



# 2020 / ANNUAL REPORT 2020 年度报告



我爱我家控股集团股份有限公司

证券代码：000560

## 致股东

2020 年，值得每个人铭记。

2020 年初，“新冠”疫情在全国肆虐，社区封闭，线下作业一度被按下了暂停键。面对困境，我爱我家经纪人大爱逆行，化身“守护者”，守护社区、坚守一线。2020 年，在全体爱家人的努力下，通过线上科技与线下人店的协同作战，我们经受住了各种艰难的考验，感受到了自身强大的发展韧性和增长潜力。

面对今年复杂多变的市场形势，我爱我家坚定数字化方向，强化发展引擎，探索直营、合伙新模式，全面启动加盟业务，形成主业发展的双轮并进模式，积极探索上下游融合发展的新界面。我们希望通过平台化整合优质资源，推动产业供求高效连接，构建多品牌共荣、服务多样共存的美好居住平台。

我们积极拥抱数智化时代。近三年来，公司在数字化项目建设上的投入近 10 亿元，如今，已具备了强大的端到端数字化建设能力。2020 年，我们坚持对科技的执着，All in 数字化，收获累累硕果，形成了以技术和数据为枢纽的三大产品群，全面赋能各条业务线，并保持不断迭代，仅二手核心业务系统 CBS，全年实施了 46 次更版，1200 个迭代功能点，在提高作业效率的同时，带来了用户体验的大幅提升。公司官网自有流量逐年攀升，且增速在加快，2020 年月均 MAU 达 1067 万，同比增长 25%，2019 年较 2018 年同比增长 15%。

这一年，我们启动加盟，实现双轮驱动，形成了立体化城市网络。

2020 年，集团直营业务在一级战略城市北上杭深等地持续健康发展，规模和效率不断提升，强化了华北、华东、华南三大区域的发展重心。借助数字化的手段，我们也开始探索直营业务灵活多样的合伙发展模式。

2020 年三季度，集团加速组建加盟业务线，积极开展尽调、签约、城市落地等工作，大批优质店东加盟我爱我家。截至目前，全国加盟门店已超过 1300 家，不仅在既有业务城市扩大了市场占有率，还将集团业务版图全新拓展至山东、山西、安徽、内蒙

古等地。

这一年，是挑战也是机遇，坚定信念，迎接美好。

2020 年，各大互联网巨头、头部房企等纷纷下场，行业参与者不断增加。百舸争流的局面背后，让我们感受到了市场竞争的激励氛围，但更让我们信心倍增！行业拥有巨大的市场成长空间和变革机遇，而拥有 20 年业内经营经验积累的我们，拥有这个行业最稀缺的人才队伍，只需插上科技的翅膀，我们便拥有翱翔的能力。

### **夯实韧性、蓄势发力，开启平台化发展元年**

2021 年，将是我爱我家核心数字化产品的“推广大年”，我们将厚积薄发，加速推广，持续创新，月月有亮点、季季有丰碑。

2021 年，将是我爱我家互联网的“增长大年”。我们将持续提升官网流量和各端产品转化效率，并大胆探索同、异业合作为引流赋能，让大官网成为更优秀的流量挖掘者和运营者。

2021 年，将是我爱我家平台业务的“面世之年”，我们将持续耕耘，以数字化能力赋能行业，以开放态度共建生态，构建健康有序的行业基础设施，推动公平高效的行业合作。

2021 年，将是我爱我家智能化的“蓬勃发展年”，我们将把大数据和人工智能等技术更广泛、更深入地应用到各个领域。

2021 年，我爱我家进入平台化发展元年，是集团新业务、新产品全面爆发的一年。新起点、新征程，责任于心重千钧，使命在肩当奋进。我爱我家愿与各位股东一起，同心同行，共生共赢，积极探索商业模式创新，实现高质量发展，创造美好未来。

幸福生活，我爱我家。

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司所有董事均亲自出席了审议本次年度报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的 2020 年度利润分配预案为：以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数(总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股)，向全体股东每 10 股派发现金 0.13 元(含税)，送红股 0 股(含税)，不以公积金转增股本。

本年度报告中所涉及的公司未来经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

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

公司选定信息披露媒体为《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)，公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准。

## 目 录

致股东.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	3
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 公司业务概要 .....	12
第四节 经营情况讨论与分析 .....	18
第五节 重要事项 .....	40
第六节 股份变动及股东情况 .....	78
第七节 优先股相关情况 .....	87
第八节 可转换公司债券相关情况 .....	88
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	89
第十节 公司治理 .....	101
第十一节 公司债相关情况 .....	113
第十二节 财务报告 .....	114
第十三节 备查文件目录 .....	261

