



实力物业

NEEQ : 872548

云南实力物业服务股份有限公司



半年度报告

2018

公司半年度大事记



云南实力物业服务股份有限公司荣获 2018 年中国物业服务百强企业，公司自 2012 年至今连续七年位列百强。

目 录

声明与提示.....	5
第一节 公司概况	6
第二节 会计数据和财务指标摘要	8
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 重要事项	14
第五节 股本变动及股东情况	17
第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况	19
第七节 财务报告	23
第八节 财务报表附注	29

释义

释义项目		释义
公司、本公司、实力物业、股份公司	指	云南实力物业服务股份有限公司
有限公司、实力有限	指	云南实力物业服务有限公司
股东大会	指	云南实力物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	云南实力物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	云南实力物业服务股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监
公司章程	指	云南实力物业服务股份有限公司章程
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商、新时代证券	指	新时代证券股份有限公司
会计师事务所、兴华会计所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	国浩律师（北京）事务所
报告期	指	2018 年 1 月 1 日-2018 年 6 月 30 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人胡奕、主管会计工作负责人张弢及会计机构负责人（会计主管人员）张雅婷保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	☐ 是 ☒ 否
是否存在未出席董事会审议半年度报告的董事	☐ 是 ☒ 否
是否存在豁免披露事项	☐ 是 ☒ 否
是否审计	☐ 是 ☒ 否

【备查文件目录】

文件存放地点	公司董事会秘书办公室
备查文件	公司 2018 年半年度年报

第一节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	云南实力物业服务股份有限公司
英文名称及缩写	—
证券简称	实力物业
证券代码	872548
法定代表人	胡奕
办公地址	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	张弢
电话	0871-65655095
传真	0871-65708508
电子邮箱	ynslwy@126.com
公司网址	http://www.ynslwy.com/
联系地址及邮政编码	云南省昆明市呈贡新区实力心城 11 栋 3 层 650000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司半年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2000 年 7 月 13 日
挂牌时间	2018 年 1 月 22 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K 房地产业-70 房地产业-702 物业管理-7020 物业管理
主要产品与服务项目	物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务、房屋租赁。（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）
普通股股票转让方式	集合竞价交易
普通股总股本（股）	11,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	云南爱悦家生活服务集团有限公司
实际控制人及其一致行动人	彭宇兴、张娅

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91530000709820874X	否
注册地址	云南省昆明市东风东路 14 号 11 层	否
注册资本（元）	11,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	新时代证券
主办券商办公地址	北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 1501
报告期内主办券商是否发生变化	否

六、 自愿披露

☐适用 ☒不适用

七、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第二节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	39,243,159.36	34,136,025.73	14.96%
毛利率	22.13%	20.35%	—
归属于挂牌公司股东的净利润	4,408,968.98	2,718,613.43	62.18%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,412,296.92	2,717,609.87	62.36%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	19.10%	11.13%	—
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	19.12%	11.12%	—
基本每股收益	0.40	0.25	62.20%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	本期期初	增减比例
资产总计	67,828,635.53	69,449,412.87	-2.33%
负债总计	42,545,217.64	48,574,963.96	-12.41%
归属于挂牌公司股东的净资产	25,283,417.89	20,874,448.91	21.12%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	2.30	1.90	21.12%
资产负债率（母公司）	62.72%	69.94%	—
资产负债率（合并）	62.72%	69.94%	—
流动比率	1.38	1.38	—
利息保障倍数	—	—	—

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	-3,704,698.83	13,614,092.42	-127.21%
应收账款周转率	0.91	0.88	—
存货周转率	971.13	726.25	—

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率	-2.33%	8.38%	—
营业收入增长率	14.96%	14.21%	—
净利润增长率	62.18%	55.35%	—

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例
普通股总股本	11,000,000	11,000,000	0%
计入权益的优先股数量	0	0	—
计入负债的优先股数量	0	0	—

六、 补充财务指标

☐适用 ☒不适用

七、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、 商业模式

公司的主营业务为住宅物业提供物业综合经营管理服务，根据《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所从事的物业管理业务属于 K70 房地产业；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所从事业务属于公司所属行业为 K7020 物业管理业。公司为国家一级资质物业管理企业，主要是依托自身多年丰富的物业管理经验，以先进的管理模式和周到的服务为住宅、商业物业等提供物业管理服务，公司的口碑在云南省本土企业处于行业前列。一般通过招投标方式，按照物业管理服务合同完成标准化的物业服务，实现公司规模化增长和持续盈利。

（一） 盈利模式

报告期内公司主要的盈利来源于物业管理服务，公司向业主、物业使用人或委托方收取物业服务费、车位及商铺管理费，其他有偿服务费等费用，相关费用形成公司的收入，公司根据与房地产开发商或业主委员会签订的物业管理服务合同的条款进行收费。公司签订物业服务合同时，主要约定未来物业管理面积和服务单价，在物业竣工交付后开始向业主收取物业服务费。公司根据客户的类型，综合调配企业的各种资源，为客户提供满意的物业管理服务。

（二） 采购模式

公司采购主要包括材料采购和服务外包两种形式。

公司所处的物业管理行业为劳动力密集型行业，日常保洁、保安服务、绿化、秩序维护、维修等物业服务都需要大量的人力，且近年来用工成本逐步上升。公司经过多年的市场开拓和业务经营，积累了丰富的业务管理经验，在一些物业项目中根据项目情况、资源配置状况，对物业管理项目中的技术含量较低、附加值不高的业务，公司采用业务外包的形式控制公司主营业务成本。报告期内，公司主要采购保洁、秩序维护等外包服务。目前，行业上游保安、保洁公司较多，竞争较为充分，因此公司对业务承包方不存在依赖性。

公司对于外包业务的管理主要采用定期培训的方式，保证客户服务质量。同时，公司通过月度评审工作，评估承包方的服务质量。公司按合同约定日期与承包方进行费用结算。公司根据月度评审工作质量对承包方进行适度的奖惩，并将评审记录表发送至承包方联系人，待其确定无误并取得承包方提供的符合税务要求的正规发票后，公司将相应的服务费划转到承包方指定账户。

公司提供的服务主要为物业管理服务，采购商品以物业管理服务中所需耗材为主。公司采购模式主要分为集中采购方式，采购针对物业服务中所需的维护设备、清洁用品、绿化用品、养护材料和安保用品，公司采购方相对固定，主要目的为降低成本并保证供货商的稳定性。公司对物资购置、使用调拨等相关作业管理进行明确规定，并对各项费用支出分类别编制年度预算，由人力行政部负责指导和审核物资相关的预算编制，财务部对执行情况进统计分析、监督检查相关的预算编制，并对执行情况进行统计分析、监督检查相关的预算编制，需根据《采购管理制度》提报采购申请。

（三） 销售模式

物业管理服务一般分为两个阶段：第一阶段主要指业主委员会成立之前，由楼盘或者小区的开发商进行前期物业服务招标，中标的物业服务企业开展前期物业服务，向业主或者租户收取物业管理费；第二阶段主要指当小区或者楼盘入住率达到一定比例、业主委员会成立之后，提供前期物业服务的物业管理公司将接受业主委员会的审核，如获得业主委员会的认可，则物业管理公司与业主委员会或者具体的单个业主签订《物业服务合同》，继续提供后续的物业管理服务。

公司的销售模式属于直销模式，不通过经销商或者其他商业中介机构，而是主要通过招投标的方式直接与房地产开发商、业主管理委员会或其他委托方订立物业服务合同，向消费者提供物业服务。

公司住宅类物业管理项目所投标的来源主要为关联方房地产开发企业开发的项目以及通过市场拓展开发的非关联方项目。其中，关联方房地产开发企业自主开发项目的招标模式为：关联方置业公

司获得《建筑规划许可证》之后，向当地房管局物业处进行招标备案，公司负责招投标管理职能的相关人员获取信息之后按照要求进行招投标工作，通过报名、支付投标保证金、买标书、制作招标文件、开标、竞标、中标获得中标通知书等流程签署合同，然后开展中标业务。

