(2017)专字第 60878299_A02 号,截至 2017 年 3 月 31 日,我爱我家合并口径总资产为 45.35 亿元。本项目拟投资金额为 10 亿元, 占我爱我家总资产的比例为 22.05%。与募投项目投资规模相比,我爱我家资产规模较大。截至 2017 年 3 月 31 日,标的公司货币资金余额为 12.78 亿元,本募投项目拟使用自有资金 4.5 亿元,其余资金主要用于标的公司开展日常经营所需的营运资金,包括支付员工薪酬、物业租金,以及应对资管业务产生的押金返还及租金转付。尽管从全年来看,2015 年和 2016 年度,标的公司经营活动产生的现金流量净额分别为 7.60 亿元和 21.04 亿元,现金流较好,但标的公司现金流具有显著的季节性特征,2017 年一季度,标的公司经营活动产生的现金流量净额为-4.02 亿元。因此,标的公司需要对营运资金进行合理安排,保证日常经营的正常开展。标的公司不具备在不影响日常业务营运的情况下支出大量资金用于分散式长租公寓装配项目。

截至 2017 年 3 月末,我爱我家资管业务在全国 11 个城市中房源保有量 20 余万套,本项目拟建设 17,430 套精品长租公寓,占我爱我家目前在管房源的比例不足 10%。我爱我家未来拟重点发展资管业务,资管业务规模将继续扩大,与我爱我家资管业务规模相比,募投项目建设规模较小。

我爱我家分散式长租公寓项目分月进行投入建设。其中第一年拟装配投入 8,048 套公寓,第二年拟装配投入 9,382 套公寓,投资期限较长。投资期内各年平均投资规模相对于标的公司资产规模较小。



综上，分散式长租公寓项目拟投资金额与我爱我家经营规模相匹配。

5>项目资金投资情况

我爱我家分散式长租公寓项目投资总额为 100,000 万元，其中 98,500 万元用于装配投入、1,500 万元用于平台系统建设。其中装配投入拟使用募集资金投资金额 55,000 万元，其余资金拟通过公司自有资金投入。

本项目拟于北京、上海、杭州等一线或二线城市建设 17,430 套精品长租公寓，装配投入总计约 98,500 万元。具体投入情况如下表所示：

城市	套数(套)	单套装配成本 (万元)	合计 (万元)	装配内容
北京	10,630	5.00	53,150	装修内容包括： 整层地面与墙面 处理、地面整体 铺设复合地板、 厨房安装整体橱 柜、电路水路部 分整改； 配置包括：全套 家具、家电及相 关职能设备。
上海	1,800	7.00	12,600	
杭州	2,400	8.00	19,200	
苏州	1,000	4.50	4,500	
太原	400	4.50	1,800	
天津	300	4.50	1,350	
南京	300	6.00	1,800	
成都	400	7.00	2,800	
广州	200	6.50	1,300	
合计	17,430	/	98,500	

注：装配成本在受托房屋的委托期内进行摊销；根据我爱我家历史经营情况，委托期根据城市不同，为 3 年或 5 年。

分散式长租公寓项目拟使用募集资金投资金额 55,000 万元，全部用于标的公司在建项目的长租公寓的装修配置，不涉及补充流动资金，符合证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的规定。

6、房产综合服务与智能管理平台

(1) 房产综合服务与智能管理平台

传统的信息系统多为单一独立建设，不能很好的实现技术服务与业务的打通，且智能化程度不高，导致信息传递效率低、用户体验差等问题。随着房产交易市



场的逐渐发展成熟，客户对于服务的要求进一步提高。

房产综合服务与智能管理平台将以提升用户体验和满意度为核心，打造全新的官网和 APP，将其建设成线上资源渠道与对外服务的入口，不断优化线上服务，提供透明、高效、智能、便捷的用户体验。同时，通过服务的提升带动内部管理的改进和 CBS 核心业务系统的升级，增强客户与经纪人之间的互连互动，实现房、客、人的高效、精准、智能连接，形成一站式的房产服务闭环，从而实现透明化交易，缩短交易周期，减少交易成本。

