我爱我家控股集团股份有限公司

2018 年年度报告

让 居 住 更 美 好

证券代码：000560

二〇一九年四月

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

公司所有董事均亲自出席了审议本次年度报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的 2018 年度利润分配预案为：以公司目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股,回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

报告期内公司主营业务为房地产综合服务业务，其中房地产经纪业务为公司核心业务。同时公司还涉及商业资产运营业务，虽然相关业务未达到特殊行业披露条件，但公司秉承谨慎原则，参照执行《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》。

本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，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司已在本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“九、公司未来发展的展望”章节中，对公司经营中可能面临的风险及对策进行了描述，敬请广大投资者关注相关内容。

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。

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 11
第四节 经营情况讨论与分析 17
第五节 重要事项 41
第六节 股份变动及股东情况 80
第七节 优先股相关情况 94
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 95
第九节 公司治理 106
第十节 财务报告 117
第十一节 备查文件目录 264

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（于 2018 年 4 月 27 日更名为：我爱我家控股集团股份有限公司）
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
北京我爱我家、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，系公司控股子公司
昆百大控股	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
商业公司	指	昆明百货大楼商业有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
商业管理公司	指	昆明百大集团商业管理有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
新西南、新西南商贸	指	昆明新西南商贸有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
家电公司	指	昆明百货大楼（集团）家电有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
新都会、新都会商贸	指	昆明新都会商贸有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
云百大地产、云地产	指	云南百大房地产有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
西藏云百、云百投资	指	西藏云百投资管理有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
新纪元大酒店	指	昆明百大新纪元大酒店有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
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
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
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
中国结算深圳分公司	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	《我爱我家控股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12月31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、公司信息

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		
注册地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
注册地址的邮政编码	650021		
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		
办公地址的邮政编码	100012（北京）、650021（昆明）		
公司网址	https://000560.5i5j.com		
电子信箱	000560@5i5j.com		

注：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”。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经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的证监许可[2017]1948号《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》核准，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。

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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	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

四、注册变更情况

组织机构代码	915301002165755081（统一社会信用代码）
公司上市以来主营业务的变化情况	（1）公司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，1992 年改组设立股份公司。上市之初，公司的经营范围以商业零售批发为主，同时兼营房地产开发、旅游、宾馆、边境贸易、金融服务、广告、加工业、咨询等业务。1995 年后逐步形成了以商贸为基础，集加工业、旅游、物业、金融、房地产、广告为一体的多种产业并举格局。 （2）为实现战略聚焦，从 2001 年底开始，公司对优势资产、业务进行整合，对商业、房地产业务等主业以外不相关的其他资产和业务进行清理退出。为集中优势资源提升商业零售的经营能力，从 2013 年开始，公司逐步对住宅地产和连锁酒店业务进行收缩。通过以上举措，公司主营业务聚焦为商业零售业，同时涉及房地产业、酒店旅游服务业和物业管理业务。 （3）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北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%股权事项，并于 2018 年 2 月 5 日实施完成了本次重组之非公开发行股份募集配套资金事项。本次重组完成后，公司主营业务在原有业务的基础上增加了包括存量房经纪业务、新房业务和不动产资管业务的房地产综合服务业务。根据上述变化，经公司 2018 年 4 月 26 日召开的 2018 年第三次临时股东大会批准，并经昆明市工商行政管理局核准，公司经营范围变更为：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。
历次控股股东的变更情况	（1）1992 年 8 月，昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立昆明百货大楼(集团)股份有限公司。1994 年 2 月 2 日，昆百大在深圳证券交易所挂牌交易，国有法人股股东昆明百货大楼持有昆百大 3,226.19 万股股份，占总股本的 24%，为昆百大的控股股东。 （2）2001 年 11 月 9 日和 2006 年 6 月 13 日，何道峰先生实际控制的华夏西部经济开发有限公司分两次共受让昆明百货大楼持有的昆百大国有股 3,226.19 万股；并于 2006 年 9 月 12 日完成过户手续。该次过户完成后，昆明百货大楼不再持有昆百大股份。昆百大控股股东变更为华夏西部经济开发有限公司，实际控制人为何道峰先生。 （3）2015 年 4 月 23 日，谢勇先生实际控制的西藏太和先机投资管理有限公司参与认购的昆百大非公开发行股票 9,000 万股完成过户登记手续。2015 年 11 月 17 日，谢勇先生控制的富安达资产-宁波银行-富安达-昆百大资产管理计划协议受让的华

	夏西部经济开发有限公司所持昆百大 10,000 万股股份完成过户登记手续。该次股份转让完成后，谢勇先生通过西藏太和先机投资管理有限公司等一致行动人合计控制昆百大股份 32,628.9043 万股，占总股本的 27.88%，昆百大控股股东由华夏西部经济开发有限公司变更为西藏太和先机投资管理有限公司，实际控制人由何道峰先生变更为谢勇先生。 报告期内，公司控股股东及实际控制人无变更。截至本报告披露日，谢勇先生通过自持及通过西藏太和先机投资管理有限公司持有合计控制我爱我家股份 54,102.9689 万股，占总股本的 22.97%。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	云南省昆明市白塔路 131 号汇都国际 C 幢 6 层
签字会计师姓名	杨漫辉、雷小兵

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

√ 适用 □不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号	杨志杰、业敬轩、李元江	2017 年 10 月 30 日 - 2018 年 12 月 31 日

六、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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	10,692,135,480.69	1,318,536,288.07	710.91%	1,916,603,168.71
归属于上市公司股东的净利润（元）	631,006,557.23	72,890,641.65	765.69%	79,165,752.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	654,694,144.17	58,909,490.66	1,011.36%	21,276,778.30
经营活动产生的现金流量净额（元）	805,086,552.76	550,590.90	146,122.28%	132,500,455.54
基本每股收益（元/股）	0.2714	0.0479	466.60%	0.0520
稀释每股收益（元/股）	0.2714	0.0479	466.60%	0.0520
加权平均净资产收益率	6.76%	1.92%	4.84%	2.12%

	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	18,368,871,575.26	17,132,164,857.32	7.22%	6,686,798,977.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,406,257,483.18	7,775,804,894.27	20.97%	3,765,304,827.48

注：①经中国证券监督管理委员会2017年10月30日出具的证监许可[2017]1948号核准，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北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权事项。并于2018年2月5日实施完成了本次重组之非公开发行股份募集配套资金事项，上述发行完成后，公司股份总数由117,023.5934万股增加至181,192.3732万股。

②本公司于 2018 年 6 月 27 日实施完成了经 2017 年年度股东大会批准的 2017 年年度权益分派方案，以公司总股本 181,192.3732 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.10 元（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增 54,357.7119 万股，本次转增完成后公司总股本增加至 235,550.0851 万股。

鉴于上述资本公积金转增股本事项，公司重新计算 2017 年度的基本每股收益为 0.0479 元/股，重新计算 2016 年度的基本每股收益为 0.0520 元/股(公司 2017 年度报告中披露的 2017 年度的基本每股收益为 0.0623 元/股、2016 年度的基本每股收益为 0.0676 元/股)。

③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 2018 年 12 月 31 日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 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，在计算基本每股收益时予以扣除。

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）	0.2679

是否存在公司债
□ 是 √ 否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形
□ 是 √ 否 □ 不适用

七、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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,506,607,919.10	2,823,285,214.13	3,079,849,650.46	2,282,392,697.00
归属于上市公司股东的净利润	145,871,631.68	182,841,324.87	173,457,133.64	128,836,467.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	143,832,506.59	199,473,677.02	179,119,000.08	132,268,960.48
经营活动产生的现金流量净额	-469,954,436.41	1,202,383,928.31	432,580,413.10	-359,923,352.24

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异。

□是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	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）	-301,264.06	6,566,186.57	11,018,180.64	
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）	2,267,026.54	2,493,856.36	3,993,800.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	84,532.42			
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	5,409,504.42	26,563,705.09		

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				
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	-45,827,219.00	-26,146,624.26	60,732,942.17	
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	14,373,159.53	1,797,866.72	-1,127,393.34	
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	-8,379,474.82	-4,136,801.42	-2,975,589.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-8,484,614.68	-7,181,090.36	13,019,874.30	
少数股东权益影响额（税后）	-201,533.35	338,128.43	733,092.79	
合计	-23,687,586.94	13,981,150.99	57,888,973.87	--

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

报告期内公司主营业务为房地产综合服务业务，其中房地产经纪业务为公司核心业务。同时公司还涉及商业资产运营业务，虽然相关业务未达到特殊行业披露条件，但公司秉承谨慎原则，参照执行《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》。

本公司为国内首家登陆 A 股主板市场的房地产综合服务类公司，前身昆明百货大楼创建于 1959 年，是 1994 年上市的云南商业零售企业。2017 年底公司完成了对北京我爱我家房地产经纪有限公司控股权的收购，实现了全国扩张的产业升级，成为房地产综合服务业龙头企业 。报告期内，公司主营业务为房地产综合服务，包含房地产经纪业务、住宅和商业资产管理业务以及新房业务，其中房地产经纪业务是本公司的核心业务。 公司所从事主要业务的运营模式及所处行业地位情况如下：

公司从事房地产综合服务业务的控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司成立于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。公司对客户提供首次租房，改善租房，初次购房，住房置换，置业投资，房屋资产管理，海外置业，房屋资产养老，实现居住全生命周期服务。目前已经实现新房交易、二手房交易、住宅租赁、房屋资产管理、海外置业、电商服务和大数据增值服务在内的全业务链融合。

2018年公司房地产综合服务实现销售收入首次突破100亿元，涉及的资产交易规模GMV值约4000亿元。房地产经纪业务、房屋资产管理业务等主业均居行业前列，是行业领域有重要影响力的龙头企业之一。

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，我爱我家荣获“全国驰名商标”荣誉称号、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.房地产经纪业务

（1）二手房经纪业务

公司二手经纪业务包括二手房交易业务和二手房租赁业务，包括协助业主和购房

人作为交易双方进行二手房买卖居间服务及为业主和租房人提供信息，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服务。该类业务以线下门店为核心发展，目前业务覆盖北京、天津、上海、南京、杭州、苏州在内17个主要一、二线城市，拥有3200多家门店(含452家加盟店)，在已布局城市市占率稳居前三，且在华东区域有明显的市占优势。

（2）新房业务

公司新房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。公司新房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）海外业务

公司海外业务运营品牌为“我爱我家海外”，主要在海外开展新房销售、二手房经纪、房屋资产管理等业务，为业主提供全球资产配置的境内外一站式服务。目前基本形成了海外分公司结合国内落地城市业务联动的一站式运营服务模式，已覆盖了美国、加拿大、阿联酋、英国、葡萄牙、西班牙、希腊、马来西亚、日本等国家和地区，形成了 8 个城市站和 6 个海外城市公司的业务布局。

2.房屋资产管理业务

公司房屋资产管理业务运营品牌为“相寓”，报告期内业务已覆盖国内14大中型城市，在管房屋套数达30.3万套。

作为19年的专业租赁经营机构，公司在运营效率、管理规模、可持续发展质量等方面均处于国内领先水平。相寓是公司熨平市场周期、抵抗市场受调控政策影响的核心资产。

公司房屋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。分散式公寓管理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；整栋式公寓管理通过承租整栋公寓，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。

2018 年，“相寓”荣获中国长租公寓企业竞争力 TOP10、 最具影响力企业奖、《互联网周刊》2018 长租公寓创新企业排行榜 TOP3、第三届中国房地产租赁领袖峰会 2018 年度十大领袖企业等奖项。

3. 商业资产管理业务

公司商业资产管理业务始于 1959 年创建的昆明百货大楼，是云南省商业资产运营管理龙头企业之一，其运营品牌为“昆百大”。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 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，是云南地州经营最好的购物中心。

公司主要经营模式为自持购物中心商业资产的出租经营管理和接受委托对其他业主商业资产的运营管理，与公司另一核心主业“相寓”的住宅资产管理同属于不动产出租运营管理的服务范畴。

房地产综合服务主业之外，公司昆百大百货零售业务持续稳健运营，并对我爱我家房地产服务中的全国集中采购等方面形成协同和支持。

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	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	期末较期初增加 12.17%，主要为经营活动产生的现金流量增加
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	期末较期初减少 58.72%，主要为公司持有的股票市值下跌
应收票据及应收账款	无重大变化
预付款项	无重大变化
其他应收款	期末较期初增加 46.00%，主要系本公司之控股子公司我爱我家房地产经纪业务规模增加，相应经营场所房租押金、项目保证金以及代收房租等共同影响所致
存货	期末较期初减少 11.15%，主要为本公司之子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司及云南百大新百房地产有限公司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 27.76%，主要为购买的理财产品及应收款项类投资增加
可供出售金融资产	期末较期初减少 67.87%，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	无重大变化

开发支出	期末较期初增加 88.82%，主要为本期业务系统研发投入增加
商誉	期末较期初增加 0.25%，主要为本期非同一控制下购买江苏鑫洋不动产咨询管理有限公司业务导致增加
递延所得税资产	期末较期初增加 43.39%，主要为部分子公司本期产生可弥补亏损确认递延所得税资产

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（万元）	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 、 5I5J Realty Co. Ltd)	开展美国经纪业务设立的境外公司	407.04	美国伊利诺伊	子公司		亏损	0.04%	否
其他情况说明	无							

三、核心竞争力分析

报告期内，公司聚合了我爱我家房地产综合服务和昆百大商业资产运营两大业务的优势，有效实现了业务协同，公司核心竞争力和经营规模均得到大幅提升，继续朝城市综合服务提供商的战略目标前进。

1.行业地位和品牌影响力

公司作为首家登陆A股主板市场的房地产经纪行业上市企业，凭借超过20年的房产交易及管理服务经验，为居民提供值得信赖的品质服务是公司的核心竞争力。公司旗下聚集了我爱我家、相寓、昆百大、伟业顾问、汇金行、我爱我家海外等多个专业品牌及产品线，并多次荣获中国品牌力指数C-BPI房产中介服务品牌力第一名等多项品牌荣誉。

公司的品牌形象和服务品质价值是公司实现规模扩张和企业发展的核心要素和重要依托。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空间。

公司商业资产管理业务经过60年商业经验的积累及基因沉淀，使得“昆百大”品牌在云南省内已经形成了较高的知名度。随着业务的不断融合，公司的品牌价值持续溢价，行业地位和品牌优势将成为公司在商业资产管理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. 资本市场强力助推龙头企业行业地位提升

作为首家登陆主板市场的行业龙头企业，资本市场的助推使我爱我家的发展如虎添翼。中国房地产经纪行业的历史和现状是规范度相对较低、行业集中度低、中小企业数量十分庞杂。纵观国外发达国家房地产经纪行业的发展历程无不是从乱到治、从分散到集中、逐步规范和走向较高行业集中度的稳定格局。

资本市场融资渠道多样化，扩张并购支付手段多样化的优势在我爱我家上市后已经充分体现。正在进行收购的南昌中环互联信息服务股份有限公司是国内从事房地产经纪连锁加盟模式的细分行业龙头企业，在全国17个城市共有2400多家门店。我爱我家用发行股份+现金支付将其并入之后，将实现直营、加盟双主线的快速发展模式，有效地将原直营模式无法覆盖的市场区域纳入扩张版图。正在进行收购的湖南蓝海购企业策划有限公司是提供商业地产运营与去化服务的交易平台，完成并购后，会进一步加强我爱我家在商业地产的运营与去化能力。

如上述两个项目顺利完成并购完成，我爱我家的全国市场占有率和门店数接近翻番，商业资产管理产品线及盈利能力得到进一步加强。有了资本市场的强力助推，才有了我爱我家三年扩张到70个城市、10万经纪人、100万套资管房屋规模的宏大计划，3年将超越公司前20年的发展总量。

上市一年时间里，我爱我家先后与国内相关领域的领先企业形成战略合作关系，包括中国建设银行、中国移动、中航信托、海尔金服、京东商城、58同城等，并且受邀入驻雄安新区设立机构开展业务。

3. 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，目前业务已拓展至国内 18 个城市，拥有门店 3200 余家、业务覆盖十余个海外国家和地区，业务内容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云南省，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，公司房地产综合服务业务和商业资产管理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。

4. 各业务板块协同形成公司发展的合力

公司在房地产综合服务的业务内容涵盖了顾问、代理、经纪、估价以及物业管理等服务内容，包含了除开发以外的房地产市场所有服务业务环节。依托业务管理系统，实现了品牌、客户、数据及产业链资源的融合，真正实现了为客户提供全生命周期的综合服务。同时，随着各业务的不断深度融合，公司正在加速向城市综合服务提供商的转型升级，将更加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。

5. 强大的互联网创新能力优势，有效精准把握客户需求

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，并通过一系列战略合作形成外部资源的强力协作和支持。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、微信公众服务平台等多渠道的移动综合服务平台体系。截止目前，我爱我家官网日均访问量 30 万以上、APP 总下载量约 900 万、呼叫中心年呼入量约 300 万，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公司业务涵盖的各大中城市的大量楼盘、房源、交易信息以及商业资产管理已有的目标客户信息，共计服务客户总数量约 5000 万、开发商顾问累计服务约 1000 家企业、4000 个项目。线下实现多入口全场景流量转化，线上线下融合助力效率提升，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

（一）报告期内经济与市场环境情况分析

2018 年，我国国民经济发展总体平稳，经济社会发展主要预期目标较好完成。根据国家统计局数据显示，2018 年全国国内生产总值首次突破 90 万亿，按可比价格计算，同比增长 6.6%，经济运行的稳定性和韧性明显增强。整个市场供求稳定，居民消费保持温和上涨趋势。

中国房地产市场规模 GMV 已超 20 万亿。存量房市场与开发增量市场规模已在接近 1:1 的趋势，北上广深为代表的一二线城市二手房交易规模已超过甚至数倍于一手房市场交易规模。中国房地产市场正在开始步入以存量房交易占主导规模的下半场，市场格局和结构将发生显著变化。这是行业的发展趋势，也是企业的发展机遇。

我国房地产经纪行业与房地产市场发展进程基本同步。目前中国的房地产市场正处于从快速发展期走向成熟期的阶段，经济发展较快的一二线城市已逐渐进入存量房市场，三四线城市仍然以新房市场为主。随着国家“租购并举”政策的落地，房屋租赁市场也在快速发展中，尤其机构租赁比例正在逐步增加。与发达国家对比，我国经纪行业主要服务的存量房交易及租赁交易尚处于发展阶段，还有较大的市场和服务能力提升空间。

在行业周期性方面，我国的房地产市场受政策影响较大，我国房地产市场基本呈现三年一个周期的情况。目前房地产市场正处于长期调控中，受“一城一策”、“精准调控”、“房住不炒” 、“租购并举”等政策影响，2018 年大多数城市房地产市场交易保持在一个较低的水平，部分城市在市场下行的压力下放松入户政策，也给租赁市场带来了前所未有的机遇期。

二手房方面，整个二手房经纪业务已经开始迎来存量房时代。根据公司房地产落地城市数据及公开资料统计显示，2018 年全国二手房成交量与 2017 年基本持平。在 2016 年末至今的调控影响下，2018 年二手房市场保持 2017 年以来的低温状态，成交量低于 2015 年、2016 年。从重点城市二手房市场年内表现来看，6 月以来成交持续回落，11 月成交量开始回升，但处在 2017 年以来低位上。

新房代理业务稳中有升，市场分化明显。国家统计局数据显示，2018 年，全国商品住宅销售面积 14.8 亿㎡，增长 2.2%，同比基本持平。2018 全年商品住宅销售额达 12.6 万亿，同比增加 14.7%，增速回落至 20 年以来低位。与此同时，城市格局也发生了明显变化，尤其随着“因城施政、分类调控”的逐步贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著，城市热点轮动的势头方兴未艾。从成交结构来看，三四线市场依然是商品房成交规模主力，占比上升至 69%，一线和二线城市成交规模继续同比下降。

房屋资产管理业务方面，随着国家“租购并举”战略的落地实施，加上该领域目前尚未出现垄断性龙头企业，市场参与者们正处于着力扩大管理规模、抢占市场份额的阶段，大量房企纷纷通过布局、并购等途径试水房屋资产管理业务。同时，租赁产业链条蕴藏的巨大发展空间也吸引众多金融机构加速涌入，市场整体不断成熟，经营主体也日益专业化和规范化。

（二）报告期公司主要经营指标完成情况

2018 年，公司实现营业收入 1,069,213.55 万元（其中主营业务收入 1,018,528.64 万元），较去年同期增长 710.91%；实现营业利润 98,700.58 万元，较去年同期增长 928.22%;实现归属于母公司所有者的净利润 63,100.66 万元,较去年同期增长 765.69%;扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润 65,469.41 万元，较去年同期增长 1,011.36%；经营活动产生的现金流量净额为 80,508.66 万元，较上年同期增长 146,122.28%；报告期末，公司总资产 1,836,887.16 万元，较去年同期增长 7.22%；净资产 949,264.75 万元，较去年同期增长 18.06%；归属于上市公司股东的净资产 940,625.75 万元，较去年同期增长 20.97%。

（三）报告期公司经营管理情况

2018 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.完成北京我爱我家 98.44%股权收购，促使公司规模及市场竞争力得到极大加强

公司顺利完成了以发行股份及支付现金的方式购买我爱我家房地产经纪 16 名股东合计持有的我爱我家房地产经纪 84.44%的股权，同时非公开发行股份募集配套资金重大资产重组事宜。并于报告期内通过协议收购了我爱我家房地产经纪少数股东股权，至此，

本公司持有我爱我家房地产经纪 98.44%股权。通过上述重组及股权受让，完成上市公司的产业升级，成为中国房地产综合服务行业的龙头企业，公司规模及市场竞争力得到了极大加强，进一步增强了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，实现公司资源的最有效配置及完成母子公司利益的完全一体化，并进一步增强公司盈利能力，有助于更好地推进公司战略发展布局。

2.完善组织架构，完成公司更名，形成以房地产综合服务为核心业务的“我爱我家+昆百大”两大业务体系的融合升级

鉴于公司购买我爱我家房地产经纪相关事项实施完成后，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，公司正式更名为“我爱我家控股集团股份有限公司”。在上市公司平台下，形成“我爱我家”新增业务和“昆百大”原有业务两个体系。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；我爱我家房地产经纪则统筹房地产综合服务业务。通过上市公司、我爱我家房地产经纪、昆百大控股和下属各专业公司三层，把公司的企业名称、商号和商标、标识系统梳理完善并高效地使用管理起来，实现“我爱我家+昆百大”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.引入 58 集团作为战略股东，实现双方资源优势互补

报告期内，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方式成为公司第二大股东。此次引入 58 集团作为战略投资者，看重 58 集团作为一家坚守发展线上信息导流平台原则不改变的平台企业，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。

4.拟收购中环互联 100%股权，实现“直营+加盟”两条战略线发展模式，高效跨越式拓展全国市场布局

2018 年，公司启动重大资产重组，拟以发行股份及支付现金的方式购买南昌中环互联信息服务股份有限公司（以下简称“中环互联”）100%的股权，同时拟以询价方式向不超过十名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。中环互联是国内较早

采用加盟模式的房地产中介服务行业企业。截至 2018 年 10 月 31 日，中环互联已在南昌、长沙、武汉、太原、成都、乌鲁木齐等十七个城市布局超过 2,400 家加盟门店，其中，中环互联在南昌、长沙、武汉、太原等地已经形成较强的竞争优势。本次并购将现阶段不适合直营模式扩张的城市范围纳入了公司市场拓展的版图，高效提升市场占有率，将利于各方在市场区域覆盖、业务模式方面形成明显的协同优势。并购完成后，公司可快速形成覆盖全国北部、东部和中西部主要大中城市的门店网络，能够充分发挥直营模式和加盟模式各自优势，充分发挥公司的房屋资产管理业务优势，为更广阔地区客户提供房地产综合服务，扩大在业内形成的整体领先优势，顺利推进业务发展，增强综合竞争优势。

截止目前，公司及各方正积极推进本次重组所涉及的法律、审计和评估等各项工作。

5.与国内各协同企业积极开展战略合作，共同构建行业和谐生态圈

报告期内，公司先后与海尔集团（青岛）金融控股有限公司、中国建设银行股份有限公司、微软（中国）有限公司、中国移动通信集团北京有限公司开展战略合作，多方面实现公司业务的跨界融合和创新，一方面有助于公司进一步探索房地产经纪市场服务模式，加快我爱我家的转型和升级，通过业务创新解放生产力，提升综合竞争力，对公司未来经营发展有着积极的促进作用，另一方面，通过聚合多方优势资源，有利于不断推动房地产行业的规范、健康、可持续发展，共同构建开放、共享、共赢的行业和谐生态圈。

6.回购公司股份，健全公司长效激励机制

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、经营状况，报告期内，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。公司自 2018 年 7 月 13 日首次以集中竞价方式回购股份以来，累计回购了 34,863,973 股，支付总金额为 199,974,923.41 元（含交易费用）。借此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。

截止目前，本次回购股份方案已实施完毕。公司将在条件成就后尽快制定激励方案并予以实施。

7.房地产综合服务业务工作重点

2018 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，重点开展二手经纪、房屋资产管理、新房等业务。各业务重点工作如下：

（1）房地产经纪业务

① 二手房经纪业务

报告期内，公司一直致力于在业务已落地城市加大区域深耕，不断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，公司二手买卖业务实现营收近40亿元，同比增长3.2%。效率方面，面对市场的不景气，公司积极进行业务调整，通过区域精耕，有效提升市占率，通过精细化管理，提升人均产出。与此同时，为实现直营和加盟并行的战略目标，公司2018年开启了与中环互联的并购重组，中环互联作为国内较早采用对加盟门店进行直营化管理的房地产中介服务企业，是加盟模式中仅有的持续盈利企业。待业务合并完成后，公司运营门店网络将拓展至25个城市，总门店数超6000家，员工总人数将超7.5万人。

② 新房业务

2018 年，公司打破城市间的限制，形成了区域城市间联动。同时，公司新房事业部所覆盖的 10 个城市新房参考市占率均实现同比大幅提升。报告期内，公司新房累计业务收入 16.3 亿元，与去年同期相比增幅 4.5%。

（2）房屋资产管理业务

“相寓”是我爱我家旗下房屋资产管理品牌，在运营效率、管理规模、可持续发展质量等方面都处于国内领先水平，经过多年市场培育，业务已覆盖全国 14 个城市，在管规模 30.3 万套，较 2017 年年底增长 19%，净增 4.8 万套。2018 年，房屋资产管理业务运营效率稳步提升，“相寓”全国平均出租率为 94.9%，平均出房周期为 9.7 天。另外，“相寓”还通过提供家电、保洁、维修等服务获取一定的增值费用。2018 年，“相寓”全国委托收益 16.54 亿元，同比 2017 年净增 5.57 亿元，增长 50.78%。

（3）商业物业资产运营管理业务

报告期内，公司商业团队因店制宜，持续对负责运营的商场的经营结构、品牌结构进行完善和调整，优化招商工作，提升客户体验，并通过新型网络营销与传统营销相结合的方式开展一系列营销活动，稳固、提升销售和人气。在经济不景气的环境下，基本保持了公司商业物业运营业绩同比稳中有升。

报告期内，公司主要商业物业经营情况具体如下：

商业物业	建筑面积（㎡）	税后年租金/经营收益(万元)
百大新纪元（含 B、C 座）	50,165	4,041
百大新天地	24,801	4,583
百大新西南	72,706	4,411
昆百大泰业城（可出租面积）	75,510	8,387

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. 收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

项目	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	10,692,135,480.69	100%	1,318,536,288.07	100%	710.91%
分行业					
资产管理	1,654,679,716.96	15.48%			
经纪业务	5,485,247,788.87	51.30%			
新房业务	1,635,276,191.54	15.29%			
商品销售	866,352,728.28	8.10%	894,675,942.03	67.85%	-3.17%
商业租赁及服务	202,180,849.36	1.89%	213,535,237.41	16.19%	-5.32%
房地产开发	120,248,877.60	1.12%	131,153,173.98	9.95%	-8.31%
物业服务	16,521,403.83	0.15%	14,920,717.68	1.13%	10.73%
旅游服务	49,226,003.12	0.46%	48,579,252.05	3.68%	1.33%
其他	662,401,921.13	6.20%	15,671,964.92	1.19%	4，126.67%
分产品					
资产管理	1,654,679,716.96	15.48%			
经纪业务	5,485,247,788.87	51.30%			
新房业务	1,635,276,191.54	15.29%			
商品销售	866,352,728.28	8.10%	894,675,942.03	67.85%	-3.17%
商业租赁及服务	202,180,849.36	1.89%	213,535,237.41	16.19%	-5.32%
房地产开发	120,248,877.60	1.12%	131,153,173.98	9.95%	-8.31%
物业服务	16,521,403.83	0.15%	14,920,717.68	1.13%	10.73%
旅游服务	49,226,003.12	0.46%	48,579,252.05	3.68%	1.33%
其他	662,401,921.13	6.20%	15,671,964.92	1.19%	4,126.67%

分地区					
华北	4,819,713,675.79	45.08%			
华东	4,292,913,948.84	40.15%			
云南	1,278,329,645.67	11.96%	1,317,924,637.58	99.95%	-3.00%
海外	10,411,060.05	0.10%			
其他	290,767,150.34	2.72%	611,650.49	0.05%	47438.12%

变动说明：本报告期公司营业收入较上年同期增长 710.91%，并新增经纪业务、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 年度产生的业务收入。

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

报告期内公司主营业务为房地产综合服务业务，其中房地产经纪业务为公司核心业务。同时公司还涉及商业资产运营业务，虽然相关业务未达到特殊行业披露条件，但公司秉承谨慎原则，参照执行《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》。

单位：元

项目	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						
资产管理	1,654,679,716.96	1,256,117,573.28	24.09%			
经纪业务	5,485,247,788.87	3,962,121,393.27	27.77%			
新房业务	1,635,276,191.54	1,163,391,461.96	28.86%			
分产品						
资产管理	1,654,679,716.96	1,256,117,573.28	24.09%			
经纪业务	5,485,247,788.87	3,962,121,393.27	27.77%			
新房业务	1,635,276,191.54	1,163,391,461.96	28.86%			
分地区						
华北	4,741,901,268.09	3,150,975,636.26	33.55%			
华东	3,887,677,065.69	3,019,580,050.36	22.33%			
海外	10,411,060.05	5,284,110.57	49.25%			
其他	135,214,303.54	205,790,631.32	-52.20%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	资产管理	1,256,117,573.28	16.83%			
房地产业	经纪业务	3,962,121,393.27	53.09%			
房地产业	新房业务	1,163,391,461.96	15.59%			
房地产业	房地产开发	88,939,562.30	1.19%	67,784,039.48	7.67%	31.21%
商品销售	商业零售	717,343,000.45	9.61%	741,609,109.94	83.95%	-3.27%
商业租赁及服务	商业租赁及服务	47,490,246.78	0.64%	47,308,401.93	5.36%	0.38%
物业服务	物业管理	24,173,518.40	0.32%	20,501,684.90	2.32%	17.91%
旅游服务业	旅游饮食酒店服务	5,108,898.86	0.07%	6,212,267.95	0.70%	-17.76%
其他	其他	198,878,199.03	2.66%			