通过市场拓展获得非关联方项目的招标模式为：公司通过网络投标、市场开发等形式获得非关联方组织的物业项目招标信息。公司在获得信息后通常会对潜在业主进行实地走访，一方面评价客户质量和服务的风险，另一方面建立与客户的沟通渠道，通过邀请潜在客户对公司在管项目的参观，加深对公司的了解，让客户更直观的感受公司提供物业服务的质量。

商业模式变化情况：

☐适用 ☒不适用

二、 经营情况回顾

公司管理层依照年初制定的经营计划，在稳健发展的基础上加强品质服务，努力提高业主满意度；在强调有效风险把控的同时完善和拓展外部市场，2018年进入云南昭通市场成功接盘，开拓了异地自主拓展之路。

报告期内，公司实现营业收入 3,924.32 万元，同比增长 14.96%，营业成本 3,055.95 万元，同比增长 12.40%，净利润 440.9 万元，同比增长 62.18%。公司通过组织扁平化以及科技化提升改造降低人工和运营成本，使得公司毛利率从去年同期 20.35%提升到 22.13%，提升了公司的盈利能力。

公司持续完善法人治理结构，保障风险管控体系有效执行，经营管理和风险预防水平全面提升。

报告期内荣获“2018 年中国物业服务百强企业”、“改革开放 40 周年中国最佳管理创新实践奖”、参加上海卫视公益纪实节目精准扶贫《我们在行动》等公益活动。

三、 风险与价值

1、实际控制人不当控制的风险

彭宇兴、张娅通过云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司间接控制公司股权合计 100%，为本公司的实际控制人，可以通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制。若公司实际控制人不能有效执行内部控制制度，利用控股地位，对公司经营决策、人事任免、财务等进行不当控制，可能给公司的正常运营带来不利的风险。

针对上述风险，为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

2、公司治理的风险

股份公司成立后，公司建立了较为合理的法人治理结构及相对完整严格的内部管理制度。由于股份公司和有限公司在公司治理上存在较大的区别，且股份公司成立时间较短，虽建立了较为完善的公司治理机制，但在公司实际经营管理过程中，仍需管理层不断深化公司治理理念，提高规范运作意识，切实履行相关规则制度，以保证公司治理机制有效执行；同时，根据公司发展深化和业务需要，公司需不断健全和完善公司治理机制、补充和优化内部控制制度，以保障公司健康持续发展、更好地维护全体股东利益。新的制度对公司治理提出了更高的要求，而公司在对相关制度的执行中尚需进一步理解、熟悉，公司治理存在一定的风险。

针对上述风险，公司变更为股份公司后，重新制定了公司章程、三会议事规则及其他规章制度，公司章程中对关联交易决策程序制定了相关的回避制度。公司目前内部控制完善，法人治理结构健全有效，可有效防范公司治理风险。

3、市场竞争风险

我国物业管理行业的收费管理面积整体规模巨大，企业数量较多，市场高度分散，竞争激烈。近年来，随着物业管理行业吸引了社会各界的高度关注和越来越多的资本投入，行业呈现集中度快速上升趋势，整体竞争风险加剧。作为行业综合实力排名靠前的物业服务企业，公司如果未能在未来发展中继续保持规模优势、管理优势、成本优势等，加快扩大管理物业的规模，将无法在未来的市场竞争中保持足够的竞争优势。

针对上述风险，中国物业管理服务市场空间大，增长也较快，但市场也相对比较分散，目前并没有某个物业公司占据绝对的市场份额。基于这样的市场格局，作为行业综合实力排名靠前尤其是云南昆明地区较大的物业服务企业，公司未来会在服务管理服务市场持续进行差异化的定位和发展，以创新的理念和精致的服务避开竞争红海。

4、接管物业来源集中风险

截至 2018 年 6 月 30 日，公司在管面积达 430.62 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 75.56%。公司管理的物业来源集中，如果实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的物业，虽然这不会损害公司目前管理物业规模和营业收入，不过可能会影响公司管理物业规模的扩张速度。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润，但无法保证公司在实力控股的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发物业的情况下保持较快发展速度。

针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

5、关联交易比重较大的风险

2018 年上半年度公司对关联方实现营业收入占公司营业收入的 19.66%，关联交易主要为云南浙商投资开发有限公司、云南实力房地产开发经营集团有限公司、云南浙滇置业有限公司等。公司营业收入存在对关联方较为依赖的经营风险，如果关联方的生产经营情况发生重大不利变化，将有可能减少对公司物业服务的需求，从而对公司的营业收入带来不利影响。

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

6、应收账款回收风险

公司 2018 年 6 月 30 日期末应收账款占资产比重为 61.86%，应收账款占资产比较大，主要为公司的客户有较多的关联方，因公司对关联方采取不同的信用政策，应收账款周期较长，金额较大。

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

7、现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

针对上述风险，公司提高现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款。

8、关联方资金占用风险

公司挂牌前曾存在资金占用情况，截止 2018 年 6 月 30 日，公司已不存在资金占用情况。同时公司控股股东、实际控制人已签署关于避免占用公司资金的承诺，保证不会再发生占用公司资金的情况。此外，随着公司治理机制的逐步完善，已通过了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，将杜绝资金占用情况的发生，但仍不排除实际控制人、控股股东、

公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

四、 企业社会责任

公司遵循以人为本的核心价值观，大力实践管理创新和服务创新，用优异的服务，努力履行着作为企业的社会责任。公司始终把社会责任放在公司发展的重要位置，将社会责任意识融入到发展实践中，积极承担社会责任，支持地区经济发展和社会共享企业发展成果。

五、 对非标准审计意见审计报告的说明

☐适用 ☒不适用

第四节 重要事项

一、重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在对外担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在日常性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(一)
是否存在偶发性关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(二)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资、企业合并事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(三)
是否存在股权激励事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	四.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在利润分配或公积金转增股本的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在普通股股票发行事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的债券融资事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在存续至本期的可转换债券相关情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	☐ 是 ☒ 否	

二、重要事项详情

(一) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	10,000,000	720,020.97
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务委托，委托或者受托销售	31,000,000	7,715,393.01
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	0	0
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	0	0
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
6. 其他	0	0
合计：	41,000,000	8,435,413.98

(二) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要	临时公告披露	临时公告编号
-----	------	------	--------	--------	--------

			决策程序	时间	
云南金实力房地产开发经营有限公司	购买房产	650,090	是	-	-
合计:		650,090			

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响:

为了开拓公司多种经营渠道,增加公司自有资金使用效率,云南实力物业服务有限公司于 2017 年 6 月 5 日第二次临时股东会决议购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。

为保障公允性原则以及交易价格符合市场定价,特聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行评估并于 2017 年 8 月 18 日出具评估报告,报告编号:国融兴华评报字【2017】第 610049 号,评估基准日:2017 年 7 月 31 日。评估价格为 6,650,090 元,2017 年 8 月支付 600 万元预付款,2018 年 3 月支付房产尾款 650,090 元。

此偶发性关联交易的发生有助于公司拓展收入渠道及提升品牌效应,对公司的长期发展和未来财务状况以及经营成果将产生积极影响。

(三) 经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项、企业合并事项

为了开拓公司多种经营渠道,增加公司自有资金使用效率,云南实力物业服务有限公司于 2017 年 6 月 5 日第二次临时股东会决议购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。

为保障公允性原则以及交易价格符合市场定价,特聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行评估并于 2017 年 8 月 18 日出具评估报告,报告编号:国融兴华评报字【2017】第 610049 号,评估基准日:2017 年 7 月 31 日。评估价格为 6,650,090 元,2017 年 8 月支付 600 万预付款,2018 年 3 月支付房产尾款 650,090 元。

此偶发性关联交易的发生有助于公司拓展收入渠道及提升品牌效应,对公司的长期发展和未来财务状况以及经营成果将产生积极影响。

(四) 承诺事项的履行情况

1、关于避免同业竞争的承诺

(1) 承诺人及承诺人控制的其他企业目前与股份公司之间未从事相同或相似业务,不存在同业竞争;