## 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、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，系公司全资子公司我爱我家房地产经纪的全资子公司
昆百大控股	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
湖南玖行	指	湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙），蓝海购原股东
南通沃富	指	南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙），蓝海购原股东
麦伽玖创	指	珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙），蓝海购原股东
上海唯猎	指	上海唯猎创业投资中心（有限合伙），蓝海购原股东
新中吉文	指	原北京新中吉文投资管理中心（有限合伙），现已更名为上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）
茂林泰洁	指	原北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙），现已更名为上海龙撼企业管理中心（有限合伙）
达孜时潮	指	达孜时潮投资管理有限公司
东银玉衡	指	天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）
执一爱佳	指	北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）
瑞德投资	指	赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）
太合达利	指	吉安太合达利投资管理有限公司
西藏利禾	指	西藏利禾投资管理有限公司
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	2020年1月1日到2020年12月31日

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	我爱我家	股票代码	000560
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	我爱我家控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	我爱我家		
公司的外文名称	5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	5i5j		
公司的法定代表人	谢勇		
注册地址	云南省昆明市东风西路1号		
注册地址的邮政编码	650021		
办公地址	北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路36号院8号楼		
办公地址的邮政编码	100012		
公司网址	<a href="https://000560.5i5j.com">https://000560.5i5j.com</a>		
电子信箱	000560@5i5j.com		

### 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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	云南省昆明市东风西路1号新纪元广场C座12楼我爱我家证券事务办公室

## 四、注册变更情况

组织机构代码	915301002165755081（统一社会信用代码）
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>（1）公司发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，1992年改组设立股份公司，经营范围以商业零售为主，同时兼营房地产业、酒店旅游服务业和物业管理业务。</p> <p>（2）公司于2017年12月实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权事项，并于2018年4月将公司名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司主营业务变更为房地产经纪，同时包含住宅资产管理、商业资产管理及房后衍生业务等。目前公司经营范围为：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。</p>
历次控股股东的变更情况	<p>（1）1992年8月，昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立昆明百货大楼(集团)股份有限公司。1994年2月2日，公司在深圳证券交易所挂牌交易，国有法人股股东昆明百货大楼持有公司3,226.19万股股份，占总股本的24%，为公司控股股东。</p> <p>（2）2001年11月9日和2006年6月13日，何道峰先生实际控制的华夏西部经济开发有限公司分两次共受让昆明百货大楼持有的公司国有股3,226.19万股；并于2006年9月12日完成过户手续。该次过户完成后，昆明百货大楼不再持有公司股份。公司控股股东变更为华夏西部经济开发有限公司，实际控制人为何道峰先生。</p> <p>（3）2015年4月23日，谢勇先生实际控制的西藏太和先机投资管理有限公司参与认购的公司非公开发行股票9,000万股完成过户登记手续；2015年11月17日，谢勇先生控制的富安达资产-宁波银行-富安达-昆百大资产管理计划协议受让的华夏西部经济开发有限公司所持公司10,000万股股份完成过户登记手续。上述股份转让完成后，谢勇先生通过西藏太和先机投资管理有限公司等一致行动人合计控制公司股份32,628.9043万股，占总股本的27.88%，公司控股股东由华夏西部经济开发有限公司变更为西藏太和先机投资管理有限公司，实际控制人由何道峰先生变更为谢勇先生。</p> <p>报告期内，公司控股股东及实际控制人无变更。截至本报告披露日，谢勇先生通过自持及通过西藏太和先机投资管理有限公司持有合计控制公司股份54,102.8689万股，占总股本的22.97%。</p>

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 36 楼	李晓玲、董骏豪	2019 年 5 月 31 日- 2020 年 12 月 31 日

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	9,574,944,513.57	11,211,454,404.46	-14.60%	10,692,135,480.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	311,988,782.13	827,447,871.93	-62.30%	631,006,557.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	319,770,635.75	735,063,712.43	-56.50%	654,694,144.17
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,243,052,983.18	1,184,894,943.25	89.30%	805,086,552.76
基本每股收益（元/股）	0.1344	0.3566	-62.30%	0.2714
稀释每股收益（元/股）	0.1344	0.3566	-62.30%	0.2714
加权平均净资产收益率	3.05%	8.49%	-5.44%	6.76%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	20,123,743,078.13	19,491,620,921.75	3.24%	18,368,871,575.26
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,282,342,952.65	10,177,991,766.46	1.03%	9,406,257,483.18

注：经 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司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，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，不参与利润分配，在计算基本每股收益时予以扣除。

