

我爱我家控股集团股份有限公司

2021 年半年度报告



我爱我家

2021 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司所有董事均已出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

本半年度财务报告未经审计。

本半年度报告中所涉及的公司未来经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，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。

公司已在本半年度报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”章节中，对可能面临的风险及对策进行了描述，敬请投资者关注相关内容。

公司本报告期计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	管理层讨论与分析	9
第四节	公司治理	32
第五节	环境和社会责任	35
第六节	重要事项	41
第七节	股份变动及股东情况	66
第八节	优先股相关情况	73
第九节	债券相关情况	74
第十节	财务报告	75

备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、载有法定代表人签名的半年度报告。

三、报告期内在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和公司选定的信息披露媒体《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

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”，自2018年4月27日起更名为“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”）
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、西藏太和先机、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，系公司全资子公司
蓝海购	指	湖南蓝海购企业策划有限公司，系公司全资子公司
昆百大控股、昆百大	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
西藏云百	指	西藏云百投资管理有限公司，系公司全资子公司
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	2021年1月1日到2021年6月30日

注：本报告除特别说明外所有数值保留2位小数，若出现合计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1. 公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见2020年年报。

2. 信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见2020年年报。

3. 其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,129,625,367.81	3,932,712,468.02	55.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	379,971,674.99	40,414,112.52	840.20%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	358,374,378.19	42,127,122.83	750.70%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,246,273,749.94	1,063,711,774.29	17.16%
基本每股收益（元/股）	0.1637	0.0174	840.80%
稀释每股收益（元/股）	0.1637	0.0174	840.80%
加权平均净资产收益率（%）	3.62%	0.40%	3.22%
项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	23,033,707,427.22	20,123,743,078.13	14.46%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,737,003,212.62	10,282,342,952.65	4.42%

注：1. 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11月28日，公司本次回购股份方案已实施完毕，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份34,863,973股；截止报告期末，上述回购股份仍存放于公司回购专用账户，根据企业会计准则相关规定，上述回购股份属于库存股，不参与利润分配，本报告期在计算基本每股收益时予以扣除。

2. 报告期内，公司数字化经营对降本增效成果明显；官网进一步助推业绩增长；规模扩张提速，网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所提高，从而促进公司各项经营管理指标增长明显，营业收入、归属于上市公司股东的净利润较上年同期分别增长55.86%和840.20%，公司资产运行质量、市场形象和品牌价值得到持续提升。

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：

支付的优先股股利	不适用
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1613

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度
营业收入	2,932,412,468.94	3,197,212,898.87
归属于上市公司股东的净利润	172,003,145.75	207,968,529.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	168,670,337.63	189,704,040.56
经营活动产生的现金流量净额	227,071,360.80	1,019,202,389.14

七、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	3,968,319.32	
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)	16,480.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-315,863.68	
委托他人投资或管理资产的损益	637,111.77	
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	1,900,000.00	

易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
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	-392,800.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,194,202.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	16,975,685.13	
减：所得税影响额	5,851,430.25	
少数股东权益影响额（税后）	-1,465,591.62	
合计	21,597,296.80	--

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 管理层讨论与分析

一、公司简介和业务介绍

（一）公司主要业务概述及所处行业地位

我爱我家是国内领先的基于数字驱动的卓越居住服务运营商，公司坚持企业发展与社会责任并重，追求“以保障好群众性住房需要为本”“以提高居住品质为核心”“以平衡住宅供需为目标”“以协调居住市场资源”为己任的经营理念，打造幸福企业，履行安家使命。我爱我家自90年代起，深耕地产服务行业二十余年，通过锐意进取、卓越运营，以专业、安全、高效、稳定、合法、合规的客户服务运营管理体系为支撑，以践行卓越品质、履行安家使命，推动企业高质量发展为经营价值体现，致力于为广大居民提供高品质、可信赖、好口碑的居住全生命周期综合服务，为投资者创造全国领先的地产服务行业业绩的卓越增长，为员工打造技能提升、职业发展的爱心家园。“我爱我家”相关商标也是据此被认定为不动产经纪行业全国驰名商标。

公司的主营业务包含房地产经纪服务、房屋资产管理、商业资产管理等。截至报告期末，公司业务覆盖北京、杭州、上海、南京、苏州、天津、太原、深圳等35个国内主要一、二线城市，全国门店总量4500家，员工总数约5.3万人（含加盟）。

自2019年以来，我爱我家基于对已建住房、城市群人口数量、人口迁移、城市经济发展、城市新市民实际支付能力与实际居住需求的整体房地产市场和政策环境的预判，积极推进居住服务体系的转型升级，在经历了2020年的疫情冲击后，我爱我家对经营转型提出了更高的要求：

一是，在传统服务业务和运营结构上，通过无缝智能化居住服务体系打造，利用物联网、5G、大数据、AI智能化服务等技术，驱动公司管理和运营端往全覆盖居住功能服务系统（Universal Living Function Services, ULFS）转型，公司在核心城市已经实现签约交易服务及贷款申请服务全线上化、租房业务流程全移动化、客户及业主服务自助化，同时实现经纪人学习成长和作业过程由AI个性化、AI管理赋能，可基于客户大数据库AI智能自动客户画像提供专业的个性化服务；

二是，在既有直营店基础上提供“自营”“联营”“代理城市”三环互促增长。并通过整体培训、整体品牌管理、AI培训管理赋能，提升整体市场竞争力；

三是，围绕着居住生态链体系，和实际居住与支付能力需求匹配，并基于政府“房

住不炒”“租购同权”的政策大方向，对住房供应端进行整合与发展，打通传统居住供应商壁垒，为居住服务换代升级插上新的翅膀；结合居住需求对居住产业进行整体化、全面化布局，为新市民、城市青年提供年轻化、场景化、多元化、轻松化的居住型服务产品“相寓”，在满足过渡性住房需求的前提下，助力新市民住的更好、住的更美，安居都市；

四是，根据目前商业发展趋势，昆百大增加体验业态占比，打造明星项目为品牌注入活力，重塑社会、行业、消费者、特别是新生代消费者对昆百大商业的认知。通过昆百大与蓝海购之间的协同，打通传统商业地产和最后一公里社区商业的隔离，培养公司在商业地产领域销售、运营、商业不动产价值提升的综合能力。

此外，我爱我家紧跟国家发展、行业政策的脚步，以提供卓越居住服务作为核心，通过持续地组织更新、流程优化，从标准化到线上化，再到智能化，在居住服务生产链上下游持续耕耘、拓展，现已具备了业内领先的房地产经纪业务全价值链数字化运营、端到端闭环交付能力，能够更好地为客户带来更高品质的服务体验，能够通过创造更好的业绩表现为合作伙伴、股东带来更多回报，也为我爱我家作为市场领先的居住服务运营商，能够穿越经济、政策周期，在未来走得更远更好奠定扎实基础。

（二）报告期公司主要业务情况及经营模式

我爱我家自 1998 年开展房地产经纪业务以来，逐步完成全国化布局，具备多元化协同的业务构成，为客户提供首次租房、改善租房、初次购房、改善置换、房屋资产管理、海外置业等居住全生命周期服务，为开发商提供整体销售渠道、销售案场服务，实现代理、经纪、估价、资产管理等居住综合服务全业务链融合。公司始终坚持有质量增长的经营策略，实现经营业绩的稳健发展。

1. 房地产经纪业务

公司是中国最早成立的全国性房地产经纪服务企业之一，经纪业务覆盖二手房、新房两大领域。二手房经纪业务包括二手房买卖和房屋租赁服务，并提供看房到签约到售后的一站式二手房居住服务专业化服务。新房业务包括渠道分销、渠道整合、整体销售、代理销售、新房直销等业务形式。

2. 房屋资产管理业务

房屋资产管理品牌“相寓”始于集团自 2001 年开始的“房屋管家”租赁业务，是国内最早提供房屋资产管理服务（行业中也称之为长租公寓）的企业之一，业务覆盖

北京、杭州、上海、深圳、太原、苏州、天津等国内 15 个大中型城市。“相寓”面向业主和租客定制了多种委托、装修、租住、家政服务和家居产品，打造 4 大产品子品牌，分别为整租产品-相寓 HOME、分租产品-相寓 ROOM、集中式公寓-相寓 PARK 和短租产品-相寓 INN，满足不同客户的多样化租住需求。经过多年的卓越运营，在空置率、房源周转率和盈利能力方面一直处于行业领先地位。

3. 商业资产管理业务

(1) 传统商业服务板块

“昆百大”是具有超过 62 年经营历史的云南最大的零售商业集团，主要经营模式是对自持购物中心和受托商业资产进行运营管理，运营面积超过 40 万平方米，为云南零售业的龙头企业。

(2) 新居住商业服务板块

“蓝海购”是专业的社区商业、商办及公寓销售运营服务商，对存量商业不动产的价值提升与盘活处置能力业内突出，业务已发展至长沙、上海、杭州、苏州、成都、深圳等全国重点城市。

公司响应政府大政策，通过在北京、杭州、上海、南京等热点城市群的多元化布局及自营、加盟、城市合伙人等多种经营形态布局，充分发挥多种经营业态间的居住服务协同效应，实现优势互补，形成发展合力，驱动公司经营规模和盈利能力的稳定增长。使公司在疫情持续延续的情况下，具备较强的抵御单个细分市场的周期性风险能力。

二、核心竞争力和业绩驱动因素

1. 布局核心都市圈，盈利城市众多

布局全国核心城市、核心都市圈，并在布局城市中市占率相对领先，拥有较好的盈利性，形成较强的抗风险能力；人店规模持续增长，社区关系良好，驱动业绩增长。

截至报告期末，公司业务布局的全国 35 城中，直营 13 城，加盟 22 城，覆盖全国主要核心城市及都市圈。直营业务主要覆盖华北、华东区域，加盟业务主要拓展华南及中西部区域，其中，华北区域的北京、天津、太原，华东区域的杭州、上海、南京、苏州、无锡等城市是我爱我家多年深耕的直营城市。在公司重点布局的直营核心城市中，我爱我家品牌深入人心，且良好的社区关系和官网流量优势进一步带来强大的房客源获

取能力。在市场占有率、房源覆盖率和经纪人作业效率上，这些核心城市普遍处于城市领先队列，今年3月份，杭州我爱我家的二手市占率创历史新高，成交总量超第二名和第三名之和。

2021年上半年，华北区域和华东区域的收入贡献占比分别为41.14%和45.63%，两区域分别在北京公司和杭州公司的引领下已形成齐头并进、均衡发展、有效联动的格局。华南区域和中西部区域作为加盟业务的重点新拓区域，增长迅速，形成较好的补充，区域联动有效缓解了政策、市场等因素对公司经营带来的影响。当前加盟业务在华南和中西部区域分别布局了南昌、长沙、合肥、西安等城市，且门店和经纪人规模正在迅速增长中。

我爱我家不仅城市布局合理，且北京、杭州、南京、上海、无锡、南昌等城市保持连续多年盈利。随着我爱我家城市门店数和经纪人数迅速增长，在全覆盖居住功能服务体系（Universal Living Function Services, ULFS）下的智慧统筹、智慧管理、智慧运营多种工具助力，将激发更大的涟漪效应，城市公司的竞争力和盈利能力会进一步提升。

2. 业务组合覆盖全产业链，且比例合理风险可控

公司以二手经纪业务为压舱石，以新房业务为战略机会窗口，以房屋资产管理业务为护城河，收入占比最高的二手经纪，与新房、房屋资产管理以健康合理的比例均衡发展，租售互动良好，三块业务收入比例连续多年稳定在3.5:1:1，已形成相对完善的业务组合，合理的业务结构有效驱动公司有质量增长，使公司具备较强平抑市场波动的能力。

对于我爱我家的居住生态链整体打造中，保持新房与二手业务的合理比例更有利于进一步巩固我爱我家在居住生活服务业务板块市占率和市场地位，避免出现因新房业务发展过度使二手业务迅速萎缩，失去对城市长期服务的能力。同时，从未来的市场情况分析，现今的核心城市，尤其是核心城区已经进入存量房为主的市场阶段，我爱我家布局城市中的二手、新房业务比例合理，符合所在城市核心作业区域的市场交易结构，使得买卖客户转化为房管委托方及在管房源转二手买卖房源的效率较高，且能够在市场波动时期有效进行买卖和租赁经纪人的身份转换，提升经纪人的留存，并通过AI管理赋能、客户内涵挖掘，保证公司的平稳运营。

公司现在的业务比例结构，既符合市场规律，又利于业务协同，领先同行业，并在

店效、人效对比中占有较大优势。

3. 全覆盖居住功能服务系统（ULFS）打造整体业务闭环能力，高效推动业绩增长

公司是业内少数具备数字化的端到端闭环房屋交付能力的企业，基于数字、AI、大数据综合全覆盖居住功能服务系统的中后台统合、系统整合，是驱动我爱我家业绩持续高效增长的重要动力。

我爱我家的全覆盖居住功能服务系统（ULFS）闭环已打通二手、新房、房屋资管、商业资管等多条居住服务业务线，支持直营、加盟、合伙多种模式，助力公司实现业绩的持续增长和竞争能力全面提升。新版核心业务系统的全面推广将加快我爱我家全国业务专业化、数字化和智能化进程的推进。

公司对居住服务产业持续进行深度的全覆盖居住功能服务系统（ULFS）升级改造，能在一定程度上强化二手房、新房、资产管理业务间的协同效应，优化用户体验、提升看房效率、增加房客匹配准确率。同时，数字化全新塑造公司职能后台，打造高效能组织，以北京公司为例，通过对岗位内容和流程进行全面盘点，以科学管理的方式，统一标准，释放人力，后端向前端的服务能力得到很大提升。同时，也增强了对商业地产项目整体开发、管理输出、销售运营的能力。

4. 始终坚持有质量的增长，追求卓越运营

二手直营业务不盲目追求人店规模，坚持深耕城市及社区，在保持高人效、高店效的基础上，实现有质量的稳健增长。

我爱我家相寓板块深耕城市及社区，坚持的是居住者高度满意，才能带来卓越运营效率；“95%出租率、10天左右的空置率”不是口号，是我爱我家的相寓板块的坚持，只有客户服务满意，才有卓越运营的相寓。并且相寓基于市场合理判断和对政策、金融等外部长期追踪，在2019年同业积极扩规模的情况下，相寓主动收缩规模，坚持每个项目达到卓越运营，再拓展下一个卓越项目的策略，2020年初疫情爆发，诸多长租公寓品牌频频爆雷，相寓稳步发展、卓越运营成功规避疫情危机，保持高效运营，今年上半年迎来规模的上涨。

新房稳步提升收入的同时，严格控制账期和应收账款规模，截至报告期末，新房应收账款总额为12.84亿元，超过一年以上的应收账款为4.59亿元，占比36%，资产质量较佳。

正是由于我爱我家始终追求卓越运营，相寓板块始终坚持有质量的增长，才实现了

2017-2019年的利润持续增长,即使2020年遭遇疫情,业绩也在下半年恢复到同期水平,并在2021年上半年实现了快速增长。

三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期内市场环境分析

1. 公司业务覆盖城市,市场恢复良好,两年同比业绩高增速

上半年,公司业务覆盖城市的房地产市场已基本回归正轨,布局的重点城市新房、二手住宅半年交易总量均好于近两年同期水平,特别是一线及长三角、珠三角城市群中的二三四线城市尤为突出。受热点城市楼市调控政策持续加码影响,4月起多数城市房地产市场热度开始回落,6月热点城市住宅交易量同比由升转微降。

2. 住房租赁支持力度加大,市场受疫情影响面已基本消退,交易量明显高于上年

上半年,中央及地方加大租赁住房的建设和支持力度,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设、降低税负等办法,提高租赁供应方、运营方的积极性,以保障租赁双方的权益,解决大城市住房难的问题。从公司业务表现来看,相寓在重点城市租赁市场稳步回升,各月住宅租赁交易量均高于上年同期,且3月交易总量创2019年以来新高,恢复到疫情前水平。

3. 规范房地产市场秩序,力促市场平稳健康发展,成为公司的下一步核心任务

上半年,中央及地方政府多次发文强调,房地产长效管理机制的闭环中的“房地产市场秩序综合规范治理”俨然已经成为房地产政策出台点,在“房住不炒”的政策规制下,稳定市场秩序、住房供需更加平衡,营造良好的居住供需市场环境,是中央乃至地方政府的关注重点,对此,行业中具备专业、稳健、合规经营能力的企业市场竞争力将得以凸显。作为上市公司的我爱我家一直持续在政策、合规方面跟随政府脚步,稳预期、稳秩序上始终走在行业前列,并积极承担社会责任,对稳定市场秩序、促进市场持续平稳健康发展做出了积极努力。

4. 商业地产逐步复苏,市场活力重现

经历2020年疫情,商业地产出现过一段时期的低迷,大多购物中心延迟开业。上半年,随着疫情得到控制,以及接种工作的顺利推进,商业地产迎来开业潮。疫情过后企业拿地、商业拓展意愿明显增强,各级城市土地交易较上一季度更加活跃,新增物业

数量达到疫情以来较高水平。我国宏观经济持续快速恢复，商业地产作为“双循环”中重要的消费支撑力，为提振消费市场和促进经济结构转型发挥了重要作用。

（二）主要经营成果

1. 报告期公司主要经营指标完成情况

报告期内，公司数字化经营对降本增效成果明显，官网进一步助推业绩增长，各项经营管理指标增长明显，资产运行质量、市场形象和品牌价值持续提升。

2021年上半年，公司实现营业收入612,962.54万元，较去年同期增长55.86%；实现营业利润53,660.12万元，较去年同期增长639.21%；实现归属母公司所有者的净利润37,997.17万元，较去年同期增长840.20%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润35,837.44万元，较去年同期增长750.70%；经营活动产生的现金流量净额为124,627.37万元，较上年同期增长17.16%；报告期末，公司总资产2,303,370.74万元，较上年度末增长14.46%；归属于上市公司股东的净资产1,073,700.32万元，较上年度末增长4.42%。

2. 报告期居住综合服务业务发展情况

（1）房地产经纪业务

①二手房业务

上半年公司二手房收入35.85亿元，较2020年同期增长71.24%，毛利率提升了12.14个百分点，主要基于以下原因：

一是，传统业务上稳定市场、持续扩展。公司重点城市在保证主城区市占率稳定的基础上，门店扩张向郊区、新城延伸，覆盖成交热点商圈，助推公司业绩持续增长。

二是，立足全覆盖居住功能服务系统（ULFS），推动线上成交无间断。公司通过持续加大官网投入，整合客户数据库，推动AI客户画像，智能匹配交易对象，推动2021年一季度月均有效线索数达38万创历史新高，二季度达47万再创新高，公司通过官网运营发力，综合带动房客两端流量转化。

三是，管理能力整合，运用AI赋能提升竞争力。公司依托繁星系统开展全面培训、上线积分体系引导经纪人正向行为，通过AI培训、AI流程监管、客户数据库AI识别等技术，提升培训标准化、灵活性、智能化的多措并举赋能门店、人员效能提升。

②新房业务

上半年新房实现收入 10.96 亿元，较 2020 年同期增长 70.76%，收入规模大幅提升的同时收入结构也得到进一步优化，机构整合（含加盟门店分销）签约单量贡献占比提升，品牌影响力增强，整体保证销售业务以获取房源入口为导向，落地城市由 3 个增加到 7 个，业务收入近亿元，实现了“从 0 到 1”的突破，新房渠道业务签约客单价增长，进一步提升了盈利能力。

如，南昌公司新房业务上半年收入快速增长，超过了 2020 年全年新房收入，通过南昌公司新房业务的摸索，打通了一条适合加盟城市的新房发展模式。加盟门店的高速增长，为公司新房业务发展提供了一个强助力，实现了直营门店分销+加盟门店分销的双擎增长模式，市场竞争地位稳步提升。

（2）房屋资产管理业务

截至报告期末，相寓在管规模 24.6 万套，较年初增长 4.2%；实现收入 9.55 亿元，同比增长 30.52%；平均出房天数 8.3 天，同比缩短 49%，环比缩短 25%；出租率 95.7%，同比上涨 3.5 个百分点，环比上涨 1.4 个百分点。

相寓在现有业务稳增长的同时，继续探索轻运营的发展空间，向行业输入管理能力。针对深圳公寓市场设计的“轻托管模式”已落地运营，在录房源 3500 间已全部出租完毕，建立了相寓品牌加盟体系。为了拓展城市人才公寓运营市场，接管了天津市国有资产中心 2 万平米高新人才公寓。创新推出“集中式公寓咨询”服务产品，提供包括“选址、建设、改造、设计、施工管理、开业筹备、人员培训、标准输出等”全链条顾问服务，实现了相寓由无形资产转变为有形服务产品的业务模式突破。

（3）加盟业务

2021 年上半年，加盟城市由年初 10 个城市快速增加至 22 个城市，新增 12 城，加盟门店总数由年初 1094 家增长至 1870 家，新增 776 家，门店增长率为 71%，截至目前，加盟门店总数已突破 2000 家，目前，公司加盟体系的组织赋能、运营管理、系统并网等方面在自营、联营、代理城市均已跑通。

2021 年上半年，为 12 个新增城市完成筹备辅导对接，内容包括筹备小组的建立，商业计划的梳理，组织架构的搭建，品牌 VI 的落地，特许业务开展指导与培训，门店融合流程与管理，系统部署与培训等。完成 10 个城市的 JCT（Join the city to train）入轨培训，城市核心人员共计参与 100 余人次，时长超 200 小时。同时，陆续推出《新

城组建标准工作手册》《运营管理标准工作手册》《项目管理工作手册》等标准化工作规范，为后续新进城市提供指导依据。全国加盟城市系统并网有序推进，报告期末共投产上线了7个城市，覆盖门店618家，涉及经纪人用户3600人，预计年内完成呼和浩特、运城、大同、临汾、赤峰、宿州、临沂官网开通。

加盟城市公司进入我爱我家体系后，业绩均有不同程度提升，南昌公司上半年创造了新房板块收入最佳，年中门店总数突破700家，成为南昌市场上单一品牌门店数最多的公司。加盟联营、代理城市门店增长同样表现突出，联营城市西安公司5月新增门店近100家，代理城市赤峰公司年初门店数仅为21家，经过半年运营，门店数实现3倍增长，充分体现了我爱我家品牌的竞争优势。

单一“我爱我家”的品牌效应与竞品内卷形成了有效的对比，店东对我爱我家的加盟决心和加盟的未来更为看好，配合加盟运营管理的推进，公司品牌优势在历经我爱我家二十年的运营管理经验的提炼，并整合进加盟商在城市中的影响性渐成口碑，对公司在各地的加盟拓展形成了良性循环机制。目前，公司在南昌、赤峰单一品牌门店数第一、二手市占率第一，已经成为当地影响力第一品牌。

（4）商业资产管理业务

上半年，蓝海购以强营销团队保障快速去化及利润管控，同时扩大资产收购、整买散售、资产旧改等业务类型，深挖上海市场。新成立的华南区域公司、西南区域公司项目拓展顺利，扩大了项目获取的触达面，增强了核心城市核心地段核心项目的获取能力，华南区域以深圳为中心，整合大湾区其余地市的资源，新拓展项目触达35个，立项项目2个，进一步推进了集团在大湾区的布局。

昆百大商业自昆明百货大楼1959年9月25日开业至今，已有62年历史，目前运营项目8个，在管面积超过40万平方米，自持面积超过25万平方米，成为云南省内管理项目最多、运营面积最大的专业商业资管公司。运营项目均处于当地核心商圈，其中大理泰业项目凭借高级次品牌组合，租金收益逐年递增。百大家电与相寓业务联动家电装配，提升了家电业务盈利能力，也为相寓服务品质提供了保证。

3. 报告期经营管理情况

（1）数字化加速企业经营转型，企业竞争力提升明显

①数字化推动三大产品群合力，提升业务质量

“数字爱家”战略实施以来，形成了面向客户、面向直营、面向加盟的三大数字化

产品群，即面向客户的互联网产品群、面向直营业务的核心业务数字化产品群（CBS、CBS V+、CBS NH 等）以及面向加盟的数字化产品群（i+产品群），强化了公司数字化能力，助力公司快速适应生态变化，拓展创新业务。