(2) 今后作为股份公司董事、监事、高级管理人员期间:不会在中国境内或境外,以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动;不会利用对股份公司的监事地位损害股份公司及其他股东(特别是中小股东)的合法权益;保证关系密切的家庭成员在承诺人作为股份公司监事期间,不会在中国境内或境外,以任何方式(包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益)直接或间接参与任何与股份公司构成竞争的任何业务或活动。

报告期内,公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《避免同业竞争承诺函》。

2、关于规范关联交易的承诺

公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易,本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行,并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制

度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。

报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员出具了《关于减少及规范关联交易承诺函》，

3、关于管理层诚信状况的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本人符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，不存在不合法合规的情形。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员出具了《关于合法合规的承诺函》。

报告期内，公司全体董事、监事、高级管理人员均无发生违背承诺事项。

第五节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 报告期期末普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例		数量	比例
无限售条件股份	无限售股份总数					
	其中：控股股东、实际控制人					
	董事、监事、高管					
	核心员工					
有限售条件股份	有限售股份总数	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	11,000,000	100%	0	11,000,000	100%
	董事、监事、高管					
	核心员工					
总股本		11,000,000	-	0	11,000,000	-
普通股股东人数		2				

(二) 报告期期末普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000	0	7,370,000	67%	7,370,000	0
2	西藏仁捷实业有限公司	3,630,000	0	3,630,000	33%	3,630,000	0
合计		11,000,000	0	11,000,000	100%	11,000,000	0
前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：云南爱悦家生活服务集团有限公司、西藏仁捷实业有限公司为实际控制人彭宇兴、张娅实际控制的企业。除此之外，公司不存在其他股东。							

二、存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☐是 ☒否

(一) 控股股东情况

报告期末，公司的控股股东是云南爱悦家生活服务集团有限公司，持有公司 67%的股份，成立于 2012 年 9 月 24 日，法人代表是张娅，注册资本为 2000 万人民币，统一社会信用代码为 91530121054656398U。

公司控股股东未发生变化。

(二) 实际控制人情况

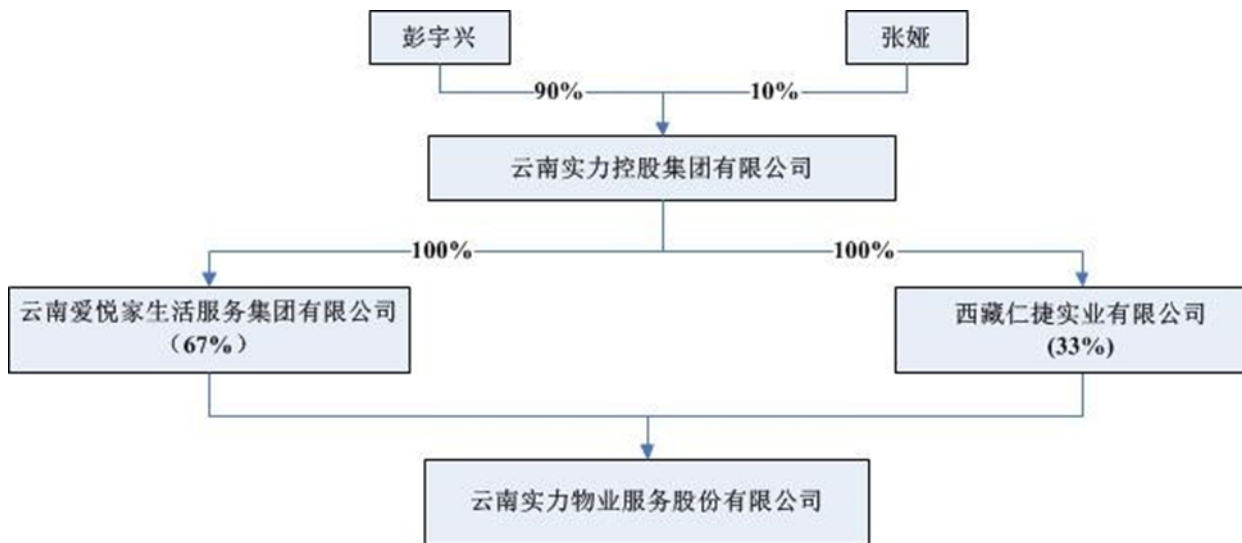
报告期末，公司的实际控制人是彭宇兴和张娅，二人直接和间接控制公司股权累计 100%。2017 年 8 月 1 日二人签订《一致行动协议》，二人系夫妻关系，且二人在公司重大事项上能保持一致意见，故彭宇兴、张娅为公司实际控制人。

1、彭宇兴，男，白族，1966 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于中国社会科学院研究生院，硕士研究生学历。1988 年 8 月至 1994 年 12 月，任大理州鹤庆裕达供销公司总经理；1995 年 1 月至 1998 年 8 月，任迪庆州规划勘测设计院院长；1998 年 8 月至 2000 年 7 月，任迪庆房地产开发经营有限公司总经理；2000 年 7 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司董事长；2009 年 4 月至今，任云南实力控股集团有限公司董事长，2013 年 8 月至 2016 年 8 月，任云南园林绿化（集团）有限公司董事。

2、张娅，女，汉族，1970 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。毕业于长江商学院 EMBA 专业，硕士研究生学历。1992 年 8 月至 1999 年 12 月，任四川攀枝花市规划建筑设计研究院总建筑师；2000 年 1 月至今，任云南实力房地产开发经营集团有限公司总裁，2013 年 8 月至今，云南园林绿化股份有限公司董事；2017 年 7 月至今，任股份公司董事长。

报告期内，公司实际控制人未发生变化。

股权结构图如下：



第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生日期	学历	任期	是否在公司领取薪酬
张娅	董事长	女	1970 年 6 月 4 日	研究生	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	否
胡奕	董事、总经理	男	1972 年 4 月 2 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	是
彭励	董事	男	1987 年 6 月 6 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	否
高勇	董事	男	1974 年 11 月 27 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	否
王晓艳	董事	女	1974 年 5 月 22 日	研究生	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	否
代绍友	监事会主席	男	1971 年 11 月 25 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	否
卢丽娟	监事	女	1974 年 09 月 18 日	本科	2017 年 8 月 8 日至 2020 年 8 月 8 日	否
李丽婷	职工代表监事	女	1976 年 01 月 11 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	是
张弢	财务总监、董事会秘书	男	1978 年 03 月 7 日	本科	2017 年 8 月 9 日至 2020 年 8 月 8 日	是
董事会人数:						5
监事会人数:						3
高级管理人员人数:						2

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系:

1、公司实际控制人彭宇兴和张娅是夫妻关系；二人间接持有公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司 100%的股份。

2、公司董事彭励是实际控制人彭宇兴之子。

3、其他董事、监事、高级管理人员除担任职务之外，相互间以及与控股股东、实际控制人间不存在关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例	期末持有股票期权数量
张娅	董事长	0	0	0	0.00%	0
胡奕	董事、总经理	0	0	0	0.00%	0
彭励	董事	0	0	0	0.00%	0
高勇	董事	0	0	0	0.00%	0
王晓艳	董事	0	0	0	0.00%	0
代绍友	监事会主席	0	0	0	0.00%	0
卢丽娟	监事	0	0	0	0.00%	0
李丽婷	职工代表监事	0	0	0	0.00%	0
张弢	财务总监、董事会秘书	0	0	0	0.00%	0
合计	-	0	0	0	0.00%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	总经理是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	董事会秘书是否发生变动	☐ 是 ☒ 否
	财务总监是否发生变动	☐ 是 ☒ 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 ☐不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
赵崇斌	副总经理	离任	无	岗位正常变动
陈静	监事	离任	无	岗位正常变动
卢丽娟	无	新任	监事	岗位正常变动

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历

√适用 ☐不适用

卢丽娟，女，汉，1974年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，1998年7月毕业于重庆工商大学，1998年8月至2000年1月在西南商业大厦股份有限公司担任财务经理职务，2000年2月至今在云南实力房地产开发经营集团有限公司担任资金管理中心副总经理职务。目前为监事，根据2018年第二次股东临时大会决议，其本届监事职务任期三年，2017年8月8日至2020年8月8日。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	25	24
财务人员	14	16
客服人员	75	90
工程技术人员	34	39
综合服务人员	88	83
员工总计	236	252