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

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）	0.1325

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,276,229,467.38	2,656,483,000.64	2,818,594,592.80	2,823,637,452.75
归属于上市公司股东的净利润	-163,351,220.44	203,765,332.96	203,655,329.19	67,919,340.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-166,338,902.01	208,466,024.84	206,464,685.84	71,178,827.08
经营活动产生的现金流量净额	-453,306,321.98	1,517,018,096.27	92,386,947.91	1,086,954,260.98

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,656,881.87	-98,573.44	-301,264.06	
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）	5,000,055.54	7,408,994.42	2,267,026.54	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-488,577.46	-1,823,907.13	84,532.42	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,721,700.10			
委托他人投资或管理资产的损益	2,798,744.61	6,911,509.23	5,409,504.42	
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	904,159.77	66,660,113.83	-45,827,219.00	
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	4,026,413.98	18,683,254.78	14,373,159.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,696,140.45	5,290,758.70	-8,379,474.82	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,680,988.33	318,591.55		
减：所得税影响额	-4,330,273.33	12,366,282.60	-8,484,614.68	
少数股东权益影响额（税后）	1,040,612.84	-1,399,700.16	-201,533.35	
合计	-7,781,853.62	92,384,159.50	-23,687,586.94	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 公司主要业务概述及所处行业地位

我爱我家是全国领先的数字驱动居住服务平台运营商，基于二十余年的锐意进取，以专业、安全、高效的运营管理体系为支撑，为客户提供高品质、一站式的居住全生命周期综合服务，“我爱我家”相关商标被认定为不动产经纪行业全国驰名商标。公司主营业务包含房地产经纪服务（二手房、新房、租赁、海外）、住宅资产管理、商业资产运营及居住衍生业务等，覆盖北京、杭州、上海、南京、苏州、天津、太原、深圳等 28 个国内主要一、二线城市，以及芝加哥、多伦多、东京、大阪、迪拜等海外城市。截至目前，全国门店总量近 4000 家，员工总数近 5 万人。

我爱我家以互联网和大数据等技术驱动的数字转型作为首要战略，重塑业务模式，从标准化到线上化，再到智能化，现已具备业内领先的地产经纪业务全价值链数字化运营、端到端闭环交付能力。公司在核心城市实现签约交易服务全线上化、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机器人助手个性化赋能，可基于实时的客户画像为客户提供专业的个性化服务。

2020 年，我爱我家 IT 团队获得计世传媒评选的中国年度杰出数字化团队，“i+经纪人”获得中国年度杰出数字化项目大奖。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”。

在不久的将来，伴随数字化产品的全国推广，线上流量场景（官网、VR、私域流量及去中心化流量场景）和线下门店网络社区辐射体系将无缝衔接，持续创造大量有价值的数 据，从而带来知识的快速迭代和对行业更深刻的洞察，为消费者和经纪人带来更高效率和更好体验，为我们的员工、客户、合作伙伴、股东创造更大价值。

我爱我家凭借优秀的经营表现与良好的行业代表性，先后入选深股通和深证成指样本股，富时罗素全球股票指数系列、标普道琼斯新兴市场全球基准指数 A 股名单。

欢迎登录美好居住服务平台：[www.5i5j.com](http://www.5i5j.com)，让我们陪您发现心中的家，共同开创美好居住新时代。

## （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，逐渐发展并形成全国化布局、多元化协同的业务格局，为客户提供租房、购房、置业投资、房屋资产管理、海外资产配置、房屋资产养老等居住全生命周期服务，实现代理、经纪、估价、资产管理等房地产综合服务及房后衍生业务在内的全业务链融合。公司始终坚持有质量增长的经营策略，实现了经营业绩的稳健发展。

### 1. 房地产经纪业务

公司是最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一。二手房经纪业务包括二手房买卖中介和房屋租赁中介服务，为业主和租房人提供信息、房源带看、交易条件谈判、签约到售后的一站式专业化服务。新房业务包括营销顾问、代理销售、渠道分销、渠道整合、电子商务等业务形式。公司海外业务运营品牌为“我爱我家海外”，主要在海外开展新房销售、二手房经纪、房屋资产管理等业务，为业主提供全球资产配置的境内外一站式服务。

### 2. 房屋资产管理业务

相寓始于集团自 2001 年开始的“房屋管家”租赁业务，提供满足生活所需的多元租房产品与综合生活服务，是国内最早提供房屋资产管理服务与长租公寓服务的企业之一、租赁经营行业的先行者，业务覆盖含北京、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、家居产品和服务，打造相寓 HOME、相寓 ROOM、相寓 PARK、相寓 INN 四大产品品牌，租住体验不断升级。相寓在创立之初便对运营流程的效率把控和数据的长期积累整合分析有着极高的要求，在多年的市场运作发展过程中一直保持良性稳健发展。经过长达 20 年的精心运营，相寓一直处于行业龙头地位。在经营发展过程中，相寓从产品更新、技术应用、智能化管理等方面不断探索耕耘，积累了宝贵的运营经验和大量的经营数据，从而为产品的更新迭代和后续服务体系营建上创造更大的广度和深度。