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

与上年度财务报告相比，本报告期新增纳入合并范围内的子公司15家，均为2018年度新设成立。具体情况详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

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北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权事项，我爱我家房地产经纪于2017年12月31日纳入公司合并报表范围。本次重组是公司积极进行主营业务结构调整，向轻资产运营进一步转型，进入房地产中介服务行业的积极举措，是公司打造成为城市综合服务提供商战略构想的核心环节。报告期内，公司在原有业务的基础上新增了包括经纪业务、新房业务、资管业务在内的房地产中介服务业务，公司收入和利润水平明显增加，总资产规模、净资产规模大幅提高。具体业务情况详见本报告“第三节 公司业务概要”。

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	162,940,197.88
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.51%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例（%）	-

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户 A	56,907,514.17	0.53
2	客户 B	30,292,452.25	0.28
3	客户 C	25,834,912.53	0.24
4	客户 D	25,641,509.68	0.24
5	客户 E	24,263,809.25	0.23
合　　计		162,940,197.88	1.51

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

本公司与上述前5名客户不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户中没有直接或者间接拥有权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	387,164,273.20
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	5.19%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例（%）	1.81%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商 A	153,233,373.08	2.05
2	供应商 B	124,512,201.16	1.67
3	供应商 C	55,290,584.78	0.74
4	供应商 D	28,226,728.93	0.38
5	供应商 E	25,901,385.25	0.35
合　　计		387,164,273.20	5.19

主要供应商其他情况说明

√适用 □不适用

上述供应商A北京五八信息技术有限公司、供应商B瑞庭网络技术上海有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人，为本公司关联方。针对与相关关联方的采购事项，本公司2018年8月28日召开的第九届董事会第二十次会议审议

通过了《关于控股子公司2018年下半年日常关联交易预计的议案》。

除上述外，本公司与上述前5名供应商中的其他供应商不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主要供应商中没有直接或者间接拥有权益。

3. 费用

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减	重大变化说明
销售费用	970,724,966.08	142,295,981.26	582.19%	主要系本公司 2017 年 12 月 31 日非同一控制下并入我爱我家房地产经纪，本期合并范围较上年同期增加
管理费用	1,031,297,214.51	91,251,518.06	1,030.17%	
财务费用	170,878,226.15	71,445,686.46	139.17%	
研发费用				

4. 研发投入

√适用 □不适用

本年度公司研发投入主要用于优化官网、我家经纪人、楼盘库、核心业务系统及大数据系统，以及财务、人力资源管理系统和办公自动化系统，从而提升用户体验，加强房源管理、客源管理、以及房屋买卖和租赁销售和交易全过程的管理，提升团队协作和管理效率，减少运营风险和提升客户满意度。公司开发的大部分项目按计划的进度交付使用，并进入持续的敏捷迭代开发。这些系统的投入使用，短期内支撑了业务的运营，长期为公司积累了销售和交易的全过程行为数据，为基于数据的运营奠定了基础，同时，也加快了公司的数字化转型。

公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	359.00		
研发人员数量占比	0.70%		
研发投入金额（元）	62,462,150.22		
研发投入占营业收入比例	0.58%		
研发投入资本化的金额（元）	18,592,412.57		
资本化研发投入占研发投入的比例	29.77%		

注：本公司于 2017 年 12 月 31 日非同一控制下并入我爱我家房地产经纪，本期合并范围较上年同期增加，导致研发投入相关数据同比增加

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5. 现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	39,408,126,335.43	1,535,624,103.64	2,466.26%
经营活动现金流出小计	38,603,039,782.67	1,535,073,512.74	2,414.74%
经营活动产生的现金流量净额	805,086,552.76	550,590.90	146,122.28%
投资活动现金流入小计	7,648,774,370.12	9,574,038,479.71	-20.11%
投资活动现金流出小计	9,739,719,716.48	8,574,554,132.08	13.59%
投资活动产生的现金流量净额	-2,090,945,346.36	999,484,347.63	-309.20%
筹资活动现金流入小计	3,449,045,993.93	1,701,949,821.65	102.65%
筹资活动现金流出小计	1,791,916,486.72	1,623,723,372.29	10.36%
筹资活动产生的现金流量净额	1,657,129,507.21	78,226,449.36	2,018.37%
现金及现金等价物净增加额	371,363,317.76	1,078,261,387.89	-65.56%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

√适用 □不适用

本报告期，公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额均较上年同期发生大幅变动，主要系本公司 2017 年 12 月 31 日非同一控制下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。

报告期内公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

□适用 √不适用

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	39,151,107.51	3.93%	主要为购买银行理财产品、股票分红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	-37,226,840.47	-3.74%	主要为股票和投资性房地产公允价值变动产生的损益	否
资产减值	44,531,001.34	4.48%	主要是计提的资产减值准备	否
营业外收入	26,228,068.12	2.64%	主要为收到的违约金和罚款收入	否
营业外支出	18,261,148.84	1.84%	主要为赔偿、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	2018 年末		2017 年末		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	2,212,016,534.64	12.04%	1,972,105,865.04	11.51%	0.53%
应收账款	1,081,203,756.83	5.89%	1,096,358,506.93	6.40%	-0.51%
存货	597,058,350.09	3.25%	672,011,462.90	3.92%	-0.67%
投资性房地产	1,993,622,734.37	10.85%	2,036,058,243.74	11.88%	-1.03%
长期股权投资	92,285,383.96	0.50%	93,015,314.76	0.54%	-0.04%
固定资产	420,669,982.04	2.29%	423,566,468.72	2.47%	-0.18%
在建工程	3,067,507.51	0.02%	3,205,759.14	0.02%	0.00%
短期借款	926,000,000.00	5.04%	401,414,700.00	2.34%	2.70%
长期借款	334,000,000.00	1.82%	224,000,000.00	1.31%	0.51%

变动原因说明：

本期末短期借款较期初增加 130.68%，长期借款较期初增加 49.11%，主要原因为本公司及子公司本期新增借款导致。

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	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	87,874,800.00	-51,600,000.00						36,274,800.00
2. 衍生金融资产								
3. 可供出售金融资产	91,496,127.32		-53,726,440.00					37,769,687.32
金融资产小计	179,370,927.32	-51,600,000.00	-53,726,440.00					74,044,487.32
投资性房地产	2,036,058,243.74	14,373,159.53					-56,808,668.90	1,993,622,734.37
生产性生物资产								
其他								
上述合计	2,215,429,171.06	-37,226,840.47	-53,726,440.00				-56,808,668.90	2,067,667,221.69
金融负债								

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. 截止报告期末的资产权限受限情况

项　目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	42,016,126.05	各类保证金
存货	170,374,614.17	抵押担保
固定资产	167,244,900.89	抵押担保
投资性房地产	1,362,644,234.37	抵押担保
其他流动资产	112,000,000.00	质押
合计	1,854,279,875.48	

五、投资状况

1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
8,171,729,695.56	5,992,459,901.29	36.37%

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	--	亏损	否	2018年3月15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(http://www.cninfo.com.cn)
													2018年4月10日	《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(http://www.cninfo.com.cn)
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	股权转让款已支付，工商变更登记手续已完成	--	盈利	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	--	--	1,104,000,000.00		--	--	--	--	--			--	--	--

注：①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。

②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。上述股权收购涉及的股权转让对价已全部支付完毕，工商变更登记手续已于 2018 年 7

月 30 日办理完成。上述股权收购完成后，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%。

3. 报告期后至本报告披露日获取的未达到临时披露的标准其他股权投资情况

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
上海亦我信息技术有限公司	室内 3D 实景建模和远程看房	增资	17,777,778.00	9.9997%	自有资金	--	长期	股权	增资款已支付 8,888,889 元，工商变更登记已完成			否	2019 年 1 月 25 日	《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》（2019-007 号）披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
上海我爱我家科技有限公司	计算机信息科技、电子科技、网络科技	新设	2,400,000.00	60%	自有资金	上海亦我信息技术有限公司	长期	股权	工商登记已完成，注册资本于 2019 年 4 月 3 日实际出资 100 万元			否	2019 年 2 月 19 日	《第九届董事会第二十八次会议决议公告》2019-012 号）披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	20,177,778.00		--	--	--	--	--			--	--	--

注：①经公司 2019 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，本公司以现金出资人民币 1,777.7778 万元认购上海亦我信息技术有限公司（以下简称“上海亦我”）新增注册资本人民币 1.3374 万元。截至本报告披露日，增资款已支付 888.8889 万元，工商变更登记手续已于 2019 年 3 月 21 日办理完成。上述增资完成后，上海亦我的注册资本由人民币 12.0370 万元增至人民币 13.3744 万元，本公司持有其 9.9997%的股权。

②经公司 2019 年 2 月 18 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，本公司通过控股子公司我爱我家房地产经纪之全资子公司西藏我爱我家科技有限公司（以下简称“我爱我家科技”）与上海亦我签订《合资经营合同》，由我爱我家科技与上海亦我共同出资 400 万元设立上海我爱我家科技有限公司。2019 年 3 月 1 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，我爱我家科技于 2019 年 4 月 3 日实缴注册资本 100 万元。

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	-51,600,000.00				-51,600,000.00	36,274,800.00	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		-53,726,440.00				37,769,687.32	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	-51,600,000.00	-53,726,440.00			-51,600,000.00	74,044,487.32	—	--
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。 第九届董事会第十二次会议决议公告于 2018 年 3 月 15 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）	2018 年第二次临时股东大会决议公告于 2018 年 3 月 31 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	166,000.00	165,943.98	165,943.98	0.00	0.00	0.00%	56.02	截止 2018 年 12 月 31 日，尚未使用的募集资金全部存放于募集资金专户	0.00
合计	--	166,000.00	165,943.98	165,943.98	0.00	0.00	0.00%	56.02	--	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配套募集资金的 批复》(证监许可[2017]1948 号）核准，本公司于 2018 年 1 月 26 日实施完成了非公开发行股票 186,516,853 股，发行价格为 8.90 元/股，募集资金总额为人民币 166,000 万元，扣除各项发行费用人民币 3,910 万元后，实际募集资金净额为人民币 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《昆明百货大楼（集团）股份有限公司验资报告》验证，截至 2018 年 1 月 26 日，本次非公开发行募集资金已划入公司开立的募集资金专户，该项募集资金已全部到位。本次募集资金将全部用于支付购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%股权中的现金对价及中介机构服务等交易费用。

②募集资金本报告期使用情况

本报告期内，公司共计投入募集资金 165,943.98 万元。具体使用情况如下：

（1）主承销商国泰君安证券股份有限公司扣除承销费 2,000 万元；

（2）160,788.66 万元用于支付我爱我家股权转让款；
（3）40 万元用于支付本次交易的中介机构服务费；
（4)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。

截至 2018 年 12 月 31 日公司募集资金累计使用 165,943.98 万元，扣除银行手续费支出，加上银行利息收入，截至 2018 年 12 月 31 日公司募集资金账户余额为 173.10 万元，尚未使用的募集资金全部存放于募集资金专户中。

鉴于截止2018年12月31日，公司募集资金已按募集用途全额支付本次交易的股权转让款及中介机构服务费，账户节余资金173.10万元主要为利息收入，占募集资金净额的0.11%。根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015年修订）》及公司《募集资金管理办法》的规定，全部募集资金投资项目完成后，节余募集资金（包括利息收入）低于500万元人民币或者低于募集资金净额1%的，公司使用节余资金可以豁免履行相应程序及披露义务。2019年1月11日，公司已将截至该日的募集资金专用账户的结余资金173.34万元（主要为利息收入）转入公司基本账户，募集资金专户余额为零，并完成了对该募集资金专用账户的销户处理。

（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套资金交易之现金对价及中介机构服务等交易费用	否	166,000.00	166,000.00	165,943.98	165,943.98	99.97%	2018.2	不适用	不适用	否
承诺投资项目小计	--	166,000.00	166,000.00	165,943.98	165,943.98	--	--	--	--	--
超募资金投向										
无超募资金										
合计	--	166,000.00	166,000.00	165,943.98	165,943.98	--	--	--	--	--
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	经公司2018年2月27日召开的第九届董事会第十一次会议及第九届监事会第八次会议审议通过，公司将本次募集资金中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，针对本次置换，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司编制的截止2018年2月3日《关于以募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的专项说明》进行专项审核，并出具了《募集资金置换专项审核报告》（众环专字(2018)160004号），公司独立董事发表了同意的明确意见，公司独立财务顾问国泰君安证券股份有限公司出具了核查意见。									

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	截止 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金专项账户内的资金已按募集资金用途全额支付本次交易的股权转让款及中介机构服务费。扣除银行手续费支出，加上银行利息收入，截至 2018 年 12 月 31 日公司募集资金账户余额为 173.10 万元（主要为利息收入），占募集资金净额的 0.11%。 根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》及公司《募集资金管理办法》的规定，全部募集资金投资项目完成后，节余募集资金（包括利息收入）低于 500 万元人民币或者低于募集资金净额 1%的，公司使用节余资金可以豁免履行相应程序及披露义务。2019 年 1 月 11 日，公司已将截至该日的募集资金专用账户的结余资金 173.34 万元（主要为利息收入）转入公司基本账户，募集资金专户余额为零。
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

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

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

3. 以前期间发生，持续至本报告期的出售股权进展情况

经公司2017年12月29日召开的第九届董事会第九次会议同意，本公司以5,577.2781万元的转让价格，将本公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司所持参股公司上海瀚银信息技术有限公司1216.6653万元注册资本计6.9238%股权转让给海澜集团有限公司。该事项具体内容详见公司2017年12月30日刊登于巨潮资讯网的《关于全资子公司转让所持上海瀚银信息技术有限公司股权暨关联交易的公告》（2017-096号）。根据协议约定，股权交割日为收到全额股权转让款日，即2018年1月5日，因此该次股权出让为本公司贡献的净利润525.32万元确认在2018年1月。2018年2月8日，上海瀚银信息技术有限公司工商变更登记手续办理完成。本次交易完成后，西藏云百不再持有上海瀚银信息技术有限公司股权。

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	8,218,227,882.76	2,524,183,223.66	9,134,618,633.21	942,217,729.78	668,967,318.22
昆明百货大楼投资控股有限公司	子公司	商业运营	600,000,000.00	954,386,661.97	952,425,661.97		-2,717,225.80	-2,250,795.42
昆明百货大楼商业有限公司	子公司	商品零售	25,000,000.00	298,145,504.05	74,222,731.85	468,644,130.54	13,960,245.31	10,447,443.11
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	110,895,113.41	33,225,852.94	275,702,929.27	2,843,274.25	2,168,590.90
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	561,496,742.74	24,766,964.83	150,720,540.12	26,977,883.98	20,281,223.14
昆明新西南商贸有限公司	子公司	购物中心	67,000,000.00	910,175,896.73	436,561,674.96	44,107,622.65	21,012,775.62	16,184,793.69

主要子公司、参股公司情况说明：

商业管理公司本期净利润为 20,281,223.14 元，较上年增加 517.75%，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.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
廊坊市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
常州伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	开拓区域市场需要
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	新设	开拓区域市场需要
常州汇易有家信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要
上海瑞丛房地产经纪有限公司	新设	强化资源整合能力
天津富显倨企业管理咨询有限公司	新设	强化资源整合能力
河北雄安家营生活信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要

陕西伟爱我家房地产顾问有限公司	注销	
唐山伟爱房地产经纪有限公司	注销	
沈阳伟业行营销策划有限公司	注销	

八、公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势及展望

2019 年，国民经济仍将有望继续平稳运行，供给侧结构性改革对稳定经济的效应也将继续显现。随着生产和生活消费不断升级，可预计，消费对经济发展的基础性作用将继续保持。消费市场多元化需求也将愈发显现，消费结构将进一步优化。在此背景下，商业资产管理企业创新转型将不断升级，新零售将具备更多的社交属性和社交功能，围绕客户打造超强生活场景，通过社群产生黏性将成为未来零售发展的新趋势和重点。

地产方面，2019 年，中国的城市化进程的推进，存量房市场巨大的容量，城市改造和改善型需求等有利条件也带来前所未有的发展机遇。存量房市场比例持续提升将带来中国房地产市场格局的巨大变化，迎来房地产综合服务业的大好发展机遇，同时，房地产经纪行业仍将面临金融政策、市场调控政策、税收政策等一些不确定性因素。

（二）公司发展战略

2019 年，公司将持续加大产业升级转型，继续积极落实“打造城市综合服务提供商”的战略构想，借助资本力量，充分利用上市公司平台进行产业并购融合，以更开放的姿态，在房产经纪、房屋租赁及商业资产管理领域，实现资源、资金的更加有效地配置，促进各业务板块和经营主体的密切合作，公司内、外部相结合将相关业务延展至更多的交易类型和服务场景，为客户提供更全面的生活综合服务，借助互联网、AI、大数据等创新型科技工具提供生动高效的应用场景和终端服务，助力“让居住生活更美好”。

未来三年，公司计划通过“直营+加盟”的经营模式，“交易经纪+资产管理”的业务结构，针对“住宅+商业物业”的资产对象，以“内涵强化+外部并购扩张”的手段，

实现业务覆盖国内主要大中城市 70 座，门店达 1 万家，经纪人数量达 10 万人，房屋资产管理规模达 100 万套的战略目标。

（三）公司经营计划

1. 开展并购整合，直营与加盟双轮驱动

行业集中度的提升存在一定的周期性，当市场下行、政策持续收紧时，集中度提升会明显加快。目前行业已经进入加速整合期，2019 年，公司将借助资本市场的优势，及直营模式的专业化、精细化管理经验，面向一线城市、新一线城市、二线城市、三线城市当地的优质房产经纪企业，持续开展行业并购整合，通过加盟模式快速进行市场开拓，结合直营模式的标准化运营，实现直营与加盟模式的双轮驱动。

2.加快数字化转型步伐，以数据和流量为基础，实现业务创新

公司将充分利用云计算、大数据、人工智能和物联网等技术，以数字科技创新为关键动力，强化云上爱家和数据爱家两大基础支撑，聚焦房客源、员工与产业生态三大数字化转型。通过基础设施全面云化、架构微服化、交付敏捷化、数据可视化，深层次推动房客源信息管理模式、交易体系和规则 IT 化演进，整体提升运营效率，同时为赋能员工销售、提升用户体验、防控经营风险提供支撑。研发创新方面，则以房地产经纪服务多渠道、多维度、多环节的数据获取、分类、分析和面向交易场景数据应用作为核心方向，让经纪人能够更安全、高效地为客户服务。从“以销售为中心”转型为“以客户为中心”，经营客户全生命周期，围绕“家”，成为相关产业价值链的流量和数据的入口，实现商业创新。

3.加大人才投入，完善人才建设

2019 年，公司将继续推进人才管理和绩效激励机制建设，广纳行业贤才，依靠专业人才引领各领域核心能力的建设积累；完善人力资源政策，激活组织，推动干部流动，循环赋能并制度化运作；建立责任结果导向的考核机制，实施“合伙人”计划，深化共创分享的价值分配理念；加快面向 IT 转型的人才结构优化，开展战略资源聚集地的能力布局，在地建设、IT 创新及培训等能力中心。

4.公司常规业务工作的经营计划

2019 年，公司将顺应行业发展趋势，把握政策节拍，在常规业务上着重围绕三个重点开展工作：一是已有区域的精耕细作，管理后台和一线业务有机配合，着力提升市场渗透率这一重点目标；第二覆盖已有城市周边经济圈，直营精耕+加盟两条线发展

的策略将是有效手段；第三精细化管理提升人效，通过管理控成本和团队提能力来提升双效，即效率和效益。各线业务工作的内容具体如下：

（1）房地产经纪业务

二手房交易方面，2019 年，公司将继续寻求新增量市场的拓展，着重覆盖已有业务城市的周边高铁经济圈，一、二线城市继续布局重点商圈并向周边区域扩张，三线城市在保证店效、人效的基础上稳步扩张，在已经进入的城市和市场不断提升市场占有率。同时，开启规模并购扩张，在房地产加盟领域与竞争对手展开竞争，与加盟伙伴协作，在品牌多业务模式下共享房源、客源以及品牌红利，为加盟伙伴创造收益，共享市场份额。

新房业务方面，2019 年公司将加大与品质开发商增强合作力度和范围，以渠道分销业务为主，代理作为重要业务支持持续发展，全力提升员工新房作业能力水平 。

海外业务因目前占公司整体业务的比重还较低，2019 年，公司海外房产业务将在强化已有区域和开发新区域上做好整体布局，引入更多适合中国人的投资方式和保值产品，不断满足资产配置需求，加大对传统业务的渗透，同时在品牌宣传和推广方面加大投入 。

（2）房屋资产管理业务

在“租购并举”的国家政策指引下，2019 年，“相寓”将开启模式创新之路，坚持以去化效率为先的经营模式，布局更多市场，提升保有量，设定更符合时代要求的发展目标，高度融合理念与内容、力拓更多线下产品及其延展领域的适用场景，并围绕线上产品重点深化打造、迭代和推广，矢志成为行业领导品牌。

（3）商业资产管理业务

2019 年，公司商业团队将在完善流程制度，加强标准化体系建设的基础上，集中力量在云南省范围内加大轻资产商业管理项目的拓展，年内力争储备 3-5 个规划合理、物业条件佳、区位优势明显的大中型购物中心项目。

（四）未来发展可能面临的风险

1. 可能面临的风险

（1）市场风险

房地产综合服务行业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。此外，公司目前正在积极扩张业务规模，未来可能会因新进入区域市场运

营经验不足而无法把握时机或无法及时规避突然出现的市场风险的情况。

（2）政策风险

政策环境存在变化和不确定性特点，特别是房地产行业属政府政策长期持续调控的范围，不确定因素和波动性较大，市场的变化情况随时都可能带来政策上的调整变化。总体看，房地产行业的结构性调整在持续，政策环境依然存在较多不确定性因素。

（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，公司房地产综合服务业务涉及门店规模庞大、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，特别是在公司快速发展扩张期，会给公司管理上带来相应的困难和一定挑战。

（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。公司作为传统人力资源密集型企业，高度依赖人员业务能力，且业内对专业化、规范化人才的竞争日益激烈，可能会导致人才流失现象发生，以及内部培养提高的时间过程和最终效果等均是客观存在的问题。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

公司业务涉及房地产综合服务行业全业务链，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风险防控。

（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。此外，建立员工长期机制，大力推进人才队伍的职业化，从专业知识、经营能力、职业素养等方面实现标准化、制度化，从而系统性改善经纪人的专业性和职业发展瓶颈。

（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。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 5 月 8 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2018 年 5 月 9 日投资者活动关系记录表
2018 年 5 月 28 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2018 年 5 月 29 日投资者活动关系记录表
2018 年 7 月 3 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2018 年 7 月 4 日投资者关系活动记录表
2018 年 11 月 13 日	业绩说明会暨投资者交流会	机构	1.主要内容： ①公司概况、财务情况及三季报亮点； ②问答环节：公司股价、估值问题；我爱我家的战略布局、核心竞争力；资管业务特色；回购股份情况；公司原有商业与我爱我家房地产经纪的业务协同；品牌建设等。 公司未提供资料。 2.索引： 全景网“全景•路演天下”（http://rs.p5w.net/c/000560.shtml）2018 年 11 月 13 日 2018 年三季度业绩说明会暨投资者交流会
2018 年 12 月 5 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2018 年 12 月 6 日投资者关系活动记录表

2018 年 1 月－12 月	电话沟通	个人	报告期内累计接听投资者电话67次，多为投资者问询业务经营、定期报告情况、业绩承诺实现情况；利润分配情况，重大资产重组进展、股东人数等相关情况。 公司未提供资料。
2018 年 1 月－12 月	书面问询（深交所互动易）	个人	报告期内回复投资者互动易问询92条，主要问询内容：公司业务发展情况、重大资产重组进展、公司更名情况、业绩承诺情况、股票质押情况、限售股解除限售、股东减持情况、股份回购情况、员工薪酬、利润分配、股东人数等。 索引：深交所互动易（http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000560/index.html）
接待次数		164	
接待机构数量		67	
接待个人数量		252	
接待其他对象数量		0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

1.报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司重视对投资者的合理回报，在《公司章程》中明确了现金分红在利润分配中的优先地位、现金分红在利润分配中的比例等内容，持续完善利润分配政策，增强现金分红透明度；同时，为保持利润分配政策的连续性和稳定性，对投资者形成稳定的回报预期，公司制定了《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》。公司目前的利润分配政策能实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司的利润分配预案均提交股东大会批准，中小股东拥有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到维护。

报告期内，公司严格执行《公司章程》及《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》中有关利润分配政策的相关规定，于2018年6月27日实施完成了《2017年年度权益分派方案》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是。公司2017年年度权益分派方案经2018年6月6日召开的2017年年度股东大会审议通过。上述分配方案符合《公司章程》和《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》的规定及股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是。公司独立董事对 2017 年度分配预案发表了独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电咨询和回复互动易咨询等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用。公司报告期未对现金分红政策进行调整或变更。

2.公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

（1）2016 年度利润分配预案

经公司 2017 年 6 月 22 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过，公司以总股本

1,170,235,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.14 元（含税），本次合计派发现金股利 16,383,303.08 元。

本次权益分派以 2017 年 7 月 26 日为股权登记日，以 2017 年 7 月 27 日为除权除息日。该分配方案于 2017 年 7 月 27 日执行完成。

（2）2017年度利润分配预案

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。

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。

（3）2018年度利润分配预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2018年度合并报表口径实现归属于母公司所有者的净利润为631,006,557.23元，扣除提取法定盈余公积8,819,221.86元，当年形成未分配利润622,187,335.37元，报告期末的累计未分配利润为1,397,079,142.49元。

经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期投资性房地产公允价值变动形成的收益为 14,373,159.53 元，扣除所得税影响后，本报告期实际因公允价值变动形成的归属于上市公司股东的收益为 10,779,869.65 元。截止 2018 年末，投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为 753,454,006.16 元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于上市公司股东的收益为 565,090,504.62 元。根据相关规定，该部分投资性房地产公允价值变动收益由于尚未变现暂不能进行分配。扣除上述因素影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为 611,407,465.72 元，累计可供分配利润为 831,988,637.87 元。

2018 年度母公司报表实现净利润 88,192,218.62 元，扣除提取的法定盈余公积 8,819,221.86 元，母公司当年形成的未分配利润为 79,372,996.76 元，报告期末累计未分配利润为 621,283,325.59 元。本期母公司投资性房地产公允价值变动形成的收益为 1,837,200.00 元，扣除所得税影响后，本期因投资性房地产公允价值变动形成的归属于母公司的收益为 1,377,900.00 元。截止 2018 年末，母公司投资性房地产公允价值变动

累计形成的收益为 565,335,712.69 元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益为 424,001,784.52 元。剔除母公司投资性房地产公允价值变动产生的影响后，母公司本期形成的可供分配利润为 77,995,096.76 元，累计可供分配利润为 197,281,541.07 元。

根据有关法规及《公司章程》规定，公司董事会提出公司 2018 年度利润分配的预案为：拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元，占合并报表本期可分配利润的 26.57%，占母公司报表本期可分配利润的 208.28%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 669,544,056.41 元，母公司报表累计可供分配利润 34,836,959.61 元。公司本期不送红股，不以资本公积金转增股本。

上述 2018 年度利润分配预案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议通过。

3.公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额(含其他方式)占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018 年	162,444,581.46	631,006,557.23	25.74%	199,974,923.41	31.69%	362,419,504.87	57.44%
2017 年	18,119,237.32	72,890,641.65	24.86%	0.00		18,119,237.32	24.86%
2016 年	16,383,285.02	79,165,752.17	20.69%	0.00		16,383,285.02	20.69%

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 2018 年 12 月 31 日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，支付的总金额为 199,974,923.41 元（含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》的相关规定，公司将上述已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案。

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.70
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,320,636,878
现金分红金额（元）（含税）	162,444,581.46
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	199,974,923.41
现金分红总额（含其他方式）（元）	362,419,504.87
可分配利润（元）	197,281,541.07
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
本公司《公司章程》对现金分红政策已作出明确规定，《公司章程》规定 “每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”。根据公司《未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）》，鉴于公司发展阶段属快速成长期，主营业务对资金的需求量较大，且有重大资金支出安排，公司计划未来三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%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2018 年度，公司拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。公司本期不送红股，不以资本公积金转增股本。该分配预案尚需提交公司 2018 年年度股东大会批准。	

三、承诺事项履行情况

1.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尚未履行完毕的承诺事项

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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	谢勇（本次股份转让受让方，本公司现实际控制人）	谢勇就通过东北证券明珠 148 号定向资产管理计划以协议方式受让华夏西部经济开发有限公司所持昆百大无限售流通股 10,000 万股事项编制权益变动报告书所做承诺	1.保障上市公司独立性承诺：本次权益变动后，谢勇先生不会损害昆百大 A 的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与昆百大 A 保持分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，保持并维护上市公司的独立性。 2.避免同业竞争承诺：谢勇先生及其控制的其他企业目前不存在与昆百大 A 从事相同或相似业务而与昆百大 A 构成同业竞争的情形，也不会以任何方式直接或者间接从事与昆百大 A 构成实质竞争的业务；谢勇先生及控制的其他企业将不投资与昆百大 A 主营业务相同或相类似的行业；谢勇先生将不利用昆百大 A 实际控制人的身份进行损害昆百大 A 及其他股东利益的经营活动。 3.规范关联交易承诺：本次权益变动后，谢勇先生将按照相关法律法规规范其及其控制的其他企业与昆百大 A 之间的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，谢勇先生承诺将遵循市场公平、公正、公开的原则，依法签订协议，履行合法的程序，保证关联交易决策程序合法，交易价格、交易条件及其他协议条款公平合理，不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。 若违反上述承诺，谢勇先生将依法承担由此给昆百大 A 及其他股东造成的一切损失。	2015 年 11 月 5 日	持续履行	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之重大资产重组事项。在本次重组中，作为配套募集资金认购对象，本公司控股股东太和先机及其实际控制人谢勇先生就减少和规范关联交易、避免同业竞争及保证上市公司独立性也做出了相应承诺。为避免重复，谢勇先生在收购报告书或权益变动报告书中所作的该等承诺合并至上述重组相应承诺中，不再单独列示。

资产重组时所作承诺	何道峰（本公司及西南商业大厦股份有限公司的原实际控制人）	公司 2011 年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	1.为避免潜在的同业竞争，何道峰先生承诺其控制的企业将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2.为规范和减少关联交易，何道峰先生承诺，在本次交易完成后，其及其控制的其他企业将尽量减少与昆百大发生关联交易；若有不可避免的关联交易，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜，从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大及其他股东合法权益的情形发生。	2011 年12月 27日	持续履行	持续履行过程中，为长期有效承诺。截至目前，无违反承诺的情形。
资产重组时所作承诺	昆明百货大楼(集团)股份有限公司	公司 2011 年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	关于现金分红的承诺：本公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。	2011 年12月 27日	持续履行	该承诺为长期承诺，截至目前，公司无违反承诺的情形，均按公司章程规定，严格履行现金分红承诺。
资产重组时所作承诺	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，本次交易中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，其对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。