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	1
本科	56	49
专科	77	85
专科以下	103	117
员工总计	236	252

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

- 1、人员变动：报告期内，根据业务拓展需要以及保障服务质量品质提升，引进相关人才，员工数量增加，高级管理人员及核心员工维持稳定。
- 2、人员招聘：人才引进、招聘渠道多元化，除通过现场和互联网招聘相结合的方式为企业吸收专业性、高学历人才外，还通过校企联合，招聘人才储备。
- 3、员工培训：公司重视员工的培训和个人专业技能的提升，制定了一系列的培训计划，包括新员工岗前培训、强化新老传带、在职专业技术人员技能培训、一线员工的操作技能培训、管理者提升培训等，不断提高公司员工的整体素质，提升公司整体工作效率，为公司发展提供有利的保障。
- 4、薪酬政策：公司完善了符合公司情况的薪酬考核体系，充分调动员工的积极性，基本实现了基本工资、岗位工资和年终考核工资相结合的薪酬考核工资。公司依据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规及规范性文件，与全体员工签订了《劳动合同》，依据国家有关法律法规及地方相关社保政策，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育的社会保险，为员工代缴代扣个人所得税。
- 5、报告期内，公司暂无需公司承担费用的离退休职工。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

核心员工：

☐适用 ☒不适用

其他对公司有重大影响的人员（非董事、监事、高级管理人员）：

☐适用 ☒不适用

核心人员的变动情况：

无

三、 报告期后更新情况

☐适用 ☒不适用

第七节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	否
------	---

二、 财务报表

(一) 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	10,417,786.62	15,137,922.96
结算备付金		0	0
拆出资金		0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0	0
衍生金融资产		0	0
应收票据及应收账款	六、（二）	41,960,148.83	43,871,084.71
预付款项	六、（三）	1,400,232.76	7,187,609.13
应收保费		0	0
应收分保账款		0	0
应收分保合同准备金		0	0
其他应收款	六、（四）	4,718,740.10	644,142.83
买入返售金融资产		0	0
存货	六、（五）	32,736.09	30,199.81
持有待售资产		0	0
一年内到期的非流动资产		0	0
其他流动资产		0	0
流动资产合计		58,529,644.40	66,870,959.44
非流动资产：			
发放贷款及垫款		0	0
可供出售金融资产		0	0
持有至到期投资		0	0
长期应收款		0	0
长期股权投资		0	0
投资性房地产		0	0
固定资产	六、（六）	7,452,864.71	882,874.73
在建工程		0	0
生产性生物资产		0	0
油气资产		0	0
无形资产	六、（七）	219,161.68	259,501.06
开发支出		0	0

商誉		0	0
长期待摊费用	六、(八)	1,096,895.96	667,370.61
递延所得税资产	六、(九)	530,068.78	768,707.03
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		9,298,991.13	2,578,453.43
资产总计		67,828,635.53	69,449,412.87
流动负债：			
短期借款		0	0
向中央银行借款		0	0
吸收存款及同业存放		0	0
拆入资金		0	0
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0	0
衍生金融负债		0	0
应付票据及应付账款	六、(十)	5,066,808.51	3,879,955.48
预收款项	六、(十一)	18,299,098.18	18,469,576.81
卖出回购金融资产		0	0
应付手续费及佣金		0	0
应付职工薪酬	六、(十二)	873,889.65	2,024,772.36
应交税费	六、(十三)	2,510,348.25	11,700,311.02
其他应付款	六、(十四)	15,795,073.05	12,500,348.29
应付分保账款		0	0
保险合同准备金		0	0
代理买卖证券款		0	0
代理承销证券款		0	0
持有待售负债		0	0
一年内到期的非流动负债		0	0
其他流动负债		0	0
流动负债合计		42,545,217.64	48,574,963.96
非流动负债：			
长期借款		0	0
应付债券		0	0
其中：优先股		0	0
永续债		0	0
长期应付款		0	0
长期应付职工薪酬		0	0
预计负债		0	0
递延收益		0	0
递延所得税负债		0	0
其他非流动负债		0	0
非流动负债合计		0	0
负债合计		42,545,217.64	48,574,963.96
所有者权益（或股东权益）：			

股本	六、(十五)	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具		0	0
其中：优先股		0	0
永续债		0	0
资本公积		0	0
减：库存股		0	0
其他综合收益		0	0
专项储备		0	0
盈余公积	六、(十六)	2,430,667.18	2,430,667.18
一般风险准备		0	0
未分配利润	六、(十七)	11,852,750.71	7,443,781.73
归属于母公司所有者权益合计		25,283,417.89	20,874,448.91
少数股东权益		0	0
所有者权益合计		25,283,417.89	20,874,448.91
负债和所有者权益总计		67,828,635.53	69,449,412.87

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

(二) 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、(十八)	39,243,159.36	34,136,025.73
其中：营业收入	六、(十八)	39,243,159.36	34,136,025.73
利息收入		0	0
已赚保费		0	0
手续费及佣金收入		0	0
二、营业总成本		33,352,242.18	30,571,000.52
其中：营业成本	六、(十八)	30,559,517.97	27,189,212.17
利息支出		0	0
手续费及佣金支出		0	0
退保金		0	0
赔付支出净额		0	0
提取保险合同准备金净额		0	0
保单红利支出		0	0
分保费用		0	0
税金及附加	六、(十九)	500,465.46	342,076.65
销售费用		0	0
管理费用	六、(二十)	3,135,011.63	1,668,685.88
研发费用		0	0
财务费用	六、(二十一)	111,800.12	-56,730.22

资产减值损失	六、(二十二)	-954,553.00	1,427,756.04
加：其他收益		0	0
投资收益（损失以“－”号填列）	六、(二十三)	0	64,738.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0	0
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0	0
资产处置收益（损失以“－”号填列）		0	0
汇兑收益（损失以“－”号填列）		0	0
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		5,890,917.18	3,629,763.56
加：营业外收入	六、(二十四)	568.49	1,128.75
减：营业外支出	六、(二十五)	5,005.74	125.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,886,479.93	3,630,767.12
减：所得税费用	六、(二十六)	1,477,510.95	912,153.69
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		4,408,968.98	2,718,613.43
其中：被合并方在合并前实现的净利润		0	0
(一)按经营持续性分类：	－	－	－
1.持续经营净利润		4,408,968.98	2,718,613.43
2.终止经营净利润		0	0
(二)按所有权归属分类：	－	－	－
1.少数股东损益		0	0
2.归属于母公司所有者的净利润		4,408,968.98	2,718,613.43
六、其他综合收益的税后净额		0	0
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		0	0
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		0	0
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		0	0
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		0	0
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		0	0
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		0	0
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		0	0
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		0	0
4.现金流量套期损益的有效部分		0	0
5.外币财务报表折算差额		0	0
6.其他		0	0
归属于少数股东的其他综合收益的税后		0	0

净额			
七、综合收益总额		4,408,968.98	2,718,613.43
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,408,968.98	2,718,613.43
归属于少数股东的综合收益总额		0	0
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.40	0.25
（二）稀释每股收益		0	0

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

（三） 现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		44,652,667.52	48,933,444.04
客户存款和同业存放款项净增加额		0	0
向中央银行借款净增加额		0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额		0	0
收到原保险合同保费取得的现金		0	0
收到再保险业务现金净额		0	0
保户储金及投资款净增加额		0	0
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		0	0
收取利息、手续费及佣金的现金		0	0
拆入资金净增加额		0	0
回购业务资金净增加额		0	0
收到的税费返还		0	0
收到其他与经营活动有关的现金	六、（二十七）	13,698,527.74	31,546,286.64
经营活动现金流入小计		58,351,195.26	80,479,730.68
购买商品、接受劳务支付的现金		31,240,413.41	19,061,439.43
客户贷款及垫款净增加额		0	0
存放中央银行和同业款项净增加额		0	0
支付原保险合同赔付款项的现金		0	0
支付利息、手续费及佣金的现金		0	0
支付保单红利的现金		0	0
支付给职工以及为职工支付的现金		9,906,628.82	16,534,270.30
支付的各项税费		11,822,286.78	2,944,566.55
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十七）	9,086,565.08	28,325,361.98
经营活动现金流出小计		62,055,894.09	66,865,638.26
经营活动产生的现金流量净额		-3,704,698.83	13,614,092.42
二、投资活动产生的现金流量：			