同时，为了提高我爱我家运营管理效率和服务的智能化水平，将建设重构大数据系统，搭建数据仓库，在此基础上打造 BI 企业商业智能系统，为我爱我家管理决策和各项业务的管理提供数据支持，利用大数据技术实现业务智能化和服务个性化。同时，利用数据和平台优势积极开展合作，通过大数据服务与产品开发为我爱我家带来新的业务机会和经济效益。

通过平台建设与业务的紧密结合，为构建高品质服务和最佳体验的中国“移动居家生活服务平台”打下坚实的基础。

（2）房产综合服务与智能管理平台

1) 基本情况

项目名称	房产综合服务与智能管理平台
实施主体	北京我爱我家房地产经纪有限公司
建设地点	北京
项目总投资	15,000 万元
拟用募集资金投资金额	10,000 万元
项目规模及内容	研发面向用户的新版移动端 APP 和官网、升级 ERP 系统、升级数据仓库和大数据系统，基于新系统的建设和流程优化，构建基于数据的、贯通前端用户服务和后台业务管理的一体化平台系统。

2) 项目资金安排

我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目投资总额为 15,000 万元，其中硬



件投入 5,678 万元、软件升级改造投入 5,610 万元、租金及装修费用 1,604 万元、运营与推广投入 2,108 万元。其中硬件投入及软件升级改造投入拟使用募集资金投资金额 10,000 万元，其余资金拟通过公司自有资金投入。

3) 项目建设的可行性分析

1>现有信息技术系统将为本项目实施提供系统基础

我爱我家是较早开展信息化建设的房地产中介服务的企业。在我爱我家多年的业务开展及管理系统建设过程中，我爱我家已基本建立了比较成熟的包括前端网站及 APP、核心业务系统 CBS 以及后端横跨各个业务板块的主数据系统，上述系统是房产综合服务与智能管理平台项目建设的系统基础。

2>标的公司具备实施本项目的人才基础

标的公司副总裁曹晓航先生，兼任标的公司信息技术主管，为教授级高级工程师。其曾担任中国四维测绘技术总公司经理及工程师、北京四维图新科技股份有限公司研发部经理及总经理助理、北京四维图新科技股份有限公司副总经理，具备丰富的平台系统建设及管理经验。

标的公司拥有专业信息技术人员两百余人，包括业务内部顾问、网络工程师、数据库管理人员、各类程序开发人员等，技术力量较强。同时，标的公司设有系统维护员，各主要子公司均有经过培训的技术人员，具备实施本项目的人才基础。

3>本项目的备案情况

我爱我家房产综合服务与智能管理平台已取得了发展和改革部门的项目备案证明（京朝阳发改（备）（2017）137 号）。

4>本项目拟投资金额与我爱我家经营规模相匹配

我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目投资总额为 1.5 亿元，拟构建基于数据的、贯通前端用户服务和后台业务管理的一体化平台系统。

根据安永华明会计师出具的审计报告（安永华明(2017)专字第 60878299_A02 号,截至 2017 年 3 月 31 日，我爱我家合并口径总资产为 45.35 亿元。本项目拟投



资金额为 1.5 亿元，占我爱我家总资产的比例为 3.31%。2016 年度，我爱我家实现营业收入 81.58 亿元，我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目投资总额占我爱我家 2016 年度营业收入的比重仅 1.84%，占比较小。与募投项目投资规模相比，我爱我家资产规模及业务规模均较大。

我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目分三年进行投入建设。其中第一年拟装配投入 7,393.88 万元，第二年拟投入 4,048.16 万元，第三年拟投入 3,557.96 万元，投资期限较长。投资期内各年平均投资规模相对于标的公司资产规模较小。

综上，我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目拟投资金额与我爱我家经营规模相匹配。

5>项目资金投资情况

我爱我家房产综合服务与智能管理平台项目投资总额为 15,000 万元，其中硬件投入 5,678 万元、软件升级改造投入 5,610 万元、租金及装修费用 1,604 万元、运营与推广投入 2,108 万元。其中项目资金使用及资金来源情况如下表所示：

序号	项目		金额(万元)	资金来源
1	硬件投入		5,678	募集资金
2	软件升级改造投入	软件采购	750	募集资金
		产品研发投入	4,860	3,572 万元产品开发服务采购使用募集资金，其余资金使用自有资金
3	租金及装修费用		1,604	自有资金
4	运营与推广投入		2,108	自有资金
合计			15,000	/