资产重组时所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇； 昆百大控股股东太和先机； 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	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	减少和规范关联交易的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。 2.参与业绩承诺的交易对方承诺，将按照有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及其及其控制的相关企业的关联交易进行表决时，回避表决。 3.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用昆百大及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求昆百大及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与昆百大及其子公司的关联交易；对无法避免或有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害昆百大及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给昆百大或其子公司造成的一切损失，承担赔偿责任。 上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有昆百大股份及依照有关规定被认定为昆百大关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇； 太和先机； 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	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	避免同业竞争的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 2.参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务；其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与对昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 3.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保昆百大及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；将不利用昆百大股东的身份，进行其他任何损害昆百大及其子公司权益的活动；如其及相关企业从任何第三者获得的任何商业机会与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知昆百大，并尽力将该等商业机会让与昆百大及其子公司；如昆百大认定其或其投资或控制的相关企业正在或将要从事的业务与昆百大及其子公司存在同业竞争，其及其投资或控制的其他企业将终止或向无关联第三方转让相关企业的有关业务和资产；如其及其控制的其他企业与昆百大及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑昆百大及其子公司的利益。其对因违反上述承诺及保证而给昆百大造成的经济损失承担赔偿责任。 除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

			及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。			
资产重组时所作承诺	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	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： 1.参与业绩承诺的交易对方通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。同时，为保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，承诺人于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分如下三期解禁（解禁股份数量应扣除依据承诺人按《发行股份及支付现金购买资产协议》中关于“业绩承诺和补偿”及“期末减值测试与补偿”的约定应向昆百大补偿金额及本次交易中昆百大向我爱我家房地产经纪股东发行股份的价格计算得出的股份数量。本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照下述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行）：	2017 年 2 月 24 日		限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。
			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%；		12 个月	鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第一年业绩承诺的净利润数，公司于 2018 年 12 月 28 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参与业绩承诺 8 名股东第一期 30%限售股份的解除限售变更登记手续。并于 2019 年 1 月 2 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
			②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁 30%；		24 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
			③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%锁定股份可全部解禁。		36 个月	
			2.若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。 承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。		按规定履行	
资产重组时所作承诺	不参与业绩承诺的交易对方东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	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.东银玉衡、瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份，自发行结束之日起 36 个月内不得转让。	2017 年 2 月 24 日	36 个月	限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
			2.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昆百大股份，自发行结束之日起 12 个月内不得转让。		12 个月	限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。鉴于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 12 月 28 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。该承诺已履行完毕。

			3.若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。 承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。		按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	昆百大控股股东、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.本次交易配套募集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	太和先机持有该部分股份的原锁定期自 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 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。鉴于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 2019 年 2 月 1 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，并于 2019 年 2 月 11 日在深圳证券交易所上市流通。 同时，本次重大资产重组前谢勇持有 100,000,000 股股份的 12 个月不转让期限已于 2019 年 2 月 4 日届满。 上述承诺已履行完毕。
资产重组时所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇	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： 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	
资产重组时所作承诺	交易对方刘田、新中吉文，徐斌、茂林泰洁，张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	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 60 个月内不谋求上市公司实际控制权的承诺： 为保证昆百大控制权的稳定性，本次交易完成后，承诺人认可并尊重谢勇作为昆百大实际控制人的地位，不对谢勇在昆百大经营发展中的实际控制地位提出任何形式的异议。自本次交易完成后 60 个月内，承诺人不谋求上市公司的控制权，且其中刘田和新中吉文不与本次交易除刘田/新中吉文以外的其他交易对方及昆百大其他股东、徐斌和茂林泰洁不与本次交易除徐斌/茂林泰洁以外的其他交易对方及昆百大其他股东、其他承诺人不与本次交易的其他交易对方及上市公司其他股东通过口头或书面的一致行动协议、约定或安排谋求共同扩大对昆百大表决权的数量。	2017 年 3 月 19 日	60 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所	谢勇； 太和先机； 参与业绩承诺	公司 2017 年发行股份及支付	保证上市公司独立性的承诺： 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

作承诺	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	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	用昆百大的资金、资产；不以昆百大资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。			
资产重组时所作承诺	昆百大董事及高级管理人员	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	公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 不无偿或以不公平条件向其他单位或个人输送利益，不采用其他方式损害公司利益；对本人职务消费行为进行约束；不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；本承诺函出具日后至本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，承诺人届时将按照最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。	2017年6月4日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
	谢勇； 太和先机		公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺公司或者股东造成损失的，承诺人依法承担补偿责任。	2017年6月4日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	交易对方刘田、新中吉文，徐斌、茂林泰洁，张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	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	关于不担任/不向昆百大推荐董事、监事及高级管理人员的承诺： 1.本次交易完成后60个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出提名董事、监事及高级管理人员候选人的议案；本次交易完成后60个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出罢免公司在任董事、监事或高级管理人员，改组公司董事会、监事会，新增公司董事会、监事会成员等改变公司董事会、监事会现有人员组成结构或对董事会、监事会、高级管理人员组成结构产生实质性影响的议案。 2.自然人交易对方刘田、徐斌、张晓晋、李彬、陆斌斌、要嘉佳、赵铁路承诺，本次交易完成后60个月内，其不担任昆百大董事、监事及高级管理人员。	2017年3月19日	60个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇	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	未来60个月不放弃上市公司控制权的承诺： 1.自本次交易完成之日起60个月内，不放弃上市公司的实际控制权，不主动放弃在上市公司董事会及股东大会的表决权，不通过委托、协议安排或其他方式变相放弃对上市公司的表决权，不协助任何第三人谋求上市公司控股股东及实际控制人的地位； 2.自本次交易完成之日起60个月内，不减持本人直接或间接持有的上市公司股份，并将根据资本市场情况及本人实际需要，适时增持上市公司股份，并按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定披露、执行股票交易事项。	2017年8月14日	60个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

资产重组时所作承诺	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	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	海立方舟和中建新城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。 鉴于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 2019 年 2 月 1 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，并于 2019 年 2 月 11 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
	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	
资产重组时所作承诺	昆明百货大楼（集团）股份有限公司	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	过渡期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	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。
资产重组时所作承诺	我爱我家控股集团股份有限公司及其全体董事、监事、高级管理人员	公司 2018 年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金所做承诺	关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规及规范性文件的要求，保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。	2018 年 12 月 17 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	南昌中环互联信息服务股份有限公司	公司 2018 年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金所做承诺	关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 本公司保证为本次交易所披露或提供的信息均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司承诺向上市公司及相关中介机构所提供本次交易相关信息、资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息、资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。	2018 年 12 月 17 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	曹杪杪;陈彬;共青城华同瑞融投资管理合伙企业（有限合伙）;共青城基业长青投资	公司 2018 年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信	交易对方关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 1.根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通	2018 年 12 月 17 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

	合伙企业（有限合伙）;广州独角兽股权投资基金合伙企业（有限合伙）;郭林生;刘持彬;刘持海;刘鹏;马天佑;秦帅辉;深圳市同泽投资顾问有限公司;唐山协兴投资合伙企业（有限合伙）;同聚庐山（深圳）投资中心（有限合伙）;涂叶飞;新余高新区瑞融投资中心（有限合伙）;熊衍贵;余太昌;周卫春	息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金所做承诺	知》等法律、法规及规范性文件的要求，本承诺人保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2.本承诺人声明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，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3.本承诺人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。 4.在参与本次交易期间，本承诺人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深交所的有关规定，及时向我爱我家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。 5.本承诺人保证，如违反上述承诺及声明，对由此而引发的相关各方的全部损失将愿意承担个别和连带的法律责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	宁波琨正投资中心（有限合伙）、宁波玖璨投资管理合伙企业（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）、宁波玖璨投资管理合伙企业（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，本企业各合伙人不退出合伙。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	履行完毕	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，宁波玖璨投资管理合伙企业（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，本人不退出合伙。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	履行完毕	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。
	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）、宁波玖璨投资管理合伙企业（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	履行完毕	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。
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”。

2.公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2017 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	60,000.00	65,017.38	不适用	2017 年 11 月 4 日	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报告书（草案）（六次修订稿）刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

√ 适用 □ 不适用

针对公司发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪 84.44%股权涉及的业绩承诺及补偿事项，公司与本次交易对方中的业绩承诺补偿义务人签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿协议》及《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿之补充协议》，业绩承诺的补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、太和先机承诺，自 2017 年 1 月 1 日起,我爱我家房地产经纪截至 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(经双方认可并由本公司聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告确认,以下简称“累积净利润”）分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。若自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家房地产经纪截至 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。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

√ 适用 □ 不适用

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）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（2018 年度)》（安永华明(2019) 专字第 60467384_A02 号），截至 2018 年 12 月 31 日，北京我爱我家 2017 年度和 2018 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 115,689.48 万元，已达到业绩承诺的净利润数。

经测试，本公司并购北京我爱我家形成的商誉本期不存在减值。

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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

1.财政部于 2017 年 4 月 28 日发布了《关于印发<企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会[2017]13 号），要求自 2017 年 5 月 28 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内执行；2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），针对 2017 年施行的《企业会计准则第 42 号》财会[2017]13 号）和《企业会计准则第 16 号》（财会[2017]15 号）的相关规定，财政部对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求，经本公司 2018 年 4 月 24 日分别召开的第九届董事会第十五次会议和第九届监事会第十次会议同意，公司对原会计政策进行相应变更，并于上述文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。公司本次会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，对公司当期及前期的损益、总资产、净资产不产生影响。

2.财政部于 2018 年 6 月 15 日印发《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的非金融企业及尚未执行新金融准则和新收入准则的企业按照企业会计准则和修订后的一般企业财务报表格式编制财务报表。

按照上述通知要求，经本公司 2019 年 4 月 7 日分别召开的第九届董事会第三十二次会议和第九届监事会第十八次会议同意，公司对原会计政策进行相应变更。公司本次

会计政策变更是对原财务报表列报项目作出的合并、分拆、新增调整，仅对公司财务报表列示产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生任何影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□适用 √不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期纳入公司合并范围内的子公司共127家，其中新增纳入合并范围内的子公司15家，均为2018年度新设成立，具体详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	375 万元
境内会计师事务所审计服务的连续年限	26 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2 年

注：经公司 2018 年 6 月 6 日召开的 2017 年年度股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年年报审计机构及内部控制审计机构，审计总报酬为 375 万元。

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □不适用

1.经公司 2018 年 1 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年年报审计机构及内控审计机构，年度报告审计报酬为 275 万元，年度内部控制专项审计报酬为 20 万元。

2.经公司 2018 年 6 月 6 日召开的 2017 年年度股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年年报审计机构及内部控制审计机构，审计总报酬为 375 万元。

3.2017 年，因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之重大资产重组事项，公司聘请国泰君安证券股份有限公司为独立财务顾问，共应支付财务顾问费 100 万元、承销费 3,900 万元。其中本报告期支付 2,000 万元。

4.2018 年，因拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金之重大资产重组事项，经公司 2018 年 12 月 17 日召开的第九届董事会第二十五次会议同意，公司聘请中信建投证券股份有限公司为独立财务顾问，拟支付相关费用共计 2,600 万元。截至本报告披露日，已支付首期费用 200 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √不适用

十一、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。

十二、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

本报告期内，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 年度发生的诉讼、仲裁事项 1083 件。主要涉及居间合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、房屋买卖合同纠纷、承揽合同纠纷、返还原物纠纷、快销合同纠纷、诉中财产保全损害责任纠纷、相邻关系纠纷、债权转让纠纷、侵权责任纠纷、房产抵押、转按揭、尾款垫资、赎楼、劳动争议、劳资纠纷、产品责任、物业服务、建设工程合同、买卖合同等。	19,704.93 万元（其中，被诉案件 755 起，涉案金额 14,207.51 万元。起诉案件 328 起，涉案金额 5,497.41 万元）。	否	已结案 738 件，尚有诉讼阶段事项 303 件，执行阶段事项 42 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 3,398.75 万元。其中，被诉案件最终判决及和解金额 1,992.67 万元，实际履行金额 1,737.99 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 1,406.08 万元，实际到账金额 957.91 万元。	不适用，未达到披露标准。

十三、处罚及整改情况

□适用 √不适用

本公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□适用 √不适用

十五、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。

十六、重大关联交易

1.与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京五八信息技术有限公司及其分公司	持有公司5%以上股份的法人一致行动人	向关联人采购服务产品	采购房产网络推广服务产品	根据市场定价原则，双方协商确定	7,934.43	7,934.43	53%	9,100.00	否	定期结算	不适用	2018年8月30日	《关于控股子公司2018年下半年日常关联交易预计的公告》（2018-100号）刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司					5,549.83	5,549.83	40%	8,700.00	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司及其分公司					1,011.38	1,011.38	6%	1,400.00	否	定期结算	不适用		
合计				--	--	14,495.64	99%	19,200.00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	不适用												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	预计公司控股子公司我爱我家房地产经纪及其下属子公司自2018年7月11日起向北京五八信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过9,100.00万元，实际发生额为7,934.43万元；向瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过8,700.00万元，实际发生额为5,549.83万元。向五八同城信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过1,400.00万元，实际发生额为1,011.38万元。											
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

注：基于日常经营需要，2018 年下半年，本公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司及其下属子公司与 58 集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五

八同城信息技术有限公司及上述公司的分公司分别签订相关服务合同，向上述公司采购 anjuke.com 以及 58.com 平台的房产网络推广服务产品。预计 2018 年下半年采购金额为 19,200 万元。鉴于上述交易对方自 2018 年 7 月 11 日起成为本公司的关联方，上述采购事项构成日常关联交易，本公司 2018 年 8 月 28 日召开第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于控股子公司 2018 年下半年日常关联交易预计的议案》。该事项具体情况详见公司 2018 年 8 月 30 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于控股子公司 2018 年下半年日常关联交易预计的公告》（2018-100 号）。公司对此项新增日常关联交易已履行了必要的审批程序。

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. 持续至本报告期的与资产收购相关的关联交易进展情况

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。

4. 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。

5. 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）
北京五八信息技术有限公司	持有公司5%股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否		293.61				293.61
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	否	459.79					459.79
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	有利于促进公司生产经营，提高公司效益								

6. 其他重大关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生其他重大关联交易。

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”。

7. 报告期末至本报告披露日的其他关联交易事项

（1）关于全资子公司收购关联方所持其控股子公司少数股东股权的事项

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称 “野鸭湖房地产”）是我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）全资子公司云南百大房地产有限公司（以下简称“云百大地产”）与本公司关联方华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）的共同投资企业，其注册资本为5,000万元，其中，云百大地产持有其3,000万元出资计60%的股权，华夏西部持有其2,000万元出资计40%的股权。为减少因关联方共同投资而形成的关联交易，双方协商拟由云百大地产收购华夏西部所持野鸭湖房地产40％少数股权，该事项已经公司2019年2月18日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，但需提交公司股东大会最终批准。此后，鉴于本次交易的相关交易事项需进一步补充、完善，经与各方沟通后，综合考虑各项因素，经公司2019年3月4日召开的第九届董事会第二十九次会议公司审议批准，公司决定暂停本次交易，并

取消拟审议本次交易的2019年第一次临时股东大会。上述事项具体内容详见公司分别于2019年2月19日和2019年3月5日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-013号）和《关于取消2019年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-019号）等相关公告。

后为彻底解决野鸭湖房地产因关联方共同投资而形成的关联交易，华夏西部拟将其持有的野鸭湖房地产40%的股权（以下简称“标的股权”）以24,000万元的转让价款转让给本公司非关联方苏州中尧物业管理有限公司。经本公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议同意，云百大地产同意放弃对上述野鸭湖房地产40%股权享有的优先购买权。

（2）关于增资入股上海亦我信息技术有限公司的事项

经公司2019年1月24日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，本公司以现金出资人民币1,777.7778万元认购上海亦我信息技术有限公司新增注册资本人民币1.3374万元。该次增资完成后，上海亦我的注册资本由人民币12.0370万元增至13.3744万元，其中，本公司持有其9.9997%的股权。鉴于本次增资前，上海亦我的股东之一上上海瑞家信息技术有限公司（以下简称“上海瑞家”）（上海瑞家为58集团著名互联网房产信息服务品牌“安居客”实际运营公司）与本公司持股5%以上股份的股东五八有限公司均受同一实际控制人控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，上海瑞家为本公司的关联方，本公司本次增资入股上海亦我构成与上海瑞家的关联方共同投资。本公司按照关联交易的相关规定，对上述增资事项履行了关联交易审议程序。截至本公告披露日，增资款已支付888.8889万元，工商变更登记手续已于2019年3月21日办理完成。

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）
《第九届董事会第二十次会议决议公告》（2018-096 号）、《关于控股子公司 2018 年下半年日常关联交易预计的公告》（2018-100 号）等相关公告	2018 年 8 月 30 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

《第九届董事会第二十六次会议决议公告》（2019-001 号）《关于全资子公司就收购其控股子公司少数股东股权签署股权转让意向协议暨关联交易的公告》（2019-003 号）等相关公告	2019 年 1 月 8 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》（2019-007 号）	2019 年 1 月 25 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《第九届董事会第二十八次会议决议公告》（2019-012 号）、《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-013 号）、《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知》（2019-014 号）等相关公告	2019 年 2 月 19 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于延期回复深圳证券交易所关注函的公告》（2019-016 号）	2019 年 2 月 26 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《关于延期回复中国证券监督管理委员会云南监管局问询函的公告》（2019-017 号）	2019 年 2 月 27 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
《第九届董事会第二十九次会议决议公告》（2019-018 号）、《关于取消 2019 年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-019 号）、《关于对深圳证券交易所关注函及中国证券监督管理委员会云南监管局问询函回复的公告》（2019-020 号）	2019 年 3 月 5 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十七、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本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京首合永得投资管理有限公司签

订租赁合同，租赁位于北京市朝阳区三间房乡艺水芳园小区1号楼，地下建筑面积10,303平方米,地上建筑面积630平方米，租赁期自2015年6月16日至2025年9月18日，共计10年3个月，租赁期中包含95天的免租期。

③本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京日建科技有限公司签订租赁合同，租赁位于北京市朝阳区西坝河中里11号新源里职高操场东侧，建筑面积2,670平方米的房产，租赁期自2016年4月1日至2025年12月31日，共计9年9个月，租赁期中包含183天的免租期。

④本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京博纳通达商贸有限公司签订租赁合同，租赁位于北京市昌平区回龙观镇二拔子村东，建筑面积4,000平方米的房产，租赁期自2016年1月10日至2030年1月10日，共计14年，租赁期中包含91天的免租期。

⑤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4,184.53万元。

⑥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1,073.36万元。

⑦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签订租赁合同，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），本报告期确认租赁成本1,801.00万元；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），本报告期确认租赁成本496.44万元。

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云南百大新百房地产有限公司（以下简称“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2,426.38万元。

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4,582.88万元；

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72,706.24平方米），报告期内实现出租收入4,410.76万元；

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276.02万元；

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419.95万元；

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75,510.00平方米），报告期实现综合收入8,387.00万元。

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

单位：万元

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	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	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	注 1	抵押担保 连带责任保证担保	1 年	是	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 2	抵押担保	3 年	是	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 3	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	8,000.00 注 4	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	3,000.00 注 5	抵押担保 连带责任保证担保	3 年	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；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

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 27 日公告编号：2018-090 号；	80,000.00	2018 年 7 月 25 日	20,000.00 注 7	连带责任保证担保	1 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2018 年 4 月 26 日公告编号：2018-038 号；2018 年 12 月 19 日公告编号:2018-123 号；	10,000.00	2018 年 12 月 14 日	1,261.00 注 8	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	2018 年 4 月 26 日公告编号：2018-038 号；	17,000.00		注 9			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）		59,061.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		154,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		70,061.00		
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	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 10	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		注 11	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	60,000.00	2017 年 4 月 11 日	注 12			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	注 5	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	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	10,000.00	2017 年 12 月 27 日	注 3	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）		60,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		0		
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）		89,061.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		214,000.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		70,061.00		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				7.45%				
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额（E）	70,061.00
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）	70,061.00
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：

注 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。截止期末该笔票据已还清，担保已解除。

注 2：2016 年 5 月，本公司全资子公司西藏云百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，担保本金不超过 5 亿元。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注 3：本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司（以下简称“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，截止期末实际承担的担保为 7,800 万元。

注 4：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为 8,000 万元。

注 5：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为 3,000 万元。

注 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。

注 7：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 20,000 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 20,000 万元。

注 8：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，公司为子公司家电公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请的银行承兑授信额度提供抵押担保及连带责任担保，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 1,261 万元（扣除保证金后），期末实际承担的担保责任为 1,261 万元。

注 9：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。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 10：截止 2018 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。截止期末该笔借款已还清，担保已解除。

注 11：2018 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，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。截止期末该笔借款已还清，担保已解除。

注 12：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。截止期末，该笔担保未实际发生。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

（2）违规对外担保情况

□适用 √不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3.委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	830,933.50	73,803.50	
信托理财产品	闲置自有资金	15,751.00	15,751.00	
合计		846,684.50	89,554.50	

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
广州农村商业银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2017年12月1日	2018年1月8日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	43.73	43.73	全部收回		是	是	
富滇银行股份有限公司	银行	保证收益型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2017年12月6日	2018年1月9日	银行理财资金池	赎回结息	4.30%	20.03	20.03	全部收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	保证收益型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2017年12月8日	2018年1月8日	银行理财资金池	赎回结息	4.60%	19.53	19.53	全部收回		是	是	
富滇银行股份有限公司	银行	保证收益型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2018年5月18日	2018年7月2日	银行理财资金池	赎回结息	5.10%	64.27	64.27	全部收回		是	是	
广发银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018年2月13日		银行理财资金池	赎回结息	3.60%			尚未收回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	2,500.00	闲置自有资金	2018年9月19日		银行理财资金池	赎回结息	2.70%			尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018年11月5日		银行理财资金池	赎回结息	2.50%			尚未收回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	11,200.00	闲置自有资金	2018年1月24日	2018年7月24日	银行理财资金池	赎回结息	4.30%	238.82	238.82	本期收回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	11,200.00	闲置自有资金	2018年7月24日	2019年7月19日	银行理财资金池	赎回结息	4.40%	494.17		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	8,000.00	闲置自有资金	2018年5月11日	2018年8月13日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	95.8	95.8	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	3,000.00	闲置自有资金	2018年6月20日	2018年9月21日	银行理财资金池	赎回结息	4.60%	35.16	35.16	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	8,000.00	闲置自有资金	2018年8月17日	2018年11月19日	银行理财资金池	赎回结息	4.40%	90.65	90.65	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	3,000.00	闲置自有资金	2018年9月25日	2018年12月27日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	32.1	32.1	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2018年12月29日	2019年4月2日	银行理财资金池	赎回结息	4.30%	56.74		尚未收回		是	是	

交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2018年12月27日		银行理财资金池	赎回结息	2.30%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	6,000.00	闲置自有资金	2017年10月27日	2018年2月1日	银行理财资金池	赎回结息	4.40%	66.19	66.19	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	6,000.00	闲置自有资金	2017年11月6日	2018年5月7日	银行理财资金池	赎回结息	4.40%	124.19	124.19	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	8,000.00	闲置自有资金	2018年6月20日	2018年9月21日	银行理财资金池	赎回结息	4.60%	93.76	93.76	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	6,000.00	闲置自有资金	2018年5月11日	2018年10月15日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	120.01	120.01	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	8,000.00	闲置自有资金	2018年9月25日	2018年12月27日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	85.61	85.61	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2018年12月27日		银行理财资金池	赎回结息	2.30%			尚未收回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2018年12月27日	2019年3月28日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	53.67		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2018年12月29日	2019年1月28日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	36.17		尚未收回		是	是	
江西银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	200	闲置自有资金	2018年12月19日		银行理财资金池	赎回结息	3.50%			尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018年12月29日	2019年2月12日	银行理财资金池	赎回结息	3.85%	4.92		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	闲置自有资金	2018年4月10日		银行理财资金池	赎回结息	3.00%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	闲置自有资金	2018年5月4日		银行理财资金池	赎回结息	3.00%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	闲置自有资金	2018年9月12日		银行理财资金池	赎回结息	3.00%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	500	闲置自有资金	2018年12月29日		银行理财资金池	赎回结息	3.00%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	600	闲置自有资金	2018年12月29日		银行理财资金池	赎回结息	3.00%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	500	闲置自有资金	2018年10月26日	2019年1月31日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	6.33		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018年7月10日	2018年8月21日	银行理财资金池	赎回结息	3.85%	5.24	5.24	本期收回		是	是	

交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 8 月 24 日	2018 年 12 月 1 日	银行理财资金池	赎回结息	4.35%	11.68	11.68	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	400	闲置自有资金	2018 年 10 月 16 日		银行理财资金池	赎回结息	3.20%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 12 月 3 日	2019 年 1 月 13 日	银行理财资金池	赎回结息	3.85%	4.49		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	440	闲置自有资金	2018 年 12 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	3.20%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	闲置自有资金	2018 年 8 月 22 日	2019 年 2 月 27 日	银行理财资金池	赎回结息	4.40%	1.16		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	闲置自有资金	2018 年 9 月 6 日	2019 年 3 月 14 日	银行理财资金池	赎回结息	4.35%	1.15		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	闲置自有资金	2018 年 10 月 10 日	2019 年 4 月 17 日	银行理财资金池	赎回结息	4.35%	2.3		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	闲置自有资金	2018 年 11 月 8 日	2019 年 1 月 17 日	银行理财资金池	赎回结息	4.05%	0.4		尚未收回		是	是	
江苏银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2017 年 11 月 29 日	2018 年 2 月 28 日	银行理财资金池	赎回结息	4.35%	10.85	10.85	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2017 年 12 月 11 日	2018 年 3 月 19 日	银行理财资金池	赎回结息	4.85%	19.53	19.53	本期收回		是	是	
江苏银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2017 年 12 月 27 日	2018 年 3 月 28 日	银行理财资金池	赎回结息	4.35%	21.69	21.69	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 3 月 5 日	2018 年 6 月 11 日	银行理财资金池	赎回结息	4.90%	13.16	13.16	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 5 月 22 日	2018 年 6 月 21 日	银行理财资金池	赎回结息	4.60%	9.33	9.33	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 6 月 22 日	2018 年 9 月 25 日	银行理财资金池	赎回结息	4.60%	23.95	23.95	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 3 月 21 日	2018 年 6 月 27 日	银行理财资金池	赎回结息	4.85%	20.34	20.34	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 5 月 9 日	2018 年 7 月 16 日	银行理财资金池	赎回结息	4.85%	18.6	18.6	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 6 月 11 日	2018 年 9 月 20 日	银行理财资金池	赎回结息	4.90%	18.73	18.73	本期收回		是	是	

交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 7 月 2 日	2018 年 10 月 9 日	银行理财资金池	赎回结息	4.75%	18.93	18.93	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,300.00	闲置自有资金	2018 年 7 月 11 日	2018 年 10 月 17 日	银行理财资金池	赎回结息	4.75%	16.58	16.58	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 7 月 19 日	2018 年 10 月 25 日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	24.97	24.97	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 8 月 1 日	2018 年 11 月 8 日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	12.62	12.62	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 8 月 7 日	2018 年 11 月 13 日	银行理财资金池	赎回结息	4.65%	12.35	12.35	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 9 月 19 日	2018 年 12 月 26 日	银行理财资金池	赎回结息	4.25%	17.12	17.12	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 9 月 28 日	2018 年 12 月 11 日	银行理财资金池	赎回结息	3.15%	5.46	5.46	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 10 月 19 日	2019 年 1 月 25 日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	17.33		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 10 月 26 日	2019 年 2 月 1 日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	23.1		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 10 月 12 日	2018 年 11 月 23 日	银行理财资金池	赎回结息	4.00%	9.21	9.21	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	500	闲置自有资金	2018 年 10 月 10 日	2019 年 1 月 15 日	银行理财资金池	赎回结息	3.00%	4.08		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 11 月 26 日	2019 年 1 月 7 日	银行理财资金池	赎回结息	3.80%	9.08		尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 11 月 10 日	2018 年 12 月 24 日	银行理财资金池	赎回结息	3.80%	4.37	4.37	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 11 月 14 日	2019 年 1 月 20 日	银行理财资金池	赎回结息	4.00%	11.33		尚未收回		是	是	
中国银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	900	闲置自有资金	2018 年 12 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	3.10%			尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	300	闲置自有资金	2018 年 6 月 1 日		银行理财资金池	赎回结息	3.22%			尚未收回		是	是	

中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	200	闲置自有资金	2018 年 8 月 13 日		银行理财资金池	赎回结息	3.22%			尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	闲置自有资金	2018 年 9 月 6 日		银行理财资金池	赎回结息	3.22%			尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	600	闲置自有资金	2018 年 12 月 19 日		银行理财资金池	赎回结息	3.10%			尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	450	闲置自有资金	2018 年 12 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	3.80%			尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	700	闲置自有资金	2018 年 12 月 27 日		银行理财资金池	赎回结息	3.25%			尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,400.00	闲置自有资金	2018 年 8 月 3 日		银行理财资金池	赎回结息	3.25%			尚未收回		是	是	
中国农业银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	700	闲置自有资金	2018 年 12 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	2.20%			尚未收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	202	闲置自有资金	2018 年 12 月 17 日		银行理财资金池	每月固定日分派利息,赎回时结清利息	3.00%			尚未收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	476	闲置自有资金	2018 年 12 月 20 日		银行理财资金池	每月固定日分派利息,赎回时结清利息	3.05%			尚未收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	5,083.50	闲置自有资金	2018 年 10 月 29 日		银行理财资金池	每月固定日分派利息,赎回时结清利息	3.05%		19.5	尚未收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,552.00	闲置自有资金	2018 年 8 月 20 日		银行理财资金池	每月固定日分派利息,赎回时结清利息	3.05%		6.87	尚未收回		是	是	
上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,300.00	闲置自有资金	2018 年 5 月 23 日	2018 年 6 月 27 日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	4.36	4.36	本期收回		是	是	
上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	3,000.00	闲置自有资金	2018 年 5 月 24 日	2018 年 7 月 4 日	银行理财资金池	赎回结息	4.20%	10.07	10.07	本期收回		是	是	

上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2018 年 6 月 12 日	2018 年 7 月 18 日	银行理财资金池	赎回结息	3.40%	6.52	6.52	本期收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	300	闲置自有资金	2018 年 8 月 22 日		银行理财资金池	赎回结息	3.50%			尚未收回		是	是	
中航信托股份有限公司	信托	非保本型理财产品	11,751.00	闲置自有资金	2018年12月12 日		信托理财资金池	赎回结息	3.50%			尚未收回		是	是	
中航信托股份有限公司	信托	非保本型理财产品	4,000.00	闲置自有资金	2018年11月21 日		信托理财资金池	赎回结息	2.00%			尚未收回		是	是	
合计			222,354.50							2,171.93	1,471.88					