收回投资收到的现金		0	0
取得投资收益收到的现金		0	64,738.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0	0
收到其他与投资活动有关的现金	六、(二十七)	0	22,000,000.00
投资活动现金流入小计			22,064,738.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,015,437.51	194,750.00
投资支付的现金		0	0
质押贷款净增加额		0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0	0
支付其他与投资活动有关的现金	六、(二十七)	0	21,000,000
投资活动现金流出小计		1,015,437.51	21,194,750.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,015,437.51	869,988.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0	0
取得借款收到的现金		0	0
发行债券收到的现金		0	0
收到其他与筹资活动有关的现金		0	0
筹资活动现金流入小计		0	0
偿还债务支付的现金		0	0
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		0	5,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0	0
支付其他与筹资活动有关的现金		0	0
筹资活动现金流出小计		0	5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		0	-5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0	0
五、现金及现金等价物净增加额		-4,720,136.34	9,484,080.77
加：期初现金及现金等价物余额		15,137,922.96	5,121,520.37
六、期末现金及现金等价物余额		10,417,786.62	14,605,601.14

法定代表人：胡奕

主管会计工作负责人：张弢

会计机构负责人：张雅婷

第八节 财务报表附注

一、 附注事项

(一) 附注事项索引

事项	是或否	索引
1. 半年度报告所采用的会计政策与上年度财务报表是否变化	☐ 是 ☒ 否	
2. 半年度报告所采用的会计估计与上年度财务报表是否变化	☐ 是 ☒ 否	
3. 是否存在前期差错更正	☐ 是 ☒ 否	
4. 企业经营是否存在季节性或者周期性特征	☐ 是 ☒ 否	
5. 合并财务报表的合并范围是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
6. 是否存在需要根据规定披露分部报告的信息	☐ 是 ☒ 否	
7. 是否存在半年度资产负债表日至半年度财务报告批准报出日之间的非调整事项	☐ 是 ☒ 否	
8. 上年度资产负债表日以后所发生的或有负债和或有资产是否发生变化	☐ 是 ☒ 否	
9. 重大的长期资产是否转让或者出售	☐ 是 ☒ 否	
10. 重大的固定资产和无形资产是否发生变化	☒ 是 ☐ 否	(二). 1
11. 是否存在重大的研究和开发支出	☐ 是 ☒ 否	
12. 是否存在重大的资产减值损失	☐ 是 ☒ 否	
13. 是否存在预计负债	☐ 是 ☒ 否	

(二) 附注事项详情

1、 固定资产与无形资产

依照云南实力物业服务有限公司于 2017 年 6 月 5 日第二次临时股东会决议购买云南金实力房地产开发经营有限公司持有的位于昆明市五华区一环边龙泉路家乐福以北壹方城项目的两处房产。

为保障公允性原则以及交易价格符合市场定价，特聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司进行评估并于 2017 年 8 月 18 日出具评估报告，报告编号：国融兴华评报字【2017】第 610049 号，评估基准日：2017 年 7 月 31 日。

2018 年 3 月支付房屋尾款，并完成房屋固定资产入账。账面原值 6,534,021.75 元。

二、 报表项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

(一) 货币资金

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	7,708.64	55,487.92
银行存款	10,236,407.22	15,082,435.04
其他货币资金	173,670.76	
合计	10,417,786.62	15,137,922.96

注：其他货币资金为 pos 机等收款工具收款尚未提现至银行存款账户的货币资金。

(二) 应收账款

1、 应收账款分类及披露

类别	2018 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	43,833,380.10	100.00	1,873,231.27	4.27	41,960,148.83
其中：账龄组合	28,812,950.79	65.73	1,873,231.27	6.50	26,939,719.52
无风险组合	15,020,429.31	34.27			15,020,429.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	43,833,380.10	100.00	1,873,231.27	4.27	41,960,148.83

续表 1

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	46,908,780.99	100.00	3,037,696.28	6.48	43,871,084.71
其中：账龄组合	30,425,120.76	64.86	3,037,696.28	9.98	27,387,424.48
无风险组合	16,483,660.23	35.14			16,483,660.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	46,908,780.99	100.00	3,037,696.28	6.48	43,871,084.71

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2018 年 6 月 30 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	20,161,276.03	1,008,063.80	5.00%
1—2 年	8,651,674.76	865,167.47	10.00%
合计	28,812,950.79	1,873,231.27	

续表 1

项目	2017 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,824,295.69	1,091,214.78	5.00%
1—2 年	3,168,830.13	316,883.01	10.00%
2—3 年	5,431,994.94	1,629,598.48	30.00%
合计	30,425,120.76	3,037,696.28	

确定该组合依据的说明：除关联方、押金保证金之外的其他款项。

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 1,164,465.01 元。

3、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	应收账款	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
		期末余额		
云南浙商投资开发有限公司	关联方	8,725,287.83	1 年以内	19.91
大理实力夏都置业有限公司	关联方	1,980,386.78	1 年以内	4.52
云南滇滇置业有限公司	关联方	1,950,166.14	1 年以内	4.45
云南实力房地产开发经营集团有限公司	关联方	944,006.01	1 年以内	2.15
云南汇力联行商业管理有限公司	关联方	20,582.55	1 年以内	0.05
合计	--	13,620,429.31	--	31.08

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2018 年 6 月 30 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	873,400.42	62.38	7,187,609.13	100.00
1-2 年	526,832.34	37.62		
合计	1,400,232.76	100.00	7,187,609.13	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
云南电网有限责任公司昆明供电局	非关联方	276,554.75	19.75	1 年以内	尚未使用
云南赢赞科技有限公司	非关联方	256,116.51	18.29	1-2 年	尚未提供服务
云南瑾皓照明科技有限公司	非关联方	228,895.83	16.35	1-2 年	尚未提供服务
昆明清源自来水有限责任公司	非关联方	141,171.24	10.08	1 年以内	尚未使用
云南省特种设备安全检测研究院	非关联方	105,088.20	7.51	1 年以内	尚未提供服务
合计	--	1,007,826.53	71.98	--	--

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类及披露

类别	2018 年 6 月 30 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类别	2018 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,965,783.93	100.00	247,043.83	4.98	4,718,740.10
其中：账龄组合	4,932,703.93	99.33	247,043.83	5.01	4,685,660.10
无风险组合	33,080.00	0.67			33,080.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,965,783.93	100.00	247,043.83	4.98	4,718,740.10

续表 1

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	681,274.66	100.00	37,131.83	5.45	644,142.83
其中：账龄组合	673,816.66	98.91	37,131.83	5.51	636,684.83
无风险组合	7,458.00	1.09			7,458.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	681,274.66	100.00	37,131.83	5.45	644,142.83

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2018 年 6 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,924,531.09	246,226.55	5.00
1—2 年	8,172.84	817.28	100.00
合计	4,932,703.93	247,043.83	

续表 1

项目	2017 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	660,436.66	33,021.83	5.00
1—2 年	10,300.00	1,030.00	10.00
5 年以上	3,080.00	3,080.00	100.00
合计	673,816.66	37,131.83	5.51

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 209,912.00 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

截至 2018 年 6 月 30 日，其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额比(%)	坏账准备余额
和红梅	备用业务款	194,530.00	1 年以内	3.92	9,726.50
王鹏	备用业务款	95,182.63	1 年以内	1.92	4,759.13
毕天伟	备用业务款	58,000.00	1 年以内	1.17	2,900.00
陈燕萍	备用业务款	48,518.40	1 年以内	0.98	2,425.92
周晓佳	备用业务款	46,460.00	1 年以内	0.92	2,323.00
合计	--	442,691.03		8.91	22,134.55

4、款项性质

款项性质	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
备用业务款	811,365.47	497,727.15
代收代付款	4,121,338.46	16,547.51
押金保证金	33,080.00	167,000.00
合计	4,965,783.93	681,274.66