房产综合服务与智能管理平台项目拟使用募集资金投资金额 10,000 万元，分别用于标的公司房产综合服务与智能管理平台项目的硬件投入 5,678 万元、软件采购 750 万元及产品开发服务采购 3,572 万元，可以进行资本化，不涉及补充流动资金，符合证监会《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答》的规定。

各项目的具体投入情况如下：



①硬件投入

硬件投入主要为硬件设备采购及宽带及 CDN 投资，具体情况如下。

A、主机房硬件设备

序号	主要设备规格型号	数量(台 / 套)	单价(万元)	总投入(万元)
1	DELL R730	200	4	800
2	DELL R830	10	9	90
3	DELL R730	60	4	240
4	DELL R830	10	9	90
5	IBM V7000	2	80	160
6	CISCO 2960	40	0.80	32
7	CISCO 6509	2	50	100
8	博科 300E	4	4	16
9	F5 BIG-LTM	4	50	200
10	网康 NZ-3000	2	25	50
11	启明 IPS	2	25	50
12	标准机柜	90	8.40	756
13	网康 NZ-980	2	15	30
合计				2,614

B、灾备机房硬件设备

序号	主要设备规格型号	数量（台 / 套）	单价（万元）	总投入（万元）
1	DELL R730	30	4	120
2	DELL R830	10	9	90
3	DELL R730	20	4	80
4	DELL R830	5	9	45
5	IBM V7000	1	100	100
6	CISCO 2960	20	0.80	16
7	CISCO 6509	1	50	50



8	博科 300E	1	5	5
9	F5 BIG-LTM	1	50	50
10	网康 NZ-3000	1	25	25
11	启明 IPS	1	25	25
12	标准机柜	24	8.40	202
13	网康 NZ-980	2	15	30
合计				838

C、开发测试机房硬件设备

序号	主要设备规格型号	数量（台 / 套）	单价（万元）	总投入（万元）
1	DELL R730	20	4	80
2	DELL R830	6	9	54
3	DELL R730	10	4	40
4	IBM V7000	1	80	80
5	CISCO 2960	10	0.80	8
6	CISCO 6509	1	50	50
7	博科 300E	2	5	10
8	F5 BIG-LTM	1	50	50
9	网康 NZ-3000	1	25	25
10	标准机柜	14	0.40	6
合计				402

D、办公设备

序号	硬件设备名称	数量(台 / 套)	单价（万元）	总投入（万元）
1	办公电脑	200	0.7	140
2	办公笔记本	35	0.8	28
合计				168

E、宽带及 CDN 投资



序号	主要设备规格型号	总投入（万元）
1	宽带 BGP 多线	1,136
2	网宿 CDN	520
合计		1,656

②软件升级改造投入

A、软件采购

序号	软件名称	总投入(万元)
1	windows 2008 许可	200
2	oracle 许可	200
3	ORACLE RAC 许可	350
合计		750

B、产品研发投入

产品研发投入为技术外部服务采购，包括官网及 app、大数据、CBS 核心业务系统的开发服务及测试运维服务采购，具体情况如下：

序号	系统	采购内容	总投入（万元）
1	官网及 APP	开发服务	864
		测试运维服务	288
2	CBS 核心业务系统	开发服务	2,376
		测试运维服务	432
3	大数据系统	开发服务	720
		测试运维服务	180
合计			4,860

③租金及装修费用

序号	项目	总投入（万元）	备注
1	场地租赁	1,314	租赁场地约 2,000 平，租金约 6 元 / 平米 / 天
2	装修费用	290	包括装修及办公家具
合计		1,604	/

④运营与推广投入



运营与推广投入主要包括内部经纪人营销和外部客户激励。

序号	分类	总投入（万元）
1	内部经纪人营销费用	408
2	外部客户激励费用	1700
合计		2,108

”

二、会计师核查意见：

（1）经核查，我们未见到公司上述关于公司本次募集配套资金的必要性及募集资金规模的合理性分析存在明显不合理的情形。

（2）经核查，我们未见到募集配套资金的投入会影响拟购买资产业绩承诺期间财务费用及业绩承诺金额的情形。

问题二十七：

备考合并报告显示，本次交易完成后，2016 年末上市公司商誉账面价值 565,901.65 万元。请你公司补充披露：1）本次交易对商誉影响数的具体测算过程及依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定。2）备考合并报表编制及本次交易资产基础法评估中，是否已充分辨认和合理判断我爱我家拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产，包括但不限于专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露内容