注：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。上述事项具体内容分别详见公司 2017 年 3 月 17 日、2017 年 11 月 4 日和 2018 年 3 月 15 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2017-024 号）、《关于调整证券及理财产品投资额度和投资期限的公告》（2017-087 号）和《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）。

截止报告期末，公司使用自有闲置资金进行委托理财（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的余额为 109,935.48 万元，使用自有闲置资金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的余额为 89,554.50 万元。

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4. 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。

十八、社会责任情况

1. 履行社会责任情况

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）我爱我家太原公司持续开展爱心公益活动

①通过政府公开招投标，与太原市卫健委签定“康乃馨暖心工程”，为太原市880余户，1500余人计生特殊家庭（失独）提供公益帮扶服务。自2016年8月项目开展以来，在近三年的时间里，志愿服务足迹先后覆盖太原市六大城区四个郊县，组织大型活动30余场，个案帮扶500余个，特困精准帮扶20余例，累计受益人数4000人次，志愿者参与2000余人次。帮扶内容涉及心理辅导、特困救助、住院探望、生活陪伴、公益活动、家政服务、主题活动等多个方面，得到了社会各界的认可与支持。

②2018年，我爱我家太原公司举行“爱家日”公益活动45次。累计走进社区1643次，累计参与人数13953人次。累计活动时间14000多小时。

③发起2018年童子军公益活动行，2018年，我爱我家童子军以及社会爱心人士共同举办了“我是你的眼”走进盲校互助公益活动，共捐赠：绘本书300本，海苔200包，拼图26套，本22个，笔87支，文具2套，橡皮6块，铅笔刀1个，玩具42件，书包1个，袜子2双，蛋糕、面包、咖啡多份；2018年3月1日，开展我爱我家童子军爱心公益行——“看望折翼的天使”，童子军与志愿者共同前往祁县九汲村孔妈妈的孤儿院进行慰问；植树节童子军在地矿社区栽种树苗；2018年5月20日举办“爱家小举动 城市大文明”520“爱家日”活动。

（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“乐雯梦想a+梦想儿童艺术团”，为城市外来打工者子女提供艺术培养的平台，目前已在杭州常设固定教学点4个，每周提供22课时，150人次的公益培训；与当地团区委、电台共同发起成立关爱新杭州人子女联盟，长期致力于新杭州人子女、流动儿童的关爱助力活动及相关公益项目。

（3）2018 年 2 月，昆百大控股商业新西南店携手昆明青少年发展基金会及《春城晚报》举办“暖冬行动，爱在路上”公益扶贫活动，帮助东川区拖布卡镇松坪小学的 30 名孩子们筹集善款购买过冬棉衣、书包和文具等用品，共筹集 4000 余元善款进行捐赠。

（4）2018 年 4 月，昆百大控股商业新纪元店携手昆明五华区市场监督管理局开展扶贫捐赠活动，共向昆明禄劝苗族自治县乌冬德镇新村捐赠 400 余件衣物和学习用品。

（5）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帮扶癌症、患病住院、家属过世、特困大学生（高中生、研究生）。2018 年，共救助 58 人次，发放帮扶金 76,300 元，截至报告期末，“心连心”基金累计发放帮扶金 878,650 元。

2. 履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3. 环境保护相关的情况

上市公司及其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。

十九、其他重大事项的说明

1. 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）。

2.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。

3.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）。

4.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）。

5.报告期内，公司与子公司之间进行的内部划转部分股权及转移注册商标事项

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之重大资产重组实施完成后，公司主营业务发生重大变更，公司发展战略相应从传统商业零售业逐步向“发展城市综合服务业”的目标转变，形成“昆百大”原有业务和“我爱我家”新增业务两个体系。为满足公司经营发展需要，公司中文名称已由“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”，同时，公司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。根据经营发展需要，为有效整合现有业务及资源优势，提升公司品牌价值及市场竞争力，实现原有业务与新增业务的融合升级，经公司 2018 年 9 月 26 日召开的第九届董事会第二十二次会议审议通过，公司拟主要在合并财务报表范围内，对公司所持部分子公司股权及注册商标进行划转及转移。

（1）将公司所持 18 家子公司股权划转至全资子公司

本公司分别将所持 16 家全资子公司昆明百货大楼商业有限公司、昆明百大集团商

业管理有限公司、昆明百货大楼（集团）家电有限公司、昆明百货大楼（集团）超市有限公司、昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司、昆明新西南商贸有限公司、昆明新都会商贸有限公司、昆明创卓商贸有限责任公司、昆明星辉溢彩商贸有限公司、云南百大房地产有限公司、昆明百大房地产开发经营有限责任公司、昆明百大房地产经纪有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司、昆明百大酒店管理有限公司、西藏云百投资管理有限公司、云南百大电子商务有限公司的 100%股权，及所持控股子公司昆明野鸭湖旅游服务有限公司（本公司直接持有其 60%的股权，本公司实际控制人谢勇先生控制的华夏西部经济开发有限公司持有其 40%的股权，以下简称“野鸭湖旅游”）的 60%股权，及所持参股子公司昆明吴井房地产开发有限公司（本公司直接持有其 49%的股权，华夏西部经济开发有限公司持有其 51%的股权）的 49%股权按照实际划转当月的账面价值划转给昆百大控股。上述拟划转的 18 家子公司股权截止 2018 年 6 月 30 日的账面价值合计为 1,058,819,664.03 元。本次划转完成后，昆百大控股以股权在本公司实际划转当月的原账面价值作为该部份股权对应的入账价值。本次划转完成后，上述公司股权由本公司直接持有变更为由全资子公司昆百大控股直接持有。

（2）将公司部分商标专用权无偿转移至全资子公司

将以昆明百货大楼（集团）股份有限公司为商标注册人持有的注册商标共 195 个中的 124 个注册商标无偿转移至全资子公司昆百大控股。鉴于本公司名称已由“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”，公司拟对上述剩余 71 个注册商标进行名义变更，变更为我爱我家控股集团股份有限公司。

6.关于拟筹划重大资产重组事项

2018 年 12 月 17 日，公司第九届董事会第二十五次会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金方案》等涉及重大资产重组的相关议案，公司拟以发行股份及支付现金的方式购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 19 名股东合计持有的标的公司 100%的股权，同时，公司拟以询价方式向不超过十名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。该事项具体内容详见公司于 2018 年 12 月 17 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《第九届董事会第二十五次会议决议公告》（2018-120 号）、《我爱我家控股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预案》等相关公告。

经审核，深圳证券交易所于 2018 年 12 月 24 日向公司下发了《关于对我爱我家控股集团股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函〔2018〕第 35 号）。针对问询

函中提及的事项，公司组织相关各方及中介机构进行逐项落实和回复，并根据相关要求，对预案的部分内容进行了修订、补充和完善，形成《我爱我家控股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预案（修订稿）》。具体内容详见公司于 2018 年 12 月 29 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案修订说明的公告》（2018-125 号）、《公司关于深圳证券交易所<关于对我爱我家控股集团股份有限公司的重组问询函>的回复》等相关公告。

截止本报告披露日，本次重大资产重组事项正在积极推进中，待与本次重大资产重组涉及的审计、评估等相关工作完成后，本次重大资产重组正式方案尚需提交公司董事会及股东大会审议通过，并报中国证券监督管理委员会核准。

二十、公司子公司重大事项

2018 年 9 月，公司控股子公司我爱我家房地产经纪收到北京市朝阳区房屋管理局下发的《行政处罚决定书》。经北京市朝阳区房屋管理局调查，我爱我家房地产经纪为位于北京市朝阳区的两套公共租赁住房出租提供经纪业务，违反了《公共租赁住房管理办法》第三十二条之规定，北京市朝阳区房屋管理局对我爱我家房地产经纪分别处每套 3 万元罚款。该事项具体情况详见 2018 年 9 月 13 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于控股子公司收到行政处罚决定书的公告》（2018-107 号）。

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 12 月 31 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**	**-686,642,501**	**-217,219,351**	**1,067,289,103**	**45.31%**
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	-686,642,501	-217,219,351	1,067,289,103	45.31%
其中：境内法人持股	1,046,300,542	64.37%	186,516,853		211,442,888	-615,649,723	-217,689,982	828,610,560	35.18%
境内自然人持股	238,207,912	14.66%			71,463,409	-70,992,778	470,631	238,678,543	10.13%
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**	**686,642,501**	**947,313,323**	**1,288,211,748**	**54.69%**
1、人民币普通股	340,898,425	20.97%			260,670,822	686,642,501	947,313,323	1,288,211,748	54.69%
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

√适用 □不适用

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的批复》（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（以下简称“和兆玖盛”）、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司（以下简称“汉鼎世纪”）、宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）（以下简称子衿和达”）、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“桐庐岩泰”）、宁波玖璨投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波玖璨”）、西藏盛钜投资有限公司和宁波琨正投资中心（有限合伙）（以下简称“西藏盛钜”）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，截至 2018 年 2 月 5 日，公司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。在本次交易之发行股份及支付现金购买资产事项中，公司向刘田等 15 名交易对方发行股份购买资产的发行数量为 455,170,945 股，该新增股份于 2017 年 12 月 29 日上市。鉴于上述交易对方中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、执一爱佳承诺的限售期届满，上述 5 名股东提出解除限售申请，申请将其所持限售股份全部解除限售；上述交易对方中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、徐斌承诺的限售期届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第一年业绩承诺的净利润数，因此，上述 8 名股东提出解除限售申请，申请将其所持限售股份的 30%解除限售。公司于 2019 年 1 月 2 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上述解除限售的变更登记手续，本次解除限售股份合计158,636,819 股。从而导致公司有限售条件股份减少 158,636,819 股，无限售条件股份相应增加158,636,819 股。

上述解除限售情况详见公司 2018 年 12 月 28 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组部分限售股份解除限售的提示性公告》（2018-124 号）。

⑤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 3,345 股，无限售条件股份相应减少 3,345 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）股份回购的实施进展情况

√适用 □不适用

经公司 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。

公司于 2018 年 7 月 13 日首次以集中竞价方式回购股份。截至 2018 年 11 月 28 日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，累计回购股份占公司总股本的 1.4801%，最高成交价为 6.21 元/股，最低成交价为 5.31 元/股，支付的总金额为 199,974,923.41 元（含交易费用）。由于公司回购总金额已将到最高限额，公司本次回购股份方案已实施完毕。公司本次回购股份的实施情况与股东大会审议通过的回购股份方案不存在差异。该事项具体内容情况详见公司 2018 年 11 月 30 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于回购股份的进展暨股份回购完成公告》（2018-118 号）。

（5）采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 √不适用

（6）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

①2018 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。因本次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。

②截至 2018 年 12 月 31 日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 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，在计算基本每股收益时予以扣除。

（7）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。	报告期后，鉴于限售期限已届满，太和先机认购的 2014 年非公开发行股份 9,000 万股及孳息股份合计 294,175,756 股已于 2019 年 2 月 11 日解除限售并上市流通。
					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。	太和先机认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股及孳息股份合计 116,853,933 股拟于 2021 年 2 月 5 日解除限售。
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。	和兆玖盛认购的 2014 年非公开发行股份 4,600 万股及孳息股份合计 115,658,844 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	汉鼎世纪认购的 2014 年非公开发行股份 4,500 万股及孳息股份合计 113,144,522 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	子衿和达认购的 2014 年非公开发行股份 4,000 万股及孳息股份合计 100,572,908 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	桐庐岩泰认购的 2014 年非公开发行股份 2,200 万股及孳息股份合计 55,315,099 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	宁波玖璨认购的 2014 年非公开发行股份 2,000 万股及孳息股份合计 50,286,454 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	西藏盛钜认购的 2014 年非公开发行股份 1,900 万股及孳息股份合计 47,772,131 股

						已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
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。	宁波琨正认购的 2014 年非公开发行股份 1,800 万股及孳息股份合计 45,257,809 股已于 2018 年 4 月 24 日解除限售并上市流通。
刘田	56,801,950	22,152,760	17,040,585	51,689,775	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。	第一期 30%限售股份 22,152,760 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
张晓晋	46,080,007	17,971,202	13,824,002	41,932,807		第一期 30%限售股份 17,971,202 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
李彬	46,080,007	17,971,202	13,824,002	41,932,807		第一期 30%限售股份 17,971,202 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）	27,642,516	10,780,581	8,292,755	25,154,690		第一期 30%限售股份 10,780,581 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）	27,642,516	10,780,581	8,292,755	25,154,690		第一期 30%限售股份 10,780,581 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
达孜时潮投资管理有限公司	19,791,947	7,718,859	5,937,584	18,010,672		第一期 30%限售股份 7,718,859 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
陆斌斌	4,912,257	1,915,780	1,473,677	4,470,154		第一期 30%限售股份 1,915,780 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
徐斌	1,205,462	470,130	361,639	1,096,971		第一期 30%限售股份 470,130 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
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	8,442,106	1,948,178	0	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	要嘉佳持有的限售股份 8,442,106 股已于

					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。	2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
赵铁路	1,593,602	2,071,683	478,081	0		赵铁路持有的限售股份 2,071,683 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
西藏利禾投资管理有限公司	6,022,777	7,829,610	1,806,833	0		西藏利禾持有的限售股份 7,829,610 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
吉安太合达利投资管理有限公司	24,253,850	31,530,005	7,276,155	0		太合达利持有的限售股份 31,530,005 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）	14,617,169	19,002,320	4,385,151	0		执一爱佳持有的限售股份 19,002,320 股已于 2019 年 1 月 2 日解除限售并上市流通。
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。	报告期后，鉴于限售期限已届满，海立方舟认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 56,179,774 股及孳息股份合计73,033,706 股已于 2019 年 2 月 11 日解除限售并上市流通。
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。	报告期后，鉴于限售期限已届满，中建新城认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 40,449,438 股及孳息股份合计52,584,269 股已于 2019 年 2 月 11 日解除限售并上市流通。
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	1365	5,460	4,095	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	686,646,701	469,427,350	1,067,289,103		

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。

④限售股份变动期后事项

结合西藏太和先机投资管理有限公司在 2014 年非公开发行和 2017 年重大资产重组期间作出的锁定期安排及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在 2017 年重大资产重组期间作出的锁定期安排，鉴于相关锁定期已届满，报告期后，上述 3 名股东提出解除限售申请。公司于 2019 年 2 月 11 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上述解除限售的变更登记手续，本次解除限售股份合计 419,793,731 股。从而导致公司有限售条件股份减少 419,793,731 股，无限售条件股份相应增加 419,793,731 股。

上述解除限售情况详见公司 2019 年 1 月 31 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组及非公开发行部分限售股份解除限售的提示性公告》（2019-010 号）。

二、证券发行与上市情况

1.报告期内证券发行（不含优先股）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
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	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）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。

2.公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√适用 □不适用

（1）报告期内，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 3 名特定投资者发行人民币普通股股票 186,516,853 股，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。

（2）报告期内，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，以公司总股本 1,811,923,732 股为基数，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，公司总股本由 1,811,923,732 股变更为 2,355,500,851 股。

（3）报告期末，公司总资产 1,836,887.16 万元，较去年同期增长 7.22%，总负债 887,622.41 万元，较去年同期减少 2.37%，期末归属于上市公司股东的净资产 940,625.75 万元，较去年同期增长 20.97%，公司期末资产负债率为 48.32%，较去年同期下降 4.75 个百分点。

3. 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

1. 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	27,543	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	23,995	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	375,934,288
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	195,000,000	0	195,000,000	-	-
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	-	-
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
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	境内非国有法人	4.29%	101,012,878	-12,131,644	0	101,012,878	质押	100,901,000
刘田	境内自然人	3.13%	73,842,535	17,040,585	51,689,775	22,152,760	-	-

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	质押	73,030,000
张晓晋	境内自然人	2.54%	59,904,009	13,824,002	41,932,807	17,971,202	-	-
李彬	境内自然人	2.54%	59,904,009	13,824,002	41,932,807	17,971,202	-	-
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,584,269	52,584,269	52,584,269	0	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（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、昆明汉鼎世纪企业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。 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、青岛中建新城投资建设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。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 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	101,012,878	人民币普通股	101,012,878
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	51,935,897	人民币普通股	51,935,897
宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）	51,418,008	人民币普通股	51,418,008
大业信托有限责任公司－大业信托·爱家投资单一资金信托	46,077,200	人民币普通股	46,077,200
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
吉安太合达利投资管理有限公司	31,530,005	人民币普通股	31,530,005
宁波琨正投资中心(有限合伙)	30,985,978	人民币普通股	30,985,978
刘田	22,152,760	人民币普通股	22,152,760
杨周彝	21,776,049	人民币普通股	21,776,049
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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 5 及第 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(如有)	无		

注：（1）截止报告期末，持股 5%以上股东所持股份报告期内发生的质押及解除质押情况

2018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。

2017年5月24日，太和先机将其持有的本公司10,500万股有限售条件流通股股份质押给东证融汇证券资产管理有限公司。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。上述权益分派实施完成后，太和先机上述质押股份相应由10,500万股增加至13,650万股。2018年8月22日，太和先机将上述质押的13,650万股股份办理了质押解除手续。

2018年8月28日，太和先机将其持有的本公司6,120.46万股有限售条件流通股股份质押给中银国际证券股份有限公司，质押开始日为2018年8月28日，质押到期日为2019年8月28日。

2018年11月22日，太和先机将其持有的本公司4,820万股有限售条件流通股股份质押给浙商银行股份有限公司，质押开始日为2018年11月22日。

上述事项具体内容详见本公司在巨潮资讯网披露的相关公告，具体为：2018年2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》（2018-009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）、2018年8月24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》（2018-095号）及2018年8月30日和2018年11月24日分别披露的《关于公司控股股东所持部分股份被质押的公告》（2018-101号、2018-116号）。

（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情况

①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6.19%。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。截止本报告披露日前上一月末，子衿和达持有本公司无限售条件流通股44,313,006股，占本公司总股本的1.88%。

②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14.08%。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。

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。

2. 公司控股股东情况

（1）控股股东性质：自然人控股

（2）控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
西藏太和先机投资管理有限公司	谢勇	2014 年 9 月 3 日	91540195396974863F	资产管理、投资管理。企业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	西藏太和先机投资管理有限公司及其实际控制人谢勇先生合计控制深圳证券交易所上市公司申通快递股份有限公司(股票代码：002468）8,277.541 万股股份，占总股本的 5.41%。其中，谢勇先生直接持有 4,443.0919 万股股份，占总股本的 2.90% ；太和先机持有 3,834.4491 万股股份，占总股本的 2.5%。			

（3）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。

3. 公司实际控制人及其一致行动人

（1）实际控制人性质：境内自然人

（2）实际控制人类型：自然人

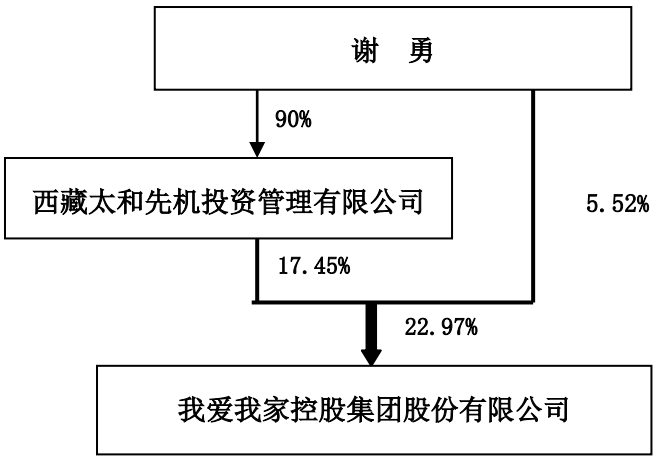
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
谢勇	本人	中国	拥有新西兰永久居留权
主要职业及职务	谢勇先生现主要担任我爱我家董事长、总裁，西藏太和先机投资管理有限公司执行董事，太和先机资产管理有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，未控股其它境内外上市公司。		

（3）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。

（4）截至本报告披露日，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（5）实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

4. 其他持股在10%以上的法人股东

□适用 √不适用

5. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□适用 √不适用

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、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量（股）	其他增减变动(股）	期末持股数（股）
谢　勇	董事	现任	男	46	2015 年 5 月 15 日	2020 年 8 月 9 日	100,000,000		0	30,000,000	130,000,000
	董事长	现任			2015 年 11 月 19 日	2020 年 8 月 9 日					
	总裁	现任			2015 年 5 月 5 日	2020 年 8 月 9 日					
秦　岭	董事	现任	男	48	2013 年 1 月 8 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
文　彬	董事	现任	男	56	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	32,937	0	0	9,881	42,818
	副总裁	现任			2011 年 4 月 13 日	2020 年 8 月 9 日					
	董事会秘书	现任			2010 年 2 月 5 日	2020 年 8 月 9 日					
代文娟	董事	现任	女	37	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	21,643	0	0	6,493	28,136
	副总裁	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
	审计部总经理	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
陈立平	独立董事	现任	男	57	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
姚　宁	独立董事	现任	男	44	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
徐建军	独立董事	现任	男	44	2016 年 10 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
解　萍	职工监事	现任	女	48	2015 年 11 月 19 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
	监事会主席	现任			2018 年 12 月 17 日	2020 年 8 月 9 日					
高志凌	监事	现任	男	35	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
严飞飞	监事	现任	女	31	2018 年 6 月 6 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
张　敏	职工监事	现任	女	47	2014 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
段　蟒	副总裁	现任	男	48	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	女	44	2015 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	10,000	0	0	3,000	13,000
陈毅刚	副总裁	现任	男	43	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
何　洋	副总裁	现任	女	43	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
	财务负责人	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
	财务总监	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
朱　威	副总裁	现任	男	41	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
刘东颖	副总裁 CIO（首席信息官）	现任	女	50	2018 年 8 月 31 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
顾　俊	原监事	离任	男	40	2016 年 5 月 17 日	2018 年 5 月 18 日	1,000	0	1,000	0	0
	原监事会主席	离任			2016 年 5 月 17 日	2018 年 5 月 18 日					
郑小海	原监事	离任	男	39	2016 年 5 月 17 日	2018 年 12 月 12 日	0	0	0	0	0
	原监事会主席	离任			2018 年 6 月 6 日	2018 年 12 月 12 日					
曹晓航	原副总裁	离任	男	48	2018 年 4 月 9 日	2018 年 8 月 31 日	0	0	0	0	0
胡景晖	原副总裁	离任	男	48	2018 年 4 月 9 日	2018 年 8 月 20 日	0	0	0	0	0
窦　岩	原总裁助理	离任	女	46	2018 年 4 月 9 日	2018 年 6 月 6 日	0	4,200	0	1,260	5,460
柳　玲	原法务总监	离任	女	53	2015 年 6 月 23 日	2018 年 4 月 9 日	0	0	0	0	0
合计							100,065,580	4,200	1,000	30,020,634	130,089,414

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。
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
严飞飞	监事	被选举	2018 年 6 月 6 日	股东大会选举
刘东颖	副总裁兼 CIO（首席信息官）	聘任	2018 年 8 月 31 日	董事会聘任
解　萍	监事会主席	被选举	2018 年 12 月 17 日	监事会选举
顾　俊	原监事、监事会主席	离任	2018 年 5 月 18 日	个人原因辞职
郑小海	监事会主席	被选举	2018 年 6 月 6 日	监事会选举担任监事会主席
	原监事、监事会主席	任免	2018 年 12 月 12 日	因工作原因辞职。辞职后担任全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司内控合规负责人。
窦　岩	总裁助理	聘任	2018 年 4 月 9 日	董事会聘任
	原总裁助理	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	副总裁	聘任	2018 年 4 月 9 日	董事会聘任
	原副总裁	解聘	2018 年 8 月 20 日	个人原因辞职
曹晓航	副总裁	聘任	2018 年 4 月 9 日	董事会聘任
	原副总裁	解聘	2018 年 8 月 31 日	个人原因辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1.董事基本情况及主要经历

（1）非独立董事简历

谢勇，男，生于 1972 年。华东政法学院法学学士，上海财经大学经济学硕士，上海交通大学高级金融学院 EMBA。1994 年 7 月至 1994 年 12 月就职于中国经济开发信托

投资公司上海证券部，2002 年 5 月至 2005 年 3 月任上海精诚投资有限公司副总经理；2010 年 12 月至今任太和先机资产管理有限公司董事长，2014 年 9 月至今任西藏太和先机投资管理有限公司执行董事，2016 年 4 月至今任华夏西部经济开发有限公司董事长；2016 年 6 月 30 日至今任昆明赛诺制药股份有限公司董事；2015 年 5 月至 2015 年 11 月任昆百大副董事长，2015 年 5 月至今任我爱我家（即原昆百大）总裁，2015 年 11 月至今任我爱我家董事长。

秦岭，男，生于1970年。西北政法学院法学学士，中国社会科学院法学研究所经济法硕士。历任山西省临汾地区第二律师事务所律师，华夏西部经济开发有限公司专职法律顾问、监事、董事，北京创天律师事务所、北京中尊律师事务所律师、合伙人；2012年至今担任北京直方律师事务所律师、合伙人；2005年6月至2012年12月任昆百大监事会主席，2013年1月至今任我爱我家董事。

文彬，男，生于1962年。中国人民大学工商管理硕士。历任深圳丰图自动化控制工程公司副总经理，信达信托投资公司证券部研究组长、证券营业部代理经理，华夏西部经济开发有限公司投资部总经理；2001年12月至2002年11月任昆百大总裁助理；2002年12月至2007年3月任昆百大副总裁，其间于2003年11月至2006年3月兼任昆百大控股子公司河南濮阳泓天威药业有限公司总经理；2016年6月至今昆明赛诺制药股份有限公司董事；2010年2月至今任我爱我家董事会秘书，2011年4月至今同时担任我爱我家副总裁，2017年8月10日起担任我爱我家董事。

代文娟，女，生于1981年。中央财经大学会计学学士，注册会计师、国际注册内审师、会计师、高级经济师。历任职于毕马威会计师事务所从事审计工作，历任职于云南电网公司审计部从事内审工作；2012年11月进入昆百大，历任企划部副总经理、总经理，财务副总监，2015年5月至2018年4月担任昆百大财务负责人，2015年6月至2018年4月同时担任昆百大财务总监，2017年8月至今担任我爱我家董事，2018年4月9日起任我爱我家副总裁，同时担任我爱我家审计部总经理。

（2）独立董事

陈立平，男，生于1961年。日本流通经济大学研究生院经济学研究科博士。历任北京财贸管理学院商业经济系助教、讲师；现任中国商业联合会专家委员会委员、日本商业学会会员、日本亚洲市场经济学会会员；2000年至今任首都经济贸易大学工商管理学院副教授、教授，2010年6月至今兼任北京京客隆商业集团股份有限公司独立董事，2015年2月至今兼任安徽安德利百货股份有限公司独立董事；2014年8月至今任我爱我家独立董事。

姚宁，男，生于 1974 年。南开大学会计学本科学历，北京大学光华管理学院 MPAcc（会计专业硕士），注册会计师、注册资产评估师。历任中电飞华通信股份有限公司财务经理，LG 化学（中国）投资有限公司财务经理，利安达会计师事务所合伙人，瑞华会计师事务所合伙人；2016 年 10 月至今任北京易后台财税科技有限公司创始人；2015 年 4 月至今兼任北京科锐国际人力资源股份有限公司独立董事，2016 年 12 月至今兼任长江润发医药股份有限公司独立董事，2017 年 4 月至今兼任海澜之家股份有限公司独立董事，2017 年 5 月至今兼任金科地产集团股份有限公司独立董事；2014 年 8 月至今任我爱我家独立董事。

徐建军，男，生于 1974 年。北京大学法学硕士，上海交通大学金融 EMBA。历任中国银行总行法律事务部副主任科员，北京市竞天公诚律师事务所律师；2004 年 8 月进入北京德恒律师事务所，现任管理合伙人、副主任；2016 年 11 月至今兼任上海来伊份股份有限公司独立董事，2016 年 12 月至今兼任河北华通线缆集团股份有限公司独立董事，2018 年 11 月至今兼任航天彩虹无人机股份有限公司独立董事，2018 年 12 月至今兼任北京首农食品集团有限公司外部董事；2016 年 10 月至今任我爱我家独立董事。

2.监事基本情况及主要经历

解萍，女，生于 1970 年。云南大学新闻学学士，经济师。1994 年进入公司，先后任职于股份事务办公室、总经济师办公室、行政部、董事会办公室，历任董事会办公室副主任。2002 年 4 月至今任我爱我家证券事务代表，2010 年 6 月至今任董事会办公室主任，2015 年 11 月至今任我爱我家职工代表监事，2018 年 12 月至今任我爱我家监事会主席。

高志凌，男，生于1984年。上海城市管理学院经济管理系专科学历。2011年至2012年任佳兆业集团上海分公司销售经理，2013年至2015年任上海中万置业房地产有限公司市场及客户服务部经理；2015年至今任昆百大控股地产综合事业部营销部销售总监；2018年12月至今任上海我爱我家房地产经纪有限公司新房事业部总经理；2017年8月至今任我爱我家监事。

严飞飞，女，生于1988年，安徽财经大学会计学和经济学学士。2012年11月加入海尔集团，2012年11月至2016年12月任海尔集团国内工厂财务平台投资及园区财务，2017年1月至2017年12月任青岛联合信用资产交易中心有限公司财务总监，2018年1月至今任上海滴水成海投资管理有限公司财务副总监；2018年6月至今任我爱我家监事。

张敏，女，生于 1971 年。在职研究生。1990 年 12 月进入公司，历任昆明百货大楼

二商场团支部书记，昆百大党办主任、团委书记、工会副主席、党委副书记、纪委书记、青年部部长、职代部部长、企业文化部经理，江苏百大实业发展有限公司副总经理、物业公司总经理，昆百大营销中心副总经理，云百大物业公司副总经理，昆百大监事；现任昆百大控股党委书记、工会主席、党群工作部总经理，昆明百货（集团）股份有限公司党委书记、副总经理。2014 年至今任我爱我家职工代表监事。

3.高级管理人员基本情况及主要经历

谢勇，简历请见“董事”部分。

段蟒，男，生于1970年。大专学历。曾任昆明工业品贸易中心家电部副经理；1997年7月进入公司，历任昆明百货大楼（集团）家电有限公司开远分站经理、副总经理、总经理，昆明百货大楼商业公司副总经理，昆百大总裁助理；2015年7月至今任昆百大控股商业综合事业部总经理，2014年8月至今任我爱我家副总裁。

潘斯佳，女，生于1973年。上海工程技术大学土木工程学学士，注册营销师。2010年起任远洋地产上海公司营销总监，负责上海所有项目营销管理工作，年销售额28亿；2014年起任东原地产上海营销总监，负责城市公司前期项目获取研判，前端产品方向，品牌推广，市场研究等及多项目营销管理工作。2015年7月至今任昆百大控股地产综合事业部总经理，2015年8月至今任我爱我家副总裁。

文彬，简历请见“董事”部分。

代文娟，简历请见“董事”部分。

陈毅刚，男，生于1976年。中欧国际工商学院EMBA在读，浙江工商大学学士，具备全国房地产经纪人执业资格。2005年3月至今任杭州我爱我家房地产经纪有限公司总经理。2018年4月9日起任我爱我家副总裁。