(五) 存货

1、存货分类

项目	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	32,736.09		32,736.09

续表 1

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	30,199.81	-	30,199.81

(六) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 2017 年 12 月 31 日余额		421,144.59	1,851,280.95	45,080.00	2,317,505.54
2. 本期增加金额	6,534,021.75	13,537.09	198,520.38	10,854.70	6,756,933.92
购置	6,534,021.75	13,537.09	198,520.38	10,854.70	6,756,933.92
3. 本期减少金额		-	-	-	-
处置或报废		-	-	-	-
4. 2018 年 6 月 30 日余额	6,534,021.75	434,681.68	2,049,801.33	55,934.70	9,074,439.46
二、累计折旧					-
1. 2017 年 12 月 31 日余额		346,415.63	1,048,453.87	39,761.31	1,434,630.81
2. 本期增加金额		43,153.98	138,883.36	4,906.60	186,943.94

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
计提		43,153.98	138,883.36	4,906.60	186,943.94
3.本期减少金额		-	-	-	-
处置或报废		-	-	-	-
4.2018年6月30日余额		389,569.61	1,187,337.23	44,667.91	1,621,574.75
三、减值准备					
1.2017年12月31日余额		-	-	-	-
2.本期增加金额		-	-	-	-
3.本期减少金额		-	-	-	-
4.2018年6月30日余额		-	-	-	-
四、账面价值					
1.2018年6月30日账面价值	6,534,021.75	45,112.07	862,464.10	11,266.79	7,452,864.71
2.2017年12月31日账面价值		74,728.96	802,827.08	5,318.69	882,874.73

（七）无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2017年12月31日余额	403,394.16	403,394.16
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2018年6月30日余额	413,394.16	413,394.16
二、累计摊销		
1.2017年12月31日余额	143,893.10	143,893.10
2.本期增加金额	40,339.38	40,339.38
计提	40,339.38	40,339.38
3.本期减少金额		
4.2018年6月30日余额	184,232.48	184,232.48
三、减值准备		
1.2017年12月31日余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
3.本期减少金额	-	-
4.2018年6月30日余额	-	-
四、账面价值		
1.2018年6月30日账面价值	219,161.68	219,161.68
2.2017年12月31日账面价值	259,501.06	259,501.06

（八）长期待摊费用

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2018 年 6 月 30 日
实力心城办公区装修项目	56,764.17		12,442.14		44,322.03
实力心城员工宿舍装修项目	109,515.00		13,141.80		96,373.20
实力心城地下车库装修项目	130,388.38		15,339.78		115,048.60
心城地下车库指引牌改造工程费	131,213.55		15,436.92		115,776.63
壹方城地下车库涂刷工程费	195,489.51		21,326.10		174,163.41
玖如堂地下车库涂刷工程费	44,000.00		4,800.00		39,200.00
东盟地下车库涂刷工程费		486,636.87	67,588.40		419,048.47
锦城地下车库涂刷工程费		107,957.73	14,994.11		92,963.62
合计	667,370.61	594,594.60	165,069.29		1,096,895.96

(九) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2018 年 6 月 30 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,120,275.12	530,068.78

续表 1

项目	2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,074,828.11	768,707.03

(十) 应付账款

1、应付账款列示

账龄	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内	2,562,451.11	3,776,309.59
1-2 年	2,308,101.59	18,728.81
2-3 年	19,326.00	53,510.10
3 年以上	176,929.81	123,981.71
合计	5,066,808.51	3,879,955.48

2、按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

截至 2018 年 6 月 30 日，期末应付账款余额的前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例 (%)
云南弘瑞保安服务有限公司	非关联方	1,518,843.50	1-2 年	29.98

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占总额比例(%)
昆明雅之洁清洁服务有限公司	非关联方	1,273,238.68	1 年以内、1-2 年	25.13
云南园林绿化股份有限公司	关联方	777,402.57	1 年以内	15.34
云南优元环卫有限责任公司	非关联方	397,313.16	1 年以内	7.84
昆明冠林绿化管理养护有限公司	非关联方	364,347.63	1-2 年	7.19
合计	--	4,331,145.54	--	85.48

(十一) 预收款项

1、预收账款项列示

项目	2018年6月30日	2017年12月31日
1 年以内	17,512,182.87	18,469,576.81
1-2 年	786,915.31	
合计	18,299,098.18	18,469,576.81

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预收款项情况

项目名称	期末余额	账龄	占总额比例(%)
大理沧海一墅	3,643,346.54	1 年以内、1-2 年	19.91
东盟森林	3,136,264.80	1 年以内	17.14
实力心城	2,433,612.21	1 年以内、1-2 年	13.30
实力锦城	2,428,949.36	1 年以内	13.27
实力壹方城	1,755,629.35	1 年以内	9.59
合计	13,397,802.26		73.21

(十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	2,024,772.36	8,251,765.74	9,402,648.45	873,889.65
二、离职后福利-设定提存计划		503,980.37	503,980.37	
三、辞退福利				
合计	2,024,772.36	8,755,746.11	9,906,628.82	873,889.65

2、短期薪酬列示

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,024,772.36	7,327,163.76	8,478,046.47	873,889.65
二、职工福利费	-	350,440.78	350,440.78	-
三、社会保险费	-	308,571.04	308,571.04	-
其中：医疗保险费	-	282,644.08	282,644.08	-
工伤保险费	-	9,071.41	9,071.41	-
生育保险费	-	2,026.30	2,026.30	-
意外伤害险	-	14,829.25	14,829.25	-
四、住房公积金	-	83,400.16	83,400.16	-

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 6 月 30 日
五、工会经费和职工教育经费	-	182,190.00	182,190.00	-
合计	2,024,772.36	8,251,765.74	9,402,648.45	873,889.65

3、设定提存计划列示

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 6 月 30 日
1、基本养老保险	-	492,726.56	492,726.56	-
2、失业保险费	-	11,253.81	11,253.81	-
合计	-	503,980.37	503,980.37	-

(十三) 应交税费

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
增值税	664,448.86	3,881,672.35
企业所得税	1,238,872.70	7,190,604.22
个人所得税	1,051.31	4,590.38
城市维护建设税	353,824.31	364,014.39
教育费附加	252,151.07	259,429.68
合计	2,510,348.25	11,700,311.02

(十四) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
代收代付款	6,628,541.63	5,671,447.29
关联方往来	1,684,190.50	118,844.78
押金、保证金	7,482,340.92	6,710,056.22
合计	15,795,073.05	12,500,348.29

2、按账龄列示其他应付款

账龄	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	4,491,993.52	5,943,441.23
1-2 年	5,598,209.63	3,353,740.82
2-3 年	3,064,522.18	2,134,306.11
3 年以上	2,640,347.72	1,068,860.13
合计	15,795,073.05	12,500,348.29

(十五) 股本

股东名称	2017 年 12 月 31 日		本期增减变动	2018 年 6 月 30 日	
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)
云南爱悦家生活服务集团有限公司	7,370,000.00	67.00		7,370,000.00	67.00
西藏仁捷实业有限公司	3,630,000.00	33.00		3,630,000.00	33.00
合计	11,000,000.00	100.00		11,000,000.00	100.00

(十六) 盈余公积

项目	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 6 月 30 日
法定盈余公积	2,430,667.18			2,430,667.18

(十七) 未分配利润

项目	2018 年 1-6 月	2017 年度
调整前上期末未分配利润	7,443,781.73	10,322,494.20
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	7,443,781.73	10,322,494.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,408,968.98	6,801,430.59
减：提取法定盈余公积		680,143.06
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		9,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	11,852,750.71	7,443,781.73

(十八) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	39,213,477.84	30,558,537.97	33,095,658.32	26,574,686.90
其他业务	29,681.52	980.00	1,040,367.41	614,525.27
合计	39,243,159.36	30,559,517.97	34,136,025.73	27,189,212.17

2、主营业务收入明细

项目	2018 年 1-6 月		2017 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
前期案场	3,284,424.80	2,736,158.06	4,125,129.83	3,604,210.69
物业管理服务	35,929,053.04	27,822,379.91	28,970,528.49	22,970,476.21
合计	39,213,477.84	30,558,537.97	33,095,658.32	26,574,686.90