②数字化推动客户流量获取能力、成交转化能力持续提升

公司官网产品群（含 APP、微信小程序、PC 端、WAP 端）上半年日均活跃用户量（DAU）56.5 万，较 2020 年下半年提升 37%，上半年月均活跃用户量（MAU）达到 1703.5 万，较 2020 年下半年提升 35%。上半年官网业绩占比达 35.07%，较 2020 年下半年提升 8.2 个百分点。上半年 VR 拍摄量累计新增 27.5 万套，各主要城市新增二手房源 VR 拍摄率均超过 90%，当前全网 VR 房源（含新房、二手房、租房）覆盖率达到 53%。在效果方面，VR 房源套均页面浏览量约为非 VR 房流量的 2 倍，套均带看量为非 VR 房源的 3 倍以上。

③全覆盖居住功能服务系统（ULFS）整合前端、中端、后端推动业务整体效率的提升

公司基于全覆盖居住功能服务进行深度转型，以数字化 5G、AI、大数据，推动“前中后台同步升级且协同一致”为着力点，不断迭代升级各业务系统，打造精细化运营的大数据、AI 赋能智能化前台。智能化前台以标准化、数字化、大数据化、AI 化的全服务流程为主线，以激励正向行为、消减负向行为的经纪人积分体系为支撑，在提升业务运营效率的同时，提供更优化的服务体验。目前已有超过 30%的经纪人装备了新一代全覆盖居住功能服务工具为客户提供服务，且推广进度正在提速。

在前台业务不断实现全覆盖居住功能服务的同时，中后台亦在全覆盖居住功能服务系统的助力下，以科学管理的方式，统一标准，以自动化、智能化的服务方式，降低对重复性人工干预的依赖，打造智能化、自动化的高效运营中后台。

（2）核心城市巩固市场地位，盈利性有效提升

①市占率稳步提升，门店效率提升

公司核心城市如北京、杭州、南昌等公司市占率进一步提升，在市场竞争中更具优势。2021 年上半年直营城市店均二手买卖业绩也取得了明显增长，增强了公司的盈利能力。

②合伙业务试点成功落地，助力直营城市人店增长

公司在南京、太原和苏州三个直营城市开展合伙制尝试。公司为合伙人提供品牌、交易服务体系、系统等支持，合伙人通过资本注入、门店运营、人员拓展三种方式分享

业务收益。合伙制实现公司与内外部合伙人之间的利益共享与风险共担的机制。合伙模式为来自体系内和体系外的经纪人和店东提供创业和规模扩张的机会。上半年为合伙制业务的尝试期，报告期末公司合伙门店数为 103 家。

(3) 加盟业务发展速度超预期

①报告期末加盟门店拓展年度目标达成 77%，截至目前已达成 99%

公司加盟业务拓展顺利，门店拓展目标达成情况超预期。加盟业务重点布局区域中心城市，如西安、合肥、青岛等城市，报告期末，西安拓展门店 172 家，合肥 120 家、青岛 136 家。布局的区域中心城市未来将成为区域内加盟拓展的支点，为后续加盟业务的规模扩张和资源布局奠定基础。

②加盟城市 i+SaaS 系统列装、官网上线快速推进

截至报告期末，i+SaaS 系统在武汉、成都、合肥、临汾、赤峰、青岛、东莞已上线，随着公司 IT 资源投入的加大，加盟城市并网进程在提速中。

(4) 相寓成功穿越行业周期，重回增长通道，业务模式创新取得初步成果

①在保证高效运转的前提下，在管规模 4、5、6 三个月连续正增长

2019 年年初准确预判行业低迷，公司主动收缩不良库存，清退租金价格与市场水平偏离较大的在管房源，从 2019 年年初 30.3 万套降到 2020 年初的 23.6 万套，坚持质量运营，规避了外部危机，经过行业洗礼后迎来新的发展机会，并在 2021 年上半年穿越周期实现发展，管理规模再次突破实现正增长。

②相寓创新业务模式，向行业开放赋能，多个项目成功落地

轻托管模式向第三方提供品牌、系统、产品运营支持，位于深圳市光明区的轻托管项目已正常运营，具备快速复制推广的条件。

相寓落户天津市滨海高新区 CBDA 城市更新项目与智能智慧产业联合加速基地，积极履行企业社会责任，承接了天津市国有资产中人才公寓的运营任务。

“集中式公寓咨询”服务产品凝结了相寓多年的业务运营管理经验，向行业开放，携手共建租赁行业美好新未来，目前已与太原住建局下属企业安居公司、新城控股集团确定合作模式，并完成签署顾问咨询协议和战略合作协议。

(5) 商业模式持续升级，不断增强市场竞争力

①昆百大业态升级，轻资产项目拓展、运营顺利

上半年，昆百大商业体验业态比例不断提升，顺应了商业发展趋势，提升了项目的竞争力和生命力；商业轻资产模式拓展顺利，新拓项目文山银聚广场招商顺利进行中，预计年内开业。

②蓝海购业务迭代，进一步增强存量资产处置能力

蓝海购从资产单一销售向精细化运营转变，通过运用高效的赋能策略包，激活或显化资产市场价值，大大增强资产处置能力。

(6) 多角度打造高效组织，释放各层级人员潜力

①依托繁星系统（经纪人业务培训学习系统）不断完善培训体系，逐步形成多元化的人才培养与发展机制。

②经纪人积分体系引导经纪人的正向行为，培养经纪人团队标准化服务能力，提升客户体验。

③第二期员工持股计划顺利实施，增强了核心团队的凝聚力，一期和二期持股计划全面覆盖公司核心骨干。

4. 公司及下属子公司 2021 年所获奖项

我爱我家在公益事业方面所做出的努力和贡献获得业内一致好评，为提升行业整体形象树立了典范，2021年1月，我爱我家获评中房经联主办的第七届房地产经纪行业峰会“企业社会责任奖”。2021年3月举办的“鲸犀数字产业峰会”上，我爱我家作为新一代数字化代表企业，入选“产业升级年度十佳践行者”。公司始终践行“识才、爱才、用才、容才、聚才”的人才理念，在雇主品牌建设领域稳步深耕，收获了社会对于公司雇主品牌的赞誉，2021年3月，获颁智联招聘联合北京大学社会调查研究中心“2020中国年度优选雇主”。2021年3月，公司在数字化转型方面取得了显著成果，获颁雷锋网“2021年度产业升级十佳践行者”。2021年6月，获评北京市工商业联合会“北京市非公有制经济组织党建示范单位”。

IDC 数字化转型大奖，由全球知名的 IT 市场研究机构 IDC(International Data Corporation) 主办。“未来信任领军者”是 IDC 今年首次设立的奖项，旨在表彰能够在客户不断变化的需求中，仍能保持信任的企业组织。我爱我家作为全国领先的以数字驱动的居住服务运营商，通过技术手段结合严格的操作、管理、审核流程实现数据获取的真实可信、前后阶段的信息流转一致、数据变更后的时效性以及业务处理的便利高效，做到“真房源，真带看，真委托，真合同”，于2021年8月，凭借“我爱我家安全可信新一代核心

业务系统应用推广项目“，摘得了2021年度IDC“未来信任领军者”桂冠。

（三）主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	6,129,625,367.81	3,932,712,468.02	55.86%	1. 上年同期受疫情影响,业务成交量较少;2. 本期随着数字化战略的深入推进,公司线上流量大幅提升,有效支撑业绩增长;3. 公司本期规模扩张提速,网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所提高
营业成本	4,279,382,564.41	2,998,515,452.78	42.72%	
销售费用	566,328,582.99	288,017,326.13	96.63%	
管理费用	586,907,671.38	503,666,144.10	16.53%	
财务费用	138,525,419.35	74,764,799.01	85.28%	
所得税费用	152,336,688.02	26,379,917.55	477.47%	
研发投入	57,069,559.02	39,949,835.66	42.85%	
经营活动产生的现金流量净额	1,246,273,749.94	1,063,711,774.29	17.16%	
投资活动产生的现金流量净额	-422,966,855.20	-27,242,667.70	-1452.59%	系本期收回投资收到的现金减少
筹资活动产生的现金流量净额	-762,770,456.56	-146,348,653.59	-421.20%	系本期执行新租赁准则及偿还到期债务支付的现金增加共同影响
现金及现金等价物净增加额	60,536,438.18	890,120,453.00	-93.20%	系上述因素共同影响

（四）公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

（五）营业收入构成

单位：元

项目	本报告期		上年同期		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	6,129,625,367.81	100.00%	3,932,712,468.02	100.00%	55.86%

分行业					
城市居住综合服务业	5,778,370,747.92	94.27%	3,595,763,904.60	91.43%	60.70%
其他	351,254,619.89	5.73%	336,948,563.42	8.57%	4.25%
分产品					
经纪业务	3,584,673,517.02	58.48%	2,093,367,016.99	53.23%	71.24%
新房业务	1,096,461,528.57	17.89%	642,102,673.44	16.33%	70.76%
资产管理	954,978,521.33	15.58%	731,698,245.52	18.61%	30.52%
商业租赁及服务	131,469,463.17	2.14%	115,842,698.17	2.95%	13.49%
商品销售	91,261,352.16	1.49%	74,375,497.16	1.88%	22.70%
其他	270,780,985.56	4.42%	275,326,336.74	7.00%	1.06%
分地区					
华北	2,521,950,535.78	41.14%	1,587,116,377.56	40.36%	58.90%
华东	2,796,765,688.83	45.63%	1,886,871,786.06	47.98%	48.22%
海外	2,826,924.84	0.05%	2,078,692.56	0.05%	36.00%
其他	808,082,218.36	13.18%	456,645,611.84	11.61%	76.96%

(六) 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

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						
城市居住综合服务业	5,778,370,747.92	4,100,775,627.27	29.03%	60.70%	46.29%	6.99%
分产品						
经纪业务	3,584,673,517.02	2,434,198,717.02	32.09%	71.24%	45.25%	12.14%
新房业务	1,096,461,528.57	840,842,852.33	23.31%	70.76%	63.90%	3.21%
资产管理	954,978,521.33	772,161,062.83	19.14%	30.52%	30.03%	0.30%
分地区						
华东	2,796,765,688.83	2,113,217,422.51	24.44%	49.71%	49.14%	0.29%
华北	2,521,950,535.78	1,652,976,108.15	34.46%	67.90%	32.87%	17.28%
其他	459,654,523.31	334,582,096.61	27.21%	373.86%	174.82%	52.72%

(七) 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期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(八) 相关数据同比变化达 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本报告期，公司经纪业务收入较上年同期增长 71.24%、新房业务收入较上年同期增长 70.76%、资管业务收入较上年同期增长 30.52%，主要原因是上年同期受疫情影响，业务成交量减少，本期随着公司数字化战略的深入推进，公司线上流量大幅提升，同时本期规模扩张提速，网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所提高。

四、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	21,368,331.31	3.96%	主要是交易性金融资产在持有期间产生的投资收益	否
公允价值变动损益	1,507,200.00	0.28%	系以公允价值计量的金融资产和投资性房地产产生的公允价值变动损益	否
资产减值	-50,969,449.09	9.45%	系计提的信用减值损失和资产减值损失	否
营业外收入	13,082,237.45	2.42%	主要是取得的违约金、罚款等收入	否
营业外支出	10,124,324.53	1.88%	主要是支付的赔偿、补偿等支出	否

五、资产及负债状况

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,201,624,433.59	18.24%	4,243,351,824.95	21.09%	-2.85%	
应收账款	1,499,721,201.48	6.51%	1,339,798,214.77	6.66%	-0.15%	
存货	586,363,703.77	2.55%	488,469,229.20	2.43%	0.12%	
投资性房地产	3,022,541,614.33	13.12%	2,426,783,293.98	12.06%	1.06%	
长期股权投资	95,917,616.73	0.42%	93,892,006.13	0.47%	-0.05%	
固定资产	326,238,198.69	1.42%	330,990,825.18	1.64%	-0.22%	
在建工程	20,733,840.76	0.09%	3,244,475.81	0.02%	0.07%	
使用权资产	2,259,054,496.34	9.81%			9.81%	系本期执行新租赁准则影响

短期借款	2,136,339,702.68	9.27%	2,050,024,541.96	10.19%	-0.92%	
合同负债	721,636,351.10	3.13%	673,010,176.85	3.34%	-0.21%	
长期借款	270,966,720.00	1.18%	561,583,360.00	2.79%	-1.61%	
租赁负债	1,394,761,725.93	6.06%			6.06%	系本期执行新租赁准则影响

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、515J Realty Co. Ltd.)	开展美国经纪业务设立的境外公司	1,270.78	美国伊利诺伊州	子公司	公司加强投资项目的控制管理,规范相关业务操作流程。	-141.37	0.12%	否
其他情况说明	无							

3. 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	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产 (不含衍生金融资产)	825,947,859.77				2,013,473,848.77	2,216,617,591.08		622,804,117.46
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	62,212,368.31		-9,000,000.00				-9,834,590.31	43,377,778.00
金融资产小计	888,160,228.08		-9,000,000.00		2,013,473,848.77	2,216,617,591.08	-9,834,590.31	666,181,895.46
投资性房地产	2,426,783,293.98					9,471,400.00	605,229,720.35	3,022,541,614.33
生产性生物资产								
应收款项融资	367,456.16						212,430.72	579,886.88
其他	51,900,000.00	1,900,000.00						53,800,000.00
上述合计	3,367,210,978.22	1,900,000.00	-9,000,000.00		2,013,473,848.77	2,226,088,991.08	595,607,560.76	3,743,103,396.67
金融负债	19,529,600.00							19,529,600.00

其他变动的内容：本报告期，投资性房地产增加 605,229,720.35 元、其他权益工具投

资减少 9,834,590.31 元，为公司全资子公司本期收购华夏西部经济开发有限公司 100% 股权导致。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因	备注
货币资金	374,959,281.65	住房租赁风险防控金和按揭保证金、银行承兑汇票保证金等各类保证金	截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“61. 所有权或使用权受到限制的资产”。
固定资产	63,701,258.91	抵押	
投资性房地产	1,764,659,870.00	抵押	
合计	2,203,320,410.56		

六、投资状况分析

1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
2,017,268,748.91	2,723,947,700.00	-25.94%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额（万元）	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（如有）	披露索引（如有）
华夏西部经济开发有限公司	投资、咨询	现金收购	41,680.36	100%	自有	西藏太和先机投资管理有限公司、太和先机资产管理有限公司	长期	股权	股权过户已完成，工商变更登记已完成			否	2021年5月15日	《关于全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司 100%股权暨关联交易的公告》（2021-044号）刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
合计	--	--	41,680.36	--	--	--	--	--	--			--		

3. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4. 金融资产投资

(1) 证券投资情况

 适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(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。

七、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

 适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况

 适用 不适用

公司报告期未出售重大股权。

八、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
我爱我家云数据有限公司	子公司	房地产经纪	50,000,000.00	13,070,472,499.05	3,276,835,458.14	5,778,370,747.92	569,366,387.97	414,916,494.76

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
我爱我家云数据有限公司	新设	根据公司业务发展的需要设立,以扩大规模,增加覆盖,提高市占率,增厚公司业绩。
我爱我家创新科技有限公司	新设	
相寓智能科技有限公司	新设	
相寓(天津)智能科技有限公司	新设	
西安相寓生活智能科技有限公司	新设	
嘉兴尹杨商务咨询有限公司	新设	
太原市民泰伟业房地产经纪有限公司	新设	

太原市国泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市安泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市新天伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市坤泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市吉泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市隆泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市顺泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市宏泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市富泰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市创辰伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市鼎冠伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市园成伟业房地产经纪有限公司	新设		
太原市恒富伟业房地产经纪有限公司	新设		
河南我爱我家房地产经纪有限公司	新设		
郑州智格房地产营销策划有限公司	新设		
郑州智诚房地产营销策划有限公司	新设		
郑州智源房地产营销策划有限公司	新设		
郑州智星房地产营销策划有限公司	新设		
郑州智信房地产营销策划有限公司	新设		
河南欧晟房地产营销策划有限公司	新设		
合肥汇易有家信息科技有限公司	新设		
我爱我家（西安）房地产经纪有限公司	新设		
我爱我家（烟台）数据服务有限公司	新设		
我爱我家创新科技（苏州）有限公司	新设		
我爱我家数字科技有限公司	新设		
青岛伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设		
合肥伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设		
华夏西部经济开发有限公司	购买		为满足公司业务经营及业务发展需求购买，有利于优化公司资产结构，降低运营费用，以提升公司资产规模质量和公司形象。
华邦物业管理有限公司	购买		
北京商客云码科技有限公司	注销		无重大影响
北京海外有家网络科技有限公司	注销		
北京我爱我家科技有限公司	注销		
三河市隽舍房产经纪有限公司	注销		
廊坊市汇众房地产经纪有限公司	注销		
廊坊市我爱我家房地产经纪有限公司	注销		
上海璞靳装饰装潢有限公司	注销		

主要控股、参股公司情况说明：

具体参见本节“管理层讨论与分析”中的“三、主营业务分析”之“（二）主要经营成果”相关内容。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险与应对措施

1. 可能面临的风险

（1）市场风险

由于上半年市场需求的快速释放，下半年可能面临需求韧性不足致房产交易规模不及预期，进而影响公司业务发展受限的风险。

（2）政策风险

下半年，各城市或参考借鉴一二线城市有效的调控政策，针对市场热度较高的城市，地方政府可能将加强市场的调控力度，导致当地市场交易量萎缩，从整体来看，政策环境依然存在较多不确定性的因素。

（3）管理风险

公司加盟城市数、单城市加盟门店数快速上涨，可能面临一二线工作协同度、系统支持效率、人力资源配备、新业务条线落地等方面的具体问题，导致推进进度不及预期的风险。

（4）人才竞争风险

房产经纪人是房产中介公司宝贵的人力资源，行业内对拥有较多客户资源以及丰富工作经验的经纪人的竞争非常激烈，这对部分城市业务团队的稳定性形成影响，易产生人员流失的风险。

（5）疫情风险

疫情对全球经济造成了巨大冲击，同时本土疫情最近有所反弹，公司经纪人平时与客户见面交流很多，虽然公司的线上业务体系将缓解疫情对公司经纪业务的冲击，但疫情对行业及公司未来发展的影响仍存在一定的不确定性。

2. 针对可能面临风险的应对措施

针对以上风险，公司从以下措施进行规避和防范：

（1）加强各业务板块间的协同合作

公司的多品牌多业务模式加速在房源管理、运营管理、品牌营销等方面的联动，提升经营质量，降低单一业务市场波动对公司业绩的影响。

（2）加强政策解读，把握市场走势

公司积极关注政府对于房地产市场的相关调控，力争准确把握政策走势，及时跟进政策的变化，并结合政策发展进行市场策略的调整。此外，公司会继续强化合规管理以及对员工的法制教育，规避违规风险。

（3）专注于数字化系统能力建设和组织效能提升

公司将对数字化能力建设和系统覆盖能力做持续强化，通过在组织机构、制度流程、沟通机制等方面的优化，赋能城市、赋能经纪人。

（4）推动经纪人队伍的专业化和复合型发展

作为以人为本的房产中介公司，公司需要保留真正的核心专业人才，并提升对外部高端专业人才的吸引力度。公司将从专业知识、经营能力、职业素养等方面实现标准化与制度化，帮助经纪人提升其专业性和并为经纪人做好职业发展的相关规划，使经纪人具有事业感和获得感。在公司多元化发展战略的大背景下，公司力争将经纪人打造成复合型人才，完善经纪人跨领域的专业能力，如在社区服务、家装服务、金融服务、养老等方面。

（5）提高疫情危害认知，做好疫情的防范、防护

提高员工对疫情危害的认知力，增强战胜危机的心力，做好工作场所卫生保障。加强公司日常疫情报告制度的管理和防治措施落实情况的督查与评估，并配合园区管委会等部门做好疫情处置工作，降低疫情危害。

十一、公司未来发展的展望

（一）下半年市场分析

1. 新房、二手房市场情况推演

2021年上半年，房地产市场量价稳步提升，新房、二手房交易量累计小幅上涨，长三角、珠三角地区房价、交易量依然领涨各区域。同时，在“就地过年”导向及三条红线强压线下房企持续积极促销等因素推动下，重点城市地产市场活跃度较高，其中一线、

东部热点二线及强三线城市市场热度延续，带动重点城市整体成交规模达近五年最高水平，仅次于2016年同期水平。

与此同时，在“房住不炒”长效管控机制下，中央和地方密集出台调控政策，诸如“限售”、“信贷方式受控”、“集中供地”等措施，一是稳定市场预期，二是稳定市场秩序，调控逻辑进一步侧重供给端侧重，针对新房、二手房市场调控的力度亦在不断加强，部分城市调控效果已现，下半年调控或将延续整体偏紧的态势。预计在整体高压的地产调控政策下，全国商品房销售规模下半年同比将出现回落，但2021年由于上半年表现良好，全年仍有望维持2020年的销量。而二手房部分，由于目前贷款首付比例上调，购房成本初始上升，加之学区房政策转向，各地实施网签限价，二手房地产市场管理政策整体收紧，交易价格、交易手续审查进入严管周期，二手市场预期下半年会出现下降，但全年度来看，由于2021年上半年市场回暖较为迅速，市场销量较好，预计全年能维持一个不低于2019年、2020年的平稳市场销量。

2. 租赁市场情况推演

从租赁市场板块来看，经过2020年的低迷，目前长租公寓市场热度明显回暖。从政策角度来看，各地开始陆续针对租赁市场的供应、补贴、合作模式开始进行细部的调整，同时北上深和各地陆续出台“十四五”期间的住房供应规划，在规划中各地都将“租赁住房供应”量重点提升，从供应链贯彻“租售并举”将成为住房市场的重要来源。未来一定时期内，中央及地方将加快推动住房租赁条例出台，将坚持规范与发展并举，坚持政府和社会两手并进提高供应量，采用灵活多样的管理措施，给予市场化机构规范的发展空间。

3. 商业地产市场情况推演

在“十四五”商务发展规划中指出要培育以信息技术为手段、以多业态聚合、多场景覆盖为特征的新型消费，优化流通网络，壮大流通主体。上半年，“社区商业”、“购物中心数字化”等词汇更是成为商业地产趋势的代名词。预计下半年，沉浸式体验业态有望成为购物中心主力军，数字化将被进一步广泛应用，商业地产或将实现数字化技术全覆盖，疫情零星散发背景下，无人配送等新兴物流配送或将成为下半年新的发展趋势。

近两年新一线城市和二三线城市消费水平不断提升，尤其是新一线城市的潜在消费能力巨大，这两年房企发展不断下沉，而对于城市大众消费品牌而言，新一线城市和二三线城市或将是其重要的布局点。

（二）下半年工作重点

1. 直营城市持续巩固市场占有率，依据政策、市场变化及时调整开店策略，以及调整市场策略，在核心城市有条件的情况下择机拓店增人；发展合伙业务模式，吸纳优质内外部团队加入我爱我家体系，填补空白商圈，进一步提升市场占有率；将北京公司数字化高效中后台经验，向全国推广。

2. 加盟业务在上半年超额完成拓城拓店目标的前提下，挑战更高的全年目标。公司将加盟业务的年度目标从原有的 30 城 2150 家门店，提升到 35 城 2500 家门店。下半年新进加盟城市的筹备周期也会进一步缩短，i+SaaS 系统的新城市部署节奏提速，推动第一批拓展的加盟城市稳步进入运营效率提升阶段。

3. 合伙业务已落地城市在运营过程中持续优化模式和完善方案规则，做好试点经验总结和样板的打造，继续推进合伙业务在更多城市的落地，助力直营城市人店数量和市占率的增长。

4. 相寓在保持高运营效率的前提下主动适应市场变化，调节在管规模。以业务创新寻求新的增长点，将在深圳做的轻运营模式尝试做系统化和标准化的模式梳理，并在新的市场中推广。

5. 加大在 IT 和数字化上的资源投入，实现数字化能力向直营、合伙、加盟体系的全模式覆盖。

（1）推动新增加盟城市的 i+SaaS 系统部署和官网上线的进程，满足加盟业务规模快速增长带来的系统用量需求，建设系统快速迭代的能力，更好的赋能加盟店效人效的提升。