何洋，女，生于1976年。香港中文大学会计学硕士，首都经济贸易大学工商管理硕士，具备全国房地产经纪人执业资格。历任普华永道会计师事务所审计师，信永中和会计师事务所经理。2008年8月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁。2018年4月9日起任我爱我家副总裁，同时担任我爱我家财务总监、财务负责人。

朱威，男，生于1978年。南京大学物理系微电子专业学士，中欧国际工商学院EMBA，具备基金从业资格。历任中国航天科技集团公司第九研究院微电子技术研究所投资经理，太合诚信投资有限公司战略总监，北京诚信能环科技有限公司副总裁，靖烨（北京）投资有限公司副总裁。2013年1月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁。2016年11月至今任北京北极星房地产投资基金管理有限公司独立董事。2018年4月9日起任我

爱我家副总裁。

刘东颖,女,生于1968年。浙江大学计算机科学系计算机应用专业本科学历，IBM全球认证资深首席顾问，具备基金行业从业资格。历任佳木斯百货大楼工程师，航空部304所工程师。1996年4月至2017年3月任(IBM)国际商业机器中国有限公司副合伙人，2017年3月至2018年8月任创金合信基金管理有限公司IT治理副主任。2018年8月31日起任我爱我家副总裁兼CIO（首席信息官）。

4.在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
谢勇	西藏太和先机投资管理有限公司(其为本公司控股股东)	执行董事	2014 年 9 月 3 日		否
严飞飞	上海滴水成海投资管理有限公司（其为公司股东天津海立方舟投资管理有限公司之控股股东）	财务副总监	2018 年 1 月 1 日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

5.在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
谢勇	太和先机资产管理有限公司	董事长	2010 年 12 月 10 日		否
	华夏西部经济开发有限公司	董事长	2016 年 4 月 5 日		是
	昆明赛诺制药股份有限公司	董事	2016 年 6 月 30 日		否
秦岭	北京直方律师事务所	合伙人、律师	2012 年 10 月 26 日		是
文彬	昆明赛诺制药股份有限公司	董事	2016 年 6 月 30 日		否
陈立平	首都经济贸易大学工商管理学院	教授	2000 年 5 月 10 日		是
	中国商业联合会专家委员会	委员	2009 年 10 月 10 日		否
	日本商业学会	会员	2004 年 4 月 1 日		否
	日本亚洲市场经济学会	会员	2004 年 4 月 1 日		否
	北京京客隆商业集团股份有限公司	独立董事	2010 年 6 月 10 日		是
	安徽安德利百货股份有限公司	独立董事	2015 年 2 月 8 日		是
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	创始人	2016 年 10 月 26 日		是
	北京科锐国际人力资源股份有限公司	独立董事	2015 年 4 月 23 日		是
	长江润发医药股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 27 日		是
	海澜之家股份有限公司	独立董事	2017 年 4 月 5 日		是
	金科地产集团股份有限公司	独立董事	2017 年 5 月 24 日		是

徐建军	北京德恒律师事务所	合伙人、管理合伙人、副主任	2004 年 8 月 11 日		是
	上海来伊份股份有限公司	独立董事	2016 年 11 月 16 日		是
	河北华通线缆集团股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 30 日		是
	航天彩虹无人机股份有限公司	独立董事	2018 年 11 月 12 日		是
	北京首农食品集团有限公司	外部董事	2018 年 12 月 26 日		是
朱威	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	独立董事	2016 年 11 月 24 日		否
张敏	昆明百货（集团）股份有限公司	党委书记、副总经理	2016 年 8 月 1 日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1. 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司设立薪酬与考核委员会，在董事会授权下管理集团公司及下属控股公司的薪酬水平与制度设计。薪酬与考核委员会根据市场薪酬调查情况，结合公司经营战略、业务流程岗位设置，确定公司的整体岗位薪酬水平和设计框架，形成集团及下属控股公司的薪酬管理方案，并报经董事会或股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序，均依据《薪酬管理方案》中的定薪原则和决策程序，结合岗位人员的综合能力进行评估后确定。其中高级管理人员报酬由董事会批准执行。董事（含独立董事）、监事津贴由股东大会批准执行。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司内部董事、监事（指与公司之间签订聘任合同或劳动合同的公司员工或公司管理人员兼任的董事和监事）、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核，年薪部分于每月底固定发放。年终绩效部分结合公司年度经营情况，根据每年财务审计结果，组织实施考核后发放。独立董事，外部非独立董事、外部监事（指在公司除担任董事、监事外不担任其他任何职务的董事和监事）津贴按月发放。经公司 2013 年第二次临时股东大会批准，独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。经公司 2017 年第一次临时股东大会批准，非独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。

2. 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谢　勇	董事长、总裁	男	46	现任	73.30	是
秦　岭	董事	男	48	现任	10.00	否
文　彬	董事、副总裁 、董事会秘书	男	56	现任	63.36	否
代文娟	董事、副总裁、审计部总经理	女	37	现任	48.36	否

陈立平	独立董事	男	57	现任	10.00	否
姚　宁	独立董事	男	44	现任	10.00	否
徐建军	独立董事	男	44	现任	10.00	否
解　萍	监事会主席、证券事务代表	女	48	现任	32.98	否
高志凌	监事	男	34	现任	34.00	否
严飞飞	监事	女	31	现任	1.42	否
张　敏	监事	女	47	现任	27.21	否
段　蟒	副总裁	男	48	现任	59.36	否
潘斯佳	副总裁	女	45	现任	55.76	否
陈毅刚	副总裁	男	42	现任	61.56	否
何　洋	副总裁、财务总监	女	42	现任	69.36	否
朱　威	副总裁	男	40	现任	62.76	否
刘东颖	副总裁兼 CIO（首席信息官）	女	50	现任	24.33	否
柳　玲	原法务总监	女	53	离任	22.28	否
郑小海	原监事会主席	男	39	离任	42.73	否
顾　俊	原监事会主席	男	40	离任	0.95	否
曹晓航	原副总裁	男	47	离任	41.84	否
胡景晖	原副总裁	男	47	离任	43.98	否
窦　岩	原总裁助理	女	45	离任	9.8	否
合计		—	—	—	815.34	—

注：报告期内，公司新任和离任董事、监事、高级管理人员实际领取的报酬为其任职期间所领取的薪酬。相关人员新任和离任具体日期详见本节“二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况”。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用　√不适用

五、公司员工情况

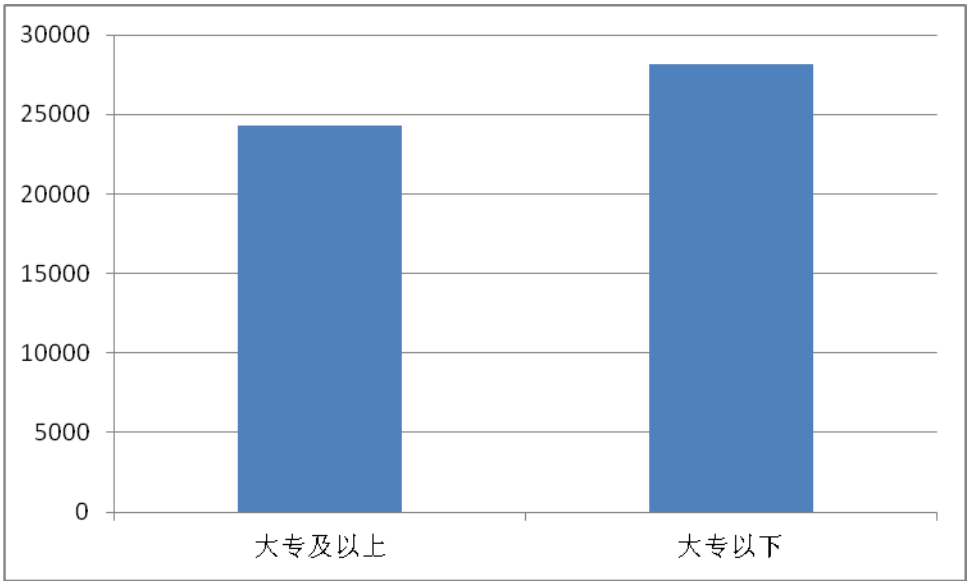
1. 员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	63
主要子公司在职员工的数量（人）	52352
在职员工的数量合计（人）	52415
当期领取薪酬员工总人数（人）	53,643

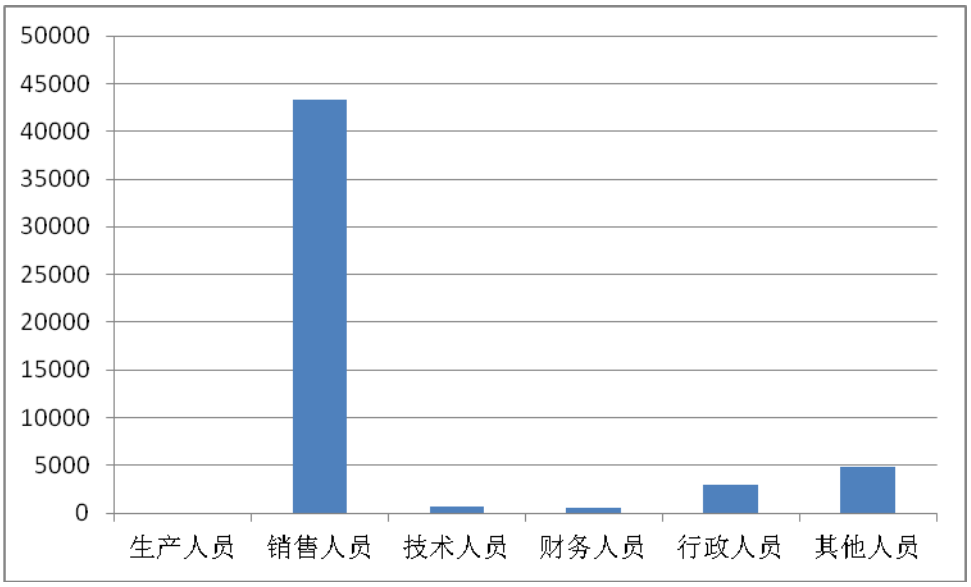
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,513
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	43,332
技术人员	687
财务人员	575
行政人员	2,962
其他人员（物业服务人员、客服人员、签约、稽查人员、商业运营管理人员、营业员、收银员、酒店服务员等）	4,859
合计	52,415
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	24,261
大专以下	28,154
合计	52,415

注：截止报告期末，本公司及其下属子公司共有离退休职工 1513 人，均纳入社会保障体系，按照社保有关规定享受离退休待遇。为体现公司对退休人员的关心和关爱，每年公司为退休职工承担企业性补贴、节日慰问金、生病住院慰问金、丧葬慰问金、劳务费、体检费、意外伤害险费、独生子女费等费用及心连心救助等费用。2018 年公司为退休职工承担的费用共计约 915.23 万元。

（1）学历情况



（2）岗位划分情况



2. 薪酬政策

基于公司战略发展建立以岗位价值贡献和绩效为导向的薪酬管理体系。兼顾内部公平性和外部竞争性，结合市场薪酬变动制定合理的薪酬策略，以有效吸引、保留和激励关健人才。员工薪酬一般由固定收入和浮动收入组成。固定收入基于员工岗位与职级确定，浮动收入部分结合公司整体经营业绩完成情况及组织业绩考核结果、个人业绩考核结果给予激励。同时基于地区差异、业务特点，制定差异化薪酬策略。根据各层级各岗位员工承担责任的大小及员工的绩效贡献，设计不同的薪酬结构及浮动比例。坚持按劳分配、效率优先、兼顾内部公平性和外部竞争性及可持续发展的基本原则，结合市场薪酬变动，实行易岗易薪、能增能减、能升能降、奖惩结合的动态薪酬管理。

3. 培训计划

关注员工的成长，持续投入足够资源，建设系统的培训体系。结合公司的业务发展方向，采取内、外相结合的培训模式，组织开展培训工作。不断优化培训体系，为各类员工提供丰富和优质的培训项目。同时根据岗位特点，制定了完整的内部选拔、考核、培养和激励机制，为优秀的员工提供上升通道，实现自我价值追求。关注新员工入职培训，优化培训内容和提升讲师能力，为新入职员工打造良好的入职体验，加强新员工对企业的认同感以及提升新员工的保留率；其次加强企业文化教育，结合集团的文化落地

项目，通过有创意的文化培训，达到集团和各个公司员工在文化理解层面的高度统一；关注高潜员工和高层管理人员的领导力发展，根据相关人群的发展需要，定制培训和发展计划，引入外部优秀的培训资源，建设内部的导师制度，为公司的发展培养优秀的管理者；从集团层面开展校园招聘，从高校吸引年轻的后备力量加入公司，定制校招生的发展计划，夯实公司的人才梯队建设；建立公司的人才发展和培训制度体系，形成良好有序的人才发展和人才流动的机制，让优秀的人才在公司内部有顺畅的上升通路，让我爱我家和城市公司有统一的人才评估标准，以及建立定期人才盘点的制度，以便公司发现人才、发展人才、激励人才和保留人才。

4. 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数（小时）	15,865,212
劳务外包支付的报酬总额（元）	279,316,714

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等有关法律法规及规范性文件的要求，从实现公司发展战略目标、维护全体股东利益出发，持续强化内部管理及规范运作，完善健全公司法人治理结构，进一步健全公司内部管理和控制制度，提升公司治理质量及水平，已形成了较为有效的内部控制体系，防范和控制风险，同时公司不断加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理工作。截至目前，公司法人治理实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求不存在原则性差异。报告期，公司治理活动开展情况如下：

1.公司规范运作情况

公司已经根据有关监管规定和公司实际情况，建立完善了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专业委员会为决策支持机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构的治理结构，已经建立并持续修订完善《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会议事规则》、《独立董事工作制度》及《内部控制制度》等基本管理制度。报告期，公司严格开展三会管理和信息披露工作，公司董事会、监事会、经营层等机构严格按照规范性运作规则和各项内控制度的规定进行经营决策、行使权力和承担义务，有效保证了公司在规则和制度的框架中规范地运作，进一步提高了公司科学决策能力和风险防范能力，有利于促进公司持续、健康、稳定发展。公司通过真实、准确、完整、及时的信息披露保障了中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权，有效维护投资者的合法权益。

（1）关于公司股东与股东大会

报告期内公司严格按照有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和公司章程的相关规定和要求，召集、召开股东大会，提供股东大会网络投票方式，分类披露中小股东投票结果，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

（2）关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与

控股股东相互独立。报告期内，公司控股股东按照相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其职责，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，没有占用公司资金，没有出现公司对其及关联方进行违规担保情形。

（3）关于董事与董事会

报告期内，董事会严格按照《公司法》和《公司章程》、《董事会议事规则》召集召开会议，公司董事严格按照其要求开展工作和履行职责，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，诚信、勤勉、尽责地履行职责。董事会下设的战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会4个专门委员会能够各尽其责，提高了董事会的运行效率。

目前公司董事会共7名董事。其中独立董事3名，由具备财务、法律、管理等专业知识的专业人士担任，保证了董事会决策质量和水平，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。

（4）关于监事与监事会

公司监事会共5名监事，其中股东监事3名，职工监事2名，截至本报告披露日，公司现有4名监事，其中股东监事2名，职工监事2名，监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求。公司监事会能够按照《监事会议事规则》等的要求认真履行职责，遵循程序，列席（参加）全部董事会会议等公司重要会议和活动，本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行有效监督，并按规定对相关事项发表独立核查意见。报告期内，公司监事变更、提名及选举程序均严格按相关规定执行。

（5）高级管理层

公司高级管理层能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。报告期内，公司高级管理人员的聘任程序均严格按相关规定执行。

（6）关于利益相关者

公司充分尊重和维护股东、客户、员工、合作伙伴等利益相关者的合法权益，积极加强与利益各方的沟通与合作，力争在企业创造最大利润的同时，实现各方利益的平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

2.公司治理专项活动有关情况

（1）为促进公司长期健康、稳定发展，密切关注宏观政策、市场环境变化，结合公司实际，持续深入研究、修订公司战略规划。鉴于公司发行股份及支付现金购买我爱

我家房地产经纪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，为突显主营业务和经营方向，兼顾公司决策及运行效率，报告期，公司对经营范围进行了调整，并结合公司战略发展及经营需要，适时对公司组织架构进行持续调整以进一步强化公司管理、提高运营效率、优化管理流程。

（2）报告期，公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》等法律法规规定的选聘程序进行监事变更、提名及选举和公司高级管理人员聘任，确保监事会和公司管理团队职责的切实履行。

（3）根据业务发展需要及监管部门相关法律法规要求，持续对公司内部管理制度进行修订和完善。报告期，公司名称及证券简称进行了变更；为突出主营业务，公司对相应公司的经营范围进行修改；此外，随着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及公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本等事项的实施完成，公司总股本发生了变更，根据公司的上述变化，同时，根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改＜中华人民共和国公司法＞的决定》，按照相关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际，经股东大会同意，对《公司章程》部分内容进行了持续修订。

（4）根据《云南证监局关于加强环境信息披露工作的通知》（云证监函【2018】130 号）要求，公司严格对照相关文件要求,组织开展环境信息披露自查工作,持续优化公司产业结构，形成绿色经营方式和发展方式，积极参与污染防治和环境综合治理体系建设。

(5)根据《云南证监局关于规范辖区上市公司涉嫌违法违规相关信息披露行为的通知》（云证监函【2018】273 号）要求,认真对照《上市公司信息披露管理办法》相关规定,组织开展信息披露的自查工作,并以自查活动为契机，及时组织董事、监事、高管人员等相关人员进行相关法律法规、规章制度的学习、培训,并积极参加监管部门组织的各项学习活动,进一步提高董事、监事、高管人员工作的规范性及“自律”意识。进一步加强和完善公司信息披露内控管理，加强董事、监事、高级管理人员等相关人员对法律法规和规章制度的学习，尤其是加强对涉及到规范公司法人治理结构和保护中小投资者权益等相关法规的认识和理解，增强规范运作意识与风险责任意识，不断提高公司信息披露质量，提高公司综合治理水平。

（6）为便于投资者全面深入了解公司经营情况，公司举办了 2018 年三季度业绩说明会暨投资者交流会，一方面通过与投资者进行沟通和实时交流，让广大投资者能够更多更及时地了解公司情况，另一方面，对公司进一步了解广大投资者需求，做好投资者

关系管理工作，增强公司透明度，完善公司治理水平具有十分重要的意义。

3.公司内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，公司严格执行内幕信息知情人管理的相关制度，在披露定期报告、重大资产重组等重大事项前，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息，核查内幕信息知情人买卖公司股票情况，认真填写内幕信息知情人档案，并按要求及时向证券监管部门报备内幕信息知情人档案、重大事项进程备忘录等，严格控制内幕信息传递范围，加强内幕信息保密工作。报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。

今后，公司将持续建立内部控制长效机制，将内部控制真正贯彻和落实到日常经营活动中，不断提高公司经营管理、规范运作和风险防范水平，增强公司的可持续发展能力。

4.关于信息披露

报告期内，公司严格按照中国证监会的要求和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规则、规范性文件的要求，本着公开、公平、公正的原则，认真、及时的履行信息披露义务，努力提高信息披露质量，保护投资者合法权益，确保投资者享有充分知情权，增强公司运作的透明度。公司通过投资者交流会、投资者热线、投资者关系互动平台等方式，与投资者进行良好的互动与交流，及时认真回复投资者的有关咨询和问题。公司指定《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时地披露公司信息，确保公司所有股东公平地获得公司相关信息。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营

的能力。具体情况如下：

1. 业务方面：

公司在业务方面独立于控股股东，拥有独立管理的采购和销售系统，具有独立完整的业务体系和自主经营能力。

2. 人员方面：

公司在劳动、人事及工资管理上完全独立。公司高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，没有在控股股东单位担任除董事、监事以外的其他职务。

3. 机构方面：

本公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，具有决策和经营管理的独立性，公司控股股东按法定程序参与公司决策。本公司及其职能部门与控股股东及其职能部门之间不存在从属关系；本公司与控股股东的办公机构及生产经营场所分开，不存在混合经营的情况。

4. 资产方面：

公司与控股股东及其关联方产权关系明晰，双方资产完全分开，不存在控股股东及其他关联方无偿占用公司资产的情况。

5. 财务方面：

本公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算和财务管理等制度；在银行设有独立账户，独立进行纳税。

三、同业竞争情况

□适用 √不适用

本公司与控股股东西藏太和先机投资管理有限公司及其关联方不存在同业竞争情况。为避免未来可能出现的同业竞争，太和先机的实际控制人谢勇先生作出避免同业竞争承诺。具体详见本报告“第五节重要事项”之“三、承诺事项履行情况”。

四、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），详见巨潮资讯网
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），详见巨潮资讯网

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），详见巨潮资讯网
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），详见巨潮资讯网
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），详见巨潮资讯网
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	39.7623%	2018 年 11 月 27 日	2018 年 11 月 28 日	《2018 年第五次临时股东大会决议公告》（2018-117 号），详见巨潮资讯网

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

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1. 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈立平	16	4	12	0	0	否	6
姚　宁	16	4	12	0	0	否	6
徐建军	16	4	12	0	0	否	6

2. 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3. 独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

公司已建立了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》，其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度；《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

报告期内，公司独立董事严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定，根据《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年度报告工作制度》等相关要求，利用自身专业知识，发挥专业特长，以合理谨慎的态度，认真、勤勉履行职责，并出具独立、

公正的审核意见，为完善公司治理机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

（1）公司独立董事均按时参加了公司年度内召开的所有股东大会、董事会，对董事会审议的各项议案提前进行深入了解和研究，及时掌握公司经营、发展状况，并从行业发展、财务、法律等多角度对公司发展战略、重大项目可行性研究、投资决策、内控建设、薪酬体系完善等方面提出专业性意见和合理建议。在此基础上，独立、客观、审慎地对年度内发生的重大资产重组相关事项、对外投资、对子公司担保、股权收购、股权转让、委托理财、利润分配、回购公司股份、募集资金的存放与使用、会计政策变更、变更公司名称和证券简称、调整公司经营范围、公司章程修订、内部控制评价报告、高管人员聘任、2018年下半年日常关联交易预计、续聘年报审计机构及内控审计机构等重要事项发表独立意见，履行监督职能。

（2）积极参与董事会专门委员会工作。独立董事在公司董事会战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中均有任职，并担任了审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会的召集人，遵照《董事会专门委员会议事规则》，积极参与专门委员会的日常工作，为董事会科学、审慎决策提供了支持；同时，定期查阅公司的财务报表及经营数据，及时了解、掌握公司生产经营情况和重大事项进展情况。根据《独立董事年报工作制度》规定，在公司年度报告编制期间，独立董事全程参与，认真学习年报相关文件，及时听取管理层汇报公司经营、管理和财务状况；充分与审计机构做好事前、事中、事后沟通，掌握会计师审计工作安排及审计工作进展情况，及时就审计过程中发现的问题进行有效沟通，切实发挥了独立董事在年报编制工作中的监督作用。

（3）关注公司内控建设情况。独立董事就内部控制制度的建设情况，与公司管理层、审计部、财务管理部等相关部门人员进行及时交流沟通，并根据自身专业经验提出相应建议，促进公司不断完善法人治理结构，建立健全内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

（4）深入了解公司情况。2018 年度，除利用参加公司会议的机会深入了解公司经营相关情况外，为推动公司重大资产重组事项进程，独立董事多次到交易标的公司实地调研、了解情况。此外，独立董事通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持联系，就董事会审议事项进行补充问询。同时关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注传媒、网络对公司的相关报道，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握；并持续关注公司信息披露工作，对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

目前，公司董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。报告期内，董事会各专门委员会严格按照相关监管法规、及《公司章程》、公司《董事会专门委员会议事规则》、《审计委员审计规程》等有关规定，认真履职，充分发挥专门委员会职能，进一步提高董事会科学决策水平，促进公司稳健经营、规范运作。

1.董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和1名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人，根据《董事会专门委员会议事规则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等相关规定，公司董事会审计委员会遵循勤勉尽责的工作原则，认真履行职责，年内召开了7次会议，对公司2017年年度、2018年第一季度、2018年半年度、2018年第三季度财务报告、会计师事务所选聘及续聘、审计部总经理聘任、投资性房地产公允价值变动影响等事项进行专项讨论、审议。详细了解公司财务状况和经营情况，严格审查公司内部控制制度的建设及执行情况，对公司财务状况和经营情况实施了有效的指导和监督。定期听取公司审计部门提交的对募集资金的存放与使用情况检查结果报告，有效防范风险，维护募集资金使用的合规、安全、有效。

报告期，审计委员会积极参与公司2018年年报编制工作，积极与审计师沟通确定有关审计工作计划安排，督促审计师严格按计划推进审计工作。为确保公司年度报告和财务报告真实、完整、公允地反映公司财务状况、经营成果和现金流量情况，审计委员会通过与审计师、公司高管、各业务板块负责人沟通、座谈，对公司和重点项目的情况进行了解，掌握公司经营及发展情况。主动了解掌握审计工作进展情况，对财务报表进行预审，并在审计机构进场后与年审注册会计师加强交流沟通，认真审阅会计报表，出具审阅意见，确保了公司年度审计工作的顺利完成。

2.董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和3名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了1次会议，对公司2017年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬进行了核查及审议。

根据相关法规及规范性文件的规定，报告期结束后至本报告披露前，董事会薪酬与考核委员会对2018年度公司董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬情况进行了审核，认为拟在2018年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员报酬符合公司相关薪酬管理制度规定，其津贴、薪酬均按照公司相关规定进行支付。

3.董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由3名独立董事和3名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。报告期内，董事会提名委员会召开了2次会议，对高管人员调整和聘任、审计部总经理聘任等事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求，对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后，形成书面意见提交公司董事会审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司根据董事会审定的年度经营计划，以“年度经营目标责任书”的形式，由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体，负责按绩效评价标准和程序对高级管理人员实施年度绩效考核。考核结果成为干部任用、晋升、奖惩、年终绩效支付的重要依据。

九、内部控制情况

1.报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2.内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 4 月 9 日
内部控制评价报告全文披露索引	《2018年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	91.92%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	92.66%
注：上表中公司合并财务报表资产总额不包括2018年12月31日新纳入合并范围公司的资产总额	

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷： （1）董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为； （2）更正已公布的财务报告；	重大缺陷： （1）董事会及其专门委员会、监事会、经理层职责权限、任职资格和议事规则缺乏明确规定，或未按照权限和职责履行；

	（3）违规泄露财务报告、并购、投资等重大信息，导致公司股价严重波动或公司形象出现严重负面影响； （4）公司审计委员会和审计部对内部控制监督无效； （5）外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报等情况时，认定为重大缺陷。 重要缺陷： （1）未经授权进行担保、投资有价证券、金融衍生品交易和处置产权/股权、关联交易造成经济损失； （2）公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告； （3）公司财务人员或相关业务人员权责不清，岗位混乱，涉嫌经济、职务犯罪，被纪检监察部门双规，或移交司法机关； （4）因执行政策偏差、核算错误等，受到处罚或公司形象出现严重负面影响； （5）销毁、藏匿、随意更改发票/支票等重要原始凭证，造成经济损失； （6）现金收入不入账、公款私存或违反规定设立“小金库”等情况，认定为重要缺陷。 一般缺陷： （1）可能有财务信息错报，但只对信息准确性有轻微影响，不会影响使用者的判断； （2）外部审计中非重要的发现。	（2）因决策程序不科学或失误，导致重大并购失败，或者新并购的单位不能持续经营； （3）公司投资、采购、销售、财务等重要业务缺乏控制或内部控制系统整体失效； （4）违反国家法律或内部规定程序，出现重大环境污染或质量等问题，引起政府或监管机构调查或引发诉讼，造成重大经济损失或公司声誉严重受损； （5）内部控制重大和重要缺陷未得到整改等情况时，认定为重大缺陷。 重要缺陷： (1)重大业务未遵守政策要求，缺乏民主决策程序； (2)未开展风险评估，内部控制设计未覆盖重要业务和关键风险领域，不能实现控制目标； （3）未建立信息搜集机制和信息管理制度，内部信息沟通存在严重障碍。对外信息披露未经授权。信息内容不真实，遭受外部监管机构处罚； （4）未建立举报投诉和举报人保护制度，或举报信息渠道无效； （5）全资、控股各单位未按照法律法规建立恰当的治理结构和管理制度，决策层、管理层职责不清，未建立内控制度，管理散乱； （6）委派各单位或企业所属各单位的代表未按规定履行职责，造成公司利益受损； （7）违反国家法律或内部规定程序，出现环境污染或质量等问题，在国家级新闻媒体频繁报道，造成经济损失或公司声誉受损，认定为重大缺陷。 一般缺陷： 除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：潜在错报金额≥利润总额的 5%或以上 重要缺陷：利润总额的 5%＞潜在错报金额＞利润总额的 1%	重大缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额≥利润总额的 5% 重要缺陷：利润总额的5%＞非财务报

	一般缺陷：潜在错报金额≤利润总额的 1%	告控制缺陷造成公司直接财产损失金额>利润总额的1% 一般缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额≤利润总额的1%
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我爱我家控股集团股份有限公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 4 月 9 日
内部控制审计报告全文披露索引	《2018年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 07 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字(2019)160085 号
注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵；

审 计 报 告

众环审字（2019）160085 号

我爱我家控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了我爱我家 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于我爱我家，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一） 商誉减值

1、事项描述

如合并财务报表附注“4.14 商誉”所示，截止 2018 年 12 月 31 日，我爱我家合并财务报表中商誉的账面价值为 45.25 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以确定是否需要确认减值损失。管理层通过比较分析被分摊商誉的相关资产组的可回收金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可回收金额按照资产组的预计未来现金流量以 5 年期的财务预测为基础来确认。预测可回收金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要作出重大判断和假设，特别对于未来收入增长率、成本费用率、折现率等。由于商誉金额重大，且管理层需要作出重大判断，我们将重要商誉的减值确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们对商誉的减值测试与计量执行的审计程序包括：了解我爱我家的控制程序；评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定，了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划，以及宏观经济和所属行业的发展趋势；评估商誉减值测试的估值方法；评价商誉减值测试关键假设的适当性；评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值的增长率、收入增长率、成本费用率、折现率等及其确定依据等信息；评价前述信息与形成商誉时的信息、公司历史经验或外部信息是否存在不一致；复核商誉减值测试的计算过程；评价商誉减值测试的影响；评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分。

（二） 收入确认

1、事项描述

2017 年，我爱我家完成对北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“北京我爱我家”）的并购，2017 年 12 月 31 日作为合并日，北京我爱我家资产负债表纳入合并。2018 年度，北京我爱我家累计实现营业收入 91.3 亿元，主要由以下业务构成：新房业务、经纪业务、资产管理业务，上述几类业务，因收入规模较大，对财务报表影响重大，同时考虑到北京我爱我家业绩承诺事项的影响，存在管理层为达到特定目标或期望而操作收入确认时点的固有风险，综上所述，我们将其认定为关键审计事项。