(十九) 税金及附加

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
城市维护建设税	283,356.22	193,863.92
教育费附加	202,397.32	138,474.23
印花税	13,268.95	9,738.50
车船使用税	1,442.97	
合计	500,465.46	342,076.65

(二十) 管理费用

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
职工薪酬	2,073,102.48	1,092,263.53
折旧费	19,846.82	23,570.63
无形资产摊销	40,339.38	25,290.85
装修费及摊销	72,172.86	10,089.00
业务招待费	54,474.62	46,047.00

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
差旅费	108,824.22	103,834.00
车辆使用费	116,920.29	67,165.76
办公费用	138,675.60	42,039.82
修理费	1,359.22	2,203.97
中介服务费	355,251.25	131,302.13
卫生清洁费	590.26	6,065.37
其他	153,454.63	118,813.82
合计	3,135,011.63	1,668,685.88

（二十一）财务费用

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
利息收入	-28,894.78	-164,691.57
手续费	140,694.90	107,961.35
合计	111,800.12	-56,730.22

（二十二）资产减值损失

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
一、坏账损失	-954,553.00	1,427,756.04

（二十三）投资收益

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
处置长期股权投资产生的投资收益		
理财产品收益		64,738.35
合计		64,738.35

（二十四）营业外收入

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
其他	568.49	1,128.75	568.49

（二十五）营业外支出

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金及赔偿款	5,000.00	122.44	5,000.00
其他	5.74	2.75	5.74
合计	5,005.74	125.19	5,005.74

（二十六）所得税费用

1、所得税费用表

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
当期所得税费用	1,238,872.70	1,269,092.69
递延所得税费用	238,638.25	-356,939.00
合计	1,477,510.95	912,153.69

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2018 年 1-6 月
利润总额	5,886,479.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,471,619.98
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,890.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	1,477,510.95

（二十七）现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
利息收入	28,894.78	164,691.57
营业外收入	568.49	1,128.75
往来款项	13,669,064.47	31,380,466.32
合计	13,698,527.74	31,546,286.64

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
财务费用手续费支出	140,694.90	107,961.35
其他期间费用	929,216.75	517,471.87
营业外支出	5,005.74	125.19
往来款项	8,011,647.69	27,699,803.57
合计	9,086,565.08	28,325,361.98

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
投资理财款		22,000,000.00

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
投资理财款		21,000,000.00

（二十八）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,408,968.98	2,718,613.43
加：资产减值准备	-954,553.00	1,427,756.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	186,943.94	106,563.33
无形资产摊销	40,339.38	25,290.85
长期待摊费用摊销	165,069.29	28,616.91

补充资料	2018 年 1-6 月	2017 年 1-6 月
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)		
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)		
财务费用 (收益以“-”号填列)		-158,333.33
投资损失 (收益以“-”号填列)		-64,738.35
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	238,638.25	-356,939.00
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)		
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-2,536.28	6,159.49
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-1,757,823.07	16,432,138.75
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-6,029,746.32	-6,551,035.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,704,698.83	13,614,092.42
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转 让的金额		
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	10,417,786.62	14,605,601.14
减: 现金的期初余额	15,137,922.96	5,121,520.37
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	-4,720,136.34	9,484,080.77

2、现金和现金等价物的构成

项目	2018 年 6 月 30 日	2017 年 6 月 30 日
一、现金	10,417,786.62	14,605,601.14
其中: 库存现金	7,708.64	15,599.24
可随时用于支付的银行存款	10,236,407.22	14,586,892.79
可随时用于支付的其他货币资金	173,670.76	3,109.11
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	10,417,786.62	14,605,601.14
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		

一、关联方及关联交易

(一) 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	母公司对本 企业的持股 比例(%)	母公司对本企 业的表决权比 例(%)
云南爱悦家生 活服务集团有 限公司	云南	投资管理	20,000,000.00	67.00	67.00

本企业最终控制方是彭宇兴、张娅。

（二）其他关联方情况

1、控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东及实际控制人、自然人股东关系密切的家庭成员

关联方名称	关联方与本企业关系
西藏仁捷实业有限公司	持股 5%以上股东
云南实力控股集团有限公司	间接持股 5%以上的股东
彭宇兴	间接持股 5%以上的股东、实际控制人
张娅	间接持股 5%以上的股东、实际控制人、与实际控制人彭宇兴为夫妻关系
刘庆生	实际控制人彭宇兴的父亲
彭惠珍	实际控制人彭宇兴的母亲
彭励	实际控制人彭宇兴的大儿子
施卉	实际控制人彭宇兴的大儿媳
彭杰	实际控制人彭宇兴的二儿子
杨恬	实际控制人彭宇兴的二儿媳
彭文德	实际控制人彭宇兴的二弟
彭文亮	实际控制人彭宇兴的三弟
杜艳丽	实际控制人彭宇兴的三弟媳
张工永	实际控制人张娅的父亲
钟淑芬	实际控制人张娅的母亲
张剑宇	实际控制人张娅的哥哥
李玉珍	实际控制人张娅的嫂子
张莉	实际控制人张娅的大姐
王忠明	实际控制人张娅的大姐夫

2、实际控制人、持股 5%以上股东、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或施加重大影响的其他企业

关联方名称	关联方与本企业关系
云南实力房地产开发经营集团有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理实力双廊旅游开发置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
北京银丰汇资本控股有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨广吉实业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
丽江实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
迪庆实力大酒店有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南汇力联行商业管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南创客科技投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力国际酒店管理有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南联创投资咨询有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理万象置业有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南实力路特斯汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
昆明协丰汽车销售有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
云南沿创实业发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
拉萨瀚飞科技发展有限公司	云南实力控股集团有限公司全资子公司
大理榆泽商业运营管理有限公司	大理实力夏都置业有限公司全资子公司
西藏云尧创业投资合伙企业（有限合伙）	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
西藏达信成信息科技有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、拉萨实信投资有限公司持股 10%

关联方名称	关联方与本企业关系
拉萨经济技术开发区五口金投资管理有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 26.67%、彭杰担任执行董事兼总经理、高勇担任监事
拉萨经济技术开发区谦康教育投资有限公司	云南实力控股集团有限公司控股 90%、彭励持股 10%
大理实力夏都置业有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、交银国际信托有限公司持股 49%
云南朗观汽车销售服务有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 51%、上海意拓工程设计有限公司持股 49%
云南联锦房地产开发投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司全资子公司
云南贝倍优教育投资管理有限公司	云南实力控股集团有限公司持股 40%、云南联创投资咨询有限公司持股 18%、云南银创投资有限公司 持股 16%、云南汇宇商贸有限公司持股 11%、云南昊达农业投资有限公司持股 15%
云南赛跑科技有限公司	云南创客科技投资有限公司全资子公司
迪庆财盛投资经营有限公司	迪庆实力大酒店有限公司全资子公司
云南上鸿投资有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南实力置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力远信置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
大理实力海东开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南谐源房地产开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司全资子公司
云南宝源丰房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、彭励持股 20%
云南七彩荣达置业有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 80%、七彩国际投资集团有限公司持股 17.7%、郁晓冬持股 1.3%、陈绍华持股 1%
云南浙商投资开发有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 77%、云南佳贝达商贸有限公司 持股 23%
云南金实力房地产开发经营有限公司	云南实力房地产开发经营集团有限公司持股 50%、KOZAGI LIMITED 持股 50%
昆明致品房屋拆迁有限公司	高勇持股 10%并担任执行董事
云南浙滇置业有限公司	云南浙商投资开发有限公司全资子公司
云南恒德文化传播有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南优悦假期旅行社有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
云南品悦家餐饮管理有限公司	云南爱悦家生活服务集团有限公司全资子公司
拉萨实信投资有限公司	北京银丰汇资本控股有限公司全资子公司
大理璞轩酒店管理有限公司	云南实力国际酒店管理有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区伟谦合投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司全资子公司
云南立财股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	拉萨实信投资有限公司持股 90%、云南博得企业管理咨询有限公司持股 10%
拉萨经济技术开发区润顺投资管理有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、张娅出资比例 10%
拉萨经济技术开发区聚润股权投资有限公司	拉萨实信投资有限公司持股 90%、彭励出资比例 10%；
昆明熊帮帮汽车服务有限公司	云南实力路特斯汽车销售服务有限公司全资子公司
迪庆新实力大酒店有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆房地产开发经营有限公司	彭宇兴持股 95%、张娅持股 5%
迪庆和泰工贸有限公司	彭宇兴持股 89.9978%、张娅持股 5.0011%、李树军持股 5.0011%
云南双全房地产开发有限公司	彭宇兴任总经理、代绍友任监事