（2）合伙业务推广阶段，做好系统模块选配及对应开发。

（3）继续强化直营 CBS 系统功能开发，满足新需求，并加速在直营城市推广。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	临时股东大会	57.7324%	2021年4月13日	2021年4月14日	审议通过了《关于本次非公开发行A股股票涉及关联交易的议案》《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行A股股票预案〉的议案》《关于〈公司非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告〉的议案》《关于公司与特定对象签订〈附条件生效的非公开发行股票认购协议〉的议案》《关于非公开发行A股股票摊薄即期回报及填补措施与相关主体承诺的议案》《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项的议案》《关于修订〈公司募集资金管理办法〉的议案》《关于修订〈公司募集资金管理办法〉的议案》《关于增补第十届监事会监事的议案》11项提案。 《2021年第一次临时股东大会决议公告》（2021-021号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2020年年度股东大会	年度股东大会	42.1868%	2021年5月26日	2021年5月27日	审议通过了《公司2020年年度报告及摘要》《公司2020年度董事会工作报告》《公司2020年度监事会工作报告》《公司2020年度财务决算报告》《关于公司2020年度利润分配的预案》《关于2021年度为子公司新增债务融资提供担保额度的议案》《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司第二期员工持股计划相关事宜的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法（草案）〉的议案》《关于全资子公司就收购华夏西部经济开发有限公司100%股权与关联方签署股权转让协议的议案》12项提案。 《2020年年度股东大会决议公告》（2021-047号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司董事、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
花嘉俊	监事	被选举	2021年4月13日	股东大会选举
张鹏	职工代表监事	被选举	2021年6月10日	职工代表大会选举
	监事会主席	被选举	2021年6月11日	监事会选举
高志凌	监事	离任	2021年3月18日	个人原因辞职
葛欣	职工代表监事、 监事会主席	离任	2021年6月10日	个人原因辞职

注：（1）鉴于监事高志凌先生因个人原因于2021年3月18日申请辞去监事职务，公司于2021年4月13日召开2021年第一次临时股东大会选举花嘉俊先生为公司第十届监事会监事。

上述事项具体内容详见本公司分别于2021年3月23日和2021年4月14日刊登于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《第十届监事会第四次会议决议公告》（2021-011号）和《2021年第一次临时股东大会决议公告》（2021-021号）等相关公告。

（2）鉴于葛欣女士因个人原因于2021年6月10日申请辞去职工代表监事及监事会主席职务，公司于2021年6月10日召开的第五届三次职代会第五次职工代表组长联席扩大会选举张鹏先生为公司第十届监事会职工代表监事，于2021年6月11日召开的第十届监事会第七次会议选举张鹏先生为公司第十届监事会主席。

上述事项具体内容详见本公司于2021年6月15日刊登于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于职工代表监事辞职暨补选职工代表监事的公告》（2021-049号）和《第十届监事会第七次会议决议暨选举监事会主席的公告》（2021-050号）。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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

公司第二期员工持股计划情况

公司分别于2021年5月14日和2021年5月26日召开第十届董事会第十次会议、第十届监事会第六次会议和2020年年度股东大会，审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》等第二期员工持股计划

相关议案，并于2021年6月23日召开公司第十届董事会第十一次会议，在公司2020年年度股东大会授权范围内，对第二期员工持股计划及其管理办法的部分内容进行了修订。

公司第二期员工持股计划参加对象为公司的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员、公司及控股子公司的中高层管理人员和核心业务技术骨干；股票来源为公司回购专用账户回购的34,863,973股股票（占总股本的1.48%），以及参与员工持股计划的员工自筹资金总额14,119.91万元通过持股计划通过二级市场购买方式取得的公司股票；公司二期员工持股计划存续期为48个月，委托长江养老保险股份有限公司“长江养老企业员工持股专项集合型团体养老保障管理产品”进行实施与管理。

2021年7月9日，公司回购专用证券账户中所持有的回购股票34,863,973股通过非交易过户方式以零对价转让已全部过户至第二期员工持股计划专用证券账户；2021年7月8日-7月12日期间，公司第二期员工持股计划通过二级市场以集中竞价交易的方式累计购买公司股票31,575,100股（占公司总股本的1.34%），交易均价为4.4087元/股，实际成交金额13,920.51万元（不含交易费用），已完成二级市场股票购买。截至本报告披露日，本次员工持股计划持有的股票数量合计66,439,073股（占公司总股本的2.82%），上述股票自2021年7月13日起按照规定予以锁定，锁定期最长36个月，满12个月、24个月、36个月，可分别解锁持股计划总数的1/3。

上述事项具体内容详见公司分别于2021年5月15日、2021年5月27日、2021年6月5日、2021年6月24日和2021年7月13日披露于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第十届董事会第十次会议决议公告》（2021-040号）、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》及摘要（2021-043号）、《2020年年度股东大会决议公告》（2021-047号）、《关于第二期员工持股计划实施进展的公告》（2021-049号）、《第十届董事会第十一次会议决议公告》（2021-052号）、《关于修订公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的公告》（2021-054号）、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案修订稿）》及摘要（2021-055号）和《关于第二期员工持股计划非交易过户及股票购买完成暨实施进展的公告》（2021-057号）等相关公告。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

否

公司及子公司均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严格执行环保方面的法律法规，未出现关于环保方面违法违规而受到处罚的情况。

支持绿色经济，倡导绿色经营

公司深刻认识绿色践行的重要意义。作为一家肩负社会责任感的居住服务运营商，公司一直致力于通过科技创新助力行业基础设施建设，促进行业效率提高，促进提升居住服务品质与消费者体验。公司主动践行节能环保理念，倡导绿色经营，自觉履行生态环境保护的社会责任。

在实践中，公司将科技持续注入自身运营，提升资源利用效率，用科技力量推动绿色低碳变革。公司通过推进线上能力的建设，在原有VR看房的基础上，推出了AI自动讲房及VR远程看房+讲房功能，实现看房服务向线上化、数字化的深入转化，实现了看房不用跑、沟通零距离，省去经纪人和用户大量的线下通勤距离，减少各业务环节的碳排放。面对每天大量的商品房交易、房屋租赁等业务，合同签署量巨大，公司引入电子合同，实现租房、商品房交易在线签约，在保证安全的同时，实现各方更高效、更便捷地签订合同，使无纸化签约和绿色办公成为可能。公司高度关注节能环保及对周边环境的影响，从基础建设、办公垃圾和废水处理、照明、园区绿化等方面严格执行国家及行业相关规定，节能减排，创造良好、绿色和健康的办公环境，让践行绿色生活、践行环境保护与可持续发展的理念落实于公司及员工的日常行为。自《北京市生活垃圾管理条例》施行以来，垃圾分类正在成为城市新时尚，逐步渗入到居民的点滴生活之中。公司也在第一时间上线了内部培训系统，帮助经纪人进行垃圾分类相关知识培训，目前所有人已全部通过垃圾分类考核测试，并自发地参与到社区垃圾分类公益行动当中。

二、社会责任情况

作为国内领先的数字驱动新型居住服务运营商，公司坚持企业发展与社会责任并重，积极践行“让我们陪您发现心中的家”“让家更美好”的愿景，加强企业自律，坚持诚信经营，积极寻求企业发展与公益和社会责任的结合点，在保证企业持续高质量发展的过程中，积极响应国家政策的要求和社会发展的需要，真诚回报社会，打造幸福企业，履行安家使命，自觉履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益，用数字驱动促进民生服务，为每一个家庭带来更美好的居住服务体验，为客户创造价值，为股东提供回报，实现企业与利益相关者的协同发展，努力打造为客户信赖、员工拥护、股东认可、市场欢迎、监管安心的“城市居家综合服务提供商”，从而促进公司与社会的协调、和谐发展。

1. 强化党建引领，履行安家使命，推动企业高质量发展

公司切实履行企业的政治责任、社会责任、经济责任，探索实践“四位一体”大党建工作模式和公司治理模式，务实推进党建工作与业务发展紧密融合，不断增强员工幸福感和企业凝聚力，着力打造非公企业党建特色品牌，为企业实施新战略、踏上新征程、实现新发展提供政治保障和精神动力。在中国共产党建党100周年之际，公司组织管理层和党员代表进行了重温党史，学习西柏坡精神和延安精神的专题教学活动，增进了家国情怀，为公司持续发展凝聚了奋进新征程的强大精神力量。

在践行企业社会责任的过程中，公司积极响应党和政府号召，贯彻落实各项政策要求，根据“房住不炒精神”，促进社会治理和民生服务。秉承“客户为尊，服务至诚”的理念，致力于守护交易安全、提升顾客服务体验。早在2017年4月就推出《北京我爱我家真服务八项承诺》并持续进行升级迭代，其中客户免打扰、三天无条件退房、退租24小时退还押金等多项服务开行业先河，成为行业内的标杆型服务准则。上半年再次升级服务标准，推出15项安心服务承诺，进一步实现对二手房买卖交易全流程覆盖，从售前的房源保真到售中阶段的资金安全、履约跟踪、法律顾问、时效管理、随时随地交易，再到售后的欠费垫付、房屋质量保障，真正体现了为客户安全、高效、便捷的购房体验360度护航，维护行业秩序和消费者利益。

2. 股东和债权人权益保护

公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规的要求，真实、准确、完整地进行信息披露。积极接待各类投资者，通过实地调研、网上业绩说明会、电话会议、投资者电话、

电子邮箱、深交所“互动易”平台等多种方式，与投资者进行线上、线下交流互动，为投资者获取公司信息创造良好途径。

公司重视对投资者的合理回报，在确保公司正常经营和持续发展的前提下，制定了相对稳定的利润分配政策和分红方案以回报股东。

3. 以人为本，提升员工职业技能，用关爱构筑温馨幸福家园

公司的发展离不开每一位员工的付出和支持，关爱每一位员工就是关爱企业的发展。公司倡导提升员工的幸福感，打造幸福企业，把企业与员工的共同利益和共同目标放在第一位，始终坚持以人为本，关爱员工，从点滴爱心做起，切实维护员工权益，珍惜每个员工、客户、投资者，珍惜每一位同行者，努力为员工谋求幸福，用爱心温暖员工的心，激发潜能，培育素养，实现价值，让员工感受家的温暖，增强团队的凝聚力和归属感，激发员工的主动性、积极性和创造性。公司严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等相关法律法规，建立合法的用工制度，依法为员工缴纳各项社会保险，保障员工享有国家规定的各项合法权益，同时公司通过为员工购买重疾、意外等商业保险帮助员工抵御风险。在员工关怀方面，通过开展“关爱女职工健康 共创和谐生活”女职工健康知识讲座，“端午学党史 粽香感党恩”端午节活动，“永远跟党走 启航新征程”系列主题党日活动；组织员工体检、野外拓展、足球比赛、生日福利及各种形式的员工培训、学习、读书会等文体活动丰富员工的业余文化生活，促进员工身心健康，营造团结奋进的文化氛围，激发团队活力，增强团队凝聚力，让员工拥有归属感，有利于提高工作效率及对消费者的服务质量。

公司不断健全人力资源管理机制，构建了公平、公正、科学、合理的市场化绩效薪酬机制，搭建了员工向上晋升渠道及和谐的劳动关系。继第一期员工持股计划之后，今年上半年，公司推出了第二期员工持股计划，参加总人数未超过750人，本次员工持股计划持有公司股票数量合计66,439,073股。

“以人为本，价值予人”是我爱我家培养人才核心理念。近年来，我爱我家积极推进数字化赋能，为拓展经纪人能力边界和个人价值实现提供有力保障。公司上线了数字化培训体系“星途计划”，自主研发数字化培训工具“我家繁星”APP，以更贴合经纪人成长曲线的方式，通过场景化的学习模式，提供各类培训课程，让经纪人迅速了解行业、掌握技能，进一步提升组织活力，促进各专业条线复合型人才培养。上半年，通过组织七一专题党史学习教育系列活动、组织工会干部参加全总“深入学习习近

平总书记在全国劳模大会上的重要讲话精神”专题网络培训、组织“强意识，查隐患，促发展，保安康”的“安康杯”竞赛活动等不断增强党组织战斗堡垒和党员先锋模范作用，提升员工专业技能，凝心聚力推动公司高质量发展。

公司经纪人当中超过70%都是年轻人，公司团委围绕青年团员的需求，用青年易于接受的方式，开展形式多样的品牌化项目，使团员青年增强本领、增长才干，实现青年需求与团组织活动的有效对接。积极引导团员青年把人生目标与企业发展紧密相连，引导青年在社区志愿服务、帮扶他人的过程中感受快乐、体会岗位价值、人生价值，从而服务青年全面发展。

在我爱我家，员工不仅有公平合理晋升的职业发展通道，更可以时刻体会到公司对员工真诚关怀及尊重。

4. 社区服务常态化 助力实现美好居住

公司秉承“构建和谐幸福社区生活”的宗旨，履行“志愿服务+社区守护+社会公益”三位一体的社会责任理念，积极参与社区治理共建共治，将社区建设与公益慈善事业深度融合，开展助老、助学、助残、环保等公益活动。在公司内部营造企业“小家”的幸福感的的同时，在集团外部不断营造爱家人是“大家”一份子的幸福感。

(1) 2020年11月，公司发布了首个企业社区公益体系“守护者计划”。今年上半年，在共青团北京市委员会、北京市志愿服务指导中心、共青团北京市朝阳区委员会的指导下，我爱我家联合北京青年报社、北青社区传媒，在北京首钢园区共同举办“激情冰雪 相约冬奥 倒计时310天活动暨我爱我家冬奥志愿服务百千万行动启动会”，计划从生活、环境、健康、应急、房产5大方面为社区提供守护。通过具体量化志愿服务时长、志愿门店数量等形式助力冬奥，我爱我家每家参与门店参与各类志愿服务时长100小时以上，在全国范围内号召上千家门店参与冬奥志愿，并累计贡献志愿服务10万+小时。在冬奥志愿服务中，我爱我家将在冬奥科普宣传、加油助威、赛场服务等三大方面发力，发挥我爱我家扎根社区贴近居民的优势，让冬奥知识、冬奥文化走进社区，走到居民身边。同时，通过冬奥志愿服务进社区，强化门店、经纪人与社区的连接互动。

(2) 组织志愿者加入北京市朝阳区首批接种志愿服务突击队，组织2批共百余名志愿者参加朝阳规划艺术馆接种点为期2周的接种志愿服务，为34201位市民提供接种保障服务。

(3) 2021年，我爱我家已连续7年开展“高考助力站”服务项目。高考期间，我

我爱我家北京公司 600 余家门店化身“高考助力站”，走近社区、校园，为考生和家长提供包括饮用水、应急文具、实时打印复印、上网电脑、应急电话、避暑休息站、无线 WIFI、手机应急充电、卫生间使用、问路指引等在内的 10 项免费服务。活动期间，共计为 14 万+考生、家长提供相关服务助力，帮助考生家庭扫除后顾之忧。

(4) 6 月 22 日，在北京市住房城乡建设委联合团市委、朝阳区房管局、北京房地产中介行业协会等政府部门的组织下，我爱我家、相寓走进北京高校，共同开展“毕业季租房服务进校园”系列活动，为即将毕业的大学生送上“0 押金”“房租月付”两大福利，通过以上优惠措施，减轻毕业生首付压力，让年轻人更轻松地找到城市生活的栖息地，助力他们安心实现梦想。

(5) 2 月 7 日，我爱我家联合共青团北京市朝阳区委员会、区青联、北青社区传媒一起开展关爱留京朝阳青年暖春行动、关爱困境青少年的等公益活动，通过走访慰问的形式，为主动留京的异乡人、困境青少年赠送米、面、油等饱含着暖意的年货礼包，向留京的异乡人、困境青少年致以新春的美好祝愿。

(6) 太原公司慰问孤寡老人温情传递人心，上半年共计送出 200 余份生日祝福，志愿服务足迹遍布太原市 150 个小区、100 余个社区。

(7) 无锡公司 2021 年上半年共参加公益活动 11 场，给环卫工人送水，给他们送去一份清凉和关怀；给坚守岗位，无私奉献的交警送所需物资。通过社区组织居民们做手工公益活动，使邻里之间拉进距离，更进一步丰富社区文化生活，促进社区和谐发展。通过社区广场电子屏、官方公众号、宣传海报等增强居民的安全防护知识，受益居民共计 493 名。

(8) 2021 年 5 月 20 日，天津我爱我家产权服务中心团队代表走进顺平县安阳乡贾各庄希望小学开展公益活动，为孩子们送去精心准备的 82 套文具，鼓励孩子们好好学习，为这个充满爱的特殊节日增添了一份温馨和喜悦。

(9) 2021 年 5 月 19 日，杭州公司向威坪镇“残疾人之家”送去图书、羽毛球拍、跳绳、桌棋、背包、服装等文体物品，公司将不断探索扶残助残路径，积极营造扶残助残的社会风尚，以微薄的力量助力国家残疾人事业发展。

(10) 昆明公司联合深圳德技医疗集团联合向昆明市慈善总会捐赠了价值 10 万元的 1 万个医用隔离面罩的防疫物资，分别定向捐赠给昆明市口腔医院 7000 个，昆明市五华区护国街道祥云社区 3000 个，表达了对奋战在疫情防控一线的和社区一线人

员的深切关怀。

(10) 天津公司“爱家基金”传递爱、幸福家，资助困难员工，2021年上半年共发放“爱家基金”11.744万元，帮助了6名困难员工。

(11) 昆明公司坚持开展员工关爱活动，上半年看望慰问生孩子、生病住院员工38人次；自2004年起一直坚持通过“心连心”救助基金和“新长城”助学基金以多种途径救助帮扶癌症、患病住院、家属过世、特困学生等人员。今年上半年通过“心连心”救助基金和“新长城”助学基金救助帮扶癌症、患病住院、家属过世、特困学生16人次，发放帮扶金2.59万元；慰问低收入职工225人次。全国、云南省、昆明市总工会领导上半年3次入户看望公司困难职工，1名一线员工获得昆明市总工会“求学圆梦行动”助学金。

房地产经纪行业在保障房地产交易安全、改善人们居住条件、优化资源配置等方面都发挥了不可或缺的作用。公司将继续坚持守法经营、诚信服务，切实提升交易服务品质，为消费者提供更真实的房源信息、更高效的交易服务、更规范的作业流程，履行时代赋予的“安家”使命，努力打造幸福企业，践行社会责任，承担更多的企业担当。

第六节 重要事项

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

1. 承诺相关方在报告期内履行完毕的承诺事项

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	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	<p>股份锁定的承诺：</p> <p>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。</p>	2017年2月24日	36个月	<p>限售股份登记已办理完毕。限售期限自2018年2月5日开始。</p> <p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，公司于2021年2月3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预登记手续，并于上市日2021年2月5日前一交易日（2021年2月4日）收市后正式完成解除限售的变更登记。该承诺已履行完毕。</p>
资产重组时所作承诺	太和先机；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	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	<p>业绩承诺及补偿安排：</p> <p>1. 自2017年1月1日起，北京我爱我家房地产经纪有限公司截至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。</p> <p>2. 我爱我家房地产经纪各利润补偿年度的实际净利润由双方认可的本公司届时聘请的具有证券业务资格的会计师事务所出具《专项审核报告》予以确定。若自2017年1月1日起，我爱我家房地产经纪截至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，业绩承诺的补偿义务人按照《标的资产业绩承诺补偿协议》及《标的资产业绩承诺补偿之补充协议》的约定履行补偿义务。</p>	2017年6月4日	3个会计年度	<p>根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告（2017年度）、（2018年度）、（2019年度），截至2019年12月31日，我爱我家房地产经纪2017年度、2018年度及2019年度实现的经审计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187,511.02万元，已完成业绩承诺方作出的业绩承诺，无须补偿。该承诺已履行完成。</p>

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	按规定履行	本次重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项已于2017年12月29日实施完成；本次重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项已于2018年2月5日实施完成；根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告（2017年度）、（2018年度）、（2019年度），截至2019年12月31日，本次重大资产重组标的公司北京我爱我家房地产经纪有限公司已完成业绩承诺方作出的业绩承诺。本公司未出现即期回报被摊薄的情况。该承诺已履行完毕。
	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	按规定履行	
资产重组时所作承诺	参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	业绩承诺与补偿： 业绩承诺的补偿义务人谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行承诺，自2019年1月1日起，蓝海购截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于7,000万元、15,000万元及24,000万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于上述当年累积承诺净利润数的，则补偿义务人向我我爱我家房地产经纪进行补偿。	2019年4月16日	3个会计年度	根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2019年度重大资产购买之2020年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》，蓝海购2019年度和2020年度实现的扣除非经常性损益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17,539.16万元，已达到2020年度业绩承诺的净利润数。该承诺持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
承诺是否按时履行			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			

2. 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及报告期后至本报告披露日作出的承诺事项

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
再融资时所作承诺	谢勇； 太和先机	公司拟非公开发行A股股票所作承诺	关于公司非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 1. 依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使权利，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。2. 切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本承诺人违反该等承诺并给上市公司或投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对公司或投资者的补偿责任。 3. 本承诺函出具日至本次非公开发行股票实施完毕前，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，且本承诺函相关内容不能满足中国证监会该等规定时，本承诺人承诺届时将按照中国证监会最新规定出具补充承诺。 4. 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本承诺人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2021年3月22日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
再融资时所作承诺	我爱我家 董事、高级管理人员	公司拟非公开发行A股股票所作承诺	关于公司非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 1. 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2. 对包括本人在内的董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3. 不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。 4. 董事会或其薪酬与考核委员会制订薪酬制度时，提议（如有权）并支持薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在董事会、股东大会投票（如有投票权）赞成薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的相关议案。 5. 若公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6. 自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票完成前，若国家及证券监管部门作出关于上市公司填补被摊薄即期回报措施的其他新的监管规定的，且本承诺不能满足国家及证券监管部门的该等规定时，届时将按照国家及证券监管部门的最新规定出具补充承诺。 7. 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2021年3月22日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
再融资时所作承诺	谢勇； 太和先机； 我爱我家 董事、高级管理人员	公司拟非公开发行A股股票所作承诺	关于公司非公开发行股票之房地产业务相关事项的承诺： 如我爱我家存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给我爱我家和投资者造成损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2021年8月9日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
承诺是否按时履行			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			

二、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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期内无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、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。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

本报告期内，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2021年1-6月发生诉讼、仲裁事项638件。主要涉及二手业务、房屋托管业务、新房业务合同、物业服务合同、买卖合同、劳动争议等。	14,214.59万元(其中,被诉案件274起,涉案金额4,021.64万元;起诉案件315起,涉案金额7,557.93万元;第三人案件49起,涉案金额2,635.02万元)	否	已结案178件,尚有诉讼阶段事项450件,执行阶段事项10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730.83万元。其中,被诉案件最终判决及和解金额115.10万元,实际履行金额95.52万元;公司起诉案件的最终判决及和解金额611.90万元,申请执行金额371.87万元,实际到账金额220.35万元;第三人案件的实际退还金额1.13万元,实际到账金额5.78万元。	不适用,未达到临时披露标准。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、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子公司	持有公司5%以上股份的法人一致行动人	关联采购、关联销售	采购网络端口或提供渠道销售服务	根据市场定价原则,双方协商确定	市场价格	3,716.20	29.04%	13,000.00	否	定期结算	不适用	2021年4月28日	《关于全资子公司2021年度日常关联交易预计的公告》(2021-032号)刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
瑞庭网络技术(上海)有限公司及其分子公司					市场价格	8,929.25	69.77%	13,000.00	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司及其分子公司					市场价格	153.21	1.20%	1,000.00	否	定期结算	不适用		
合计				--	--	12,798.66	100.00%	27,000.00	--	--	--	--	--

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）	2021年度，根据日常经营需求，公司全资子公司及其下属子公司因采购网络端口或提供渠道销售服务，预计2021年度日常关联交易总金额为不超过27,000万元，其中预计与北京五八信息技术有限公司及其分子公司的日常关联交易金额不超过13,000万元，报告期内实际发生额为3,716.20万元；预计与瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分子公司的日常关联交易金额不超过13,000万元，报告期内实际发生额为8,929.25万元；预计与五八同城信息技术有限公司及其分子公司的日常关联交易额不超过1,000万元，报告期内实际发生额为153.21万元。报告期内，公司与关联方日常关联交易的定价原则、结算方式等与预计情况一致，总计发生额为12,798.66万元，未超出预计获批金额。
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：经公司2021年4月26日召开的第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会审议通过，根据2021年度日常经营需要，公司全资子公司我爱我家数据服务有限公司及其下属子公司拟与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子公司分别签订相关服务合同，采购网络端口或为其提供渠道销售服务。预计2021年度采购和为其提供渠道销售服务金额为27,000万元。