（一）补充披露本次交易对商誉影响数的具体测算过程及依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定

根据反馈意见的要求，关于本次交易对商誉影响数的具体测算过程及依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定的相关内容，上市公司已于重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易后上市公司财务状况及盈利能力分析”之“（一）本次交易后上市公司财务状况分析”中补充披露如下：



“5、本次交易对商誉影响数的具体测算过程及依据

（1）本次交易形成商誉的确认依据

根据财政部印发的《企业会计准则解释第 4 号》（财会[2010]15 号）之第三条之相关规定，上市公司分别取得我爱我家 6%和 94%股权的两次收购，属于多次交易分步实现非同一控制下企业合并：对于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。

《企业会计准则第 20 号—企业合并》第十一条：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。

《企业会计准则第 20 号—企业合并》第十三条：购买方对合并成本大于合并中被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉。

（2）本次交易形成商誉的测算过程

1) 合并成本的计算方法

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》、《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》的约定以及交易进程，上市公司将在股东大会审议通过收购 6%股权之后对上述股权先行收购，并在本次交易通过监管部门审核后实施 94%股权的资产交割程序。在合并日，以上述 94%股权的公允价值作为合并成本，对购买日前持有的 6%的股权按照该股权在合并日的北京我爱我家房地产经纪有限公司股权进行重新计量，该公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。合并日，北京我爱我家房地产经纪有限公司 100%股权交易对价为 6,576,59.60 万元，据此确认合并成本 6,576,59.60 万元。

2) 被购买方可辨认净资产公允价值计算方法

根据安永华明会计师审定的我爱我家 2016 年末汇总资产负债表，根据评估师以资产基础法对可辨认资产及负债评估，扣除因评估增值造成的递延所得税负债影响，被购买方可辨认净资产公允价值为 91,757.95 万元。

（3）本次交易形成商誉的金额

本次交易形成商誉=合并成本-被购买方可辨认净资产公允价值= 565,901.65



万元

鉴于本次交易的评估基准日与实际合并日存在差异，上市公司将在收购完成后，以对应合并成本与合并完成日的公司可辨认净资产公允价值的差额重新计算并确认商誉。

上述商誉测算过程及依据符合《企业会计准则》的相关规定。”

（二）补充披露备考合并报表编制及本次交易资产基础法评估中，是否已充分辨认和合理判断我爱我家拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产，包括但不限于专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等

根据反馈意见的要求，关于备考合并报表编制及本次交易资产基础法评估中，是否已充分辨认和合理判断我爱我家拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产，包括但不限于专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等的相关内容，上市公司已于重组报告书“第九节 管理层讨论与分析”之“四、本次交易后上市公司财务状况及盈利能力分析”之“（一）本次交易后上市公司财务状况分析”中补充披露如下：

“6、备考合并报表及本次交易的资产基础法评估中对未在其财务报表中确认的无形资产的辨识和合理判断

我爱我家所拥有的无形资产包括已经在财务报表中确认的品牌、客户关系及软件使用权，截至 2017 年 3 月末，上述无形资产的余额分别为 576.51 万元、503.33 万元及 3,521.94 万元；此外，我爱我家还拥有未在财务报表中确认的无形资产，主要包括商标权、域名和著作权，上述资产的价值均已在备考合并报表及资产基础法评估中得到辨识及合理确认。

（1）备考合并报表编制确认的无形资产增值项

根据财政部印发的《企业会计准则解释第 5 号》第一条之规定：

“非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产



进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（一）源于合同性权利或其他法定权利；（二）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。”

本次备考编制中，确认我爱我家拥有的但未在其财务报表中的无形资产共计 79,400.00 万元，其中商标及域名价值 78,100.00 万元，著作权价值 1,300.00 万元。