关联方名称	关联方与本企业关系
云南银创投资有限公司	彭惠珍持股 90%、彭励持股 10%
昆明润尧商贸有限公司	彭惠珍持股 90%、张娅持股 10%；
昆明博尧汽车销售服务有限公司	彭惠珍持股 50%、张娅持股 47.1401%、胡文岳持股 1.4299%、云南实力控股集团有限公司持股 1.4299%
云南通卓商贸有限公司	彭文亮持股 90%、刘树英持股 10%
云南天地行节能科技有限公司	彭文德持股 61%、黄红英持股 39%
云南俊尧混凝土有限公司	彭励持股 49%、彭杰持股 51%
云南南诏投资有限公司	云南联创投资咨询有限公司持股 22.5%、彭励担任执行董事兼总经理、彭杰担任监事
拉萨经济技术开发区道口金创业投资有限公司	拉萨经济技术开发区顺茂投资有限公司持股 33.89%、彭杰担任执行董事兼总经理
北京汉和映画影视文化投资管理有限公司	彭杰担任执行董事兼经理
北京破风网络科技有限公司	张娅持股 23%、担任董事
云南隆瑞祥工贸有限公司	张莉持股 90%、洪浩琴持股 10%
成都浩鼎房地产开发有限公司	张莉控股子公司
云南力庆投资有限公司	刘庆生控股子公司
云南腾跃商贸有限公司	刘庆生持股 95%、李玉珍持股 5%
云南合创商贸有限公司	张工永持股 95%、李树军持股 5%
云南万基商贸有限公司	张剑宇持股 80%、刘树兴持股 20%
大理实力文旅发展有限公司	云南银创投资有限公司全资子公司
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南云悦养老服务管理有限责任公司	云南银创投资有限公司全资子公司
云南昊达农业投资有限公司	云南银创投资有限公司持股 70%、云南万基商贸有限公司持股 30%
昆明嘉利宝科技有限责任公司	云南银创投资有限公司 持股 64%、洪浩琴持股 36%
大理星汉置业有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
西双版纳曼贯雨林文旅发展有限公司	大理实力文旅发展有限公司全资子公司
云南顺昊农牧发展有限公司	云南万基商贸有限公司持股 40%、云南银创投资有限公司 持股 60%
大理兴实混凝土有限公司	云南俊尧混凝土有限公司全资子公司
拉萨经济技术开发区恒贵投资管理有限公司	云南合创商贸有限公司持股 90、李树军持股 10%
云南汇宇商贸有限公司	云南力庆投资有限公司全资子公司
大理千里置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理千玺置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
大理新泽置业有限公司	大理万象置业有限公司全资子公司
云南园林绿化股份有限公司	云南沿创实业发展有限公司持股 67%、彭宇兴持股 13.5%、拉萨瀚飞科技发展有限公司持股 13%、张剑宇持股 5%、张娅持股 1.5%
云南漫格园林景观规划设计有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南茵悦河环保科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
云南碧景科技有限公司	云南园林绿化股份有限公司全资子公司
昆明伊骐房地产经纪有限公司	王忠明控股子公司
拉萨泰岩商贸有限公司	王忠明持股 50%、钟淑芬持股 50%
云南泰运旅游度假投资有限公司	成都鼎霖房地产开发有限公司持股 100%、王忠明担任执行董事兼经理
云南顺驰装饰工程有限公司	杜艳丽持股 90%、彭文亮持股 10%。
云南茶马山珍网络有限公司	彭文亮担任董事长
云南佳贝达商贸有限公司	杜艳丽持股 90%、刘树英持股 10%

关联方名称	关联方与本企业关系
云南实力工贸有限公司	洪月琴持股 90.0722%、彭杰持股 9.9278%
昆明沐北商贸有限公司	李玉珍持股 90%、张剑宇持股 10%
云南博得企业管理咨询有限公司	施卉控股子公司
胡奕	担任公司董事兼总经理
马俊丽	与公司董事胡奕为夫妻关系
胡兴	公司董事胡奕的大哥
高勇	担任公司董事
王晓燕	担任公司董事
赵伟	与董事王晓燕为夫妻关系
代绍友	担任公司监事会主席
云南尚鼎荟餐饮管理有限公司	胡奕持股 60%、李自成持股 40%
云南星澜酒店管理有限公司	胡奕持股 51%、马骏骊持股 49%
西藏怡格实业有限公司	高勇持股 50%、刘树英持股 50%
西藏德森实业有限公司	代绍友持股 50%、洪浩琴持股 50%
上海诚佑服饰有限公司	胡兴持股 40%、陈丽景持股 30%、詹建雄持股 30%
安宁滇垦农业有限公司	胡兴担任总经理
云南泛亚工程设计院有限公司	赵伟担任董事

(三) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年 1-6 月
云南园林绿化股份有限公司	小区绿化	公允价格	720,020.97
云南金实力房地产开发经营有限公司	购买商铺	公允价格	650,090.00
合计	--	--	1,370,110.97

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年 1-6 月
云南浙滇置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	900,631.93
云南实力房地产开发经营集团有限公司	前期案场服务收入	公允价格	881,243.58
云南金实力房地产开发经营有限公司	前期案场服务收入	公允价格	340,728.85
云南浙滇置业有限公司	前期案场服务收入	公允价格	884,595.40
云南浙商投资开发有限公司	物业管理服务收入	公允价格	2,789,859.28
云南实力房地产开发经营集团有限公司	物业管理服务收入	公允价格	260,815.88
云南金实力房地产开发经营有限公司	物业管理服务收入	公允价格	462,026.93
大理实力夏都置业有限公司	物业管理服务收入	公允价格	1,195,491.16
合计	--	--	7,715,393.01

(四) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	大理实力海东开发有限公司	1,400,000.00	535,100.00

项目名称	关联方	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	大理实力夏都置业有限公司	1,980,386.78	713,166.15
应收账款	云南金实力房地产开发经营有限公司		758,439.62
应收账款	云南实力房地产开发经营集团有限公司	944,006.01	1,348,643.22
应收账款	云南浙滇置业有限公司	1,950,166.14	2,821,589.14
应收账款	云南浙商投资开发有限公司	8,725,287.83	10,304,122.10
应收账款	云南汇力联行商业管理有限公司	20,582.55	
应收账款	彭励		2,600.00
合计	--	15,020,429.31	16,483,660.23

2、应付项目

项目名称	关联方	2018 年 6 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
其他应付款	大理实力夏都置业有限公司		633,510.32
其他应付款	云南昊达农业投资有限公司		43,727.10
其他应付款	云南汇力联行商业管理有限公司	1,684,190.68	
其他应付款	云南实力控股集团有限公司	34,836.68	34,836.68
小计	--	1,719,027.36	712,074.10
应付账款	昆明博尧汽车销售服务有限公司		84,015.03
应付账款	丽江实力大酒店有限公司		3,526.00
应付账款	云南园林绿化股份有限公司	777,402.57	19,417.90
小计	--	777,402.57	106,958.93
总计	--	2,496,429.93	819,033.03

二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司不存在重大应披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2018 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

三、资产负债表日后事项

截至本财务报表对外报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

四、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	2018 年 1-6 月
非流动资产处置损益	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,437.25
理财产品取得投资收益	
处置子公司损益	
小计	-4,437.25
所得税影响额	-1,109.31
合计	-3,327.94

(二) 净资产收益率及每股收益

2018 年 1-6 月	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.10	0.4008	0.4008
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.12	0.4011	0.4011

云南实力物业服务股份有限公司

二〇一八年八月二十日