2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

√适用 □不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)(如有)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
西藏太和先机投资管理有限公司	转让方太和先机及太和先机资产管理有限公司均为受本公司实际控制人谢勇控制的企业，其中太和先机为本公司控股股东。受让方西藏云百为本公司全资子公司。	向关联方购买资产	西藏云百以自有资金收购太和先机持有的华夏西部经济开发有限公司90%股权	以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为定价依据，由转让方和受让方一致协商确定	-32,032.26	9,531.47	8,460.00	扣除代为偿还标的公司等债务1,364.20万元后实际支付7,095.80万元	不适用	2021年5月15日	《关于全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司100%股权暨关联交易的公告》(2021-044号)刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
太和先机资产管理有限公司			西藏云百以自有资金收购太和先机持有的华夏西部经济开发有限公司10%股权				940.00	现金支付	不适用		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				<p>转让价格与评估价值不存在较大差异。根据深圳市世联资产评估有限公司出具的《西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（世联资产评报字 BJ[2021]第 0115 号），标的公司华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）全部 100%标的股权价值为 9,531.47 万元。据此转让方和受让方一致确认和同意，以该评估报告书确认的股权价值为作价依据，以 9,400 万元作为本次股权转让的转让价格。</p> <p>评估价值与账面价值差异较大，主要是华夏西部所持子公司股权评估增值较大。</p>							

对公司经营成果与财务状况的影响情况	本次交易完成后，华夏西部成为公司全资子公司，本公司将通过华夏西部和北京百大投资有限公司合计控制华邦物业 87.2327% 的股权。本次收购完成后，公司将持有一栋北京鸟巢附近的独立办公大楼，大楼总建筑面积为 19,574 平方米，占地面积为 9,315.72 平方米，该物业地理位置优越，未来可以作为公司在北京的办公及业务用房，除了满足公司经营及主营业务发展的需求，同时有利于优化公司资产结构，降低公司运营费用，进一步提升公司资产规模质量进而提升公司形象，增强公司竞争力。本次交易未对公司的正常生产经营带来重大影响，本次收购对公司本期和未来财务状况、经营成果、现金流量未产生重大影响，也未影响公司的业务独立性。
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	不适用

注：经公司分别于 2021 年 5 月 14 日和 2021 年 5 月 26 日召开的第十届董事会第十次会议和 2020 年年度股东大会审议批准，本公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司以自有资金收购西藏太和先机投资管理有限公司（本公司控股股东）和太和先机资产管理有限公司（本公司实际控制人谢勇先生控制的公司）持有的华夏西部经济开发有限公司 100% 股权。本次交易购买标的公司 100% 股权的交易价格以具有证券期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的标的公司 100% 股权评估价值 9,531.47 万元为定价依据，在此基础上经交易双方一致协商同意，以 9,400.00 万元作为本次交易的作价。截止 2021 年 4 月 30 日，标的公司合并报表总负债为 32,280.36 万元，本公司取得标的公司 100% 股权的交易价格为 9,400 万元，上述两项金额合计为 41,680.36 万元。

截至本报告披露日，西藏云百已按协议约定支付上述股权转让款。华夏西部经济开发有限公司的股权转让工商变更登记手续于 2021 年 5 月 27 日办理完成，华夏西部经济开发有限公司 100% 的股权已经变更登记至西藏云百名下，成为西藏云百的全资子公司。

3. 共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4. 关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

公司报告期发生的关联债权债务往来主要为公司子公司与 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其分子

公司因日常经营需要而采购房产网络推广产品或提供渠道销售服务产生。具体情况如下：

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	115.43	93.24				208.67
瑞庭网络技术(上海)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	161.66	105.32				266.98
上海更赢信息技术有限公司	持有公司5%股份以上的法人一致行动人	提供渠道销售服务	否		888.91	381.82			507.10
五八同城信息技术有限公司	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		5.20				5.20
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司的联营企业	应收代理服务费用	否	459.79		459.79			
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		有利于促进公司生产经营，促进交易的达成，实现双方共赢发展。							

5. 与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用 不适用

6. 其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2021年度日常关联交易预计事项	《第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会决议公告》(2021-024号)	2021年4月28日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	《关于全资子公司2021年度日常关联交易预计的公告》(2021-032号)		
全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司100%股权暨关联交易事项	《第十届董事会第十次会议决议公告》(2021-040号)	2021年5月15日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	《关于全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司100%股权暨关联交易的公告》(2021-044号)		
	《2020年年度股东大会决议公告》(2021-047号)	2021年5月27日	

十二、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拨子村东，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。

④经公司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（以下简称“商业公司”）按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。鉴于商业公司于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。报告期内，商业公司确认租金成本2,067.36万元。

报告期主要出租情况：

①经公司2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议审议通过，本公司全资子公司商业管理公司从新百房地产租赁的百大国际派A座写字楼部分房屋（面积为35,351.83平方米）及200个车位转租给昆明高新技术产业开发区孵化器管理中心（以下简称“孵化中心”）作为经营办公使用，并于2017年2月28日与孵化中心签订《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。2019年3月28日，商业管理公司、孵化中心和昆明高新技术产业开发区人力资源和社会保障局（以下简称“社保局”）经协商一致签订《关于《房屋租赁合同》之主体变更协议书》，原合同项下的租入主体由孵化中心变更为社保局。2020年9月22日，商业管理公司、社保局和昆明昆百高创商业管理有限公司（以下简称“昆百高创”）签订《关于《房屋租赁合同》之补充协议书》，原合同项下的出租主体由商业管理公司变更为昆百高创。报告期内，昆百高创实现租金收入1,004.59万元。

②本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现出租收入2,042.54万元。

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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2. 重大担保

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）						
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

昆明百货大楼商业有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年6月25日公告编号: 2019-066号	15,000.00	2019年6月27日	7800 注1	连带责任 保证担保 抵押担保	房产	是	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年8月30日公告编号: 2019-077号	143,600.00	2019年8月29日	9600 注2	连带责任 保证担保	无	是	2年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019年9月12日公告编号: 2019-080号; 2019-081号	5,000.00	2019年9月12日	0.00 注3	连带责任 保证担保	无	是	1年	是	否
昆明百大新纪元大酒店有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年11月27日公告编号: 2019-089号	900	2019年11月26日	250 注4	连带责任 保证担保	无	是	2年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年1月8日公告编号: 2020-001号	143,600.00	2020年1月10日	6000 注5	连带责任 保证担保	无	是	2年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年1月8日公告编号: 2020-001号	143,600.00	2020年1月19日	19096.67 注6	连带责任 保证担保	无	是	5年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年3月16日公告编号: 2020-011号	12,000.00	2020年3月13日	3983.5 注7	连带责任 保证担保	无	是	2年	否	否
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005号; 2020年3月16日公告编号: 2020-011号	10,000.00	2020年3月13日	0 注8	连带责任 保证担保	无	是	1年	是	否
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005号; 2020年3月26日公告编号: 2020-012号	10,000.00	2020年3月25日	4000 注9	连带责任 保证担保	无	是	2年	否	否

杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-004号; 2020年4月16日公告编号: 2020-016号	16,500.00	2020年4月15日	9950注10	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年2月25日公告编号: 2020-004号; 2020年4月16日公告编号: 2020-016号; 2020年5月14日公告编号: 2020-033号	127,100.00	2020年5月14日	0注11	连带责任保证担保	无	是	1年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年2月25日公告编号: 2020-004号; 2020年4月16日公告编号: 2020-016号; 2020年5月15日公告编号: 2020-034号	127,100.00	2020年5月14日	0注12	连带责任保证担保	无	是	1年	是	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年6月11日公告编号: 2020-041号	12,000.00	2020年6月18日	0注13	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	1年	是	否
昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年07月30日公告编号: 2020-056号	1,000.00	2020年7月30日	750注14	连带责任保证担保	无	是	2年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年7月30日公告编号: 2020-058号	17,000.00	2020年8月4日	15250注15	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年7月30日公告编号: 2020-058号	1,000.00	2020年8月28日	6900.00注16	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	1年	否	否

北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年08月13日公告编号: 2020-070号	15,000.00	2020年8月13日	10,000.00 注 17	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年09月23日公告编号: 2020-079号	150,000.00	2020年9月27日	8000 注 18	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
昆明百大集团商业管理有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年11月18日公告编号: 2020-085号	20,000.00	2020年11月20日	5000 注 19	连带责任保证担保 抵押担保	房产	是	15个月	否	否
上海家营物业管理有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年12月01日公告编号: 2020-088号	3,000.00	2020年12月16日	0 注 20	连带责任保证担保	无	是	3年	是	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年12月01日公告编号: 2020-088号; 2020年12月16日公告编号: 2020-093号	3,000.00	2020年12月16日	2000 注 21	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2021年1月05日公告编号: 2021-001号	147,000.00	2021年1月15日	60000 注 22	连带责任保证担保 抵押担保 股权质押	房产、股权	是	1年	否	否

昆明百货大楼商业有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2021年1月22日公告编号: 2021-002号	30,000.00	2021年1月29日	4000 注 23	连带责任保证担保 抵押担保	房产	是	1年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2021年1月22日公告编号: 2021-004号	5,000.00	2021年2月1日	3000 注 24	连带责任保证担保	无	是	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年2月25日公告编号: 2020-004; 2020年4月16日公告编号: 2020-016; 2020年6月11日公告编号: 2020-041号	127,100.00	2020年6月13日	20,000.00 注 25	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005号; 2020年4月28日公告编号: 2020-019号	5,000.00	2020年4月30日	5000 注 26	连带责任保证担保 抵押担保	房产	是	5年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	33,000.00		注 27						
昆明新西南商贸有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	1,000.00		注 28						
湖南蓝海购企业策划有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	10,000.00		注 29						
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	270,000.00		注 30						

杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	35,000.00			注 31					
杭州爱家物业服务集团有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	15,000.00			注 32					
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	16,500.00			注 33					
昆明百大集团商业管理有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	5,000.00			注 34					
昆明百大新纪元大酒店有限公司	2021年4月28日公告编号: 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号	1,000.00			注 35					
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		386,500.00			报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					67,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		647,000.00			报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					200,580.17
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	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百货大楼商业有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年6月25日公告编号: 2019-066号	0	2019年6月27日	0注1	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年7月30日公告编号: 2020-058号	0	2020年8月4日	0注15	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年7月30日公告编号: 2020-058号	0	2020年8月28日	0注16	连带责任保证担保抵押担保	房产	是	1年	否	否

北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2021年1月05日公告编号: 2021-001号	0	2021年1月15日	0注22	连带责任保证担保 抵押担保 股权质押	房产	是	1年	否	否	
昆明百货大楼商业有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005; 2020年4月28日公告编号: 2020-019号	0	2021年5月10日	0注26	连带责任保证担保 抵押担保	房产	是	5年	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)					0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)				0	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)		386,500.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)						67,000.00	
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		647,000.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)						200,580.17	
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例											18.68%
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)											32,033.50
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)											32,033.50
对未到期担保合同,报告期内已发生担保责任或有证据表明有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:

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。

注1:公司根据子公司经营业务开展的资金需求,为其2019年度的新增债务融资提供担保,担保总额度不超过18.45亿元,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,公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同,借款金额7,800万元,本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末,实际承担的担保责任为7,800万元。

注2:公司根据子公司经营业务开展的资金需求,为其2019年度的新增债务融资提供担保,担保总

额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 9,600 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 9,600 万元。

注 3：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司湖南蓝海购企业策划有限公司新增担保额度 5,000 万元。在该担保额度范围内，湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 4：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司与富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行签署流动资金借款合同，借款金额 800 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 250 万元。

注 5：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行署借款合同，借款金额 10,000 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 6,000 万元。

注 6：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行署借款合同，借款金额 23,596.67 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 19,096.67 万元。

注 7：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行申请 5,000 万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司为上述额度提供连带责任保证。截止期末，实际承担的担保责任为 3,983.50 万元。

注 8：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司苏州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 10,000 万元。在该担保额度范围内，苏州我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行签署借款合同，借款金额 1,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 9：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司苏州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 10,000 万元。在该担保额度范围内，苏州我爱我家房地产经纪有限公司与江苏江南农村商业银行股份有限公司苏州分行签署借款合同，借款金额 4,000 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 4,000 万元。

注 10：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额 13,460.49 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

9,950.00 万元。

注 11：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与盛京银行股份有限公司北京石景山支行签署借款合同，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，该笔债务已还清，担保已解除。

注 12：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 13：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行申请 4,500 万元综合授信，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 14：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司与富滇银行行政中心支行签署借款合同，借款金额 800 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 750 万元。

注15：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度17,000万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与海尔金融保理（重庆）有限公司签署保理合同，保理借款金额15,250万元，本公司及子公司昆明百货大楼商业有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为15,250万元。

注 16：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 10,000 万元。在该担保额度范围内，杭州我爱我家房地产经纪有限公司与海尔金融保理（重庆）有限公司签署保理合同，保理借款金额 6,900 万元，本公司及子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 6,900 万元。

注 17：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 18：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 8,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 19：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司昆明百大集团商业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，保理借款金额 5,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 20：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司上海家营物业管理有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署借款合同，借款金额 989 万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 21：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 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，公司子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与交通银行股份有限公司杭州城北支行签署借款合同，借款金额 2,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 2,000 万元。

注 22：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元。在该担保额度范围内，子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，借款金额 60,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保，子公司昆明新西南商贸有限公司为上述授信提供抵押担保及股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 60,000 万元。

注 23：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元。在该担保额度范围内，公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国光大银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 4,000 万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 24：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元。在该担保额度范围内，湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同，借款金额 3,000 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 3,000 万元。

注 25：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司北京分行署借款合同，借款金额 20,000 万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，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 26：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百货大楼商业有限公司新增担保额度 5,000 万元。在该担保额度范围内，昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 27：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百货大楼商业有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 33,000 万元，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 28：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明新西南商贸有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 1,000 万元，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 29：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司湖南蓝海购企业策划有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 10,000 万元，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 30：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 270,000 万元，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 31：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 35,000 万元，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 32：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司杭州爱家物业服务服务有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 15,000 万元，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 33：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 16,500 万元，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 34：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百大集团商业管理有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 5,000 万元，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 35：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 1,000 万元，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

3. 委托理财

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	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	闲置自有资金	232,475.98	26,343.03	0	0
信托理财产品	闲置自有资金	49,904.81	4,276.00	0	0
合计		282,380.79	30,619.03	0	0

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	本年度计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	是否还有委托理财计划	事项概述及相查索引（如有）
中国农业银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2021年3月25日	2021年5月12日	银行理财资金池	赎回时结清利息	3.60%	-	47.34	已收回	-	是	是	
北京银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	18,000.00	闲置自有资金	2021年2月1日	2021年6月30日	银行理财资金池	赎回时结清利息	2.09%	-	27.85	已收回	-	是	是	
中国农业银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2021年5月19日	2021年7月6日	银行理财资金池	赎回时结清利息	3.60%	47.34	-	尚未收回	-	是	是	
中国农业银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	300.00	闲置自有资金	2021年6月23日	2021年7月30日	银行理财资金池	赎回时结清利息	2.50%	-	-	尚未收回	-	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	3,050.00	闲置自有资金	2020年5月13日		银行理财资金池	赎回时结清利息	3.03%	56.15	-	尚未收回	-	是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	141.50	闲置自有资金	2021年6月11日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.76%	-	-	尚未收回	-	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	4,301.53	闲置自有资金	2021年1月5日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.94%	-	-	尚未收回	-	是	是	
交通银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	400.00	闲置自有资金	2021年6月15日	2021年9月22日	银行理财资金池	赎回时结清利息	2.13%	1.20	-	尚未收回	-	是	是	
交通银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	2,550.00	闲置自有资金	2019年9月30日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.40%	24.47	-	尚未收回	-	是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2021年4月30日		银行理财资金池	赎回时结清利息	3.00%	0.57	-	尚未收回	-	是	是	
招商银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	3,400.00	闲置自有资金	2021年5月8日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.98%	14.06	-	尚未收回	-	是	是	
华夏银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2021年4月1日		银行理财资金池	赎回时结清利息	3.35%	9.00	-	尚未收回	-	是	是	
中航信托股份有限公司	信托机构	非保本型理财产品	4,276.00	闲置自有资金	2020年3月19日		信托理财资金池	赎回时结清利息	3.33%	-	-	尚未收回	-	是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	200.00	闲置自有资金	2020年7月22日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.60%	-	-	尚未收回	-	是	是	
合计			58,619.03	--	--	--	--	--	--	152.79	75.19	--	--	--	--	--

注：公司2020年4月28日和2020年6月16日分别召开第九届董事会第四十五次会议和2019年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币400,000万元，投资期限自公司2019年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至下一次投资额度审批或调整的股东大会召开之日止。2021年4月26日和2021年5月26日公司分别召开第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会和2020年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，在上述400,000万元证券及理财产品投资额度到期后，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币330,000万元。其中：200,000万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；130,000万元投资额度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，收益分配采用现金分配方式，投资期限自公司2020年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至审议相关证券及理财产品投资额度的2021年度股东大会召开之日止。上述累计330,000万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。上述事项具体内容分别详见公司2020年4月30日和2021年4月28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》（2020-027号）和《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2021-031号）。

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

4. 日常经营重大合同

适用 不适用

5. 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。

十三、其他重大事项的说明

1. 关于非公开发行A股股票事项

本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司1名特定对象非公开发行A股股票，发行数量不超过228,013,029股，拟募集资金不超过70,000.00万元（含70,000.00万元）（以下简称“本次非公开发行”）。公司分别于2021年3月22日和2021年4月13日召开第十届董事会第八次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过了《关

于《我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》的议案》等与本次非公开发行相关的议案。

本次非公开发行事项尚需获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后方可实施。公司已向中国证监会提交了本次非公开发行股票申请材料，并于 2021 年 8 月 18 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》。

2. 关于部分持股 5%以上股东减持股份计划的实施进展情况

(1) 持有本公司 5%以上股份的股东五八有限公司通过本公司于 2020 年 8 月 8 日披露减持计划。其拟以竞价交易方式、大宗交易方式或两种方式相结合减持本公司股份数量合计不超过 77,495,978 股（约占公司总股本的 3.29%）。

截止 2021 年 2 月 27 日，五八有限公司上述减持计划时间已到期，五八有限公司没有发生减持行为，其持有公司股份的情况未发生变化。

(2) 持有本公司 5%以上股份的股东天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）（以下简称“东银玉衡”）通过本公司于 2020 年 12 月 5 日披露减持计划。其拟通过集中竞价、大宗交易方式减持本公司股份数量合计不超过 70,665,025 股，减持比例不高于公司总股本的 3%。

截止 2021 年 3 月 26 日，东银玉衡上述减持计划期限已届满。减持期间内，东银玉衡于 2020 年 12 月 29 日通过集中竞价交易减持 14,950,000 股，减持比例占公司总股本的 0.63%。除上述减持外，未再发生其他减持。截至本报告披露日，其仍持有本公司 175,073,202 股股份，占本公司总股本的 7.43%。

3. 关于会计政策变更的事项

经本公司 2021 年 4 月 26 日分别召开的第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会和第十届监事会第五次会议暨 2020 年度监事会同意，按照财政部发布的通知及企业会计准则的规定和要求，公司结合具体情况对原采用的租赁会计政策进行相应变更，于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

本次会计政策变更对公司的资产总额、负债总额有一定影响，但不会对公司的净资产、经营成果和现金流量产生重大影响。

4. 关于 2020 年度权益分派实施情况

经公司 2021 年 5 月 26 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过，公司以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0.13元(含税),本次合计派发现金股利30,168,279.41元。本次权益分派以2021年6月24日为股权登记日,以2021年6月25日为除权除息日。该分配方案于2021年6月25日执行完成。

5. 关于完善公司治理, 制定及持续修订内部规章的情况

经公司分别于2021年3月22日和2021年4月13日召开的第十届董事会第八次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过,公司对《募集资金管理办法》进行了修订,制定了《董事会秘书工作制度》。

重要事项概述	披露日期	临时公告披露网站查询索引
关于非公开发行A股股票事项	2021年3月23日	《第十届董事会第八会议决议公告》(2021-010号)
		《第十届监事会第四次会议决议公告》(2021-011号)
		《非公开发行A股股票预案》
		《关于公司与本次非公开发行特定对象签署<附条件生效的非公开发行股票认购协议>暨关联交易的公告》(2021-012号)
		《关于非公开发行A股股票摊薄即期回报及填补措施与相关主体承诺的公告》(2021-013号)
		《关于本次非公开发行A股股票不存在直接或通过利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助或补偿的公告》(2021-014号)
		《关于最近五年未被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的公告》(2021-015号)
	2021年3月25日	《关于非公开发行股票股东权益变动的提示性公告》(2021-018号)
		《我爱我家控股集团股份有限公司详式权益变动报告书》
		《中信证券股份有限公司关于我爱我家控股集团股份有限公司详式权益变动报告书之财务顾问核查意见》
	2021年4月14日	《2021年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021号)
	2021年8月10日	《2021-061号 第十届董事会第十二次会议决议公告》
		《第十届监事会第九次会议决议公告》(2021-062号)
		《控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员关于公司房地产业务相关事项承诺的公告》(2021-063号)
2021年8月19日	《关于非公开发行股票申请获得中国证监会受理的公告》(2021-065号)	
关于部分持股5%以上股东减持股份计划的实施进展情况	2021年3月2日	《关于持股5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》(2021-009号)
	2021年3月27日	《关于持股5%以上股东减持股份计划期限届满暨实施情况的公告》(2021-019号)

关于会计政策变更事项	2021年4月28日	《第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会决议公告》(2021-024号)
		《第十届监事会第五次会议暨2020年度监事会决议公告》(2021-025号)
		《关于会计政策变更的公告》(2021-026号)
2020年度权益分派实施情况	2021年4月28日	《第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会决议公告》(2021-024号)
	2021年5月26日	《2020年年度股东大会决议公告》(2021-047号)
	2021年6月19日	《2020年年度权益分派实施公告》(2021-051号)
关于完善公司治理制定及持续修订内部规章的情况	2021年3月23日	《第十届董事会第八次会议决议公告》(2021-010号)
		《募集资金管理办法(2021年3月)》
		《董事会秘书工作制度》
	2021年4月14日	《2021年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021号)

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 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2021年6月30日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	214,505,014	9.11%				-108,959,557	-108,959,557	105,545,457	4.48%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	214,505,014	9.11%				-108,959,557	-108,959,557	105,545,457	4.48%
其中：境内法人持股	116,853,933	4.96%				-116,853,933	-116,853,933	0	0
境内自然人持股	97,651,081	4.15%				7,894,376	7,894,376	105,545,457	4.48%
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	2,140,995,837	90.89%				108,959,557	108,959,557	2,249,955,394	95.52%
1、人民币普通股	2,140,995,837	90.89%				108,959,557	108,959,557	2,249,955,394	95.52%
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	2,355,500,851	100%				0	0	2,355,500,851	100%

(1) 股份变动的原因

①经中国证券监督管理委员会2017年10月30日核发的《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。其中,在本次交易之非公开发行股份募集配套资金事项中,公司向太和先机发行股份89,887,641股,该新增股份于2018年2月5日上市。报告期内,鉴于太和先机就上述新增股份做出的承诺的限售期届满,太和先机提出解除限售申请,申请将其持有的非公开发行新增股份及其孳息股份合计116,853,933股解除限售,并于2021年2月4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,解除限售股份上市流通日为2021年2月5日,从而导致公司有限售条件股份减少116,853,933股,无限售条件股份相应增加116,853,933股。上述解除限售情况详见公司

2021年2月4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》（2021-006号）。

②报告期内，鉴于已离职监事及高管合计所持 43,834 股股份的锁定期届满，中国结算深圳分公司按规定解除锁定，从而导致公司有限售条件股份减少 43,834 股，无限售条件股份相应增加 43,834 股；中国结算深圳分公司按规定将报告期内新任监事所持股份中的 750 股予以锁定，从而导致公司有限售条件股份增加 750 股，无限售条件股份相应减少 750 股；根据部分高级管理人员持股变动情况，中国结算深圳分公司按规定对其本年度可转让股份额度进行调整，从而导致公司有限售条件股份增加 7,937,460 股，无限售条件股份相应减少 7,937,460 股。