2、审计应对

1) 针对上述的收入与成本类型，我们通过与公司管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试， 我们选取了北京我爱我家各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符。

2) 对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核；

3) 我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。

四、 其他信息

我爱我家对其他信息负责。其他信息包括我爱我家 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是在能够获取上述其他信息时阅读这些信息，

在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

我爱我家管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估我爱我家的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算我爱我爱、终止运营或别无其他现实的选择。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就我爱我家实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）　　**中国注册会计师：杨漫辉**

（项目合伙人）

中国注册会计师：雷小兵

中国. 武汉　　**二〇一九年四月七日**

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　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,212,016,534.64	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	36,274,800.00	87,874,800.00
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,086,607,146.83	1,098,188,655.93
其中：应收票据	5,403,390.00	1,830,149.00
应收账款	1,081,203,756.83	1,096,358,506.93
预付款项	597,418,362.80	589,170,114.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,157,981,852.64	793,151,724.59
其中：应收利息	21,726,292.11	5,470,191.87
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	597,058,350.09	672,011,462.90
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,791,102,451.08	2,184,650,179.51
流动资产合计	8,478,459,498.08	7,397,152,802.84
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	49,107,386.95	152,833,826.95
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	92,285,383.96	93,015,314.76
投资性房地产	1,993,622,734.37	2,036,058,243.74
固定资产	420,669,982.04	423,566,468.72
在建工程	3,067,507.51	3,205,759.14

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,319,554,376.91	1,336,923,766.59
开发支出	93,262,299.56	49,392,561.91
商誉	4,525,647,640.96	4,514,448,440.96
长期待摊费用	991,326,038.78	835,707,131.89
递延所得税资产	352,321,282.18	245,704,043.02
其他非流动资产	49,547,443.96	44,156,496.80
非流动资产合计	9,890,412,077.18	9,735,012,054.48
资产总计	18,368,871,575.26	17,132,164,857.32
流动负债：		
短期借款	926,000,000.00	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		
应付票据及应付账款	368,010,931.27	1,266,256,767.32
预收款项	549,166,704.51	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	252,773,081.60	260,902,335.74
应交税费	899,352,750.73	690,968,326.28
其他应付款	3,108,868,826.13	2,829,913,341.84
其中：应付利息	28,596,680.76	27,607,420.39
应付股利	2,443,638.97	2,443,638.97
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,247,237,986.96	200,000,000.00
其他流动负债		666,000,000.00
流动负债合计	7,351,410,281.20	6,767,831,647.79
非流动负债：		
长期借款	334,000,000.00	224,000,000.00
应付债券		1,045,508,979.89

其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,610,272.81	6,166,055.82
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	543,877,023.26	415,509,491.60
递延所得税负债	643,326,552.83	632,812,331.87
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,524,813,848.90	2,323,996,859.18
负债合计	8,876,224,130.10	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	5,548,279,170.55	5,007,296,469.99
减：库存股	199,974,923.41	
其他综合收益	205,274,532.92	258,811,013.07
专项储备		
盈余公积	100,098,709.63	91,279,487.77
一般风险准备		
未分配利润	1,397,079,142.49	793,011,044.44
归属于母公司所有者权益合计	9,406,257,483.18	7,775,804,894.27
少数股东权益	86,389,961.98	264,531,456.08
所有者权益合计	9,492,647,445.16	8,040,336,350.35
负债和所有者权益总计	18,368,871,575.26	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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	323,596,217.32	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		
应收票据及应收账款	1,238,505.38	9,218,565.96
其中：应收票据		
应收账款	1,238,505.38	9,218,565.96
预付款项	200,009.13	21,986,683.23
其他应收款	2,476,149,804.48	2,321,101,724.67
其中：应收利息	3,033,333.33	170,136.99
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,092,149.96	150,000,000.00
流动资产合计	2,805,276,686.27	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	7,473,676,137.03	6,968,531,664.54
投资性房地产	674,115,600.00	729,955,300.00
固定资产	130,193,185.45	79,246,365.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,828,364.03	716,663.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	944,444.18	1,624,248.53
递延所得税资产	16,722.12	
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,282,910,452.81	7,780,210,241.44
资产总计	11,088,187,139.08	10,465,005,971.69

流动负债：		
短期借款	248,000,000.00	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		
应付票据及应付账款	3,855,484.98	1,619,240,704.78
预收款项	6,420,611.17	6,924,601.73
应付职工薪酬	2,487,958.58	2,486,757.20
应交税费	18,944,491.56	18,788,257.38
其他应付款	394,763,298.05	197,933,644.60
其中：应付利息	27,452,658.33	26,427,397.25
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,058,237,986.96	
其他流动负债		
流动负债合计	1,732,709,831.30	1,846,788,665.69
非流动负债：		
长期借款	290,000,000.00	
应付债券		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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	284,940,549.79	283,517,403.80
其他非流动负债		
非流动负债合计	577,940,549.79	1,332,026,383.69
负债合计	2,310,650,381.09	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	5,888,681,385.68	4,997,527,579.89
减：库存股	199,974,923.41	
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17
专项储备		

盈余公积	88,267,873.96	79,448,652.10
未分配利润	621,283,325.59	560,029,566.15
所有者权益合计	8,777,536,757.99	7,286,190,922.31
负债和所有者权益总计	11,088,187,139.08	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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	10,692,135,480.69	1,318,536,288.07
其中：营业收入	10,692,135,480.69	1,318,536,288.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,758,868,457.28	1,231,301,130.92
其中：营业成本	7,463,563,854.33	883,415,504.20
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	77,873,194.87	41,809,494.10
销售费用	970,724,966.08	142,295,981.26
管理费用	1,031,297,214.51	91,251,518.06
研发费用		
财务费用	170,878,226.15	71,445,686.46
其中：利息费用	155,797,187.69	89,244,378.74
利息收入	27,900,709.39	21,052,953.62
资产减值损失	44,531,001.34	1,082,946.84
加：其他收益	52,442,791.16	1,609,413.00
投资收益（损失以“－”号填列）	39,151,107.51	32,698,255.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-729,930.80	-1,633,716.08
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-37,226,840.47	-32,117,023.99

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-628,326.59	6,566,186.57
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	987,005,755.02	95,991,988.19
加：营业外收入	26,228,068.12	1,740,071.83
减：营业外支出	18,261,148.84	4,992,429.89
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	994,972,674.30	92,739,630.13
减：所得税费用	299,090,021.02	16,973,287.20
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	695,882,653.28	75,766,342.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	695,882,653.28	75,766,342.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	631,006,557.23	72,890,641.65
少数股东损益	64,876,096.05	2,875,701.28
六、其他综合收益的税后净额	-53,535,035.53	23,491,044.81
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-53,536,480.15	30,419,164.26
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-53,536,480.15	30,419,164.26
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-306,524.03
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-53,726,440.00	-12,863,140.87
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	91,159.53	
6.其他	98,800.32	43,588,829.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	1,444.62	-6,928,119.45
七、综合收益总额	642,347,617.75	99,257,387.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	577,470,077.08	103,309,805.91

归属于少数股东的综合收益总额	64,877,540.67	-4,052,418.17
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2714	0.0479
（二）稀释每股收益	0.2714	0.0479

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	114,808,799.45	157,790,338.72
减：营业成本	25,477,344.05	40,291,818.65
税金及附加	10,435,476.70	13,922,344.48
销售费用	2,862,151.87	2,533,367.09
管理费用	28,091,649.23	30,529,566.29
研发费用		
财务费用	43,291,121.20	52,260,987.00
其中：利息费用	81,659,483.85	53,368,795.44
利息收入	41,128,101.75	3,008,700.52
资产减值损失	-198,885.81	250,214.53
加：其他收益	5,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	83,881,423.47	25,334,947.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,472.49	-1,595,983.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,837,200.00	633,700.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-22,135.81	9,199,899.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,551,429.87	53,170,587.29
加：营业外收入	433,334.68	827,104.55
减：营业外支出		306.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	90,984,764.55	53,997,385.84
减：所得税费用	2,792,545.93	1,122,270.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	88,192,218.62	52,875,114.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	88,192,218.62	52,875,114.87

（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-306,524.03
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-306,524.03
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-306,524.03
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	88,192,218.62	52,568,590.84
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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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	11,805,188,255.44	1,464,551,955.93
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		
收到其他与经营活动有关的现金	27,602,938,079.99	71,072,147.71
经营活动现金流入小计	39,408,126,335.43	1,535,624,103.64
购买商品、接受劳务支付的现金	3,343,468,896.97	904,905,110.90
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	5,458,850,417.54	87,766,741.59
支付的各项税费	757,147,461.07	123,131,822.05
支付其他与经营活动有关的现金	29,043,573,007.09	419,269,838.20
经营活动现金流出小计	38,603,039,782.67	1,535,073,512.74
经营活动产生的现金流量净额	805,086,552.76	550,590.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,593,730,000.00	8,986,770,658.59
取得投资收益收到的现金	44,452,332.62	36,763,221.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,591,871.05	5,879,387.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	166.45	400,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		544,225,212.23
投资活动现金流入小计	7,648,774,370.12	9,574,038,479.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	685,891,201.92	281,423,058.68
投资支付的现金	8,171,729,695.56	8,282,082,176.82
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	881,167,044.52	
支付其他与投资活动有关的现金	931,774.48	11,048,896.58
投资活动现金流出小计	9,739,719,716.48	8,574,554,132.08
投资活动产生的现金流量净额	-2,090,945,346.36	999,484,347.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,668,899,991.70	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,900,000.00	
取得借款收到的现金	1,225,170,000.00	1,041,414,700.00
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	554,976,002.23	660,535,121.65
筹资活动现金流入小计	3,449,045,993.93	1,701,949,821.65
偿还债务支付的现金	1,251,584,700.00	973,335,426.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,791,078.13	100,039,794.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	89,023,840.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	272,540,708.59	550,348,151.54
筹资活动现金流出小计	1,791,916,486.72	1,623,723,372.29
筹资活动产生的现金流量净额	1,657,129,507.21	78,226,449.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	92,604.15	
五、现金及现金等价物净增加额	371,363,317.76	1,078,261,387.89
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	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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	131,572,922.16	166,857,202.40
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,833,354,991.68	4,920,371,755.69
经营活动现金流入小计	3,964,927,913.84	5,087,228,958.09
购买商品、接受劳务支付的现金	38,610,537.92	38,327,691.37
支付给职工以及为职工支付的现金	8,332,894.71	6,955,513.10
支付的各项税费	20,889,353.13	18,577,535.15
支付其他与经营活动有关的现金	3,684,422,770.00	5,148,187,168.71
经营活动现金流出小计	3,752,255,555.76	5,212,047,908.33
经营活动产生的现金流量净额	212,672,358.08	-124,818,950.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,755,750,000.00	6,886,061,580.18
取得投资收益收到的现金	3,853,659.64	27,985,214.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,020,000.00	3,007,682.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,761,624,659.64	6,917,054,477.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	841,520.32	872,848.72

投资支付的现金	2,110,749,415.56	7,157,632,183.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,607,886,570.52	
支付其他与投资活动有关的现金	931,774.48	11,048,896.58
投资活动现金流出小计	3,720,409,280.88	7,169,553,929.22
投资活动产生的现金流量净额	-1,958,784,621.24	-252,499,452.13
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	573,000,000.00	351,414,700.00
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	2,232,999,991.70	494,414,700.00
偿还债务支付的现金	26,414,700.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,566,966.98	61,900,900.41
支付其他与筹资活动有关的现金	220,798,600.63	22,236,960.65
筹资活动现金流出小计	345,780,267.61	84,137,861.06
筹资活动产生的现金流量净额	1,887,219,724.09	410,276,838.94
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	141,107,460.93	32,958,436.57
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	323,596,217.32	182,488,756.39

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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				540,982,700.56	199,974,923.41	-53,536,480.15		8,819,221.86		604,068,098.05	-178,141,494.10	1,452,311,094.81
（一）综合收益总额							-53,536,480.15				631,006,557.23	64,877,540.67	642,347,617.75
（二）所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,084,559,819.56	199,974,923.41						-153,995,194.77	917,106,554.38
1．所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41						8,900,000.00	1,430,172,854.38
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					-350,171,105.23							-162,895,194.77	-513,066,300.00
（三）利润分配									8,819,221.86		-26,938,459.18	-89,023,840.00	-107,143,077.32
1．提取盈余公积									8,819,221.86		-8,819,221.86		
2．提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-18,119,237.32	-89,023,840.00	-107,143,077.32
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．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．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				5,548,279,170.55	199,974,923.41	205,274,532.92		100,098,709.63		1,397,079,142.49	86,389,961.98	9,492,647,445.16

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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．所有者投入的普通股	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
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．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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				891,153,805.79	199,974,923.41			8,819,221.86	61,253,759.44	1,491,345,835.68
（一）综合收益总额										88,192,218.62	88,192,218.62
（二）所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41					1,421,272,854.38
1．所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41					1,421,272,854.38
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									8,819,221.86	-26,938,459.18	-18,119,237.32
1．提取盈余公积									8,819,221.86	-8,819,221.86	
2．对所有者（或股东）的分配										-18,119,237.32	-18,119,237.32
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．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．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				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59	8,777,536,757.99

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　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．所有者投入的普通股	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.设定受益计划变动额结转留存收益											
5．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（以下简称“公司”或“本公司”）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。

本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。

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业、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集团最终母公司的名称

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。

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的批复》，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限制性股票激励计划，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、本公司财务报告的批准

本财务报告于2019年4月7日经本公司第九届董事会第三十二次会议审议后批准报出。

6、本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	有限责任	云南省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	谢勇	商业	100.00	91.00	91.00	91530100693075784N
云南百大电子商务有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市呈贡区洛龙街道春融街 2956 号	谢勇	电子商务平台运营、建设及管理	400.00	100.00	100.00	91530121343575383T
西藏云百投资管理有限公司	全资子公司	有限责任	拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋 3 层 03 室	谢勇	资产管理、投资管理、企业管理咨询	5,000.00	100.00	100.00	91540195321340436X
北京我爱我家房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	谢勇	房地产经纪业务	1,210.76	98.44	98.44	911101157001735358

注1：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属19家子公司，西藏云百投资管理有限公司含下属20家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属83家子公司。

本期合并范围变更详见“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少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

本公司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

本公司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。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司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号一一企业合并》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及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，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司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

本公司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

本公司按照以下规定，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。本公司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公司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

本公司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。

本公司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，公司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，公司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，是指公司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）。

本公司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。

如公司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

本公司采用备抵法核算坏账损失。

（3）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考虑到合并北京我爱我家房地产经纪有限公司之后，公司各业务板块间应收账款、其他应收款回收风险的差异，对押金保证金采用不同的坏账会计估计进行计提。

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并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

本公司合并范围内各公司的应收款项，采用单独减值测试方法计提坏账，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备；如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

⑥应收票据坏账准备的计提方法

对应收票据，本公司单独进行减值测试，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。

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：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“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，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司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。

本公司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

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）会计处理

本公司对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面

价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本公司制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

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。本公司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

本公司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。本公司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，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

②本公司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。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司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公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。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。当市场条件发生重大变化时，公司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。公司营销部、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本公司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。

本公司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

公司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

本公司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

本公司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	20-35 年	5	2.71-4.75
运输设备	年限平均法	3-12 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	3-10 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：本公司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）在建工程计价

本公司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、借款费用资本化

（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，本公司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

无形资产是指本公司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公司。

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

本公司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

本公司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公司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。本公司采用直线法摊销。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、且有证据表明公司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，本公司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）研究开发支出

本公司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公司在资产负债表日按照单项资产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.公司经营所处的经济、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，从而对公司产生不利影响。

C.市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司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.公司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，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司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，考虑公司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

长期待摊费用是指公司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。

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）本公司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）本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司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）本公司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该义务是本公司承担的现时义务。

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。

公司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、股份支付及权益工具

股份支付是指本公司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，是指本公司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，是指本公司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）本公司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本公司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）本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司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，按照本公司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，后续信息表明本公司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本公司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，本公司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，本公司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、股份回购

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。

26、优先股、永续债等其他金融工具

本公司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。

27、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，这两家金融类业务形成的劳务收入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。

（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。

③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，这两家金融类业务形成的让渡资产使用权收入具体的收入分类和确认标准如下：

①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。

28、政府补助

政府补助，是指本公司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，是指本公司取得的、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。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司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，本公司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，本公司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）。

除非本公司能够控制与子公司、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，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

（2）本公司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，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，本公司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，本公司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，本公司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，本公司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。

本公司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。

30、租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

（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，公司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。公司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。

31、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王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。

本公司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。

32、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。

33、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。

34、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期，因财务报表格式变更导致了列报披露变化，具体情况如下：

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表，对 2017 年度财务报表列报项目主要影响如下：

2017 年 12 月 31 日	调整前	调整后	变动额
应收票据及应收账款		1,098,188,655.93	1,098,188,655.93
应收票据	1,830,149.00		-1,830,149.00
应收账款	1,096,358,506.93		-1,096,358,506.93
其他应收款	787,681,532.72	793,151,724.59	5,470,191.87
应收利息	5,470,191.87		-5,470,191.87
应收股利			-
应付票据及应付账款		1,266,256,767.32	1,266,256,767.32
应付票据	66,580,000.00		-66,580,000.00
应付账款	1,199,676,767.32		-1,199,676,767.32
其他应付款	2,799,862,282.48	2,829,913,341.84	30,051,059.36
应付利息	27,607,420.39		-27,607,420.39
应付股利	2,443,638.97		-2,443,638.97
利息费用		89,244,378.74	89,244,378.74
利息收入		21,052,953.62	21,052,953.62

35、会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额、销售服务销售额	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%、0%
消费税	应税消费品销售额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
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
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
契税	土地使用权的出让金额	3%-5%

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%
江西省满堂红房产置业有限公司	20%
山西伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	20%
长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	20%
郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司	20%
蓝风明道(北京)投资有限公司	20%

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，本公司的子公司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本公司下属江西省满堂红房产置业有限公司，按《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)的第二条的有关规定，其2018年经营所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。

④ 本公司下属山西伟嘉安捷商务信息咨询有限公司、长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司和郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司，按《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77号）等规定的第一条的有关规定，其2018年经营所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。

⑤ 本公司下属蓝风明道(北京)投资有限公司按《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77号）等规定的第一条的有关规定，其2018年经营所得减按50%计入应纳税所得额，并按20%的税率缴纳企业所得税。

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

本公司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	11,997,575.47	10,615,562.12
银行存款	2,158,002,833.12	1,757,637,274.47
其他货币资金	42,016,126.05	203,853,028.45
合计	2,212,016,534.64	1,972,105,865.04

其中：存放在境外的款项总额	3,894,187.92	2,025,898.52

其他说明：

（1）受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	40,736,126.05	173,468,774.21	各类保证金
其他货币资金	1,280,000.00		合同买卖纠纷司法冻结
合计	42,016,126.05	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	36,274,800.00	87,874,800.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	36,274,800.00	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	36,274,800.00	87,874,800.00

其他说明：

期末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较期初减少 58.72%，系本公司子公司持有的股票市值下跌导致。

3、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	5,403,390.00	1,830,149.00
应收账款	1,081,203,756.83	1,096,358,506.93
合计	1,086,607,146.83	1,098,188,655.93

（1）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	300,000.00	100,000.00
商业承兑票据	5,103,390.00	1,730,149.00
合计	5,403,390.00	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	2,559,832.87	
商业承兑票据		
合计	2,559,832.87	

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

（2）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	4,597,900.80	0.40%			4,597,900.80	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	1,155,150,825.41	99.60%	78,544,969.38	6.80%	1,076,605,856.03	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						167,395.00	0.02%			167,395.00

合计	1,159,748,726.21	100.00%	78,544,969.38	6.77%	1,081,203,756.83	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			预计可以回收
合计	4,597,900.80		--	--

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	853,053,425.40	26,582,864.94	3.12%
1 至 2 年	222,772,069.42	22,277,206.94	10.00%
2 至 3 年	67,997,869.11	20,233,899.43	29.76%
3 年以上	11,327,461.48	9,450,998.07	83.43%
3 至 4 年	2,148,816.32	1,879,962.54	87.49%
4 至 5 年	3,215,219.27	1,607,609.64	50.00%
5 年以上	5,963,425.89	5,963,425.89	100.00%
合计	1,155,150,825.41	78,544,969.38	6.80%

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

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 26,448,391.55 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,432,465.20

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	账面余额	坏账准备	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	41,955,310.28	2,097,765.52	1年以内	3.62
北京青龙湖腾实房地产开发有限公司	非关联方	18,730,665.61	2,514,912.43	1-3年	1.62
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	非关联方	18,200,063.92	1,820,006.39	1-2年	1.57
天津万科房地产有限公司	非关联方	16,777,175.21	503,315.26	1年以内	1.45
三河市顺泽房地产开发有限公司	非关联方	16,323,844.52	2,942,578.98	1-3年	1.41
合计		111,987,059.54	9,878,578.58		9.67

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

4、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	591, 355, 627. 83	98. 99%	566, 837, 281. 34	96. 21%
1 至 2 年	5, 037, 327. 67	0. 84%	20, 872, 551. 85	3. 54%
2 至 3 年	625, 586. 84	0. 10%	1, 074, 535. 84	0. 18%
3 年以上	399, 820. 46	0. 07%	385, 745. 84	0. 07%
合计	597, 418, 362. 80	100. 00%	589, 170, 114. 87	100.00%

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：

本期无超过一年的大额预付账款

（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	占预付款项比例(%)
广东海信冰箱营销股份有限公司昆明分公司	4,358,028.04	0.73
合肥美菱集团控股有限公司	1,551,056.93	0.26
阿里云计算有限公司	1,500,000.00	0.25
无锡华夏装饰装潢有限公司	1,157,229.60	0.19
江苏都市产业投资发展有限公司	1,138,493.50	0.19
合计	9,704,808.07	1.62

5.其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	21,726,292.11	5,470,191.87
应收股利		
其他应收款	1,136,255,560.53	787,681,532.72
合计	1,157,981,852.64	793,151,724.59

（1）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	21,726,292.11	5,470,191.87
委托贷款		
债券投资		
合计	21,726,292.11	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增加 297.18%，主要原因为本期定期存款增加导致存款利息增加。

（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	466,255,759.25	39.62%	2,100,000.00	0.45%	464,155,759.25	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	209,090,976.77	17.77%	37,474,245.01	17.92%	171,616,731.76	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	501,346,984.08	42.61%	863,914.56	0.17%	500,483,069.52	165,501,343.95	20.04%	1,410,813.58	0.85%	164,090,530.37
合计	1,176,693,720.10	100.00%	40,438,159.57	3.44%	1,136,255,560.53	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			预计可以收回
浙江远衡人力资源有限公司	8,130,084.70			预计可以收回
杭州紫金准乾科技发展有限公司	3,000,000.00			预计可以收回
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	2,024,867.78			预计可以收回
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39			预计可以收回
北京拓世寰宇网络技术有限公司	1,600,000.00			预计可以收回
上海仁格人力资源管理有限公司	1,125,051.23			预计可以收回
北京日建科技有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	100.00%	无法收回
上海红趣信息科技有限公司	1,000,000.00			预计可以收回
证券户资金	4,342,413.72			预计可以收回
昆明高新技术产业开发区住建局	44,878.43			预计可以收回
合计	466,255,759.25	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	3,283,665.52	164,183.29	5.00%
1 至 2 年	1,684,244.17	168,424.43	10.00%
2 至 3 年	2,170,434.56	434,086.91	20.00%
3 年以上	32,137,257.92	28,216,781.65	87.80%
3 至 4 年	5,317,831.59	1,595,349.47	30.00%
4 至 5 年	395,988.30	197,994.15	50.00%
5 年以上	26,423,438.03	26,423,438.03	100.00%
合计	39,275,602.17	28,983,476.28	73.80%

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

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
押金	112,222,916.72	5,611,145.84	5.00%
保证金	57,592,457.88	2,879,622.89	5.00%
合计	169,815,374.60	8,490,768.73	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

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
备用金	4,931,259.83	13,613.90	1 年以内	0.28	
昆明高新技术产业开发区住房和城乡建设局	246,113.40		4-5 年		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	186,564.27		4-5 年		预计可收回

杭州长圣财务咨询有限公司	600,000.00				预计可收回
杭州康源置业有限公司	500,000.00				预计可收回
浙江好安好居置业有限公司	615,994.00				预计可收回
北京一品融合餐饮有限公司	650,000.00				预计可收回
北京大赢装饰有限公司	520,800.43				预计可收回
北京市住房贷款担保中心	500,000.00				预计可收回
日常往来款	8,852,608.82				预计可收回
信保基金	29,858,980.00				预计可收回
押金及保证金	1,143,588.19				预计可收回
其他金额不重大业务往来款	452,741,075.14	850,300.66		0.19	
合计	501,346,984.08	863,914.56		--	--

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 4,189,953.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,057,774.88 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
保证金及押金	183,436,079.49	167,174,889.40
备用金	54,134,982.03	48,003,454.73
代垫款项	14,535,728.79	134,612,119.09
其他	23,802,278.64	35,218,243.90
日常往来款	429,946,864.15	
信保基金	29,858,980.00	
合计	1,176,693,720.10	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	440,978,807.00	3 年以上	37.48%	

上海祝桥新镇投资发展有限公司	往来款	18,000,000.00	1 年以内	1.53%	900,000.00
唐山中南国际旅游岛房地产投资开发有限公司	往来款	10,583,000.00	1 年以内	0.90%	529,150.00
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	往来款	7,749,940.00	1 年以内	0.66%	387,497.00
无锡沪联房地产经纪有限公司	往来款	4,000,000.00	1 年以内	0.34%	200,000.00
合计		481,311,747.00		40.91%	2,016,647.00

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：

①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，该项目已经收回 1 亿元，同时该项目尚未结束。

②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。。

③期末其他应收款余额相较上年增加 44.25%，主要系日常往来款增加。

6.存货

（1）存货分类

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

按性质分类：

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
原材料				224,095.74		224,095.74
库存商品	60,789,234.17	4,046,409.19	56,742,824.98	46,825,275.76	4,137,396.04	42,687,879.72
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	532,506,695.66	166,858.94	532,339,836.72	621,290,657.99	166,858.94	621,123,799.05
合计	601,271,618.22	4,213,268.13	597,058,350.09	676,315,717.88	4,304,254.98	672,011,462.90

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化率情况：

√适用 □不适用

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			--

注：野鸭湖后续项目属于为野鸭湖旅游小镇项目直接支付的征地相关补偿款等支出，目前该项目尚处于土地一级开发整理阶段，预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

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	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国际花园车库	2005 年 12 月 31 日	1,484,961.20			1,484,961.20		
博园世家车位	2005 年 12 月 01 日						
野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区）	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月 、2009 年 12 月	63,109,384.92		11,280,989.70	51,828,395.22		
野鸭湖项目 GH 区	2016 年 03 月 01 日	84,733,424.78		48,694,697.11	36,038,727.67		

白龙潭住宅区项目	2012 年 12 月 01 日						
新都会商业区项目	2013 年 12 月 01 日	263,534,503.08		1,604,426.07	261,930,077.01		
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 4 月、11 月	207,613,560.86		27,203,849.45	180,409,711.41		
合计	--	621,290,657.99		88,783,962.33	532,506,695.66		

（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	399,341.87		490,328.72		4,046,409.19	
合计	4,304,254.98	399,341.87		490,328.72		4,213,268.13	--

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		
豆腐营住宅项目	166,858.94					166,858.94	
合计	166,858.94					166,858.94	--

（3）存货期末余额中借款费用资本化率的情况

项目	期末利息资本化余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	529,718.08
野鸭湖项目 GH 区	624,236.62
新都会商业区项目	9,538,585.07
悦尚西城	1,028,812.69
合计	11,721,352.46

（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	170,374,614.17	详见附注七、54、所有权或使用

			权受到限制的资产
合计	174,130,185.45	170,374,614.17	--

（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

7、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	895,545,000.00	794,425,000.00
预交税金	18,780,732.80	10,622,437.72
待抵扣增值税进项税	12,313,405.28	9,158,216.79
应收款项类投资	1,864,463,313.00	1,370,444,525.00
合计	2,791,102,451.08	2,184,650,179.51

8、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：	112,531,386.95	63,424,000.00	49,107,386.95	216,257,826.95	63,424,000.00	152,833,826.95
按公允价值计量的	37,769,687.32		37,769,687.32	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	112,531,386.95	63,424,000.00	49,107,386.95	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	104,359,268.19		104,359,268.19
公允价值	37,769,687.32		37,769,687.32
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-66,589,580.87		-66,589,580.87
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		
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			
本期增加			
其中：合并增加			
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

期末可供出售金融资产较期初减少 67.87%，主要系嘉兴锦贝持有的股票公允价值下跌及本公司之子公司西藏云百本期处置可供出售金融资产导致。

9、长期股权投资

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			2,974.86						197,186.43	
昆明吴井房地产开发有限公司	90,867,310.61			-707,031.78						90,160,278.83	
云南国鼎健康产业园区开发	1,953,792.58			-62,732.76					36,858.88	1,927,918.70	

有限公司											
小计	93,015,314.76			-766,789.68					36,858.88	92,285,383.96	
合计	93,015,314.76			-766,789.68					36,858.88	92,285,383.96	

10、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

√ 适用 □ 不适用

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	-42,435,509.37			-42,435,509.37
加：外购	627,507.92			627,507.92
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他增加	240,723.18			240,723.18
减：处置				
其他转出	57,676,900.00			57,676,900.00
公允价值变动	14,373,159.53			14,373,159.53
三、期末余额	1,993,622,734.37			1,993,622,734.37

（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根据原《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》，本公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对新西南百盛广场出租的地下二层至地上七层、昆明走廊一期地上一层至四层的65 间商铺及地下首层的136间商铺、百大新都会一层、悦尚西城A座写字楼及商铺、百大新天地（原名百大金地商业中心）地下二层至地上九层的94个商铺和新纪元广场地下一层的17个商铺的相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区写字楼、一环以内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》，由中威正信（北京）资产评估有限公司以2018年12月31日为评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并

出具中威正信评报字（2019）第2005号、2006号、2007号、2008号、2010号《资产评估报告》。

②针对本公司南京区域按照公允价值计量的位于南京市秦淮区建康路42套住宅用途房地产，公司委托南京康特土地房地产评估咨询有限公司进行估价，并出具宁康房地估字【2019】第0731号《房地产市场价值咨询报告》。

③针对本公司上海区域按照公允价值计量的位于上海市浦东新区东方路1881弄41号201室公寓、上海市浦东新区张杨路1515弄3号2501室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号601室公寓和上海市闵行区虹井路618弄32号602室公寓，公司委托上海立信中诚房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪立信中诚房估字（2019）FC第0447号、0448号、0449号、0450号《房地产市场价值估价报告》。

④本期末投资性房地产账面价值较期初减少42,435,509.37元，其中：

A.本公司的控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司本期购置投资性房地产，新增投资性房地产成本627,507.92元；