（2）资产基础法评估过程中对无形资产的辨识和合理判断

我爱我家未在财务报表中确认、可充分辨认和合理判断的无形资产主要为商标及域名和著作权。

我爱我家作为商标及域名和著作权的权利人，对其拥有的商标等无形资产有法定权利。同时，我爱我家拥有的商标等无形资产一直为我爱我家日常经营所使用，我爱我家作为大型房地产中介服务企业，商标等无形资产能够为我爱我家带来收益。因此本次资产基础法评估中，对商标、域名及著作权采用收益法进行评估，通过估算未来收益期内商标等无形资产所带来的收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为被上述无形资产的评估值。经收益法评估，商标及域名评估价值为 78,100.00 万元，著作权评估价值为 1,300.00 万元。

截至评估基准日，我爱我家未在财务报表中确认，但依据《企业会计准则解释第 5 号》可充分辨认和合理判断的无形资产情况如下：

1>商标

①境内注册商标

序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
1	 偉業顧問	1103476	35	我爱我家	2007.09.14-2017.09.13	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
2	维家	12062100	43		2014.07.07-2024.07.06	
3		4635833	37		2008.12.14-2018.12.13	
4	Sayhi	17609447	42		2016.09.28-2026.09.27	
5	唯嘉	12062085	36		2014.07.07-2024.07.06	
6	 偉業顧問 B.A. Consulting	4841860	36		2009.08.14-2019.08.13	
7	相寓	17779515	9		2016.10.14-2026.10.13	
8	相寓	17609479	43		2016.09.28-2026.09.27	
9		4635829	16		2008.10.21-2018.10.20	
10		17609043	36		2016.09.28-2026.09.27	
11		4635834	43		2008.12.14-2018.12.13	
12	相寓	17609285	37		2016.09.28-2026.09.27	
13	Sayhi	17608935	36		2016.09.28-2026.09.27	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
14	妙金	17239643	36		2016.08.14-2026.08.13	
15	 偉業顧問 B.A. Consulting	14402752	35		2015.08.14-2025.08.13	
16	 我爱我家 515j.com	4635824	39		2010.02.07-2020.02.06	
17	 Woman 女人当家	12575048	37		2015.07.21-2025.07.20	
18		17609550	43		2016.09.28-2026.09.27	
19	SJDAICOM	17847426	9		2016.10.14-2026.10.13	
20	相寓	17056397	36		2016.08.14-2026.08.13	
21		12138924	36		2014.07.28-2024.07.27	
22	维嘉	12062095	36		2014.07.07-2024.07.06	
23	相寓	17693955	39		2016.10.07-2026.10.06	
24		4635835	42		2008.10.28-2018.10.27	
25	金房管	10640321	36		2013.06.28-2023.06.27	
26	Sayhi	17609346	37		2016.09.28-2026.09.27	
27	 偉業顧問	1097937	36		2007.09.07-2017.09.06	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
28	富寓	17239625	36		2016.08.14-2026.08.13	
29	 偉業顧問 B.A. Consulting	4841862	42		2009.08.14-2019.08.13	
30		4635831	35		2008.12.21-2018.12.20	
31		12138949	43		2014.07.28-2024.07.27	
32		12138833	36		2014.07.28-2024.07.27	
33	 偉業顧問 B.A. Consulting	4841861	35		2009.09.14-2019.09.13	
34	 我爱我家 www.5151.com	8253110	36		2014.03.07-2024.03.06	授权 加盟 商使 用*
35		12138937	43		2014.07.28-2024.07.27	
36	妙金	17239819	42		2016.08.28-2026.08.27	
37	 偉業顧問	1091519	35		2007.08.28-2017.08.27	
38	Sayhi	17694133	45		2016.10.07-2026.10.06	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
39		4635832	36		2010.02.07-2020.02.06	
40	金房管	17847627	9		2016.10.14-2026.10.13	
41	我爱我家网	17847616	36		2016.10.21-2026.10.20	
42		12575404	35		2015.03.28-2025.03.27	
43	相寓	17056481	42		2016.08.14-2026.08.13	
44		4635830	20		2008.10.21-2018.10.20	
45		4635822	36		2010.02.07-2020.02.06	
46		1025679	37		2007.06.07-2017.06.06	
47	相寓	17608721	35		2016.09.28-2026.09.27	
48		8253111	36		2011.08.07-2021.08.06	授权 加盟商*
49		4635828	9		2008.02.21-2018.02.20	
50		1735568	36		2012.03.21-2022.03.20	授权 加盟商*
51		4635836	41		2008.12.14-2018.12.13	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
52	 偉業顧問	1061906	36		2007.07.21-2017.07.20	
53	富寓	17239797	42		2016.08.28-2026.08.27	
54	 女人当家	12574855	43		2014.10.14-2024.10.13	
55		17609249	37		2016.09.28-2026.09.27	
56		17694059	39		2016.10.07-2026.10.06	
57	 女人当家	12574932	42		2014.10.14-2024.10.13	
58		4635837	39		2008.10.28-2018.10.27	
59	我家盈	18342958	42		2016.12.21-2026.12.20	
60	匯e有家	18026232	9		2016.11.14-2026.11.13	
61	魔售	17922441	36		2016.10.28-2026.10.27	
62	Hugain	17922401	36		2016.10.28- 2026.10.27	
63	我家盈	18342787	36		2016.12.21-2026.12.20	
64	Hugain	17922295	35		2016.10.28-2026.10.27	
65	我家盈	18342548	35		2016.12.21-2026.12.20	