(2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

(4) 股份回购的实施进展情况

适用 不适用

公司本报告期末实施股份回购，公司 2018 年已实施完毕的股份回购在报告期末未有进展变动。

(5) 报告期后股份回购的实施进展情况

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股份用于实施股权激励计划。截至 2018 年 11 月 28 日，公司本次回购股份方案已实施完毕，公司累计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%。

经公司 2021 年 5 月 14 日和 2021 年 5 月 26 日分别召开的第十届董事会第十次会议和 2020 年年度股东大会通过，2021 年 5 月 14 日，公司召开第十届董事会第十次会议审议通过了《关于调整回购股份用途的议案》，同意公司将上述回购股份用途由“本次回购的股份将用于实施股权激励计划”调整为“本次回购的股份将全部用于员工持股计划”。公司将存放于上述回购专用账户的 34,863,973 股回购股票作为公司第二期员工持股计划的股票来源之一，并于 2021 年 7 月 9 日通过非交易过户方式，将上述回购股票 34,863,973 股以零对价转让过户至第二期员工持股计划专用证券账户。

(6) 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

(7) 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

截至2021年6月30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。

(8) 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	116,853,933	116,853,933	0	0	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。	鉴于限售期限已届满，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股已于2021年2月4日解除限售，于2021年2月5日上市流通。
谢勇	97,500,000	0	0	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董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
高晓辉	36,976	0	2,662,804	2,699,780	高管锁定	
何洋	0	0	2,059,091	2,059,091	高管锁定	
陈毅刚	0	0	2,819,122	2,819,122	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
潘斯佳	9,750	2,438	0	7,312	高管锁定	
朱威	0	0	398,881	398,881	高管锁定	
文彬	21,082	0	0	21,082	董事锁定	
花嘉俊	0	0	750	750	监事锁定	
李东梅	24,450	6,113	0	18,337	离任高管锁定	
窦岩	3,071	3,071	0	0	离任高管锁定	
曹晓航	33,750	33,750	0	0	离任高管锁定	
严飞飞	900	900	0	0	离任监事锁定	
合计	214,505,014	116,900,205	7,940,648	105,545,457		

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		30,989		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	0	0	411,028,689	质押	248,410,000
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	0	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	7.43%	175,073,202	0	0	175,073,202	-	-
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	0	97,500,000	32,500,000	质押	130,000,000
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	0	0	73,033,706	-	-
刘田	境内自然人	2.49%	58,686,261	1,645,226	0	58,686,261	-	-
张晓晋	境内自然人	2.43%	57,223,584	0	0	57,223,584	-	-
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,417,869	0	0	52,417,869	-	-
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.79%	42,192,507	100	0	42,192,507	-	-
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）	境内非国有法人	1.43%	33,619,642	0	0	33,619,642	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况（如有）	公司于2015年4月24日实施完成非公开发行A股股票方案，上述前10名普通股股东中的西藏太和先机投资管理有限公司、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）因认购该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、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）因该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该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。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	截止2021年6月30日，公司前10名股东中存在回购专户。报告期末，该回购专户持有本公司股份34,863,973股，占公司总股本的1.48%。 截止本报告披露日，公司前10名股东中已不存在回购专户，上述回购专户中的34,863,973股回购股票已于2021年7月9日通过非交易过户方式，以零对价转让过户至公司第二期员工持股计划专用证券账户。		
前10名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	411,028,689	人民币普通股	411,028,689
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	175,073,202	人民币普通股	175,073,202
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	人民币普通股	73,033,706
刘田	58,686,261	人民币普通股	58,686,261
张晓晋	57,223,584	人民币普通股	57,223,584
青岛中建新城投资建设有限公司	52,417,869	人民币普通股	52,417,869
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	42,192,507	人民币普通股	42,192,507
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）	33,619,642	人民币普通股	33,619,642
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
前10名无限售条件普通股股东之间，以及前10名无限售条件普通股股东和前10名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前10名普通股股东与前10名无限售条件普通股股东部分相同。上述前10名无限售条件普通股股东中，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，除此之外，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。		
前10名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：西藏太和先机投资管理有限公司通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票61,000,000股，通过普通证券账户持有350,028,689股，其合计持有公司股票411,028,689股。		

注：（1）公司股东所持公司5%以上股份发生的质押及解除质押情况

公司实际控制人谢勇先生分别于2021年2月3日、2月5日、2月18日和2月22日办理了股票质押式

回购购回交易，合计将质押给东北证券股份有限公司的10,691.59万股股份解除质押；并分别于2021年2月4日、2月8日、2月19日和2月23日办理了股票质押式回购交易，合计将其持有的本公司13,000万股股份质押给东北证券股份有限公司。

2021年6月3日，公司控股股东太和先机将质押给中银国际证券股份有限公司的4,652.46万股股份解除质押。

2021年6月28日，太和先机将其持有的本公司1,211万股股份质押给金元证券股份有限公司。

上述解除质押及质押的具体情况详见公司在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的相关公告，具体为：2021年2月25日披露的《关于公司实际控制人所持股份解除质押及再质押的公告》（2021-008号）、2021年6月5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》（2021-048号）和2021年6月30日披露的《关于公司控股股东所持部分股份质押的公告》（2021-056号）。

（2）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”。

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	期初被授予的限制性股票数量(股)	本期被授予的限制性股票数量(股)	期末被授予的限制性股票数量(股)
谢勇	董事	现任	130,000,000	0	0	0	130,000,000	0	0	0
	董事长	现任								
	总裁	现任								
徐建军	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
陈苏勤	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
常明	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
文彬	董事	现任	42,818	0	0	0	42,818	0	0	0
代文娟	董事	现任	28,136	0	0	0	28,136	0	0	0
	副总裁	现任								
	审计部总经理	现任								
郑小海	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
虞金晶	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
解萍	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	董事会秘书	现任								

张 鹏	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	监事会主席	现任								
刘中锡	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
张 敏	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
刘 慧	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
花嘉俊	监事	现任	0	0	0	1,000	1,000	0	0	0
高晓辉	副总裁	现任	49,301	0	0	3,550,405	3,599,706	0	0	0
何 洋	副总裁	现任								
	财务负责人	现任	0	0	0	2,745,455	2,745,455	0	0	0
	财务总监	现任								
吕 虹	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
刘东颖	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
	CIO(首席信息官)									
陈毅刚	副总裁	现任	0	0	0	3,758,829	3,758,829	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	9,750	0	0	0	9,750	0	0	0
朱 威	副总裁	现任	0	0	0	531,842	531,842	0	0	0
段 麟	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
卢 俊	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0	0
葛 欣	原职工监事	离任	0	0	0	0	0	0	0	0
	原监事会主席									
高志凌	原监事	离任	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	130,130,005	--	--	10,587,531	140,717,536	--	--	--

五、控股股东或实际控制人变更情况

1. 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

2. 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,201,624,433.59	4,243,351,824.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	622,804,117.46	825,947,859.77
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,499,721,201.48	1,339,798,214.77
应收款项融资	579,886.88	367,456.16
预付款项	842,490,983.84	832,626,336.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,318,796,997.91	1,156,027,045.09
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	586,363,703.77	488,469,229.20
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	649,072,775.67	748,791,813.89

流动资产合计	9,721,454,100.60	9,635,379,780.11
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	95,917,616.73	93,892,006.13
其他权益工具投资	43,377,778.00	62,212,368.31
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,022,541,614.33	2,426,783,293.98
固定资产	326,238,198.69	330,990,825.18
在建工程	20,733,840.76	3,244,475.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,259,054,496.34	
无形资产	1,465,009,019.71	1,393,442,772.91
开发支出	47,316,360.12	100,386,133.47
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61
长期待摊费用	774,058,706.53	755,544,378.46
递延所得税资产	392,659,981.80	402,350,150.62
其他非流动资产	53,800,000.00	107,971,179.54
非流动资产合计	13,312,253,326.62	10,488,363,298.02
资产总计	23,033,707,427.22	20,123,743,078.13
流动负债:		
短期借款	2,136,339,702.68	2,050,024,541.96
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	19,529,600.00	19,529,600.00
衍生金融负债		
应付票据	56,907,201.00	90,253,000.00
应付账款	379,392,932.29	336,468,779.20
预收款项	59,938,336.41	64,830,625.02
合同负债	721,636,351.10	673,010,176.85
卖出回购金融资产款		

吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	451,184,812.29	368,147,976.45
应交税费	1,140,310,023.40	1,092,529,405.64
其他应付款	2,771,400,260.42	2,814,187,888.50
其中：应付利息		
应付股利	2,441,555.00	2,659,739.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,395,949,787.50	472,022,654.27
其他流动负债	45,700,808.84	40,280,005.92
流动负债合计	9,178,289,815.93	8,021,284,653.81
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	270,966,720.00	561,583,360.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,394,761,725.93	
长期应付款	87,996,379.75	87,996,077.77
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	495,060,334.82	389,831,357.36
递延所得税负债	679,311,408.48	679,226,206.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,928,096,568.98	1,718,637,001.13
负债合计	12,106,386,384.91	9,739,921,654.94
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	5,512,638,528.24	5,512,638,528.24
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	352,182,014.39	365,150,767.62
专项储备		
盈余公积	131,292,712.71	131,292,712.71
一般风险准备		
未分配利润	2,585,364,029.69	2,117,735,016.49
归属于母公司所有者权益合计	10,737,003,212.62	10,282,342,952.65
少数股东权益	190,317,829.69	101,478,470.54
所有者权益合计	10,927,321,042.31	10,383,821,423.19
负债和所有者权益总计	23,033,707,427.22	20,123,743,078.13

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	145,499,730.01	128,836,045.45
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	146,158.86	
应收款项融资		
预付款项	50,000.00	
其他应收款	2,268,999,032.04	2,380,274,706.26
其中：应收利息		
应收股利	166,863,978.86	381,500,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		618,697.60
流动资产合计	2,414,694,920.91	2,509,729,449.31
非流动资产：		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,636,596,840.12	7,632,916,840.14
其他权益工具投资	43,377,778.00	43,377,778.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	679,425,000.00	679,425,000.00
固定资产	107,235,843.22	111,451,772.22
在建工程	228,000.00	228,000.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,827,417.13	6,948,372.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,110,233.40	14,811,519.55
递延所得税资产	22,083,736.56	15,901,620.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,506,884,848.43	8,505,060,902.66
资产总计	10,921,579,769.34	11,014,790,351.97
流动负债：		
短期借款	591,134,795.07	552,421,583.34
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,773,745.85	3,778,645.99
预收款项	12,967,712.95	10,916,987.03
合同负债		
应付职工薪酬	3,018,855.66	2,902,312.33
应交税费	12,834,446.93	15,872,961.10
其他应付款	727,878,215.62	774,212,782.16
其中：应付利息		
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	425,984,000.00	341,156,500.00

其他流动负债		
流动负债合计	1,777,591,772.08	1,701,261,771.95
非流动负债：		
长期借款	140,000,000.00	260,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	286,032,394.61	286,076,954.15
其他非流动负债		
非流动负债合计	429,032,394.61	549,076,954.15
负债合计	2,206,624,166.69	2,250,338,726.10
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	23,642,245.17	23,642,245.17
专项储备		
盈余公积	119,461,877.04	119,461,877.04
未分配利润	527,644,167.17	577,140,190.39
所有者权益合计	8,714,955,602.65	8,764,451,625.87
负债和所有者权益总计	10,921,579,769.34	11,014,790,351.97

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

3. 合并利润表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	6,129,625,367.81	3,932,712,468.02

其中：营业收入	6,129,625,367.81	3,932,712,468.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,643,885,404.15	3,891,405,095.50
其中：营业成本	4,279,382,564.41	2,998,515,452.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	51,322,909.34	26,441,373.48
销售费用	566,328,582.99	288,017,326.13
管理费用	586,907,671.38	503,666,144.10
研发费用	21,418,256.68	
财务费用	138,525,419.35	74,764,799.01
其中：利息费用	119,386,484.38	88,150,314.01
利息收入	18,589,990.76	23,335,279.82
加：其他收益	76,277,843.93	31,561,186.73
投资收益（损失以“-”号填列）	21,368,331.31	12,029,660.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,358,376.60	812,795.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,507,200.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-50,705,584.17	-11,003,739.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-263,864.92	-1,285,690.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,677,293.73	-17,546.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	536,601,183.54	72,591,242.95
加：营业外收入	13,082,237.45	9,398,438.30
减：营业外支出	10,124,324.53	9,401,425.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	539,559,096.46	72,588,255.68

减：所得税费用	152,336,688.02	26,379,917.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	387,222,408.44	46,208,338.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	387,222,408.44	46,208,338.13
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	379,971,674.99	40,414,112.52
2.少数股东损益	7,250,733.45	5,794,225.61
六、其他综合收益的税后净额	-12,968,753.23	788,679.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-12,968,753.23	789,601.52
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-11,632,890.68	798,380.99
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-11,632,890.68	798,380.99
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,335,862.55	-8,779.47
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		-58,179.63
7.其他	-1,335,862.55	49,400.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-921.99
七、综合收益总额	374,253,655.21	46,997,017.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	367,002,921.76	41,203,714.04
归属于少数股东的综合收益总额	7,250,733.45	5,793,303.62
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1637	0.0174
（二）稀释每股收益	0.1637	0.0174

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

4. 母公司利润表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入	29,373,412.19	27,935,510.77
减：营业成本		
税金及附加	3,738,356.67	3,025,230.69
销售费用	2,738,272.94	1,136,597.84
管理费用	15,237,439.46	14,039,373.06
研发费用		
财务费用	36,556,416.86	29,395,352.33
其中：利息费用	27,427,410.95	40,554,350.74
利息收入	5,601,732.04	11,182,062.58
加：其他收益	97,359.01	39,507.71
投资收益（损失以“-”号填列）	2,026,295.22	22,508.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,150,096.97	-378,060.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-830.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-6,027.33
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,623,322.54	-19,983,945.72
加：营业外收入	68,903.15	390,277.76
减：营业外支出		290.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-25,554,419.39	-19,593,958.84
减：所得税费用	-6,226,675.58	-4,754,956.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-19,327,743.81	-14,839,001.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-19,327,743.81	-14,839,001.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-19,327,743.81	-14,839,001.89
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

5. 合并现金流量表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	6,487,896,839.31	4,095,999,669.29
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	16,823,733.82	530.28
收到其他与经营活动有关的现金	10,414,032,945.14	12,400,979,230.93
经营活动现金流入小计	16,918,753,518.27	16,496,979,430.50
购买商品、接受劳务支付的现金	1,506,975,987.06	1,065,589,967.81
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		

拆出资金净增加额		
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	3,442,510,937.58	2,337,888,800.92
支付的各项税费	434,712,006.85	337,221,587.40
支付其他与经营活动有关的现金	10,288,280,836.84	11,692,567,300.08
经营活动现金流出小计	15,672,479,768.33	15,433,267,656.21
经营活动产生的现金流量净额	1,246,273,749.94	1,063,711,774.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,074,581,491.08	3,168,403,745.64
取得投资收益收到的现金	19,732,299.89	18,155,279.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,519,354.40	3,148.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,100,833,145.37	3,186,562,173.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	333,595,806.13	405,473,781.43
投资支付的现金	2,017,268,748.91	2,723,947,700.00
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	172,935,445.53	84,383,360.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,523,800,000.57	3,213,804,841.43
投资活动产生的现金流量净额	-422,966,855.20	-27,242,667.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,550,218,003.21	1,540,793,279.57
收到其他与筹资活动有关的现金	320,004,200.44	417,022,269.39
筹资活动现金流入小计	1,870,222,203.65	1,957,815,548.96
偿还债务支付的现金	1,728,295,000.00	1,494,835,750.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,421,473.73	88,957,005.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	750,276,186.48	520,371,446.33
筹资活动现金流出小计	2,632,992,660.21	2,104,164,202.55
筹资活动产生的现金流量净额	-762,770,456.56	-146,348,653.59
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	60,536,438.18	890,120,453.00
加：期初现金及现金等价物余额	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63
六、期末现金及现金等价物余额	3,826,665,151.94	3,177,202,615.63

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	33,085,062.16	35,197,873.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,103,321,645.79	1,273,962,927.48
经营活动现金流入小计	3,136,406,707.95	1,309,160,800.81
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,485,037.23	24,939,946.55
支付的各项税费	8,300,582.20	4,879,981.28
支付其他与经营活动有关的现金	3,140,883,067.14	1,279,222,161.22
经营活动现金流出小计	3,156,668,686.57	1,309,042,089.05
经营活动产生的现金流量净额	-20,261,978.62	118,711.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	244,000,000.00	71,000,000.00
取得投资收益收到的现金	96,026,295.22	22,508.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	340,026,295.22	71,022,548.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	80,730.00	13,960.00
投资支付的现金	231,004,900.14	18,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	231,085,630.14	18,013,960.00
投资活动产生的现金流量净额	108,940,665.08	53,008,588.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	510,336,312.01	357,345,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	550,336,312.01	357,345,000.00
偿还债务支付的现金	502,345,000.00	325,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,022,578.63	42,108,684.49

支付其他与筹资活动有关的现金	19,983,735.28	40,000,000.00
筹资活动现金流出小计	582,351,313.91	407,108,684.49
筹资活动产生的现金流量净额	-32,015,001.90	-49,763,684.49
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	56,663,684.56	3,363,615.79
加：期初现金及现金等价物余额	88,836,045.45	110,588,694.02
六、期末现金及现金等价物余额	145,499,730.01	113,952,309.81

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

单位：元

项目	2021年半年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	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	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,512,638,528.24	199,974,923.41	365,150,767.62		131,292,712.71		2,117,735,016.49	10,282,342,952.65	101,478,470.54	10,383,821,423.19
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	2,355,500,851.00				5,512,638,528.24	199,974,923.41	365,150,767.62		131,292,712.71		2,117,735,016.49	10,282,342,952.65	101,478,470.54	10,383,821,423.19
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额							-12,968,753.23				467,629,013.20	454,660,259.97	88,839,359.15	543,499,619.12
(二)所有者投入和减少资本											117,825,617.62	117,825,617.62	83,884,060.80	201,709,678.42
1. 所有者投入的普通股														
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											117,825,617.62	117,825,617.62	83,884,060.80	201,709,678.42
(三) 利润分配											-30,168,279.41	-30,168,279.41	-2,295,435.10	-32,463,714.51

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-30,168,279.41	-30,168,279.41	-2,295,435.10	-32,463,714.51	
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 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			5,512,638,528.24	199,974,923.41	352,182,014.39		131,292,712.71	2,585,364,029.69	10,737,003,212.62	190,317,829.69	10,927,321,042.31	

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

项目	2020年半年度													
	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			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,555,568,420.56	199,974,923.41	367,413,889.78		118,836,851.74		1,980,646,676.79	10,177,991,766.46	171,340,808.75	10,349,332,575.21
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	2,355,500,851.00				5,555,568,420.56	199,974,923.41	367,413,889.78		118,836,851.74		1,980,646,676.79	10,177,991,766.46	171,340,808.75	10,349,332,575.21
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							789,601.52				-122,030,468.94	-121,240,867.42	2,256,280.13	-118,984,587.29
(一)综合收益总额							789,601.52				40,414,112.52	41,203,714.04	5,793,303.62	46,997,017.66
(二)所有者投入和减少资本													759,232.61	759,232.61
1.所有者投入的普通股														
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													759,232.61	759,232.61
(三)利润分配											-162,444,581.46	-162,444,581.46	-4,296,256.10	-166,740,837.56
1.提取盈余公积														

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-162,444,581.46	-162,444,581.46	-4,296,256.10	-166,740,837.56	
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. 其他综合收益结转留存收益													
6. 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			5,555,568,420.56	199,974,923.41	368,203,491.30	118,836,851.74		1,858,616,207.85	10,056,750,899.04	173,597,088.88	10,230,347,987.92	

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

单位：元

项目	2021年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,642,245.17		119,461,877.04	577,140,190.39		8,764,451,625.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,642,245.17		119,461,877.04	577,140,190.39		8,764,451,625.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-49,496,023.22		-49,496,023.22
（一）综合收益总额										-19,327,743.81		-19,327,743.81
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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										-30,168,279.41		-30,168,279.41
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-30,168,279.41		-30,168,279.41
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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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	23,642,245.17		119,461,877.04	527,644,167.17	8,714,955,602.65

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

单位：元

项目	2020年半年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		107,006,016.07	627,482,023.10		8,802,473,597.61
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		107,006,016.07	627,482,023.10		8,802,473,597.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-177,283,583.35		-177,283,583.35
（一）综合收益总额										-14,839,001.89		-14,839,001.89
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												

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									-162,444,581.46			-162,444,581.46
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-162,444,581.46			-162,444,581.46
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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		107,006,016.07	450,198,439.75		8,625,190,014.26

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：互联网技术研发和维护；信息技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务平台营运开发建设管理；数据处理；物流信息服务；物联网技术服务；房地产经纪业务；住房租赁经营；物业服务；建筑装修装饰工程的设计及施工；酒店管理；商场经营管理；商务信息咨询；进出口贸易；设计、制作、代理、发布各类广告（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

公司于1993年10月25日经中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）83号批准，首次向社会公众公开发行人民币普通股3,000万股，全部为公司向境内投资人发行的以人民币认购的内资股，于1993年12月9日在昆明完成发行，1994年2月2日在深圳证券交易所上市

公司于1995年10月11日经中国证券监督管理委员会证监发审字（1995）57号文批准，向全体股东进行配股，本次配股新增股份1,440.00万股于1995年12月1日在深圳证券交易所上市交易。本次配股完成后，公司股份总数为13,440.00万元。

公司于2011年12月12日经中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1976号核准，向

特定对象非公开发行人民币普通股3,012,8662万股购买资产，本次新增股份于2011年12月28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16,452.8662万股。

公司于2013年5月23日经2012年年度股东大会批准，实施限制性股票激励计划，通过向激励对象定向发行新股，授予692.98万股限制性股票，本次授予股份于2013年6月21日上市。本次限制性股票授予完成后，公司股份总数为17,145.8462万股。

经公司2012年年度股东大会授权，公司回购注销不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票158.6422万股，本次回购注销手续于2014年10月31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后，公司股份总数为16,987.204万股。

公司于2015年4月1日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]513号核准，向特定对象非公开发行人民币普通股30,000万股，本次新增股份于2015年4月24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46,987.204万股。

经公司2012年年度股东大会授权，公司决定终止正在实施的限制性股票激励计划，并回购注销激励对象已获授尚未解锁限制性股票444.414万股，本次回购注销手续于2015年8月12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后，公司股份总数为46,542.79万股。

经公司2015年8月27日召开的2015年第二次临时股东大会批准，公司于2015年9月11日实施完成2015年半年度权益分派方案，以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每10股转增15.143227股，合计转增70,480.8034万股。本次转增完成后，公司股份总数为117,023.5934万股。

2017年12月，本公司以发行股份及支付现金的方式购买北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家房地产经纪”、“北京我爱我家”）84.44%的股权，本次收购完成后，公司股本变更为1,625,406,879股。

公司于2017年10月30日经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1948号核准，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181,192.3732万股。

2018年4月，经本公司第九届董事会第十四次会议、2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，本公司将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，英文名称由

“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.” 变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”；公司证券简称相应变更为“我爱我家”，英文名称缩写相应变更为“5i5j”。除上述变更外，公司证券代码 000560 保持不变。

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 2017 年年度权益分派方案，其中，以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增 54,357.7119 万股。本次转增完成后，公司股份总数为 235,550.0851 万股。

5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于 2021 年 8 月 25 日经本公司第十届董事会第十三次会议审议批准报出。

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
我爱我家云数据有限公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区创远路 36 号院 8 号楼 4 层 403 室	谢勇	数据处理、软件开发	5,000.00	100.00	100.00	91110105MA02ABNMXD
我爱我家创新科技有限公司	全资子公司	有限责任	北海市银海区金科路 98 号一楼 V02	张鹏	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	91450500MA5QA0CU6W
相寓智能科技有限公司	全资子公司	有限责任	北海市银海区金科路 98 号一楼 W63	杨春雨	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	91450500MA5QBDFH3D
我爱我家资产管理	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房	谢勇	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCKX66
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
上海公信融资担保有限公司	全资子公司	有限责任	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	花嘉俊	融资担保	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F

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
我爱我家数据服务有限公司	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1605房	刘东颖	互联网和相关服务	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCJ0XR