B.本期投资性房地产转为自用房地产，成本减少7,035,433.76元，公允价值变动减少50,641,466.24元；

C. 投资性房地产本期公允价值变动损益增加14,373,159.53元；

D. 本公司的全资子公司昆明新西南商贸有限公司本期结转四五层厨房排油烟、通风及消防改造工程入投资性房地产成本，新增投资性房地产成本240,723.18元。

⑤投资性房地产抵押担保情况详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	420,669,982.04	423,566,468.72
固定资产清理		
合计	420,669,982.04	423,566,468.72

（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	57,700,401.13	140,071.95	690,744.98	31,122,326.17	9,800.80	89,663,345.03
（1）购置	23,501.13	140,071.95	690,744.98	31,122,326.17	9,800.80	31,986,445.03

（2）在建工程转入	57,676,900.00					57,676,900.00
（3）企业合并增加						0.00
（4）其他						0.00
3. 本期减少金额	890,399.14	0.00	3,057,893.55	16,165,133.07	0.00	20,113,425.76
（1）处置或报废	890,399.14		3,057,893.55	16,165,133.07		20,113,425.76
（2）其他转出						0.00
4. 期末余额	477,692,935.92	19,050,060.49	13,496,754.16	271,162,299.22	66,132,109.47	847,534,159.26
二、累计折旧						0.00
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	13,231,915.25	2,166,337.19	1,409,456.01	65,682,248.14	2,277,410.82	84,767,367.41
（1）计提	13,231,915.25	2,166,337.19	1,409,456.01	65,682,248.14	2,277,410.82	84,767,367.41
3. 本期减少金额	158,213.93	0.00	1,855,136.27	10,307,611.26	0.00	12,320,961.46
（1）处置或报废	158,213.93		1,855,136.27	10,307,611.26		12,320,961.46
（2）其他转出						0.00
4. 期末余额	152,165,350.82	16,020,204.07	10,783,315.90	184,213,369.11	63,681,937.32	426,864,177.22
三、减值准备						0.00
1. 期初余额						0.00
2. 本期增加金额						0.00
（1）计提						0.00
3. 本期减少金额						0.00
（1）处置或报废						0.00
4. 期末余额						0.00
四、账面价值						0.00
1. 期末账面价值	325,527,585.10	3,029,856.42	2,713,438.26	86,948,930.11	2,450,172.15	420,669,982.04
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相关房屋的房产证及土地使用权证	8,137,290.21	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理

（6）固定资产清理

□ 适用 √ 不适用

（7）其他说明

固定资产抵押担保情况详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”。

12、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,067,507.51	3,205,759.14
工程物资		
合计	3,067,507.51	3,205,759.14

（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	348,487.56		348,487.56	486,739.19		486,739.19
合计	3,067,507.51		3,067,507.51	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	465,721.09		603,972.72	348,487.56						其他

合计	9,818,034.00	3,205,759.14	465,721.09		603,972.72	3,067,507.51	--	--				--

（3）本期计提在建工程减值准备情况

□ 适用 √ 不适用

13、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	商标及域名	经营权	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	781,065,333.36	500,000,000.00	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	-	-	-	-	-	3,800,800.00	27,299,094.21	31,099,894.21
（1）购置							8,706,681.64	8,706,681.64
（2）内部研发							18,592,412.57	18,592,412.57
（3）企业合并增加								0.00
（4）其他						3,800,800.00		3,800,800.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	2,529,446.89	2,529,446.89
（1）处置							2,529,446.89	2,529,446.89
（2）其他转出								0.00
4.期末余额	2,213,750.52	781,065,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	18,950,800.00	110,786,342.49	1,438,516,226.37
二、累计摊销								0.00
1.期初余额	541,815.66	65,333.36	27,083,333.33		10,448,428.28	11,135,714.28	19,733,101.83	69,007,726.74
2.本期增加金额	52,065.47	0.00	25,000,000.00	1,299,999.96	3,351,571.72	1,073,936.77	15,162,263.08	45,939,837.00
（1）计提	52,065.47		25,000,000.00	1,299,999.96	3,351,571.72	1,073,936.77	15,162,263.08	45,939,837.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00
（1）处置								0.00
（2）其他转出								0.00
4.期末余额	593,881.13	65,333.36	52,083,333.33	1,299,999.96	13,800,000.00	12,209,651.05	34,895,364.91	114,947,563.74
三、减值准备								0.00
1.期初余额						4,014,285.72		4,014,285.72
2.本期增加金额								0.00
（1）计提								0.00
（2）企业合并增加								
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	1,619,869.39	781,000,000.00	447,916,666.67	10,400,000.04		2,726,863.23	75,890,977.58	1,319,554,376.91
2.期初账面价值	1,671,934.86	781,000,000.00	472,916,666.67	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

14、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
		内部开发支出	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	62,462,150.22			18,592,412.57		93,262,299.56
合计	49,392,561.91	62,462,150.22			18,592,412.57		93,262,299.56

其他说明：

开发支出期末余额较期初增加88.82%，系我爱我家房地产经纪本期业务系统研发投入增加。

15、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
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司		11,199,200.00				11,199,200.00
合计	4,514,448,440.96	11,199,200.00				4,525,647,640.96

（2）商誉减值准备

□ 适用 √ 不适用

（3）其他说明

本公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试，首先将该商誉以及归属于少数股

东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可回收金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生减值。

1）并购北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称为“北京我爱我家”）形成的商誉减值测试情况如下：

①资产组划分

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合北京我爱我家管理层对经营活动的管理以及监控方式，将北京我爱我家划分为以下资产组：

A.经纪业务资产组

B.新房业务资产组

C.资管业务资产组

上述资产组与购买日确认的资产组一致。

② 并购北京我爱我家形成的各资产组商誉减值测试情况如下（单位：元）：

项目	经纪业务资产组	新房业务资产组	资管业务资产组	合计
商誉账面原值①	2,806,019,987.18	803,119,717.65	867,130,990.54	4,476,270,695.37
商誉减值准备②				
商誉账面价值③=①-②	2,806,019,987.18	803,119,717.65	867,130,990.54	4,476,270,695.37
未确认归属于少数股东商誉④	292,204,421.87	83,632,737.42	90,298,540.61	466,135,699.90
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	3,098,224,409.05	886,752,455.08	957,429,531.15	4,942,406,395.28
资产组账面价值⑥	1,483,080,410.17	168,333,062.01	361,644,580.43	2,013,058,052.60
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	4,581,304,819.22	1,055,085,517.08	1,319,074,111.58	6,955,464,447.88
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	4,796,897,100.00	1,159,201,200.00	1,379,764,200.00	7,335,862,500.00
（1） 当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧				
（2） 当⑦<⑧时：未发生商誉减值				

上述 3 个资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2019）第 A109 号《我爱我家控股集团股份有限公司实施财务报告商誉减值测试确定收购相关资产组（含商誉）可回收金额资产评估报告》的评估结果

③并购北京我爱我家形成的商誉减值测试的重要假设

A.假设未来房地产市场能够平稳发展，未出现对房地产供销市场产生重大影响的调控政

策；

B.假设门店出租人能够按照合同履行出租业务，未来续租不会出现重大实质性障碍。

④ 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数				
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	利润率	折现率（税前）注释①
经纪业务资产组	2019 年-2023 年，后续为稳定期	注释②	持平	根据预测收入、成本（注释⑤）及费用等计算	15.70%
新房业务资产组	2019 年-2023 年，后续为稳定期	注释③	持平	根据预测收入、成本（注释⑤）及费用等计算	15.83%
资管业务资产组	2019 年-2023 年，后续为稳定期	注释④	持平	根据预测收入、成本（注释⑤）及费用等计算	16.27%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，经纪业务折现率为 15.70%，新房业务折现率为 15.83%，资管业务 16.27%，假设永续增长率为 0。

注释②：经纪业务资产组主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中经纪业务资产组的门店保持 2018 年末门店数量基本不变，单店收入增长率与各主要城市房价增长保持一定相关比例关系，交易数量基本维持 2018 年水平，预测期内收入的增长趋势为 2019 年为 1.55%、2020 年为 2.61%、2021 年为 2.65%、2022 年为 2.68%、2023 年为 2.72%。

注释③：新房业务资产组主要业务模式为为房地产开发商提供新房的分销代销服务，该业务收入主要受接单率、市场房价、地产市场销售等因素影响。

在预测期中以 2014 年至 2018 年新房业务收入平均值为基数，同时考虑各主要城市房价增长率，在预测期内该业务每年收入增长率为 1.36%。

注释④：资管业务资产组主要为消费者提供整栋式公寓租赁以及分散式公寓租赁服务，该业务收入主要受市场租金的增长趋势、长租公寓发展趋势的影响。参考公司历史出租房源数量的增长情况、参照公开的长租公寓的市场调查，综合确定预测期内该业务收入增长率为 6.65%至 6.67%。

注释⑤：经纪业务以及资管业务的成本构成主要为人工成本、装修成本、房屋租金及其

他成本；新房业务的成本主要为人工成本，其中人工成本按照 2018 年基本工资及福利费水平、以及 2018 年各城市公司综合交易提成率计算，并假设单店人工配比基本维持不变；房屋租金以 2018 年已经签订的合同为基础计算，并考虑 2%的增长率；装修成本按照公司历史平均单店装修水平进行预测。

⑤并购北京我爱我家形成的商誉减值测试影响因素（单位：万元）

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	业绩承诺金额	实际实现金额
截至 2017 年 12 月 31 日	50,000.00	50,672.10
截至 2018 年 12 月 31 日	110,000.00	115,689.48
截至 2019 年 12 月 31 日	180,000.00	

业绩承诺事项：自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 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人民币 50,000.00 万元、人民币 110,000.00 万元及人民币 180,000.00 万元。

北京我爱我家已经完成 2017 年度、2018 年度的业绩承诺。

经测试，本公司并购北京我爱我家形成的商誉本期不存在减值。

2）并购嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）（以下简称为“嘉兴锦贝”）形成的商誉减值测试情况如下：

①资产组划分

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合嘉兴锦贝管理层对经营活动的管理以及监控方式，将嘉兴锦贝以及下属子公司蓝风明道（北京）投资有限公司、北京伟嘉安捷投资担保有限公司划分为一个资产组——嘉兴锦贝资产组，该资产组与购买日确认的资产组一致。

②并购嘉兴锦贝形成的各资产组商誉减值测试情况如下：

项目	嘉兴锦贝资产组
商誉账面原值①	38,177,745.59
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	38,177,745.59
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	38,177,745.59
资产组账面价值⑥	53,398,006.23
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	91,575,751.82
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	175,896,094.63

（1） 当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧ （2） 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

嘉兴锦贝资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2019）第 A118 号《嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）实施财务报告商誉减值测试资产评估报告》的评估结果。

③并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

假设被评估单位持续经营，并在经营范围、经营模式、管理层等影响到经营的关键方面与目前情况无重大变化。

④并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数				
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	利润率	折现率(税前)注释①：
嘉兴锦贝资产组	2019 年-2023 年，后续为稳定期	注释①	持平	历史平均值	19.56%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，折现率为 19.56%，假设永续增长率为 0。

经测试，本公司并购嘉兴锦贝形成的商誉本期不存在减值。

3）子公司常州爱家伟业房地产经纪有限公司（以下简称为“常州伟业”）并购江苏鑫洋不动产咨询管理有限公司(以下简称“鑫洋不动产”)房地产经纪业务成的商誉减值测试情况如下：

①资产组划分

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合常州伟业管理层对经营活动的管理以及监控方式，将常州伟业购入的房产经纪业务划分为一个资产组——常州伟业资产组，该资产组与购买日确认的资产组一致。

②并购鑫洋不动产业务形成的资产组商誉减值测试情况如下：

项目	常州伟业资产组
商誉账面原值①	11,199,200.00
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	11,199,200.00
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	11,199,200.00
资产组账面价值⑥	2,533,866.67
包含整体商誉的整体资产组的公允价值⑦=⑥+⑤	13,733,066.67

包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	16,543,806.60
（1） 当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧ （2） 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

常州伟业资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2019）第 A110 号《北京我爱我爱房地产经纪有限公司实施财务报告商誉减值测试资产评估报告》的评估结果。

③并购鑫洋不动产业务形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

A.假设未来房地产市场能够平稳发展，未出现对房地产供销市场产生重大影响的调控政策；

B.假设门店出租人能够按照合同履行出租业务，未来续租不会出现重大实质性障碍。

④并购鑫洋不动产业务形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数				
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	利润率	折现率（税前）注释①
常州伟业资产组	2019 年-2023 年，后续为稳定期	注释②	持平	根据预测收入、成本（注释③）及费用等计算	15.70%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，税前折现率为 16.04%。

注释②：主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中二手业务资产组的门店保持 2018 年末门店数量基本不变，单店收入增长率与各主要城市房价增长保持一定相关比例关系，、交易数量基本维持 2018 年水平，预测期内收入的增长趋势为预测期平均为 1.47%至 1.48%。

注释③：成本构成主要为人工成本、装修成本、房屋租金及其他成本；其中人工成本按照 2018 年基本工资及福利费水平、以及 2018 年各城市公司综合交易提成率计算，并假设单店人工配比基本维持不变；房屋租金以 2018 年已经签订的合同为基础计算，并考虑 2.72%的增长率；装修成本按照历史平均单店装修水平进行预测。

经测试，本公司并购鑫洋不动产业务形成的商誉本期不存在减值。

16、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	637,851,236.80	476,925,726.15		986,019,435.38
其他	10,613,207.16		5,306,603.76		5,306,603.40
合计	835,707,131.89	637,851,236.80	482,232,329.91		991,326,038.78

17、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	88,117,412.17	22,041,901.77	63,085,742.83	15,276,679.92
内部交易未实现利润	293,034,130.20	73,258,532.55	297,206,894.24	74,301,723.56
可抵扣亏损	949,931,369.06	237,482,842.24	598,756,686.95	148,562,950.05
负债账面价值大于计税基础项目	5,034,822.48	1,258,705.62	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	73,117,200.00	18,279,300.00	21,517,200.00	5,379,300.00
合计	1,409,234,933.91	352,321,282.18	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	1,301,130,322.00	325,282,580.50	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	1,200,826,652.57	317,942,107.53	1,223,309,707.55	306,416,887.15
内部交易递延所得税影响	407,459.20	101,864.80	419,352.76	104,838.19
合计	2,502,364,433.77	643,326,552.83	2,528,891,486.43	632,812,331.87

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		352,321,282.18		245,704,043.02
递延所得税负债		643,326,552.83		632,812,331.87

（4）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	458,172,628.54	310,642,533.30
资产减值准备	122,250,788.48	122,004,683.64
可抵扣暂时性差异		13,269,273.53
合计	580,423,417.02	445,916,490.47

（5）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		46,362,685.20	
2019	14,159,427.92	27,836,364.92	
2020	29,526,598.36	34,356,857.34	
2021	96,682,823.50	64,325,984.85	
2022	160,730,332.61	137,760,640.99	
2023	157,073,446.15		
合计	458,172,628.54	310,642,533.30	--

其他说明：

期末已确认的递延所得税资产较期初增加 43.39%，主要系本公司部分子公司产生的可弥补亏损确认的递延所得税资产增加。

18、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	9,252,443.96	41,516,496.80
预付长期资产款	2,415,000.00	2,640,000.00
购房款	37,880,000.00	
合计	49,547,443.96	44,156,496.80

19、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	226,000,000.00	1,414,700.00
保证借款	500,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	
合计	926,000,000.00	401,414,700.00

短期借款分类的说明：

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
我爱我家控股集团股份有限公司	富滇银行昆明新城支行	37,000,000.00	2018 年 6 月 15 日	2019 年 6 月 14 日	人民币	5.655	详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”
我爱我家控股集团股份有限公司	富滇银行昆明新城支行	37,000,000.00	2018 年 7 月 10 日	2019 年 7 月 9 日	人民币	5.655	
我爱我家控股集团股份有限公司	富滇银行昆明新城支行	37,000,000.00	2018 年 8 月 6 日	2019 年 8 月 5 日	人民币	5.655	
我爱我家控股集团股份有限公司	富滇银行昆明新城支行	37,000,000.00	2018 年 9 月 5 日	2019 年 9 月 4 日	人民币	5.655	
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	100,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 21 日	人民币	6.4	信用借款
昆明百货大楼商业有限公司	民生银行昆明分行	78,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 21 日	人民币	6.4	详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”
北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京城市建设开发专业支行	200,000,000.00	2018 年 7 月 25 日	2019 年 7 月 24 日	人民币	5.0025	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京城市建设开发专业支行	300,000,000.00	2018 年 6 月 29 日	2019 年 6 月 28 日	人民币	5.0025	保证借款
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	中信银行杭州分行	100,000,000.00	2018 年 7 月 24 日	2019 年 7 月 19 日	人民币	5.20	详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”
合计		926,000,000.00					

（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短期借款质押、抵押物说明详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”。

②本期短期借款期末较期初增加130.68%，系公司业务增加导致资金需求量增加，为满足业务发展的需要向银行借款增加。

20、应付票据及应付账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	20,811,455.00	66,580,000.00
应付账款	347,199,476.27	1,199,676,767.32
合计	368,010,931.27	1,266,256,767.32

（1）应付票据分类列示

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	20,811,455.00	66,580,000.00
合计	20,811,455.00	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

（2）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
工程款	182,497,475.93	162,770,411.42
购货款	134,964,320.73	134,086,537.21
其他	2,011,850.29	10,498,158.03
租金	27,725,829.32	40,100,916.06
股权转让款		852,220,744.60
合计	347,199,476.27	1,199,676,767.32

（3）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	79,322,083.00	对方未催收
合计	79,322,083.00	--

（4）其他说明

应付账款期末余额较期初减少71.06%，主要原因为公司本期支付收购我爱我家房地产经纪股权转让尾款。

21、预收款项

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
售房款	60,531,157.12	83,012,227.89
货款	42,233,915.77	44,614,073.56
租金、物管费及其他	29,334,339.96	25,490,708.21
房餐费	3,031,990.77	3,496,990.99
资金类业务	79,860,464.98	33,515,601.32
引荐类业务	5,688,220.16	13,161,538.90
其他业务	9,827,698.15	10,599,649.64
经纪业务	177,684,753.52	126,865,469.90
新房业务	140,974,164.08	111,619,916.20
合计	549,166,704.51	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
房款	3,462,847.21	尚不满足收入结转条件
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

22、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	5,174,764,831.20	5,180,151,569.40	242,829,694.80
二、离职后福利-设定提存计划	12,486,833.86	275,691,791.45	278,434,307.39	9,744,317.92
三、辞退福利	199,068.88			199,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	260,902,335.74	5,450,456,622.65	5,458,585,876.79	252,773,081.60

（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	4,822,868,953.07	4,828,992,384.94	221,216,460.73
2、职工福利费	968,302.46	56,542,722.43	51,757,742.30	5,753,282.59

3、社会保险费	10,413,232.62	205,706,581.23	207,690,064.84	8,429,749.01
其中：医疗保险费	7,509,981.63	188,379,800.63	189,357,243.42	6,532,538.84
工伤保险费	1,642,191.79	5,211,645.64	5,673,943.44	1,179,893.99
生育保险费	1,261,059.20	12,115,134.96	12,658,877.98	717,316.18
4、住房公积金	4,909,585.56	73,171,325.30	74,932,492.50	3,148,418.36
5、工会经费和职工教育经费	4,400,516.89	14,540,325.23	14,694,688.01	4,246,154.11
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	184,902.87	1,934,923.94	2,084,196.81	35,630.00
合计	248,216,433.00	5,174,764,831.20	5,180,151,569.40	242,829,694.80

（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	265,875,511.08	268,433,076.64	9,602,622.85
2、失业保险费	326,645.45	9,816,280.37	10,001,230.75	141,695.07
3、企业年金缴费				
合计	12,486,833.86	275,691,791.45	278,434,307.39	9,744,317.92

（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	

其他说明：

①应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

②本期无向职工支付的非货币性福利。

23、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	150,200,148.16	173,970,304.89
企业所得税	710,490,813.65	453,180,732.20
个人所得税	16,932,902.69	28,450,887.50
城市维护建设税	8,189,183.59	8,934,902.32
房产税	4,214,551.92	5,762,511.17

土地使用税	206,482.94	226,447.26
印花税	184,370.41	4,046,846.40
消费税	96,339.61	
营业税	652,974.52	652,974.52
土地增值税		6,423,754.20
教育费附加及地方教育费附加	7,034,595.70	8,028,458.77
契税	743,731.69	743,731.69
其他税种	406,655.85	546,775.36
合计	899,352,750.73	690,968,326.28

其他说明：

应交税费期末余额较期初增加30.16%，主要系本期利润增加导致企业所得税大幅增加。

24、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	28,596,680.76	27,607,420.39
应付股利	2,443,638.97	2,443,638.97
其他应付款	3,077,828,506.40	2,799,862,282.48
合计	3,108,868,826.13	2,829,913,341.84

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,087,449.31	822,488.90
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,081,834.20	357,534.24
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
中期票据利息	26,427,397.25	26,427,397.25
其他		
合计	28,596,680.76	27,607,420.39

重要的已逾期未支付的利息情况：

□ 适用 √ 不适用

（2）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
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	2,443,638.97	2,443,638.97

（3）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	1,043,857,826.22	1,259,207,358.19
押金及保证金	1,569,781,206.79	1,453,588,078.23
股权收购款		59,880,000.00
其他	464,189,473.39	27,186,846.06
合计	3,077,828,506.40	2,799,862,282.48

25、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	199,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,048,237,986.96	
一年内到期的长期应付款		
合计	1,247,237,986.96	200,000,000.00

其他说明：

（1）一年内到期的的应付债券明细

单位： 元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	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	2016 年 8 月 3 日	3 年	700,000,000.00	697,284,657.46	109,573,972.60	-1,675,035.28		698,959,692.74
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2017 年度	2017 年 8 月 25 日	2 年	350,000,000.00	348,224,322.43	30,603,424.65	-1,053,971.80		349,278,294.22

第一期中期票据								
合计			1,050,000,000.00	1,045,508,979.89	140,177,397.25	-2,729,007.07	-	1,048,237,986.96

（2）一年内到期的长期借款明细

单位： 元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	民生银行昆明分行	30,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	人民币	6.65	详见“七、54 所有权或使用权受到限制的资产”
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	79,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	其中：35,000,000.00 元将于 2019 年 6 月 1 日到期，44,000,000.00 元将于 2019 年 12 月 1 日到期	人民币	6.65	详见“七、54 所有权或使用权受到限制的资产”
云南百大新百房地产有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	80,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	人民币	6.555	详见“七、54 所有权或使用权受到限制的资产”
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	10,000,000.00	2018 年 9 月 19 日	其中：5,000,000.00 元将于 2019 年 3 月 21 日到期，5,000,000.00 元将于 2019 年 9 月 21 日到期	人民币	首次提款至 2018.12.20 利率 6.175%、2018.12.21-贷款到期日的利率 7.38%	详见“七、54 所有权或使用权受到限制的资产”
合计		199,000,000.00					

（3）一年内到期的非流动负债期末较期初增加523.62%，主要原因为应付债券将于一年内到期，本年将应付债券重分类至 “一年内到期的非流动负债”列报。

26、其他流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
民生加银资产管理有限公司	0.00	666,000,000.00

合计	0.00	666,000,000.00

其他说明：

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）（以下简称“嘉兴锦贝”）。

2018 年 3 月 1 日，经嘉兴锦贝合伙人会议决议，全体合伙人一致同意，在嘉兴锦贝向优先级有限合伙人民生加银分配其对嘉兴锦贝的全部投资本金及其相应收益后，民生加银自嘉兴锦贝中退伙。

2018 年 3 月 2 日，嘉兴锦贝已完成对优先级有限合伙人民生加银的全部投资本金 66,600.00 万元及收益的分配。

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

27、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	334,000,000.00	224,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	334,000,000.00	224,000,000.00

长期借款分类的说明：

单位： 元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	44,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 日	人民币	6.65	详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	290,000,000.00	2018 年 9 月 19 日	2021 年 9 月 19 日	人民币	首次提款至 2018.12.20 利率 6.175%、2018.12.21-贷款到期日的利率 7.38%	详见“七、54、所有权或使用权受到限制的资产”
合计		334,000,000.00					

28、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		1,045,508,979.89
合计		1,045,508,979.89

（2）本公司中期票据于 2019 年承兑到期，期末调整至“七、25、一年内到期的非流动负债”列报

（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

29、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,610,272.81	6,166,055.82
专项应付款		
合计	3,610,272.81	6,166,055.82

（1）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	610,272.81	3,166,055.82
合计	3,610,272.81	6,166,055.82

30、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	416,967,137.57	288,599,605.91	543,877,023.26	
合计	415,509,491.60	416,967,137.57	288,599,605.91	543,877,023.26	--

31、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。

32、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（股本溢价）	4,989,273,403.89	1,434,730,924.79	893,748,224.23	5,530,256,104.45
其他资本公积	18,023,066.10			18,023,066.10
合计	5,007,296,469.99	1,434,730,924.79	893,748,224.23	5,548,279,170.55

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注①： 2018年1月，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配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1948号），核准本公司向包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股份募集配套资金，本公司最终非公开发行股票186,516,853股（每股面值1元），募集资金共计1,659,999,991.70元，本次发行完毕，增加股本186,516,853股（每股面值1元），增加资本（股本）溢价1,434,730,924.79元（扣除发行费用）。

注②：2018年6月，经本公司第九届董事会第十五次会议、2017年度股东大会审议通过的《关于公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以本公司总股本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。

注③： 2018年6月25日，本公司与林洁先生签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》，本公司以人民币50,400.00 万元的转让对价受让林洁所持有的我爱我家房地产经纪8%的股权，2018年7月，完成上述股权的变更登记手续，本公司对北京我爱我家房地产经纪有限公司的持股比例增至98.44%，林洁先生的持股比例降至1.56%，本次购买少数股东林洁先生8%股权事项减少资本公积343,253,088.39元。

注④：2018年8月本公司子公司北京我爱我家购买 杭州易房房地产代理有限公司(以下简称“杭州易房”)的9.58%股权。购买股权支付的对价为人民币2,076,300.00元，该项交易导致合并财务报表资本公积增加2,346,980.73元。

注⑤：2018年1月本公司子公司北京我爱我家购买武汉伟业我爱我家房地产经纪 有限公司(以下简称“武汉我爱我家”)以及长沙我爱我家信息科技有限公司(以下简称“长沙我爱我家”)的剩余15%股权，购买股权支付的对价均为人民币0元，该项交易导致合并财务报表中资本公积减少8,558,841.78元。

注⑥：2018年8月本公司子公司北京我爱我家购买北京我爱我家博爱房地产经纪有限公司(以下简称“北京博爱”)的剩余40%股权。购买股权支付的对价为人民币6,990,000.00元，该项交易导致合并财务报表中资本公积减少592,522.35元。

注⑦：其他零星资本公积减少113,633.44元。

33、库存股

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		199,974,923.41		199,974,923.41
合计		199,974,923.41		199,974,923.41

其他说明：

本公司于2018年7月1日和2018年7月12日分别召开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《关于回购公司股份的预案》，本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，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）。截至2018年11月28日，本公司上述回购股份方案已实施完毕，累计回购34,863,973股，累计支付的总金额199,974,923.41元（含交易费用）。

34、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、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	258,811,013.07	-53,535,035.53	-	-	-53,536,480.15	1,444.62	205,274,532.92
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	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	-53,726,440.00			-53,726,440.00		-66,589,580.87
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		92,604.15			91,159.53	1,444.62	91,159.53
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	98,800.32			98,800.32		2,439,718.70
其他综合收益合计	258,811,013.07	-53,535,035.53			-53,536,480.15	1,444.62	205,274,532.92

35、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	8,819,221.86		100,098,709.63
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				

合计	91,279,487.77	8,819,221.86		100,098,709.63

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增加 8,819,221.86 元，为按照母公司当期净利润的 10%计提的法定盈余公积。

36、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	631,006,557.23	72,890,641.65
减：提取法定盈余公积	8,819,221.86	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	1,397,079,142.49	793,011,044.44

其他说明：

2018 年 6 月，经本公司第九届董事会第十五次会议、2017 年度股东大会审议通过的《关于公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以目前公司总股本 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，以目前本公司总股本 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。

37、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	10,185,286,406.36	7,329,264,803.50	1,302,864,323.15	883,415,504.20
其他业务	506,849,074.33	134,299,050.83	15,671,964.92	
合计	10,692,135,480.69	7,463,563,854.33	1,318,536,288.07	883,415,504.20

38、税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,610,403.82	
城市维护建设税	26,663,411.27	3,715,499.92
教育费附加	22,512,506.72	2,560,194.39
房产税	14,669,824.54	16,514,253.55
营业税	53,510.94	2,938,600.05
土地增值税	8,328,238.03	10,911,872.19
土地使用税	1,120,608.01	1,438,266.29
印花税	1,979,436.67	3,721,169.61
车船税	10,530.00	
其他税金	924,724.87	9,638.10
合计	77,873,194.87	41,809,494.10

39、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	741,433,589.22	34,617,724.83
广告宣传费	98,281,021.45	14,001,093.47
运费	3,035,675.61	2,516,711.68
水、电费	7,845,912.14	7,405,686.22
租赁费	55,925,286.60	58,808,929.28
销售代理及佣金	3,537,797.50	5,198,641.31
折旧费	1,769,721.12	1,858,518.71
长期待摊费费用摊销	4,067,046.61	4,305,633.10
办公通讯应酬费	33,817,259.33	6,546,584.29
修理费	4,667,819.21	2,863,398.80
其他	16,343,837.29	4,173,059.57
合计	970,724,966.08	142,295,981.26

40、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	588,599,832.03	38,736,351.69
租赁费	85,729,708.48	1,459,415.80
折旧、摊销费	88,918,756.73	25,092,649.61
长期待摊费用摊销	2,990,571.75	3,771,477.26

办公通讯应酬费	197,881,905.27	21,984,820.13
其他	67,176,440.25	206,803.57
合计	1,031,297,214.51	91,251,518.06

41、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	155,797,187.69	89,244,378.74
减：利息收入	27,900,709.39	21,052,953.62
利息净支出	127,896,478.30	68,191,425.12
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	39,351,362.49	
其他	3,630,385.36	3,254,261.34
合计	170,878,226.15	71,445,686.46

42、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	44,621,888.19	904,133.42
二、存货跌价损失	-90,886.85	178,813.42
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	44,531,001.34	1,082,946.84

43、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	52,441,437.10	1,609,413.00
收到的扣缴税款手续费	1,354.06	
合计	52,442,791.16	1,609,413.00

44、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	-729,930.80	-1,633,716.08
处置长期股权投资产生的投资收益	327,062.53	
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	851,400.00	
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		8,359,386.51
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	886,486.26	
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	32,043,308.52	25,972,585.03
合计	39,151,107.51	32,698,255.46

45、公允价值变动收益

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	-51,600,000.00	-33,914,890.71
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	14,373,159.53	1,797,866.72
合计	-37,226,840.47	-32,117,023.99

46、资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-628,326.59	6,566,186.57