序号	名称/图样	注册号	类号	权利人	有效期限	备注
66		17922497	42		2016.10.28-2026.10.27	
67	趋势资本	18342671	35		2016.12.21-2026.12.20	
68	匯e有家	18026331	36		2016.11.14-2026.11.13	

②境外注册商标

序号	国家	商标名称	申请号/注册号	注册日期	状态
1	美国		4827988	2015.10.6	有效
2	美国	 我爱我家 www.5i5j.com	4823084	2016.9.29	有效
3	韩国	 我爱我家 www.5i5j.com	4103284930000	2015.6.3	有效
4	韩国		4103284940000	2016.6.3	有效
5	新西兰		1006893	2015.4.15	有效
6	澳大利亚	我爱我家	1344637	2010.2.10	有效
7	澳大利亚		1652184	2014.10.13	有效

2>域名

序号	网站域名	备案/许可证号	主办单位	首页地址
----	------	---------	------	------



序号	网站域名	备案/许可证号	主办单位	首页地址
1	5i5j.com 5i5j.com.cn	京 ICP 备 09041444 号-1	我爱我家	www.5i5j.com
2	bacic5i5j.com bacic5i5j.com.cn	京 ICP 备 09041444 号-2		www.bacic5i5j.com
3	bj5i5j.com bj5i5j.net bj5i5j.com.cn bj5i5j.cn bj5i5j.net.cn	京 ICP 备 09041444 号-3		www.bj5i5j.com
4	ai55.com	京 ICP 备 09041444 号-4		www.ai55.com
5	haiwaiyoujia.com	京 ICP 备 09041444 号-5		www.haiwaiyoujia.com

3>著作权

①软件著作权

序号	软件名称	著作权人	登记号	登记批准日期
1	我爱我家房产软件	北京我爱我家房地产经纪有限公司（中国）	2016SR093699	2016.05.04

②作品著作权

序号	权利人	作品名称	登记号	类别	创作完成日	首次发布日期
1	我爱我家	有谱易住	国作登字 -2016-F-00289731	美术作品	2016.5.9	2016.5.15
2	我爱我家	桥梁	国作登字 -2015-F-00236239	美术作品	2015.7.9	2015.8.20
3	我爱我家	小寓	国作登字 -2015-F-00235135	美术作品	2015.6.18	2015.8.1
4	我爱我家	商客云码	国作登字 -2016-F-00289730	美术作品	2016.5.9	2016.5.15

综上所述，本次备考合并报表编制及本次交易资产基础法评估中，已充分辩认和合理判断我爱我家拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产。”

二、会计师核查意见

经核查，我们认为：



上市公司完成对我爱我家全部股权的收购后，将根据会计准则及相关法规的规定对本次交易形成的商誉进行会计处理。本次交易形成商誉的确认依据、计算方法、会计处理具有合理性。

在备考合并报表编制中，已经充分辨认我爱我家拥有的但未在其财务报表中确认的无形资产。上市公司完成对我爱我家全部股权的收购后，每年末将根据会计准则及相关法规的规定对本次交易形成的无形资产进行减值测试。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：方自维



中国注册会计师：肖 勇



中国.武汉

二〇一七年八月十六日