注：上表仅列示至二级子公司，其中我爱我家云数据有限公司含下属133家子公司，昆明百货大楼投资控股有限公司含下属47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

本集团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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具、投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

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、完整地反映了本公司2021年6月30日的财务状况及2021年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见五、6.“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及五、14.“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的

在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股

权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见五、14. “长期股权投资”或五、10. “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见五、14. “长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照五、14.（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同

经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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）外币交易的折算方法

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或即期汇率近似汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的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,计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的,如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,因汇率变动而产生的汇兑差额,作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益;处置境外经营时,计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表: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;股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润;年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示;折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额,作为外币报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额,全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额,全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时,与该境外经营相关的外币报表折算差额,按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10. 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负责或权益工具的合同。本公司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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司初始确认金融资产时以公允价值计量，但是初始确认应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中融资成分的，按照《企业会计准则第14号—收入》定义的交易价格确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用公允价值进行后续计量，与该金融资产相关的减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的该金融资产的利息，计入当期损益，除此以外的该类金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融工具减值

①金融工具减值计量

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具、租赁应收款、以及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对由收入准则规范的包含重大融资成分的应收款项和对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款之外的应收款项，按金融工具减值的三阶段计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值

或担保方信用评级的显著下降等。

②按组合评估预期信用风险损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-备用金及员工公务借支款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-政府性款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-金融机构款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-项目融资款		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-本公司合并范围内关联方	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-保证金及押金	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-日常往来款		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款-信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款-关联方组合	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-关联方组合	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

注：对于单项风险特征明显的应收款项及合同资产，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

(4) 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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(含属于金融负债的衍生工具)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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(5) 金融负债的终止确认

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（8）应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

11. 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无质量问题时，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）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出存货时通常按先进先出法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）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。

12. 合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见五、10.（2）“金融工具减值”。

13. 持有待售资产和处置组

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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，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。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则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得转回。

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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权

投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价

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转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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资本公积。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。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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在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。

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；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全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属

于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

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。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、已出租的建筑物等。

（1）投资性房地产的确认

与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业，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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

（4）投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、21“长期资产减值”。

（5）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）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	平均年限法	20-35年	5	2.71-4.75
运输设备	平均年限法	3-12年	5	7.92-31.67
机器设备	平均年限法	5-10年	5	9.50-19.00
办公及电子设备	平均年限法	3-10年	5	9.50-31.67
装修改造	平均年限法	5年		20.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、21. “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、21.“长期资产减值”。

18. 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19. 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)；③发生的初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司按直线法对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁

资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

20. 无形资产

(1) 无形资产

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销，具体摊销年限如下：

类别	摊销年限
软件使用权	3-10年
经营权	20年
商标及域名	不确定
著作权	10年
品牌	3.1-5.16年
客户关系	1.5年
其他	10年

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 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；
 - ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - ③ 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；
 - ④ 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；
 - ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、21. “长期资产减值”。

21. 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面

价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括经营租赁方式租入固定资产改良支出等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销，受益期间无法可靠预计的，在5年期限内按直线法摊销。

23. 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

24. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25. 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- ① 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ② 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- ③ 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- ④ 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；
- ⑤ 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司选择增量借款利率作为折现率。租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- ① 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；
- ② 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- ③ 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

26. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能

够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见五、18.“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

28. 收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（1）商品销售收入

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，按照合同，当本公司将商品售卖予时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。商品销售一般以现金、银行卡、微信或支付宝结账。

（2）房地产销售收入

在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明确认销售收入的实现。

（3）提供劳务收入

本公司向客户提供劳务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度按产出法确定。

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

本公司作为居间方，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。本公司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

本公司作为居间方，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。本公司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

本公司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，本公司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

本公司在促成买卖双方签订购房合同后，跟进新房销售和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

本公司依据与开发商或合作商的协议约定进行结算，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

本公司作为资管机构，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。管理服务费在本公司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

本公司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，本公司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。

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

本公司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

本公司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

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

④资金类业务

本公司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。

29. 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和非货币性资产，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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产

的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

取得政策性优惠贷款贴息，按以下方式进行会计处理：

财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税

法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

（1）本公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值租赁外的租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，按照直线法对使用权资产计提折旧。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为出租人记录融资租赁业务

不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见五、13.“持有待售资产和处置组”相关描述。

（2）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转上或注销本公司股份时，

不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（3）重要会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

①金融工具减值

本公司对金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对由收入准则规范的包含重大融资成分的应收款项和由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款之外的应收款项，按金融工具减值的三阶段计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计

量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

②存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

③折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

④递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

⑤所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

⑥公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在十一、“公允价值的披露”。

33. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁 (2018 修订)》(财会[2018]35 号, 以下简称“新租赁准则”), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起施行; 其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。	经 2021 年 4 月 26 日召开的第十届董事会第九次会议审批通过	

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况
是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位: 元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产:			
货币资金	4,243,351,824.95	4,243,351,824.95	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	825,947,859.77	825,947,859.77	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,339,798,214.77	1,339,798,214.77	
应收款项融资	367,456.16	367,456.16	
预付款项	832,626,336.28	832,626,336.28	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	1,156,027,045.09	1,156,027,045.09	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	488,469,229.20	488,469,229.20	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	748,791,813.89	748,791,813.89	
流动资产合计	9,635,379,780.11	9,635,379,780.11	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	93,892,006.13	93,892,006.13	
其他权益工具投资	62,212,368.31	62,212,368.31	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,426,783,293.98	2,426,783,293.98	
固定资产	330,990,825.18	330,990,825.18	
在建工程	3,244,475.81	3,244,475.81	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,687,936,293.12	1,687,936,293.12
无形资产	1,393,442,772.91	1,393,442,772.91	
开发支出	100,386,133.47	100,386,133.47	
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61	
长期待摊费用	755,544,378.46	755,544,378.46	
递延所得税资产	402,350,150.62	402,350,150.62	
其他非流动资产	107,971,179.54	107,971,179.54	
非流动资产合计	10,488,363,298.02	12,176,299,591.14	1,687,936,293.12
资产总计	20,123,743,078.13	21,811,679,371.25	1,687,936,293.12
流动负债：			

短期借款	2,050,024,541.96	2,050,024,541.96	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	19,529,600.00	19,529,600.00	
衍生金融负债			
应付票据	90,253,000.00	90,253,000.00	
应付账款	336,468,779.20	336,468,779.20	
预收款项	64,830,625.02	64,830,625.02	
合同负债	673,010,176.85	673,010,176.85	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	368,147,976.45	368,147,976.45	
应交税费	1,092,529,405.64	1,092,529,405.64	
其他应付款	2,814,187,888.50	2,814,187,888.50	
其中：应付利息			
应付股利	2,659,739.07	2,659,739.07	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	472,022,654.27	1,001,738,535.67	529,715,881.40
其他流动负债	40,280,005.92	40,280,005.92	
流动负债合计	8,021,284,653.81	8,551,000,535.21	529,715,881.40
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	561,583,360.00	561,583,360.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,158,220,411.72	1,158,220,411.72
长期应付款	87,996,077.77	87,996,077.77	
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益	389,831,357.36	389,831,357.36	
递延所得税负债	679,226,206.00	679,226,206.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,718,637,001.13	2,876,857,412.85	1,158,220,411.72
负债合计	9,739,921,654.94	11,427,857,948.06	1,687,936,293.12
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,512,638,528.24	5,512,638,528.24	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	365,150,767.62	365,150,767.62	
专项储备			
盈余公积	131,292,712.71	131,292,712.71	
一般风险准备			
未分配利润	2,117,735,016.49	2,117,735,016.49	
归属于母公司所有者权益合计	10,282,342,952.65	10,282,342,952.65	
少数股东权益	101,478,470.54	101,478,470.54	
所有者权益合计	10,383,821,423.19	10,383,821,423.19	
负债和所有者权益总计	20,123,743,078.13	21,811,679,371.25	1,687,936,293.12

调整情况说明：

本公司于2021年1月1日起开始执行新租赁准则，根据新租赁准则衔接规定，公司选择简化处理，不调整2021年年初留存收益，亦不追溯重述可比数据，只调整首次执行新租赁准则当年年初财务报表相关项目。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	128,836,045.45	128,836,045.45	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2,380,274,706.26	2,380,274,706.26	
其中：应收利息			
应收股利	381,500,000.00	381,500,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	618,697.60	618,697.60	
流动资产合计	2,509,729,449.31	2,509,729,449.31	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,632,916,840.14	7,632,916,840.14	
其他权益工具投资	43,377,778.00	43,377,778.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	679,425,000.00	679,425,000.00	
固定资产	111,451,772.22	111,451,772.22	
在建工程	228,000.00	228,000.00	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,948,372.23	6,948,372.23	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,811,519.55	14,811,519.55	
递延所得税资产	15,901,620.52	15,901,620.52	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,505,060,902.66	8,505,060,902.66	
资产总计	11,014,790,351.97	11,014,790,351.97	
流动负债：			

短期借款	552,421,583.34	552,421,583.34	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,778,645.99	3,778,645.99	
预收款项	10,916,987.03	10,916,987.03	
合同负债			
应付职工薪酬	2,902,312.33	2,902,312.33	
应交税费	15,872,961.10	15,872,961.10	
其他应付款	774,212,782.16	774,212,782.16	
其中：应付利息			
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	341,156,500.00	341,156,500.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,701,261,771.95	1,701,261,771.95	
非流动负债：			
长期借款	260,000,000.00	260,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	286,076,954.15	286,076,954.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计	549,076,954.15	549,076,954.15	
负债合计	2,250,338,726.10	2,250,338,726.10	
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	23,642,245.17	23,642,245.17	
专项储备			
盈余公积	119,461,877.04	119,461,877.04	
未分配利润	577,140,190.39	577,140,190.39	
所有者权益合计	8,764,451,625.87	8,764,451,625.87	
负债和所有者权益总计	11,014,790,351.97	11,014,790,351.97	

(4) 2021年起首次新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品提供劳务的增值额、销售服务 销售额	13%、9%、6%、5%、3%、0%
消费税	应税消费税销售额	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%、9%
土地增值税	转让房地产所取得增值额	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%、1.5%、1%

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	9%
昆明昆百物业管理有限公司	20%
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	20%
昆明百大新纪元大酒店有限公司	20%
杭州江南我爱我家房地产经纪有限公司	20%
上海我爱我家科技有限公司	20%
无锡爱家营物业管理服务有限公司	20%
湖南蓝海购企业策划有限公司	15%

上海蝉觉网络科技有限公司	15%
--------------	-----

2. 税收优惠

(1) 企业所得税优惠

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》第三条规定，本公司的子公司西藏云禾商贸有限责任公司享受西部大开发优惠税率，按照15%计提缴纳企业所得税。

②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，《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定(试行)的通知》(藏政发[2018]25号)第六条有关规定，本公司的子公司西藏云百投资管理有限公司享受西部大开发优惠税率并免征企业所得税地方分享部分，按照9%计提缴纳企业所得税。

③满足条件的子公司适用：本公司子公司昆明昆百物业管理有限公司、昆明野鸭湖旅游服务有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司、杭州江南我爱我家房地产经纪有限公司、上海我爱我家科技有限公司和无锡爱家营物业管理服务有限公司符合《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2019年第2号)规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100.00万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100.00万元但不超过300.00万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

④本公司下属湖南蓝海购企业策划有限公司于2019年9月取得编号GR201943000293的高新技术企业证书，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税，有效期为三年。2019年湖南蓝海购企业策划有限公司已取得高新技术企业资格，2019年至2021年期间享受高新技术企业15%优惠税率。

⑤本公司下属上海蝉觉网络科技有限公司于2019年10月取得编号GR201931001933的高新技术企业证书，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税，有效期为三年。2019年上海蝉觉网络科技有限公司已取得高新技术企业资格，2019年至2021年期间享受高新技术企业15%优惠税率。

(2) 增值税税收优惠

满足条件的子公司适用：财政部、税务总局和海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)、《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部、税务总局公告2019年第87号)，生产性服务业纳税人，自2019年4月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额；生活性服务业纳税人，自2019年4月1日至2019年9月30日按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额，自2019年10月1日至2021年12月31日按照当期可抵扣进项税额加计15%抵减应纳税额。

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

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指2021年1月1日余额，“期末余额”指2021年6月30日余额，“上期发生额”指2020年1-6月发生额，“本期发生额”指2021年1-6月发生额。

1. 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	11,039,985.93	8,377,079.06
银行存款	3,815,625,166.01	3,757,751,634.70
其他货币资金	374,959,281.65	477,223,111.19
合计	4,201,624,433.59	4,243,351,824.95
其中：存放在境外的款项总额	9,729,579.22	10,200,275.43
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	374,959,281.65	477,223,111.19

(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	374,959,281.65	477,223,111.19	风险防控金及各类保证金
合计	374,959,281.65	477,223,111.19	

2. 交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	622,804,117.46	825,947,859.77
其中：债务工具投资		
权益工具投资	315,960,000.00	315,960,000.00
衍生金融资产		
理财产品	306,844,117.46	509,987,859.77
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	622,804,117.46	825,947,859.77

3. 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	
按单项计提坏账准备的应收账款	81,624,819.20	4.83%	69,198,341.84	84.78%	12,426,477.36	87,044,788.95	5.73%	67,387,894.00	77.42%	19,656,894.95
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	81,624,819.20	4.83%	69,198,341.84	84.78%	12,426,477.36	87,044,788.95	5.73%	67,387,894.00	77.42%	19,656,894.95

按组合计提坏账准备的应收账款	1,609,520,241.12	95.17%	122,225,517.00	7.59%	1,487,294,724.12	1,431,471,950.86	94.27%	111,330,631.04	7.78%	1,320,141,319.82
其中：账龄组合	1,609,520,241.12	95.17%	122,225,517.00	7.59%	1,487,294,724.12	1,431,471,950.86	94.27%	111,330,631.04	7.78%	1,320,141,319.82
合计	1,691,145,060.32	100.00%	191,423,858.84	11.32%	1,499,721,201.48	1,518,516,739.81	100.00%	178,718,525.04	11.77%	1,339,798,214.77

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	81,624,819.20	69,198,341.84	84.78%	单项分析计提
合计	81,624,819.20	69,198,341.84	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	1,131,800,158.60	26,276,936.04	2.32%
1至2年	175,662,767.51	11,296,006.49	6.43%
2至3年	117,070,159.77	15,924,486.66	13.60%
3至4年	117,813,174.80	32,238,390.56	27.36%
4至5年	57,111,246.82	26,426,963.63	46.27%
5年以上	10,062,733.62	10,062,733.62	100.00%
合计	1,609,520,241.12	122,225,517.00	

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。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1,143,822,435.02
1至2年	188,168,882.28
2至3年	136,108,293.86
3年以上	223,045,449.16
3至4年	126,153,863.95

4至5年	84,568,352.43
5年以上	12,323,232.78
合计	1,691,145,060.32

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销额	其他原因减少额	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	178,718,525.04	12,865,004.14		158,114.53		191,423,858.84

(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	应收账款期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南泰业房地产开发集团有限公司	40,773,454.62	2.41	2,593,116.89
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	20,177,773.35	1.19	20,177,773.35
上海房多多网络科技有限公司	19,781,185.96	1.17	1,008,293.68
北京中粮万科房地产开发有限公司	15,769,155.98	0.93	317,513.14
霸州孔雀城房地产开发有限公司	13,705,759.23	0.81	684,214.66
合计	110,207,329.14	6.51	24,780,911.72

(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. 应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据	579,886.88	367,456.16
其中：银行承兑汇票	579,886.88	367,456.16

商业承兑汇票		
以公允价值计量的应收账款		
合计	579,886.88	367,456.16

注：公司将收到的银行承兑汇票主要用于背书转让，因此将银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；由于公司基本只收取银行承兑汇票，银行承兑汇票期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此公司将应收票据视为具有较低的信用风险的金融工具，考虑直接做出信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	840,636,583.21	99.78%	830,447,600.07	99.74%
1至2年	944,942.04	0.11%	1,102,929.02	0.13%
2至3年	245,266.58	0.03%	317,316.83	0.04%
3年以上	664,192.01	0.08%	758,490.36	0.09%
合计	842,490,983.84	100.00%	832,626,336.28	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：

本公司本期无账龄超过一年的重要预付款项。

(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(%)
上海两港装饰城资料有限公司	22,749,738.99	2.69%
北京大赢装饰有限公司	6,757,125.77	0.80%
中租(天津)科技有限公司	3,648,000.00	0.43%

北京日建科技有限公司	2,100,000.00	0.25%
蓝格赛-海龙兴电器设备商业有限公司	2,058,000.00	0.24%
合计	37,312,864.76	4.41%

6. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,318,796,997.91	1,156,027,045.09
合计	1,318,796,997.91	1,156,027,045.09

(1) 应收利息

无

(2) 其他应收款

1) 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
保证金及押金	801,351,284.55	726,439,828.92
日常往来款	195,568,996.43	119,882,929.80
备用金及员工公务借支款项	46,837,487.83	31,303,426.39
政府性款项	4,086,747.75	4,086,747.75
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
信保基金	10,045,431.00	12,766,431.00
合计	1,398,868,754.56	1,235,458,170.86

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	46,368,071.37		33,063,054.40	79,431,125.77
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,653,510.98			2,653,510.98
本期转回				
本期转销	2,012,880.10			2,012,880.10
本期核销				
其他变动				
2021年06月30日余额	47,008,702.25		33,063,054.40	80,071,756.65

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	550,158,409.51
1至2年	242,711,676.34
2至3年	148,471,815.37
3年以上	457,526,853.34
3至4年	81,023,025.99
4至5年	2,140,496.31
5年以上	374,363,331.04
合计	1,398,868,754.56

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	合并增加	转销额	
其他应收款 坏账准备	79,431,125.77	2,653,510.98		2,012,880.10	80,071,756.65
合计	79,431,125.77	2,653,510.98		2,012,880.10	80,071,756.65

4) 本期实际核销的其他应收款情况

是 否

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
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	5年以上	24.38%	
长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	保证金	227,000,000.00	1年以内	16.23%	11,350,000.00
湘潭万达广场投资有限公司	保证金	48,629,254.50	1年以内	3.48%	2,431,462.73
长沙正迎商业管理有限公司	保证金	23,038,253.80	1-2年	1.65%	1,151,912.69
湖南创轩商业管理有限公司	保证金	20,475,511.00	1-2年	1.46%	1,023,775.55
合计		660,121,826.30		47.19%	15,957,150.97

6) 涉及政府补助的应收款项

是 否

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

是 否

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

是 否

9) 其他说明

支付昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司项目融资款的说明：

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。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。

7. 存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	155,184,768.64	4,564,972.51	150,619,796.13	51,288,049.22	4,306,858.63	46,981,190.59
开发成本	9,950,228.41		9,950,228.41	9,950,228.41		9,950,228.41
开发产品	425,793,679.23		425,793,679.23	431,537,810.20		431,537,810.20
合计	590,928,676.28	4,564,972.51	586,363,703.77	492,776,087.83	4,306,858.63	488,469,229.20

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	注1	注1		7,975,688.39			7,975,688.39			银行贷 款、其 他
1826项 目				1,974,540.02			1,974,540.02			其他
合计	--	--		9,950,228.41			9,950,228.41			--

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
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	25,003,832.85		2,670,090.08	22,333,742.77		
野鸭湖项目GH区	2016-3-1	2,256,594.04		2,256,594.04			
新都会商业区项目	2013-12-1	262,067,502.90			262,067,502.90		
悦尚西城	2016年4月、11月	142,209,880.41		817,446.85	141,392,433.56		
合计		431,537,810.20		5,744,130.97	425,793,679.23		

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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		
库存商品	4,306,858.63	596,757.67		338,643.79	-	4,564,972.51	
合计	4,306,858.63	596,757.67		338,643.79	-	4,564,972.51	--

按项目分类：

不适用

(3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

单位：元

项目	期末利息资本化余额
野鸭湖项目ABCDEF区	256,844.26
新都会商业区项目	9,566,708.20
悦尚西城	821,198.19
合计	10,644,750.65

(4) 存货受限情况

 适用 不适用

(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

8. 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	15,020,329.13	19,818,544.60
待抵扣增值税进项税	6,355,833.85	15,694,520.74
应收款项类投资	720,608,748.32	771,088,248.31
应收款项投资等产生的应收利息	28,543,478.31	26,847,449.94
余额小计	770,528,389.61	833,448,763.59
减：坏账准备	121,455,613.94	84,656,949.70
合计	649,072,775.67	748,791,813.89

9. 长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
南京润南房地产经纪有限责任公司		40,000.00									40,000.00	
南京创辉房地产经纪有限责任公司		14,000.00									14,000.00	
南京创麒房地产经纪有限公司		50,000.00									50,000.00	
南京创睿房地产经纪有限责任公司		36,000.00									36,000.00	
南京创淮房地产经纪有限责任公司		42,000.00									42,000.00	
南京创沐房地产经纪有限责任公司		24,000.00									24,000.00	
南京创钰房地产经纪有限责任公司		60,000.00									60,000.00	
南京创舒房地产经纪有限责任公司		36,000.00									36,000.00	
南京创金房地产经纪有限责任公司		48,000.00									48,000.00	
南京创设房地产经纪有限责任公司		49,000.00									49,000.00	
南京创苏郑墅房地产经纪有限责任公司		48,000.00									48,000.00	
南京创福房地产经纪有限责任公司		64,000.00									64,000.00	

南京创升房地产经纪有限责任公司		42,000.00							42,000.00	
南京轩宁房地产经纪有限责任公司		20,000.00							20,000.00	
南京宁宇房地产经纪有限责任公司		10,000.00							10,000.00	
南京胜联房地产经纪有限责任公司		20,234.00							20,234.00	
南京苏爱房地产经纪有限责任公司		34,000.00							34,000.00	
南京创易房地产经纪有限责任公司		30,000.00							30,000.00	
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	196,829.67								196,829.67	
昆明吴井房地产开发有限公司	91,841,378.37			1,373,789.77					93,215,168.14	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,853,798.09			-15,413.17					1,838,384.92	
小计	93,892,006.13	667,234.00		1,358,376.60					95,917,616.73	
合计	93,892,006.13	667,234.00		1,358,376.60					95,917,616.73	

10. 其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
哈尔滨美住网络科技有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00
上海亦我信息技术有限公司	17,777,778.00	17,777,778.00
华邦物业管理有限公司		9,834,590.31
东莞我爱我家房地产经纪有限公司		9,000,000.00
合计	43,377,778.00	62,212,368.31

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
东莞我爱我家房地产经纪有限公司			9,000,000.00		长期持有	
昆明住宅置业担保有限责任公司			4,000,000.00		长期持有	
华邦物业管理有限公司				2,632,890.68	长期持有	终止确认

天津华联商厦			36,000.00		长期持有	
中国商业股份制企业经联会			50,000.00		长期持有	
江苏高能时代在线股份有限公司			50,000.00		长期持有	
合计			13,136,000.00	2,632,890.68		

其他说明：公司将上述股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，认定理由为公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，因用以确定公允价值的近期信息不足、获取公允价值的状况不经济，以及被投资单位的股东权益、市场状况、经营环境、目标实现预期未发生重大变化，公司认为公司对上述企业的投资成本代表了对该权益工具公允价值的最佳估计数。

11. 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	2,426,783,293.98			2,426,783,293.98
二、本期变动	595,758,320.35			595,758,320.35
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加	605,229,720.35			605,229,720.35
其他增加				
减：处置	9,471,400.00			9,471,400.00
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,022,541,614.33	0.00	0.00	3,022,541,614.33

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(4) 其他说明

①根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》：“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行

价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。”2021年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

②本期增加的投资性房地产为购买华夏西部经济开发有限公司100%股权产生。

③本期处置的投资性房地产为对外出售。

④投资性房地产抵押担保情况详见“七、61. 所有权或使用权受到限制的资产”。

12. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	326,238,198.69	330,990,825.18
固定资产清理		
合计	326,238,198.69	330,990,825.18