47、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

政府补助	412,555.54	884,443.36	412,555.54
罚款收入	17,829,866.61	481,580.57	1,896,028.05
违约金	2,926,627.11		2,926,627.11
其他	5,059,018.86	374,047.90	5,059,018.86
合计	26,228,068.12	1,740,071.83	10,294,229.56

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
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	与收益相关
内培外引奖励金	昆明市呈贡区内培外引工作指挥部	奖励	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
2016 年企业扶持资金	昆明市五华区经济贸易局	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		63,000.00	与收益相关
扶贫扶弱		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		25,444.62	与收益相关
五华区经济贸易局拨款	昆明市五华区经济贸易局	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
昆明市五华区经济贸易局创建文明城市经费	昆明市五华区经济贸易局	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		7,000.00	与收益相关

创文明经费	昆明市五华区经济贸易局	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		10,000.00	与收益相关
2016 年昆明老字号奖励资金	昆明市五华区经济贸易局	奖励	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
2016 年省级稳健增长电子商务补助金	昆明市五华区经济贸易局	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		444,000.00	与收益相关
云南省资本市场发展专项资金企业发行债券补助	昆明市人民政府金融办公室	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		105,000.00	与收益相关
扶优扶强奖励等		奖励	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	412,555.54		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	412,555.54	884,443.36	--

48、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
对外捐赠	520,968.48		520,968.48
非常损失	232,401.00		232,401.00
非流动资产报废损失	1,460,896.18		1,460,896.18
赔偿及补偿支出	12,880,911.35	4,493,830.12	12,880,911.35
其他	3,165,971.83	498,599.77	3,165,971.83
合计	18,261,148.84	4,992,429.89	18,261,148.84

49、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	395,094,238.90	21,670,010.70
递延所得税费用	-96,004,217.88	-4,696,723.50
合计	299,090,021.02	16,973,287.20

（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	994,972,674.30
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	248,743,168.58
子公司适用不同税率的影响	930,331.81
调整以前期间所得税的影响	1,453,581.03
非应税收入的影响	-268,513.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,475,125.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,202,780.94
本期未未确认递延所得资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	43,222,460.30
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-362,152.07
其他	98,800.32
所得税费用	299,090,021.02

50、其他综合收益

详见附注七、34、其他综合收益。

51、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
往来及代收代付	22,393,393,511.49	27,678,054.76
保证金、定金、押金	18,538,966.97	20,316,347.92
政府补助	52,853,992.64	2,393,857.62
利息收入	27,820,211.04	15,582,761.75
其他	4,818,088.55	5,101,125.66
违约金及罚款收入	21,018,936.94	
业务往来款	5,084,494,372.36	
合计	27,602,938,079.99	71,072,147.71

（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	22,839,882,291.72	261,867,119.72
保证金、定金、押金	5,754,487.73	10,964,263.00
期间费用	623,035,219.45	124,371,213.99
其他	10,755,818.99	22,067,241.49
罚款支出	12,880,911.35	
业务往来款	5,551,264,277.85	
合计	29,043,573,007.09	419,269,838.20

（3）收到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
取得子公司收到的现金净额		544,225,212.23
合计		544,225,212.23

（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	931,774.48	11,048,896.58
合计	931,774.48	11,048,896.58

（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
使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关)	105,500,000.00	345,075,285.66
银行承兑汇票融资支付保证金释放	81,076,002.23	312,459,835.99
金融机构借款保证金释放		3,000,000.00
信托项目款	368,400,000.00	
合计	554,976,002.23	660,535,121.65

（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
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)		528,111,190.89
中期票据发行费		3,236,960.65
定向增发中介费	20,100,000.00	19,000,000.00

股权回购款	199,974,923.41	
支付银行承兑汇票融资保证金	51,742,107.96	
其他费用	723,677.22	
合计	272,540,708.59	550,348,151.54

52、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	695,882,653.28	75,766,342.93
加：资产减值准备	44,531,001.34	1,082,946.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	84,767,367.41	18,916,961.44
无形资产摊销	45,939,837.00	27,062,131.53
长期待摊费用摊销	482,232,329.91	17,517,185.64
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）	628,326.59	-6,566,186.57
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,460,896.18	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	37,226,840.47	32,117,023.99
财务费用（收益以“－”号填列）	155,797,187.69	89,244,378.74
投资损失（收益以“－”号填列）	-39,151,107.51	-32,698,255.46
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-106,518,438.84	-9,508,190.98
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	10,514,220.96	-14,204,914.48
存货的减少（增加以“－”号填列）	75,044,099.66	261,938,257.02
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-506,687,376.40	-137,866,302.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-176,581,284.98	-322,250786.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	805,086,552.76	550,590.90
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	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
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	371,363,317.76	1,078,261,387.89

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	15,000,000.00
其中：收购江苏鑫洋不动产咨询管理有限公司业务	15,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	866,167,044.52
其中：支付上期收购北京我爱我家房地产经纪股权尾款	852,220,744.52
支付其他零星股权收购尾款	13,946,300.00
取得子公司支付的现金净额	881,167,044.52

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,000.00
其中：	--
收伟业策略股权转让款	1,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	833.55
其中：	--
伟业策略持有的现金余额	833.55
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	166.45

（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	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
其中：库存现金	11,997,575.47	10,615,562.12
可随时用于支付的银行存款	2,158,002,833.12	1,757,637,274.47
可随时用于支付的其他货币资金		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	2,170,000,408.59	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		

53、所有者权益变动表项目注释

□ 适用 √ 不适用

54、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	42,016,126.05	详见其他说明（1）
存货	170,374,614.17	详见其他说明（2）
固定资产	167,244,900.89	详见其他说明（3）
投资性房地产	1,362,644,234.37	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	1,854,279,875.48	

其他说明：

受限原因：

（1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为 42,016,126.05 元，其中：银行承兑汇票保证金 6,785,222.72 元，房屋按揭保证金 24,267,770.60 元，商业预付卡存管保证金 8,678,104.30 元,冻结资金 1,280,000.00 元，业务保证金 1,005,028.43 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 1 层，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自持资产期末账面价值 231,465,814.24 元，其中期末存货账面价值为 170,374,614.17 元。截止期末，上述借款余额 12,300.00 万元，其中 7,900.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，4,400.00 万元在“长期借款”中列报。

（3）固定资产受限说明：

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 1 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自持资产期末账面价值 231,465,814.24 元，其中期末固定资产价值为 61,091,200.07 元。截止期末，上述借款余额 12,300.00 万元，其中 7,900.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，4,400.00 万元在“长期借款”中列报。

本公司以其所持有的昆明市新纪元广场停车楼 5 层、10-11 层和本公司子公司新都会商贸以所持有的昆明市呈贡百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度截止期末，上述借款余额 14,800.00 万元，借款期限为 2017 年 9 月 30 至 2019 年 9 月 4 日，在“短期借款”中列报。本公司与抵押业务相关的固定资产的期末账面价值 10,891,679.32 元，本公司子公司新都会商贸与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 21,126,139.54 元。

本公司及本公司子公司西藏云禾分别以昆明市新纪元广场停车楼 8-9 层和昆明市新纪元广场 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 万元提供抵押担保，借款期限为 2018 年 6 月 22 日至 2019 年 6 月 21 日。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 5,308,297.22 元，本公司子公司西藏云禾与抵押业务相关的固定资产账面价值 3,735,714.23 元。截止期末上述借款余额为 7,800.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司子公司西藏云禾以新纪元大酒店 19-28 层房产作为抵押，为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 37,357,142.33 元。截止期末，上述借款余额 3,000.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司新西南商贸以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 15,162,143.56 元。截止期末，上述借款余额 698,959,692.74 元，在“一年内到期的应付债券”中列报

本公司以昆明市新纪元广场（新纪元广场写字楼）8 层、16 层及昆明市新纪元广场（新纪元广场停车场）6 层房产作为抵押，为本公司子公司家电向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.00 万元综合授信提供抵押担保，授信期限为 2018 年 12 月 17 日至 2019

年 12 月 17 日。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 12,572,584.62 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 1,261.48 万元（扣除保证金后）。

（4）投资性房地产受限说明：

本公司以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 204,873,100.00 元。截止期末，上述借款余额 8,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司以东风西路 99-100 号百大金地商业中心地下二层至四层商铺作为抵押物，向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 30,000.00 万元。借款期限为 2018 年 9 月 19 日到 2021 年 9 月 19 日。本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 464,918,600.00 元。截止期末，上述借款余额 30,000.00 万元，其中 1,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，29,000.00 万元在“长期借款”中列报。

本公司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 299,450,000.00 元。截止期末，上述借款余额 698,959,692.74 元，在“一年内到期的应付债券”中列报。

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 164,225,400.00 元。截止期末，上述借款余额 349,278,294.22 元，在“一年内到期的应付债券”中列报。

本公司以其所持有的昆明市新纪元广场停车楼 5 层、10-11 层和本公司子公司新都会商贸以所持有的昆明市呈贡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 14,800.00 万元，借款期限为 2018 年 6 月 15 日至 2019 年 9 月 4 日，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 219,738,934.37 元。

本公司子公司北京伟嘉安捷因民间借贷纠纷，以人民币 9,438,200.00 元的房产为财产保全提供担保。

（5）其他流动资产受限说明：

本公司子公司北京爱家质押借款人民币 100,000,000.00 元，年利率 5.2%，质押物为人民币 112,000,000.00 元的理财产品，质押期限至 2019 年 7 月 19 日，上述理财产品在“其他流动资产”中列报。

55、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位： 元

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	567,401.20	6.8632	3,894,187.92
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			

（2）境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

□ 适用 √ 不适用

56、套期

□ 适用 √ 不适用

57、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	412,555.54	营业外收入	412,555.54

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

58、其他

□ 适用 √ 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期，本公司新设常州爱家伟业房地产经经纪有限公司(以下简称“常州爱家伟业”)以现金人民币 15,000,000.00 元现金收购江苏鑫洋不动产咨询管理有限公司不动产的业务，常州爱家伟业于 2018 年 6 月 30 日获得江苏鑫洋不动产咨询管理有限公司洋不动产标的业务的控制权，购买日为 2018 年 6 月 30 日。

（1）交易标的业务的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2018 年 6 月 30 日公允价值	2018 年 6 月 30 日账面价值
无形资产	3,800,800.00	
净资产	3,800,800.00	
取得的净资产	3,800,800.00	

（2）合并成本及商誉

合并成本	
合并成本	15,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	3,800,800.00
商誉	11,199,200.00

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

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京伟业策略房地产投资顾问有限公司	1,000.00	100.00%	股权转让	2018 年 12 月 27 日	股权转让协议生效日期	326,062.53						

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

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
廊坊市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
常州伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	开拓区域市场需要
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	新设	开拓区域市场需要
常州汇易有家信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要
上海瑞丛房地产经纪有限公司	新设	强化资源整合能力

天津富显倨企业管理咨询有限公司	新设	强化资源整合能力
河北雄安家营生活信息科技有限公司	新设	开拓区域市场需要
陕西伟爱我家房地产顾问有限公司	注销	
唐山伟爱房地产经纪有限公司	注销	
沈阳伟业行营销策划有限公司	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

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	有限责任	云南省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	谢勇	商业	100.00	91.00	91.00	91530100693075784N
云南百大电子商务有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市呈贡区洛龙街道春融街 2956 号	谢勇	电子商务平台运营、建设及管理	400.00	100.00	100.00	91530121343575383T
西藏云百投资管理有限公司	全资子公司	有限责任	拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋 3 层 03 室	谢勇	资产管理、投资管理、企业管理咨询	5,000.00	100.00	100.00	91540195321340436X
北京我爱我家房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	谢勇	房地产经纪业务	1,210.76	98.44	98.44	911101157001735358

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 19 家子公司，西藏云百投资管理有限公司含下属 20 家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属

83 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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	40.00%	-83,270,071.00	80,000,000.00	-41,921,636.21
北京我爱我家房地产经纪有限公司	1.56%	-94,970,358.00		139,823,518.44

（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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	395,770,898.07	89,712,008.97	485,482,907.04	359,010,368.67	44,000,000.00	403,010,368.67	560,695,527.13	90,487,579.54	651,183,106.67	215,502,341.43	144,000,000.00	359,502,341.43
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,214,254,294.90	3,003,973,587.86	8,218,227,882.76	4,946,363,923.63	747,680,735.47	5,694,044,659.10	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

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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	79,726,522.08	-9,208,226.87	-9,208,226.87	242,872,423.60	127, 472, 442. 15	15, 322, 104. 77	-1, 998, 193. 85	4, 029, 607. 70
北京我爱我家房地产经纪有限公司	9,134,618,633.21	668,967,318.22	669,059,922.37	1,332,853,253.13				

（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

①本公司本期完成收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 8.00%股权，收购完成后，本公司持有我爱我家房地产经纪 98.44%股权，林洁持有 1.56%股权。

②本公司之子公司家有宝贝本报告期减资 500.00 万元，本公司对其持股比例由原来的 98.50%减少至 91.00%，少数股东的持股比例由 1.50%增至 9.00%。

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	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	商务服务业	2.44%		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	182,958,190.64	63,578,943.53	184,206,927.51	79,730,037.93
非流动资产	16,573,880.04	35,349,290.86	16,682,516.18	32,422,206.44
资产合计	199,532,070.68	98,928,234.39	200,889,443.69	112,152,244.37

流动负债	13,468,781.86	19,883,567.83	13,450,661.37	30,383,281.47
非流动负债	2,062,719.45		1,995,291.29	
负债合计	15,531,501.31	19,883,567.83	15,445,952.66	30,383,281.47
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	184,000,569.37	79,044,666.56	185,443,491.03	81,768,962.90
按持股比例计算的净资产份额	90,160,278.83	1,927,918.70	90,867,310.61	16,353,792.58
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	90,160,278.83	1,927,918.70	90,867,310.61	16,353,792.58
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	241,142.89		2,269,441.74	
净利润	-1,442,921.66	-2,572,043.09	-3,310,051.52	-189,690.41
终止经营的净利润				
其他综合收益			-625,559.23	
综合收益总额	-1,442,921.66	-2,572,043.09	-3,935,610.75	-189,690.41
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	197,186.43	194,211.57
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	2,974.86	44,211.57
--其他综合收益		

--综合收益总额	2,974.86	44,211.57

（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

本公司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）。本公司的主要金融工具包括货币资金、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、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：应收票据及应收账款、其他应收款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期应付款等。

本公司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。

本公司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、可供出售金融资产、以公允价值计量且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，期末余额分类如下：：

单位： 元

项目	2018年12月31日
银行存款	2,158,002,833.12
其他流动资产	2,791,102,451.08
应收票据及应收账款	1,165,152,116.21
其他应收款	1,194,077,598.49
可供出售金融资产	112,531,386.95
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	36,274,800.00

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司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。

本公司其他流动资产主要为购买的低风险理财产品及资金信托计划，理财产品通常向信用评级较高的金融机构购买，资金信托计划由本公司下北京 伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立，并通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款，本公司认为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。

本公司应收票据、应收账款主要为应收货款、经纪服务、售房款，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，本公司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，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收票据、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。

本公司可供出售的金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止2018年12月31日期末余额。

本公司以公允价值计量且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，最大风险敞口等于截止2018年12月31日期末余额。

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，在公司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。

本公司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）本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款等，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、其他应付款等预计在一个营业周期内偿付。期末余额如下：

单位： 元

项目	2018年12月31日
短期借款	926,000,000.00
应付票据及应付账款	368,010,931.27
其他应付款	3,108,868,826.13
一年内到期的非流动负债	1,247,237,986.96

（2）本公司非流动负债（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	199,000,000.00	54,000,000.00	280,000,000.00			
长期应付款						3,610,272.81
应付债券	1,048,237,986.96					

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。

本公司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公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务分析如下：

单位： 元

带息债务类型	2018年12月31日
浮动利息债务	
其中：	
其他应付款	
短期借款	326,000,000.00
一年内到期的非流动负债	189,000,000.00
长期借款	44,000,000.00
固定利息债务	

其中：	
其他应付款	
短期借款	600,000,000.00
一年内到期的非流动负债	1,058,237,986.96
长期借款	290,000,000.00
应付债券	

于2018年12月31日，如果以上述带息负债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个基准点	-12,536,189.93
人民币基准利率下降50个基准点	12,536,189.93

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

单位： 元

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	36,274,800.00			36,274,800.00
1.交易性金融资产	36,274,800.00			36,274,800.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	36,274,800.00			36,274,800.00
（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	37,769,687.32			37,769,687.32
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	37,769,687.32			37,769,687.32
（3）其他				
（三）投资性房地产		1,993,622,734.37		1,993,622,734.37

1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		1,993,622,734.37		1,993,622,734.37
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	74,044,487.32	1,993,622,734.37		2,067,667,221.69
（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

√ 适用 □ 不适用

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	74,044,487.32	注

注：本公司持续第一层次公允价值计量项目为从二级市场购买的股票，其市价的确定依据为股票市场收盘价。

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	4,323,900.00	市场法	注
百大金地商业中心	669,791,700.00	市场法	注
昆明走廊	54,352,200.00	市场法	注
西南商厦	696,689,100.00	市场法	注
悦尚西城	264,590,500.00	市场法	注

新都会一层	219,738,934.37	市场法	注
京隆国际公寓	48,843,000.00	市场法	注
虹井路房产	13,792,500.00	市场法	注
张杨路房产	12,062,700.00	市场法	注
东方路房产	9,438,200.00	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	母公司对本企业的

				持股比例	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	投资业	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（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先生持有本公司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
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	子公司关键管理人员实施重大影响的公司
山西译呈企业管理咨询有限公司	子公司关键管理人员控制的公司
北京五八信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
瑞庭网络技术上海有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
五八同城信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司

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	200,000.00	200,000.00	否	194,174.78
瑞庭网络技术上海有限公司	购入网络端口产品	55,498,345.55	87,000,000.00	否	
北京五八信息 技术有限公司	购入网络端口产品	79,344,300.50	91,000,000.00	否	
五八同城信息技术有限公司	购入网络端口产品	10,113,800.00	14,000,000.00	否	

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
昆明吴井房地产开发有限公司	房产推广服务		4,337,642.26

（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

□ 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
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 21 日	否
云南百大新百房地产有限公司	80,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	12,614,800.00	2018 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	2018 年 6 月 29 日	2019 年 6 月 28 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	200,000,000.00	2018 年 7 月 25 日	2019 年 7 月 24 日	否

本公司作为被担保方

单位： 元

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	123,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 日	否
华夏西部经济开发有限公司	30,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	否
昆明新西南商贸有限公司	700,000,000.00	2016 年 8 月 3 日	2019 年 8 月 3 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	148,000,000.00	2018 年 6 月 15 日	2019 年 9 月 4 日	否

关联担保情况说明

（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	8,153,400.00	5,320,167.00

（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	
预付账款	北京五八信息技术有限公司	2,936,089.00			

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

资产负债表日存在的重要承诺

（1）2017 年 6 月 23 日召开 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）资本承诺

已签约但未拨备	金额（元）
已签约门店及办公楼租赁合同	92,735,212.79
已签约软件采购合同	928,000.00
合计	93,663,212.79

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

①未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司本期不存在重大未决诉讼仲裁形成的或有负债。

（2）其他或有事项

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：

担保类型为阶段性担保。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 12 月 31 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的余额为 3.55 亿元。

担保类型为全程担保。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 12 月 31 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

单位： 元

拟分配的利润或股利	162,444,581.46
经审议批准宣告发放的利润或股利	162,444,581.46

根据本公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过的《我爱我家控股集团股份有限公司 2018 年度利润分配的预案》，本公司 2018 年度利润分配方案如下：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2018年度合并报表归属于母公司所有者的净利润631,006,557.23元，扣除提取法定盈余公积8,819,221.86元，当年形成未分配利润622,187,335.37元，报告期末累计未分配利润1,397,079,142.49元。

经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期公允价值变动形成的收益额为 14,373,159.53 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期实际因公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 10,779,869.65 元。截止本报告期期末，公允价值变动累计形成的收益总额为 753,454,006.16 元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 565,090,504.62 元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为 611,407，465.72 元，累计可供分配利润为 831,988,637.87 元。

2018 年度母公司报表净利润 88,192,218.62 元，扣除提取法定盈余公积 8,819,221.86 元，当年形成未分配利润为 79,372,996.76 元，报告期末累计未分配利润为 621,283,325.59 元。本期母公司公允价值变动形成的收益额为 1,837,200.00 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 1,377,900.00 元。截止本报告期期末，母公司公允价值变动累计形成的收益总额 565,335,712.69 元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 424,001,784.52 元。扣除该公允价值变动收益形成的影响后，母公司报表本期形成的可供分配利润为 77,995,096.76 元，累计可供分配利润为 197,281,541.07 元。

根据《公司法》及《公司章程》规定，公司董事会研究决定拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），2019

年向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元，占合并报表本期可分配利润的 26.57%，占母公司报表本期可分配利润的 208.28%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 669,544,056.41 元，母公司报表累计可供分配利润 34,836,959.61 元。

本预案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

3、销售退回

□ 适用 √ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

（1）关于购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权的事项

本公司于 2018 年 12 月 17 日召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金方案》等涉及重大资产重组的相关议案，公司拟以发行股份及支付现金的方式购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 19 名股东合计持有的 100%股权，同时，公司拟以询价方式向不超过十名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金。截止本报告披露日，与此次重大资产重组相关的审计、评估工作正在积极进行中。

（2）关于筹划购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权的事项

本公司拟筹划以支付现金的方式收购湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权，针对此次收购，2019 年 2 月 25 日，本公司控股子公司我爱我家房地产经纪与湖南蓝海购企业策划有限公司及其主要股东谢照、黄磊、湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）等签署了《北京我爱我家房地产经纪有限公司与湖南蓝海购企业策划有限公司及其主要股东之投资意向书》。截止本报告披露日，与此次收购相关的审计、评估事项正在进行中。

（3）关于增资入股上海亦我信息技术有限公司的事项

本公司于2019 年1月24日召开第九届董事会第二十七次会议，审议通过增资入股上海亦我信息技术有限公司（以下简称“上海亦我”）的议案，同意本公司以现金出资人民币1,777.7778万元认购上海亦我新增注册资本人民币1.3374万元，其中1.3374万元计入上海亦我注册资本，增资认购款的溢价部分将计入上海亦我的资本公积金。增资完成后，上海亦我将成为本公司的参股公司，本公司持有其9.9997%的股权。根据本公司于上海亦我签订的《增资协议》，本次增资认购款将分两期支付，截止本报告披露日，本公司已支付第一期增资认购款888.8889万元。

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

（1）关于收购控股子公司少数股东部分股权的事项

经本公司第九届董事会第十八次会议、2018 年第四次临时股东大会批准通过《关于收购控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司少数股东部分股权的议案》，2018 年 6 月 25 日，本公司与林洁先生签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》，本公司以人民币 50,400.00 万元的转让对价受让林洁所持有的我爱我家房地产经纪 8%的股权，2018 年 7 月，完成上述股权的变更登记手续，本公司对北京我爱我家房地产经纪有限公司的持股比例增至 98.44%，林洁先生的持股比例降至 1.56%。

（2）关于股份回购的事项

本公司于 2018 年 7 月 1 日和 2018 年 7 月 12 日分别召开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《关于回购公司股份的预案》，本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，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）。截至 2018 年 11 月 28 日，本公司上述回购股份方案已实施完毕，累计回购 34,863,973 股，累计支付的总金额 199,974,923.41 元（含交易费用）。

（3）资本公积转增股本事项

2018 年 6 月，经本公司第九届董事会第十五次会议、2017 年度股东大会审议通过的《关于公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，以目前公司总股本 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，以目前本公司总股本 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。

（4）关于全资子公司参与投资嘉兴锦贝的进展情况

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）（以下简称“嘉兴锦贝”）。

2018 年 3 月 1 日，经嘉兴锦贝合伙人会议决议，全体合伙人一致同意，在嘉兴锦贝向优先级有限合伙人民生加银分配其对嘉兴锦贝的全部投资本金及其相应收益后，民生加银自嘉兴锦贝中退伙。

截止 2018 年 4 月 27 日，民生加银退伙的相关手续已全部办理完毕。

（5）关于北京我爱我家房地产经纪有限公司业绩承诺事项

业绩承诺的补偿义务人刘田、林洁、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、太和先机承诺，自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“北京我爱我家”）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。北京我爱我家业绩承诺期内各年度实现的净利润数均应当以经双方认可并由本公司聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告中确认的、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润，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标的公司募投项目所带来的收益及其节省的财务费用。

①如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 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，则补偿义务人无需进行补偿。

②如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 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未达到 5 亿元、11 亿元、18 亿元，则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定，对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审核报告确认：北京我爱我家截至 2018 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为 115,689.48 万元，已达到业绩承诺的净利润数。

（6）重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

年　限	2018 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	885,008,614.76
1 年至 2 年(含 2 年)	671,882,378.08
2 年至 3 年(含 3 年)	389,782,364.77
3 年以上	601,544,806.43
合　计	2,548,218,164.04

8、其他

□ 适用 √ 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	1,238,505.38	9,218,565.96
合计	1,238,505.38	9,218,565.96

（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	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38	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	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38	9,698,571.13	100.00%	480,005.17	4.95%	9,218,565.96

应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

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	666,686.48	33,334.32	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上	1,210,306.44	605,153.22	50.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年	1,210,306.44	605,153.22	50.00%
5 年以上			
合计	1,876,992.92	638,487.54	34.02%

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：

□ 适用 √ 不适用

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 158,482.37 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

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
云南金玉房地产开发有限公司	非关联方	1,210,306.44	4-5年	64.48
昆明上影永华电影有限公司	非关联方	666,686.48	1年以内	35.52
合　计		1,876,992.92		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

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	3,033,333.33	170,136.99
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00
其他应收款	2,451,616,471.15	2,299,431,587.68
合计	2,476,149,804.48	2,321,101,724.67

（1）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	3,033,333.33	170,136.99
委托贷款		
债券投资		
合计	3,033,333.33	170,136.99

（2）应收股利

1)应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	21,500,000.00
合计	21,500,000.00	21,500,000.00

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	3 年以上	尚未支付	合并范围内关联方利息，预计可以收回
合计		--	--	--

（3）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	2,450,656,312.92	99.57%			2,450,656,312.92	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	10,523,696.95	0.43%	9,590,503.72	91.13%	933,193.23	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	26,965.00				26,965.00					
合计	2,461,206,974.87	100.00%	9,590,503.72	0.39%	2,451,616,471.15	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
昆明星辉溢彩商贸有限公司	171,158,270.23			合并范围内关联方款项
西藏云百投资管理有限公司	203,266,767.00			合并范围内关联方款项
昆明百大房地产经纪有限公司	36,517,738.83			合并范围内关联方款项
昆明创卓商贸有限责任公司	6,505,162.37			合并范围内关联方款项
昆明新都会商贸有限公司	220,983,968.00			合并范围内关联方款项
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	167,295,937.40			合并范围内关联方款项
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	23,967,023.79			合并范围内关联方款项
云南百大房地产有限公司	350,463,506.89			合并范围内关联方款项
昆明百大集团商业管理有限公司大理分公司	426,388,958.81			合并范围内关联方款项
昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司	63,500,000.00			合并范围内关联方款项
北京我爱我家房地产经纪有限公司	337,669,172.60			合并范围内关联方款项
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,961,000.00			合并范围内关联方款项
合计	2,450,656,312.92		--	--

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	258,150.98	12,907.56	5.00%
1 至 2 年			
2 至 3 年	5,687.39	1,137.48	20.00%
3 年以上	10,259,858.58	9,576,458.68	93.34%
3 至 4 年	976,285.57	292,885.67	30.00%
4 至 5 年			
5 年以上	9,283,573.01	9,283,573.01	100.00%
合计	10,523,696.95	9,590,503.72	91.13%

确定该组合依据的说明：

按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

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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
备用金借款	26,965.00		1 年以内		预计可以收回
合计	26,965.00				

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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 347.42 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	26,965.00	61,500.00
投资款	276,239.27	
代垫款项	1,187,973.39	498,400.27
内部往来款	2,009,677,505.92	1,855,550,940.47
其他	9,059,484.29	11,932,791.08
合计	2,461,206,974.87	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	非关联方	440,978,807.00	3 年以上	17.92%	
云南百大房地产有限公司	关联方	350,463,506.89	1 年以内	14.24%	

北京我爱我家房地产经纪有限公司	关联方	337,669,172.60	1 年以内	13.72%	
昆明新都会商贸有限公司	关联方	220,983,968.00	1 年以内	8.98%	
西藏云百投资管理有限公司	关联方	203,266,767.00	1 年以内	8.26%	
合计	--	1,553,362,221.49	--	63.12%	

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	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03	6,877,664,353.93		6,877,664,353.93
对联营、合营企业投资				90,867,310.61		90,867,310.61
合计	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03	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	0.00		
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	0.00		
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	17,095,171.87		17,095,171.87	0.00		

昆明百大酒店管理有限公司	900,000.00		900,000.00	0.00		
昆明百大房地产经纪有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	0.00		
昆明百货大楼商业有限公司	27,465,360.25		27,465,360.25	0.00		
昆明百大集团商业管理有限公司	1,341,617.56		1,341,617.56	0.00		
昆明创卓商贸有限责任公司	919,958.27		919,958.27	0.00		
昆明新西南商贸有限公司	347,272,961.33		347,272,961.33	0.00		
昆明新都会商贸有限公司	333,204,316.11		333,204,316.11	0.00		
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0.00		
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	0.00		
云南百大房地产有限公司	55,310,467.54		55,310,467.54	0.00		
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	0.00		
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	0.00		
昆明百货大楼投资控股有限公司		954,676,457.39		954,676,457.39		
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,909,459,901.29	504,000,000.00		6,413,459,901.29		
合计	6,877,664,353.93	1,464,676,457.39	868,664,674.29	7,473,676,137.03		

（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		91,011.783.10	144,472.49						0.00	
小计	90,867,310.61		91,011.783.10	144,472.49						0.00	
合计	90,867,310.61		91,011.783.10	144,472.49						0.00	

（3）其他说明

□ 适用 √ 不适用

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	90,336,616.71	25,477,344.05	115,833,520.69	40,291,818.65
其他业务	24,472,182.74		41,956,818.03	
合计	114,808,799.45	25,477,344.05	157,790,338.72	40,291,818.65

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	80,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	144,472.49	-1,595,983.02
处置长期股权投资产生的投资收益	1,000.00	
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		10,432,822.96
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	3,735,950.98	16,498,107.21
合计	83,881,423.47	25,334,947.15

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	2018 年金额	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）	-301,264.06	
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）	2,267,026.54	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	84,532.42	
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	5,409,504.42	
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		
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	-45,827,219.00	
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	14,373,159.53	
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	-8,379,474.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-8,484,614.68	
少数股东权益影响额（税后）	-201,533.35	
合计	-23,687,586.94	--

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	6.76%	0.2714	0.2714
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.01%	0.2816	0.2816

3、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

（2）同时按照境外会计准则与按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

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

□ 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）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）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

董事长　谢勇

2019 年 4 月 9 日