(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	463,983,406.42	17,088,903.08	12,410,849.03	280,490,980.89	66,279,764.47	840,253,903.89
2. 本期增加金额		873,270.84	2,497,479.19	19,776,147.57		23,146,897.60
(1) 购置		54,008.84		19,362,111.38		19,416,120.22
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		819,262.00	2,497,479.19	414,036.19		3,730,777.38
(4) 其他						
3. 本期减少金额	5,390,550.55	79,448.00	116,600.00	16,980,775.81		22,567,374.36
(1) 处置或报废	5,390,550.55	79,448.00	116,600.00	16,980,775.81		22,567,374.36
(2) 其他转出						
4. 期末余额	458,592,855.87	17,882,725.92	14,791,728.22	283,286,352.65	66,279,764.47	840,833,427.13
二、累计折旧						
1. 期初余额	186,227,307.70	16,089,858.24	10,341,910.72	231,626,526.93	64,977,475.12	509,263,078.71
2. 本期增加金额	8,528,427.39	986,882.49	2,061,636.18	10,974,441.59	27,475.38	22,578,863.03
(1) 计提	8,528,427.39	167,620.49	663,729.42	10,561,796.90	27,475.38	19,949,049.58

(2) 企业合并增加		819,262.00	1,397,906.76	412,644.69		2,629,813.45
3. 本期减少金额	938,854.09	77,064.56	113,102.00	16,117,692.65		17,246,713.30
(1) 处置或报废	938,854.09	77,064.56	113,102.00	16,117,692.65		17,246,713.30
(2) 其他转出						
4. 期末余额	193,816,881.00	16,999,676.17	12,290,444.90	226,483,275.87	65,004,950.50	514,595,228.44
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	264,775,974.87	883,049.75	2,501,283.32	56,803,076.78	1,274,813.97	326,238,198.69
2. 期初账面价值	277,756,098.72	999,044.84	2,068,938.31	48,864,453.96	1,302,289.35	330,990,825.18

(2) 暂时闲置的固定资产情况

 适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

 适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

 适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑物相关房屋的产权证书	7,147,045.97	地下人防配套，办证有政策性障碍

(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、61、所有权或使用权受到限制的资产”。

13. 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	20,733,840.76	3,244,475.81
工程物资		
合计	20,733,840.76	3,244,475.81

(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
商场装修改造	20,733,840.76		20,733,840.76	3,244,475.81		3,244,475.81
合计	20,733,840.76		20,733,840.76	3,244,475.81		3,244,475.81

(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
商场装修改造		3,244,475.81	1,096,274.26	0.00	192,149.57	20,733,840.76		在建				其他
合计		3,244,475.81	1,096,274.26	0.00	192,149.57	20,733,840.76	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

14. 使用权资产

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	1,687,936,293.12	1,687,936,293.12
2.本期增加金额	949,096,269.97	949,096,269.97
(1) 新增租赁	949,096,269.97	949,096,269.97
3.本期减少金额		
4.期末余额	2,637,032,563.09	2,637,032,563.09
二、累计折旧		

1.期初余额		
2.本期增加金额	377,978,066.75	377,978,066.75
(1) 计提	377,978,066.75	377,978,066.75
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	377,978,066.75	377,978,066.75
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	2,259,054,496.34	2,259,054,496.34
2.期初账面价值	1,687,936,293.12	1,687,936,293.12

15. 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	785,238,603.54	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	294,717,217.95	1,646,827,864.43
2. 本期增加金额							110,205,679.36	110,205,679.36
(1) 购置							66,346.99	66,346.99
(2) 内部研发							110,139,332.37	110,139,332.37
(3) 企业合并增加								
(4) 其他								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
(2) 其他转出								
4. 期末余额	2,213,750.52	785,238,603.54	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	404,922,897.31	1,757,033,543.79
二、累计摊销								0
1. 期初余额	698,011.99	65,333.36	102,083,333.33	3,899,999.88	13,800,000.00	34,951,010.14	93,873,117.10	249,370,805.80
2. 本期增加金额	26,032.68		12,499,999.98	649,999.98			25,463,399.92	38,639,432.56

(1) 计提	26,032.68		12,499,999.98	649,999.98			25,463,399.92	38,639,432.56
(2) 合并增加								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
(2) 其他转出								
4. 期末余额	724,044.67	65,333.36	114,583,333.31	4,549,999.86	13,800,000.00	34,951,010.14	119,336,517.02	288,010,238.36
三、减值准备								0
1. 期初余额						4,014,285.72		4,014,285.72
2. 本期增加金额								0
(1) 计提								0
(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	1,489,705.85	785,173,270.18	385,416,666.69	7,150,000.14	0.00	192,996.56	285,586,380.29	1,465,009,019.71
2. 期初账面价值	1,515,738.53	785,173,270.18	397,916,666.67	7,800,000.12	0.00	192,996.56	200,844,100.85	1,393,442,772.91

注：本年摊销额为 38,639,432.56 元。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

16. 开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
业务系统	100,386,133.47	57,069,559.02			110,139,332.37		47,316,360.12
合计	100,386,133.47	57,069,559.02			110,139,332.37		47,316,360.12

其他说明：开发支出期末较期初减少 52.87%，系业务系统研发本期转入无形资产。

17. 商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙)	38,177,745.59					38,177,745.59
湖南蓝海购企业策划有限公司	297,097,272.65					297,097,272.65
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	4,822,744,913.61					4,822,744,913.61

(2) 商誉减值准备

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
		计提	其他	处置	其他	
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	11,199,200.00					11,199,200.00

(3) 其他说明

本报告期内，公司商誉所在的资产组较期初无变化，亦不存在减值。

18. 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	740,824,378.44	237,298,937.87	215,104,609.82		763,018,706.49
其他	14,720,000.02		3,679,999.98		11,040,000.04
合计	755,544,378.46	237,298,937.87	218,784,609.80		774,058,706.53

19. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	295,611,162.24	70,889,822.93	249,639,133.08	59,393,752.43
内部交易递延所得税影响	311,372,047.24	77,843,011.81	311,840,808.92	77,960,202.23
可抵扣亏损	951,279,633.03	237,819,908.24	1,033,969,487.97	258,492,372.00
负债账面价值大于计税基础	9,606,667.81	2,347,500.29	5,963,356.97	1,490,839.25

项目				
与资产相关的政府补助	15,038,954.12	3,759,738.53	20,051,938.84	5,012,984.71
合计	1,582,908,464.44	392,659,981.80	1,621,464,725.78	402,350,150.62

(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	1,296,435,441.63	324,108,860.40	1,307,046,500.96	326,761,625.24
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,356,535,714.24	339,133,928.57	1,347,483,844.99	336,870,961.25
金融资产公允价值变动	64,274,478.03	16,068,619.51	62,374,478.04	15,593,619.51
合计	2,717,245,633.90	679,311,408.48	2,716,904,823.99	679,226,206.00

(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		392,659,981.80		402,350,150.62
递延所得税负债		679,311,408.48		679,226,206.00

(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	1,035,576,815.84	918,341,346.31
资产减值准备	104,964,678.07	52,620,084.87
提取风险准备金	2,016,560.00	819,880.19
合计	1,142,558,053.91	971,781,311.37

(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
2021		56,551,575.30	
2022	123,756,401.28	125,773,974.38	
2023	158,128,954.04	159,647,812.99	

2024	291,219,422.25	295,413,771.74	
2025	277,403,877.37	280,954,211.90	
2026	185,068,160.90		
合计	1,035,576,815.84	918,341,346.31	--

20. 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托资产	53,800,000.00	51,900,000.00
定期存单		50,000,000.00
预付装修费		6,071,179.54
合计	53,800,000.00	107,971,179.54

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		287,960,000.00
抵押借款	1,011,500,000.00	731,500,000.00
保证借款	625,500,000.00	969,994,900.00
信用借款	490,967,600.00	50,000,000.00
应付利息	8,372,102.68	10,569,641.96
合计	2,136,339,702.68	2,050,024,541.96

短期借款分类的说明：

贷款单位	贷款银行	借款金额（元）	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	富滇银行股份有限公 司昆明行政中心支行	17,345,000.00	2021年6月16日	2022年6月15日	人民币	6.10%	抵押借款
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行股份有限公 司昆明行政中心支行	22,000,000.00	2020年7月24日	2021年7月22日	人民币	6.10%	抵押借款
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行股份有限公 司昆明行政中心支行	19,500,000.00	2020年8月25日	2021年8月19日	人民币	6.10%	抵押借款
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行股份有限公 司昆明行政中心支行	21,000,000.00	2020年9月22日	2021年9月20日	人民币	6.10%	抵押借款
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行股份有限公 司昆明行政中心支行	20,155,000.00	2020年10月20日	2021年10月15日	人民币	6.10%	抵押借款

我爱我家控股集团 股份有限公司	瑞士信贷银行新加坡 分行	490,967,600.00	2021年3月7日	2022年2月9日	美元	2.11%	信用担保
昆明百货大楼商业 有限公司	兴业银行股份有限公 司昆明分行	50,000,000.00	2021年5月10日	2022年5月10日	人民币	5.15%	抵押借款
昆明百货大楼商业 有限公司	中国光大银行股份有 限公司昆明分行	33,015,085.35	2021年1月29日	2022年1月29日	人民币	4.95%	抵押借款
昆明百货大楼商业 有限公司	中国光大银行股份有 限公司昆明分行	2,449,982.10	2021年2月19日	2022年2月19日	人民币	4.95%	
昆明百货大楼商业 有限公司	中国光大银行股份有 限公司昆明分行	910,107.64	2021年3月12日	2022年3月12日	人民币	4.95%	
昆明百货大楼商业 有限公司	中国光大银行股份有 限公司昆明分行	3,624,824.91	2021年4月12日	2022年4月12日	人民币	4.95%	
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	中国农业银行股份有 限公司杭州西湖支行	35,500,000.00	2021年2月4日	2022年2月3日	人民币	4.16%	
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	海尔金融保理(重庆) 有限公司	69,000,000.00	2020年8月28日	2021年7月30日	人民币	8.50%	抵押借款
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	中国农业银行股份有 限公司杭州西湖支行	64,000,000.00	2020年11月1日	2021年10月31日	人民币	4.35%	保证借款
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	交通银行股份有限公 司杭州城北支行	20,000,000.00	2020年12月16日	2021年12月15日	人民币	3.90%	保证借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	广发银行股份有限公 司北京支行	120,000,000.00	2021年4月14日	2021年12月3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	广发银行股份有限公 司北京支行	34,000,000.00	2021年5月11日	2021年12月3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	广发银行北京分行黄 寺支行	46,000,000.00	2021年5月11日	2021年12月3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	上海银行股份有限公 司北京分行	80,000,000.00	2020年8月13日	2021年8月13日	人民币	5.22%	保证借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	上海银行股份有限公 司北京分行	20,000,000.00	2020年9月14日	2021年8月13日	人民币	5.22%	保证借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	海尔金融保理(重庆) 有限公司	80,000,000.00	2020年8月4日	2021年7月30日	人民币	8.50%	抵押借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	海尔金融保理(重庆) 有限公司	22,500,000.00	2020年8月31日	2020年7月30日	人民币	8.50%	抵押借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	海尔金融保理(重庆) 有限公司	50,000,000.00	2020年10月23日	2021年10月20日	人民币	8.50%	抵押借款
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	南京银行股份有限公 司北京分行	80,000,000.00	2020年9月29日	2021年9月29日	人民币	5.22%	保证借款

北京我爱我家房地产经纪有限公司	厦门国际银行股份有限公司北京分行	96,000,000.00	2020年10月28日	2021年8月28日	人民币	6.40%	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行	300,000,000.00	2021年1月15日	2022年1月15日	人民币	5.20%	抵押借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行	300,000,000.00	2021年2月4日	2022年2月4日	人民币	5.20%	抵押借款
湖南蓝海购企业策划有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	10,000,000.00	2021年2月1日	2022年1月31日	人民币	6.09%	保证借款
湖南蓝海购企业策划有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	20,000,000.00	2021年3月1日	2022年2月28日	人民币	6.09%	保证借款
合计		2,127,967,600.00					

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

 适用 不适用

(3) 其他说明

短期借款质押、抵押物说明详见“七、61、所有权或使用权受到限制的资产”。

22. 交易性金融负债

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	19,529,600.00	19,529,600.00
其中：其他（收购蓝海购或有对价）	19,529,600.00	19,529,600.00
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		
合计	19,529,600.00	19,529,600.00

23. 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	56,907,201.00	90,253,000.00
合计	56,907,201.00	90,253,000.00

其他说明：应付票据期末较期初减少 36.95%，系票据到期兑付。

24. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购货款	148,997,348.18	113,556,689.25
渠道费	160,846,430.88	174,906,525.59
工程款	34,067,656.05	39,169,997.78
租金	31,090,388.23	8,010,840.37
其他	4,391,108.95	824,726.21
合计	379,392,932.29	336,468,779.20

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

无

25. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金、意向金等	59,938,336.41	64,830,625.02
合计	59,938,336.41	64,830,625.02

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

本公司无账龄超过1年的重要预收账款

(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

26. 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房款	12,868,925.64	15,341,414.67
经纪业务	192,971,490.00	181,673,905.53
新房业务	217,681,587.08	226,744,509.43
资管业务	242,042,777.16	192,849,208.22
资金类业务	50,252,093.11	28,177,826.55
引荐类业务	5,769,355.47	27,842,606.00
其他业务	50,122.64	380,706.45
合计	721,636,351.10	673,010,176.85

27. 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	359,556,350.50	3,434,865,625.45	3,353,467,858.63	440,954,117.32
二、离职后福利-设定提存计划	7,877,557.07	130,635,878.38	128,996,809.36	9,516,626.09
三、辞退福利	714,068.88	9,983.00	9,983.00	714,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	368,147,976.45	3,565,511,486.83	3,482,474,650.99	451,184,812.29

(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	343,749,684.85	3,058,363,596.70	2,980,261,195.90	421,852,085.65
2、职工福利费	3,289,794.38	30,735,453.46	29,991,139.54	4,034,108.30
3、社会保险费	5,737,833.92	58,728,621.34	57,465,056.51	7,001,398.75
其中：医疗保险费	4,413,087.03	54,643,679.22	53,683,233.27	5,373,532.98
工伤保险费	778,755.70	1,551,674.50	1,366,525.82	963,904.38
生育保险费	545,991.19	2,533,267.62	2,415,297.42	663,961.39
4、住房公积金	2,173,030.93	31,767,231.35	31,351,444.06	2,588,818.22
5、工会经费和职工教育经费	4,565,576.42	2,874,286.80	2,012,281.39	5,427,581.83
6、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
8、其他短期薪酬	40,430.00	252,396,435.80	252,386,741.23	50,124.57
合计	359,556,350.50	3,434,865,625.45	3,353,467,858.63	440,954,117.32

(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	7,422,632.96	127,156,310.63	125,606,759.19	8,972,184.40
2、失业保险费	454,924.11	3,479,567.75	3,390,050.17	544,441.69
3、企业年金缴费				
合计	7,877,557.07	130,635,878.38	128,996,809.36	9,516,626.09

(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	714,068.88	714,068.88	714,068.88	
合计	714,068.88	714,068.88	714,068.88	

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。

28. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	204,310,713.82	237,322,947.95
企业所得税	884,081,203.91	808,845,865.27
个人所得税	25,011,397.17	20,224,200.42
城市维护建设税	13,671,831.89	11,487,762.39
房产税	2,653,292.99	2,615,314.78
土地使用税	32,638.73	34,249.74
印花税		1,362,688.09
消费税	78,396.19	115,074.03
营业税	807,850.33	807,850.33
教育费附加及地方教育费附加	8,740,851.68	8,552,382.17
契税	743,731.69	743,731.69
其他税种	178,115.00	417,338.78
合计	1,140,310,023.40	1,092,529,405.64

29. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,441,555.00	2,659,739.07
其他应付款	2,768,958,705.42	2,811,528,149.43
合计	2,771,400,260.42	2,814,187,888.50

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,441,555.00	2,659,739.07
合计	2,441,555.00	2,659,739.07

(2) 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	1,393,108,176.62	1,444,436,441.28
押金及保证金	1,323,166,503.47	1,248,418,680.61
应付蓝海购股权收购款		15,435,653.14
其他	52,684,025.33	103,237,374.40
合计	2,768,958,705.42	2,811,528,149.43

30. 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	723,000,000.00	386,000,000.00
长期借款应付利息	1,452,224.85	1,639,294.27
应付股权收购款	0.00	84,383,360.00
一年内到期的租赁负债	671,497,562.65	529,715,881.40
合计	1,395,949,787.50	1,001,738,535.67

其他说明：

(1) 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
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	100,000,000.00	2019年6月21日	2022年6月21日	人民币	7.00%	信用借款
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	275,000,000.00	2018年9月19日	2021年9月19日	人民币	7.38%	抵押借款
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明昆明分行	50,000,000.00	2020年6月16日	2023年6月11日	人民币	6.35%	抵押借款
昆明百货大楼商业有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	78,000,000.00	2019年6月27日	2022年6月27日	人民币	6.80%	抵押借款
昆明百大集团商业管理有限公司	云投商业保理(深圳)有限公司	50,000,000.00	2020年11月20日	2022年2月20日	人民币	6.50%	抵押借款
昆明百大新纪元大酒店有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	2,500,000.00	2019年11月26日	2021年11月25日	人民币	6.65%	保证借款
昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	2,500,000.00	2020年7月30日	2022年7月19日	人民币	5.80%	保证借款
北京我爱我家房	上海浦东发展银行	22,200,000.00	2020年1月	2022年1月	人民币	4.9875%	质押借款

房地产经纪有限公司	股份有限公司北京分行		19日	1日			
北京我爱我家房地产经纪有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	42,800,000.00	2020年5月12日	2023年1月1日	人民币	4.9875%	质押借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	中国民生银行股份有限公司北京分行	60,000,000.00	2020年1月10日	2022年1月10日	人民币	4.70%	保证借款
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	江苏南江农村商业银行股份有限公司苏州分行	40,000,000.00	2020年3月25日	2022年3月22日	人民币	5.00%	保证借款
合计		723,000,000.00					

(2) 一年内到期的非流动负债期末较期初增加39.35%，主要原因是一年内到期的借款增加；一年内到期的长期借款抵押物说明详见“七、61.所有权或使用权受到限制的资产”

31. 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	43,684,248.84	39,460,125.73
未到期责任准备金		57,240.19
担保赔偿准备金	2,016,560.00	762,640.00
合计	45,700,808.84	40,280,005.92

32. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	190,966,720.00	22,200,000.00
抵押借款	593,000,000.00	628,000,000.00
保证借款	110,000,000.00	197,383,360.00
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	723,000,000.00	386,000,000.00
合计	270,966,720.00	561,583,360.00

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
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明昆明分行	140,000,000.00	2020年6月16日	2023年6月11日	人民币	6.35%	抵押借款
昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	5,000,000.00	2020年7月30日	2022年7月19日	人民币	5.80%	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	41,583,360.00	2020年5月12日	2023年1月1日	人民币	4.9875%	质押借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司北京分行	84,383,360.00	2021年4月28日	2024年1月1日	人民币	4.9875%	质押借款
合计		270,966,720.00					

其他说明：长期借款期末较期初减少51.75%，主要原因是本期部分长期借款将于一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债科目；长期借款抵押物说明详见“七、61.所有权或使用权受到限制的资产”。

33. 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,600,369,886.01	1,349,731,988.71
减：未确认融资费用	205,608,160.08	191,511,576.99
合计	1,394,761,725.93	1,158,220,411.72

34. 长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	87,996,379.75	87,996,077.77
专项应付款		
合计	87,996,379.75	87,996,077.77

(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
应付股权收购款	84,383,360.00	84,383,360.00
专项维修基金	613,019.75	612,717.77
合计	87,996,379.75	87,996,077.77

35. 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	20,051,938.82		5,012,984.70	15,038,954.12	
资产管理未实现收益	369,779,418.54	110,241,962.16		480,021,380.70	
合计	389,831,357.36	110,241,962.16	5,012,984.70	495,060,334.82	--

36. 股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,355,500,851.00						2,355,500,851.00

37. 资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,487,326,212.13			5,487,326,212.13
其他资本公积	25,312,316.11			25,312,316.11
合计	5,512,638,528.24			5,512,638,528.24

38. 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

39. 其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-1,503,109.32	-11,632,890.68				-11,632,890.68		-13,136,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额								

权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	-1,503,109.32	-11,632,890.68				-11,632,890.68	-13,136,000.00
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	366,653,876.94	-1,335,862.55				-1,335,862.55	365,318,014.39
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
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	-88,047.91						-88,047.91
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	363,235,932.22						363,235,932.22
其他	2,020,965.73	-1,335,862.55				-1,335,862.55	685,103.18
其他综合收益合计	365,150,767.62	-12,968,753.23				-12,968,753.23	352,182,014.39

40. 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	131,292,712.71			131,292,712.71
合计	131,292,712.71			131,292,712.71

41. 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	2,117,735,016.49	1,980,646,676.79
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	2,117,735,016.49	1,980,646,676.79

加：本期归属于母公司所有者的净利润	379,971,674.99	40,414,112.52
其他	117,825,617.62	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	30,168,279.41	162,444,581.46
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	2,585,364,029.69	1,858,616,207.85

其他说明：其他增加为本期收购华夏西部经济开发有限公司 100% 股权产生。

42. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,885,195,320.61	4,176,771,516.74	3,597,203,474.24	2,925,828,553.99
其他业务	244,430,047.20	102,611,047.67	335,508,993.78	72,686,898.79
合计	6,129,625,367.81	4,279,382,564.41	3,932,712,468.02	2,998,515,452.78

其他说明：本期营业收入较上年同期增加 55.86%，主要原因是上年同期受疫情影响，公司业务成交量减少，本期随着公司数字化战略的深入推进，公司线上流量大幅提升，同时本期规模扩张提速，网点覆盖能力和核心城市的市占率均有所提高。

收入相关信息：

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型	6,129,625,367.81	6,129,625,367.81
其中：		
经纪业务	3,584,673,517.02	3,584,673,517.02
资产管理	954,978,521.33	954,978,521.33
新房业务	1,096,461,528.57	1,096,461,528.57
商品销售	91,261,352.16	91,261,352.16
商业租赁及服务	131,469,463.17	131,469,463.17
其他	270,780,985.56	270,780,985.56
按经营地区分类		
其中：		

华北	2,521,950,535.78	2,521,950,535.78
华东	2,796,765,688.83	2,796,765,688.83
海外	2,826,924.84	2,826,924.84
其他	808,082,218.36	808,082,218.36
合计	6,129,625,367.81	6,129,625,367.81

43. 税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	555,956.60	287,412.56
城市维护建设税	16,595,176.61	11,082,303.11
教育费附加和地方教育费附加	13,478,290.51	7,936,899.32
房产税	6,737,500.88	4,761,354.19
土地增值税	11,841,578.29	473,238.48
土地使用税	482,867.21	516,228.72
印花税	1,174,449.03	627,320.28
其他	457,090.21	756,616.82
合计	51,322,909.34	26,441,373.48

本期税金及附加较上年同期增长94.10%，主要原因是上年同期受疫情影响，公司收入减少，相应的税金及附加减少。

44. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	358,214,508.21	249,690,393.30
广告宣传费	155,292,337.50	4,503,057.98
运费	2,580,737.47	1,972,429.65
租赁费	8,307,373.07	8,999,244.54
销售代理及佣金	1,539,850.16	564,211.97
折旧摊销费	1,254,922.48	1,297,706.17
办公通讯应酬费	23,021,693.86	17,417,882.73
修理及安装费	4,527,176.69	1,746,544.42
其他	11,589,983.55	1,825,855.37
合计	566,328,582.99	288,017,326.13

本期销售费用较上年同期增长96.63%，主要原因是①上年同期受疫情影响，公司业务成交量减少，与之相关的薪酬费用减少；②本期对部分费用列报口径进行调整，将原

在管理费用列报的相关费用重分类至销售费用列报。

45. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	345,139,599.98	261,079,312.48
办公通讯应酬费	139,576,102.70	131,432,469.67
租赁费	34,184,023.97	56,923,912.00
折旧、摊销费	50,006,950.53	46,698,139.19
其他	18,000,994.20	7,532,310.76
合计	586,907,671.38	503,666,144.10

46. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,355,547.71	
折旧摊销费	1,191,091.72	
办公费	1,569,324.58	
咨询费	16,302,292.67	
合计	21,418,256.68	

47. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	119,386,484.38	88,150,314.01
减：利息收入	18,589,990.76	23,335,279.82
利息净支出	100,796,493.62	64,815,034.19
汇兑损失		
减：汇兑收益	2,097,845.94	
汇兑净损失	-2,097,845.94	
银行手续费	23,325,931.49	9,949,764.82
其他	16,500,840.18	
合计	138,525,419.35	74,764,799.01

本期财务费用较上年同期增长85.28%，主要原因是本期执行新租赁准则确认的利息费用增加。

48. 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	42,872,861.14	24,738,012.10
增值税进项税加计扣除	13,303,894.02	6,784,736.16
其他	16,823,733.82	
个税手续费返还	3,267,218.77	27,900.00
小微企业免税	10,136.18	10,538.47
合计	76,277,843.93	31,561,186.73

本期其他收益较上年同期增长141.68%，主要原因是本期收到的政府补助增加。

49. 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	1,358,376.60	812,795.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益	18,482,639.42	13,083,415.33
其他	1,527,315.29	-1,866,550.67
合计	21,368,331.31	12,029,660.00

本期投资收益较上年同期增长77.63%，主要是取得的理财收益增加。

50. 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
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-392,800.00	
其他	1,900,000.00	
合计	1,507,200.00	

51. 信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-869,960.99	-355,672.25
应收账款等坏账损失	-49,835,623.18	-10,648,067.67
合计	-50,705,584.17	-11,003,739.92

52. 资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、预付款项坏账损失	-5,751.04	-85,239.86
二、存货跌价损失	-258,113.88	-1,200,450.47
合计	-263,864.92	-1,285,690.33

53. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	2,677,293.73	-17,546.05

54. 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		414,894.01	
违约金及罚款收入	5,031,235.65	5,861,705.83	5,031,235.65
其他	8,051,001.80	3,121,838.46	8,051,001.80
合计	13,082,237.45	9,398,438.30	13,082,237.45

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
扶持资金	昆明市五华区商务和投资促进局	补助	因符合地方政府招商引资等地方扶持性政策而获得的补助	是	否		360,000.00	与收益相关
稳岗补贴	各地人力和社会保障部门	补助	其他	是	否		54,894.01	与收益相关
合计							414,894.01	

55. 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
----	-------	-------	---------------

			金额
非流动资产报废损失	237,489.70	26,819.41	237,489.70
赔偿、补偿支出	6,966,792.32	5,636,688.58	6,966,792.32
其他	2,920,042.51	3,737,917.58	2,920,042.51
合计	10,124,324.53	9,401,425.57	10,124,324.53

56. 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	204,694,805.10	87,253,744.66
递延所得税费用	-52,358,117.08	-60,873,827.11
合计	152,336,688.02	26,379,917.55

(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	539,559,096.46
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	134,889,774.12
子公司适用不同税率的影响	-28,080,932.77
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-343,447.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,852,402.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,974,509.97
本期末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	44,993,401.62
税率变动对期初递延所得税余额的影响	
其他	
所得税费用	152,336,688.02

57. 其他综合收益

详见附注七、39、其他综合收益。

58. 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
日常往来及代收代付	9,444,421,354.18	11,236,608,941.60
应收款项类投资回款	860,855,634.66	1,093,741,000.00
政府补助	46,140,079.91	24,750,680.79
利息收入	22,378,255.20	28,599,633.69
保证金、定金、押金	11,953,530.63	4,586,046.88
其他	28,284,090.56	12,692,927.97
合计	10,414,032,945.14	12,400,979,230.93

(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
日常往来及代收代付	9,147,999,122.95	10,971,182,778.84
应收款项类投资付款	682,300,623.49	459,645,000.00
日常运营费用	433,926,486.18	246,740,790.77
保证金、定金、押金	4,783,531.22	1,704,136.74
其他	19,271,073.00	13,294,593.73
合计	10,288,280,836.84	11,692,567,300.08

(3) 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	280,004,200.44	203,394,673.08
收回融资保证金		94,000,000.00
信托项目款	40,000,000.00	119,627,596.31
合计	320,004,200.44	417,022,269.39

(4) 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
支付房屋租金	416,965,790.90	
使用权受到限制的银行存款	60,226,660.30	222,883,850.02
支付融资保证金		94,000,000.00
信托投资款	253,100,000.00	202,787,596.31
其他	19,983,735.28	700,000.00
合计	750,276,186.48	520,371,446.33

59. 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	387,222,408.44	46,208,338.13
加：资产减值准备	263,864.92	1,285,690.33
信用减值损失	50,705,584.17	11,003,739.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,949,049.58	26,047,868.98
使用权资产折旧	377,978,066.75	
无形资产摊销	38,639,432.56	34,998,109.36
长期待摊费用摊销	215,104,609.82	252,691,956.33
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）	-2,677,293.73	17,546.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	237,489.70	26,819.41
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,507,200.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	135,887,324.56	88,150,314.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,368,331.31	-12,029,660.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,690,168.82	-61,055,653.88
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-327,151.60	181,826.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	-98,152,588.45	25,241,282.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-283,195,608.51	913,391,926.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	417,823,924.22	-262,448,330.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,246,273,749.94	1,063,711,774.29
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	3,826,665,151.94	3,177,202,615.63
减：现金的期初余额	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63
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	60,536,438.18	890,120,453.00
--------------	---------------	----------------

(2) 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	3,826,665,151.94	3,766,128,713.76
其中：库存现金	11,039,985.93	8,377,079.06
可随时用于支付的银行存款	3,815,625,166.01	3,757,751,634.70
可随时用于支付的其他货币资金		
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	3,826,665,151.94	3,766,128,713.76
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		

60. 所有者权益变动表项目注释

适用 不适用

61. 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	374,959,281.65	详见其他说明（1）
固定资产	63,701,258.91	详见其他说明（2）
投资性房地产	1,764,659,870.00	详见其他说明（3）
合计	2,203,320,410.56	

受限原因：

(1) 货币资金受限说明

货币资金受限金额为 374,959,281.65 元，其中：住房租赁风险防控金 327,947,578.28 元、按揭及其他业务保证金 20,616,524.63 元、银行承兑汇票保证金 17,195,417.53 元、商业预付卡存管保证金 6,187,644.20 元、合同买卖纠纷司法冻结 3,012,117.01 元。

(2) 固定资产受限说明

本公司子公司西藏云禾商贸有限责任公司以其拥有的新纪元广场(新纪元广场写字楼)19-22层房屋作为抵押物,为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向兴业银行股份有限公司昆明分行借款5,000.00万元作抵押,借款期限为2021年5月10日至2022年5月10日,西藏云禾商贸有限责任公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值是13,325,552.67元。截止期末,上述借款余额5,000.00万元,在“短期借款”中列报。

本公司以其自持新纪元广场停车楼5层、10层、11层和本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司以其所持有的新都会126间商铺作为抵押,为本公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行借款10,000.00万元提供抵押担保,借款期限为2020年7月24日至2022年6月15日,本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为9,062,697.48元。截止报告期末,上述借款余额为10,000.00万元,在“短期借款”中列报。

本公司以其自持新纪元广场停车楼7层和新纪元广场7层作为抵押物,为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国光大银行股份有限公司昆明分行借款4,000.00万元提供抵押担保,借款期限为2021年1月29日至2022年4月12日,与抵押业务相关的固定资产期末账面价值8,372,134.60元。截止报告期末,上述借款余额4,000.00万元在“短期借款”中列报。

本公司以所持有的新纪元广场停车楼8-9层和本公司子公司西藏云禾商贸有限责任公司以其所持有的新纪元酒店18层作为抵押,为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款7,800.00万元提供抵押担保,借款期限为2019年6月27日至2022年6月27日,本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为4,455,100.26元,西藏云禾商贸有限责任公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为3,331,388.17元。截止报告期末,上述借款余额为7,800.00万元,在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司以其自持新纪元广场停车楼-2层、-1层、3层作为抵押物,为本公司子公司昆明百大集团商业管理有限公司向云投商业保理(深圳)有限公司借款5,000.00万元提供抵押担保,借款期限为2020年11月20日至2022年2月20日,本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为11,360,739.49元。截止报告期末,上述借款余额为5,000.00万元,在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以其持有的人民中路17号、青年路398号-2层至7层的房产作为抵押物,为本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司向华

夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行借款 60,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2021 年 1 月 15 日至 2022 年 2 月 4 日，昆明新西南商贸有限公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 13,793,646.24 元。截止报告期末，上述借款余额 60,000.00 万元在“短期借款”中列报。

（3）投资性房地产受限说明

本公司以其自持新纪元广场停车楼 5 层、10 层、11 层和本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司以其所持有的新都会 126 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行借款 10,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2020 年 7 月 24 日至 2022 年 6 月 15 日，昆明百货大楼商业有限公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 152,921,000.00 元。截止报告期末，上述借款余额为 10,000.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以其持有的人民中路 17 号、青年路 398 号-2 层至 7 层的房产作为抵押物，为本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司向华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行借款 60,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2021 年 1 月 15 日至 2022 年 2 月 4 日，昆明新西南商贸有限公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 694,000,000.00 元。截止报告期末，上述借款余额 60,000.00 万元在“短期借款”中列报。

本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司以其所持有的新都会 122 间商铺作为抵押，为本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司向海尔金融保理（重庆）有限公司借款 15,250.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2020 年 8 月 4 日至 2021 年 10 月 20 日，昆明百货大楼商业有限公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 185,916,700.00 元。截止报告期末，上述借款余额为 15,250.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司子公司昆明创卓商贸有限责任公司以其所持有的昆明走廊负 1 至 5 层共 201 间商铺作为抵押，为本公司子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司向海尔金融保理（重庆）有限公司借款 6,900.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2020 年 8 月 28 日至 2021 年 7 月 30 日，昆明创卓商贸有限责任公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 56,822,170.00 元。截止报告期末，上述借款余额为 6,900.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司以位于昆明市东风西路 99-100 号百大新天地的地下二层至地上四层房产作为

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 日至 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为 383,400,315.00 元。截止报告期末，上述借款余额 27,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司以自持的百大新天地-2 层至 9 层的房产作为抵押物，其中地下二层至地上四层作为第二顺位抵押，向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 25,000.00 万元，借款期限为 2020 年 6 月 16 日至 2023 年 6 月 11 日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 291,599,685.00 元（已扣除第二顺位抵押的资产价值 383,400,365.79 元）。截止报告期末，上述借款余额 19,000.00 万元，其中 5,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，14,000.00 万元在“长期借款”中列报。

（4）其他资产受限说明

本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司以其持有的湖南蓝海购企业策划有限公司 100% 股权作为质押，向上海浦东发展银行股份有限公司北京分行借款 19,096.67 万元，借款期限为 2020 年 1 月 2 日至 2024 年 1 月 1 日。截止报告期末，上述借款余额 19,096.67 万元，其中 6,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，12,596.67 万元在“长期借款”中列报。

昆明百货大楼投资控股有限公司将其持有的昆明新西南商贸有限公司 100% 股权作为质押，为北京我爱我家房地产经纪有限公司向华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行取得借款 60,000 万元提供担保。借款期限为 2021 年 1 月 15 日至 2022 年 2 月 4 日。截止报告期末，上述借款 60,000 万元，均在“短期借款”列报。

62. 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	1,506,103.50	6.4601	9,729,579.22
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			

欧元			
港币			
短期借款	--	--	
其中：美元	76,000,000.00	6.4601	490,967,600.00
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

63. 套期

适用 不适用

64. 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
政府补助	42,872,861.14	其他收益	42,872,861.14

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

65. 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

适用 不适用

2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

3. 反向购买

适用 不适用

4. 处置子公司

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

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

是 否

详见本报告第三节、八、主要控股参股公司分析之 2、报告期内取得和处置子公司的情况。

6. 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
我爱我家云数据有限公司	北京	北京市朝阳区创远路 36 号院 8 号楼 4 层 403 室	数据处理、软件开发	100%		新设
我爱我家数据服务有限公司	长沙	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1605 房	互联网和相关服务	100%		新设
我爱我家创新科技有限公司	北海	北海市银海区金科路 98 号一楼 V02	商务服务业	100%		新设
相寓智能科技有限公司	北海	北海市银海区金科路 98 号一楼 W63	商务服务业	100%		新设
我爱我家资产管理有限公司	长沙	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房	商务服务业	100%		新设
昆明百货大楼投资控股有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	商务服务业	100%		新设
上海公信融资担保有限公司	上海	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	其他金融业	60%	40%	非同一控制下企业合并

注：上表仅列示至二级子公司，其中我爱我家云数据有限公司含下属 133 家子公司，昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 47 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%	-7,747,946.33		13,295,474.67

(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	375,350,921.54	94,187,315.59	469,538,237.13	227,244,356.23		227,244,356.23	347,159,289.04	89,672,505.59	436,831,794.63	175,168,047.91		175,168,047.91

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	6,415,120.13	-19,369,865.82	-19,369,865.82	-1,786,856.74	15,660,198.85	-5,289,392.65	-5,289,392.65	45,764,702.19

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

适用 不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

项目	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	
流动资产	186,954,351.93	187,735,920.00
非流动资产	16,396,633.39	16,397,960.29
资产合计	203,350,985.32	204,133,880.29
流动负债	11,453,940.86	15,040,488.42
非流动负债	2,207,147.86	2,207,147.86
负债合计	13,661,088.72	17,247,636.28
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	189,689,896.60	186,886,244.01
按持股比例计算的净资产份额	92,948,049.33	91,574,259.56
调整事项		

—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	267,118.81	267,118.80
对联营企业权益投资的账面价值	93,215,168.14	91,841,378.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	107,902.02	113,408.80
净利润	2,803,652.59	1,497,119.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	2,803,652.59	1,497,119.48
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	2,702,448.59	2,050,627.76
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
—净利润	-631,687.15	-617,288.96
—其他综合收益		
—综合收益总额	-631,687.15	-617,288.96

(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、交易性金融资产、长期股权投资、其他权益工具投资、借款等，及多种因经营而直接产生的金融资产和负债，包括：应收账款、应收款项投资、应收款项融资、其他应收款、应付票据、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。

A、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、其他流动资产-应收款项投资、应收款项融资、交易性金融资产、其他权益工具投资、应收账款、其他应收款等，期末余额分类如下：

单位：元

项目	2021年6月30日
银行存款	3,815,625,166.01
其他货币资金	374,959,281.65
交易性金融资产	622,804,117.46
其他流动资产-应收款项投资	720,608,748.32
应收款项融资	579,886.88

应收账款	1,499,721,201.48
其他应收款	1,318,796,997.91
其他权益工具投资	43,377,778.00

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。

本公司的交易性资产主要为购买的低风险理财产品，理财产品通常向信用评级较高的金融机构购买。

本公司的其他流动资产-应收款项投资主要为资金信托计划，主要由本公司下属子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立，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。

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止2021年6月30日期末余额。

B、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，确保公司在所有合理预测的情况下拥有足够的资金偿还债务，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	2021年6月30日
短期借款	2,136,339,702.68
应付票据	56,907,201.00
应付账款	379,392,932.29
其他应付款	2,771,400,260.42
一年内到期的非流动负债	1,395,949,787.50

(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	723,000,000.00	186,583,360.00		84,383,360.00		
长期应付款		84,383,360.00				3,613,019.75

C、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。

本公司的市场风险主要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：

项目	2021年6月30日
短期借款	2,127,967,600.00
一年内到期的非流动负债	723,000,000.00
长期借款	270,966,720.00

于2021年6月30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：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加50个基点	-15,609,671.60
人民币基准利率下降50个基点	15,609,671.60

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）交易性金融资产			676,604,117.46	676,604,117.46
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			622,804,117.46	622,804,117.46
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			315,960,000.00	315,960,000.00
（3）衍生金融资产				
（4）理财产品			306,844,117.46	306,844,117.46
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			53,800,000.00	53,800,000.00
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			53,800,000.00	53,800,000.00
（二）应收款项融资			579,886.88	579,886.88
（三）其他权益工具投资			43,377,778.00	43,377,778.00
（四）投资性房地产		3,022,541,614.33		3,022,541,614.33
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		3,022,541,614.33		3,022,541,614.33
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）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		3,022,541,614.33	720,561,782.34	3,743,103,396.67
（六）交易性金融负债			19,529,600.00	19,529,600.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他			19,529,600.00	19,529,600.00

(七) 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

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	4,425,000.00	市场法	注
百大金地商业中心	675,000,000.00	收益法	注
昆明走廊	56,822,170.00	市场法	注
西南商厦	694,000,000.00	收益法	注
悦尚西城	260,780,100.00	市场法、收益法	注
新都会商铺	553,148,600.00	市场法	注
辰运大厦	605,229,720.35	市场法、收益法	注
京隆国际公寓	52,016,023.98	市场法、收益法	注
虹井路房产	14,000,000.00	市场法、收益法	注
张杨路房产	12,800,000.00	市场法、收益法	注
东方路房产	10,500,000.00	市场法、收益法	注
康乐金街	83,820,000.00	市场法、收益法	注
合计	3,022,541,614.33		

注：上述投资性房地产公允价值计量为第二层次，采用估值技术确定其公允价值。采用的估值技术主要为市场法比较法和收益法。估值技术的输入值主要包括可比市场单价、市场租金、空置率、增长率、报酬率等。

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9. 其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
西藏太和先机投资管理有限公司	西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城10栋3层03室	资产管理、投资管理	10,000.00	17.45%	17.45%

本企业的母公司情况的说明：

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司 17.45%的股权；太和先机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。

本企业的最终控制方是谢勇先生。

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
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
上海更赢信息技术有限公司	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
北京五八信息技术有限公司	采购网络端口产品	37,162,031.95	130,000,000.00	否	44,093,016.00
瑞庭网络技术上海有限公司	采购网络端口产品	67,306,209.11	130,000,000.00	否	40,286,107.00
五八同城信息技术有限公司	采购网络端口产品	1,532,058.00	10,000,000.00	否	2,786,300.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海更赢信息技术有限公司	提供渠道销售服务	21,986,270.06	

(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

适用 不适用

(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

详见本报告第六节、重要事项之“十二、重大关联交易”

(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	6,045,537.39	4,449,713.70

(8) 其他关联交易

适用 不适用

6. 关联方应收应付款项

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	
应收账款	上海更赢信息技术有限公司	8,889,126.24			
预付账款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	2,589,802.00		1,616,565.67	
预付账款	北京五八信息技术有限公司	200,000.00		1,411,750.00	
预付账款	五八同城信息技术有限公司	52,000.00			
其他应收款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	80,000.00			
其他应收款	北京五八信息技术有限公司	1,886,660.00		210,000.00	
预收账款	上海更赢信息技术有限公司	3,818,151.30			

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

2020年6月16日，公司召开2019年度股东大会，审议通过《关于制定公司〈未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）〉的议案》，公司计划未来三年（2020-2022年）在满足现金分红条件时，公司每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的10%，且公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。

2. 或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

本报告期公司无重大未决诉讼、仲裁事项。其他非重大诉讼情况具体参见第六节“重要事项”之“八、诉讼事项”相关内容。

（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2021年6月30日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为2.232亿元。

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2021年6月30日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为865.00万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

3. 其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

适用 不适用

2. 利润分配情况

适用 不适用

3. 销售退回

适用 不适用

4. 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

适用 不适用

2. 债务重组

适用 不适用

3. 资产置换

适用 不适用

4. 年金计划

适用 不适用

5. 终止经营

适用 不适用

6. 分部信息

适用 不适用

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司1名特定对象非公开发行A股股票，发行数量不超过228,013,029股，拟募集资金不超过70,000.00万元（含70,000.00万元）（以下简称“本次非公开发行”）。公司分别于2021年3月22日和2021年4月13日召开第十届董事会第八次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行A股股票预案〉的议案》等与本次非公开发行相关的议案。

本次非公开发行事项尚需获得中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

8. 其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										
其中：单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,356,465.30	100.00%	1,210,306.44	89.23%	146,158.86	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00
其中：账龄组合	1,210,306.44	89.23%	1,210,306.44	100.00%	0.00	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00
关联方组合	146,158.86	10.77%			146,158.86					
合计	1,356,465.30	100.00%	1,210,306.44	89.23%	146,158.86	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00

①按单项计提坏账准备：

适用 不适用

②按账龄组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内			
一至二年			

二至三年			
三至四年			
四至五年			
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00%
合计	1,210,306.44	1,210,306.44	---

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。

③按关联方组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	146,158.86		
合计	146,158.86		

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

④按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	146,158.86
1至2年	
2至3年	
3年以上	1,210,306.44
3至4年	
4至5年	
5年以上	1,210,306.44
合计	1,356,465.30

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
账龄组合	1,210,306.44				1,210,306.44

合计	1,210,306.44			1,210,306.44
----	--------------	--	--	--------------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(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	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南金玉房地产开发有限公司	1,210,306.44	89.23	1,210,306.44
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	146,158.86	10.77	
合计	1,356,465.30	100.00	1,210,306.44

(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		
应收股利	166,863,978.86	381,500,000.00
其他应收款	2,102,135,053.18	1,998,774,706.26
合计	2,268,999,032.04	2,380,274,706.26

(1) 应收股利

① 应收股利分类

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
昆明百货大楼投资控股有限公司	89,363,978.86	210,000,000.00
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	150,000,000.00
合计	166,863,978.86	381,500,000.00

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
昆明百货大楼投资控股有限公司	89,363,978.86	2-3年	未催收	未减值
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	5年以上	未催收	未减值
合计	110,863,978.86	--	--	--

(3) 其他应收款

①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
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
日常往来款	13,347,504.31	23,437,153.30
备用金及员工公务借支款项	260,500.00	86,500.00
内部往来款	1,757,974,898.47	1,645,848,999.53
合计	2,112,561,709.78	2,010,351,459.83

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	11,490,253.57	0.00	86,500.00	11,576,753.57
2021年1月1日余额在本期	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	722.38	0.00	0.00	722.38
本期转回	0.00	0.00	0.00	0.00
本期转销	1,150,819.35	0.00	0.00	1,150,819.35
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2021年6月30日余	10,340,156.60	0.00	86,500.00	10,426,656.60

额				
---	--	--	--	--

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1,761,294,438.76
1至2年	-
2至3年	22,918.05
3年以上	351,244,352.97
3至4年	-
4至5年	-
5年以上	351,244,352.97
合计	2,112,561,709.78

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	转销额	
坏账准备	11,576,753.57	722.38	1,150,819.35	10,426,656.60
合计	11,576,753.57	722.38	1,150,819.35	10,426,656.60

④本期实际核销的其他应收款情况

无

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
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	346,917,367.00	1年以内	16.42%	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	5年以上	16.14%	
云南百大房地产有限公司	内部往来款	304,380,000.00	1年以内	14.41%	
昆明百大集团商业管理有限公司	内部往来款	284,911,431.60	1年以内	13.49%	
昆明新西南商贸有限公司	内部往来款	229,388,698.63	1年以内	10.86%	

合计	--	1,506,576,304.23	--	71.32%	
----	----	------------------	----	--------	--

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	7,636,596,840.12		7,636,596,840.12	7,632,916,840.14		7,632,916,840.14
对联营、合营企业投资						
合计	7,636,596,840.12		7,636,596,840.12	7,632,916,840.14		7,632,916,840.14

(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
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03			1,058,819,664.03		
我爱我家云数据有限公司	6,515,142,745.27	3,679,999.98		6,518,822,745.25		
上海公信融资担保有限公司	58,954,430.84			58,954,430.84		
合计	7,632,916,840.14	3,679,999.98		7,636,596,840.12		

(2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(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	27,859,217.20		26,282,593.89	
其他业务	1,514,194.99		1,652,916.88	
合计	29,373,412.19		27,935,510.77	

收入相关信息

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型	29,373,412.19	29,373,412.19
其中：商业租赁及服务	29,373,412.19	29,373,412.19
按经营地区分类	29,373,412.19	29,373,412.19
其中：云南地区	29,373,412.19	29,373,412.19
合计	29,373,412.19	29,373,412.19

5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	498,979.93	22,508.52
其他	1,527,315.29	
合计	2,026,295.22	22,508.52

6. 其他

 适用 不适用

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	3,968,319.32	
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)	16,480.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-315,863.68	
委托他人投资或管理资产的损益	637,111.77	

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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,900,000.00	
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	-392,800.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,194,202.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	16,975,685.13	
减：所得税影响额	5,851,430.25	
少数股东权益影响额（税后）	-1,465,591.62	
合计	21,597,296.80	--

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

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.62%	0.1637	0.1637
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.42%	0.1544	0.1544

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

我爱我家控股集团股份有限公司

董事长： 谢勇

2021年8月27日