### 3. 商业资产管理业务

公司拥有完整的商业资产管理产业链，运营产品涵盖社区购物中心、沿街商铺、步行街、写字楼等多种商业形态。公司旗下的商业资产运营品牌各具优势并形成有效互补：“昆百大”是具有超过 60 年经营历史的零售商业品牌，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；“蓝海购”是社区商业及商业公寓销售运营专业服务商，运用人工智能技术，分析不动产的产品价值、投资价值，形成不动产价值 AI 模型，

为发展商、服务商提供开发、营销、投资等决策依据。拥有定位咨询、项目规划、产品设计、业态布局、运营优化及招商销售在内的全流程服务能力，已发展至长沙、上海、武汉、南京、石家庄、上海、西宁等全国 10 余个城市。

随着平台化进程的有序推进，以及各项业务的深度融合，公司将更加充分发挥多种经营业态间的协同效应、资源共享、统筹运营，实现优势互补，提升品牌、技术、团队等方面的核心竞争力，使公司具备强大的抵御单个细分市场的周期性风险能力，促进公司经营规模和盈利能力的稳定增长，形成公司的扩张合力。

### **（三）主要业绩驱动因素**

#### **1. 拓张加速，网络效应和数字化助力获取更大的市场份额**

我爱我家城市门店数和经纪人数良性增长，区域市场已渐成规模优势，公司调整经营重心转向规模发展，自 2020 年四季度扩张提速，平台将连接更多的门店和经纪人，激发更大的网络效应。公司对居住服务产业持续进行深度的数字化升级改造，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。疫情期间，公司强化数据驱动业务，借助 VR、AI 等技术，推动线下业务向线上迁移，率先上线了经纪人线上培训、VR 在线带看、线上签约等服务，从而带动获客效率的显著提升，推动线上成交占比持续增长。

#### **2. 扩大业务边际，挖掘客户生命周期价值，培育新的业绩增长点**

以客户居住全生命周期需求为核心，以二手房经纪业务为枢纽，围绕城市居住产业积极向产业链上下游探索全新发力点，丰富公司产品矩阵，尝试对产业链相关业务的探索和创新，包含装修、软装饰、家居、艺术品等，延伸“美好居住”的多元场景。

#### **3. 聚焦核心业务，坚持品质化经营**

公司坚持聚焦主营业务，专注培养业务核心能力，提升业务专业度。二手业务通过发挥核心城市的资源优势，聚焦重点盘，建立了良好的社区关系，并保持良好的市场敏感度，不断抢占新的机会点和空白点；新房业务以门店分销为核心，利用精准海量的数据开展一二手联动，提高去化，增厚利润；相寓业务的需求量巨大，发展稳定、持续的分散式长租业务，并基于城市特点及区域特点灵活组合产品，保持了较高的出租率。不断增强的专业能力逐渐形成公司的差异化竞争优势，为公司业绩的长期增长提供了确定性。

#### **4. 市场规模扩容，经纪机构渗透率持续提升**

中国城镇化进程仍处于快速发展阶段，随着越来越多的城市进入存量房市场，存量

房市场占整体房产交易额比例稳步提升。区域经济发展不平衡推动的人口流向使得需求相对集中，存量房市场现阶段成交集中在一线和部分二线城市，主要城市的客单价及需求支撑较强，公司业务长期精耕上述区域，市场匹配度高。

近年来，二手经纪公司通过渠道优势大量切入新房销售市场，目前新房渠道渗透率约为 30%。随着全国房地产经纪市场的日趋规范，三四线城市渠道销售将日渐成熟，一二线新增供应郊区化以及开发商对于快速去化的需求，越来越多的城市具备全国性品牌进驻的条件，新房渠道销售的渗透率有望进一步提高。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1. 主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	期末较期初增长 69.17%，主要是收回应收款项类投资和取得的借款增加
交易性金融资产	期末较期初下降 37.95%，主要是本期赎回理财产品
应收款项融资	期末较期初下降 79.36%，主要是本期末前将收到的银行承兑汇票用于背书支付货款
其他流动资产	期末较期初下降 54.91%，主要是本期收回应收款项类投资
开发支出	期末较期初增长 102.91%，主要是本报告期数字化建设投入持续加大

### 2. 主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (万元)	所在地	运营 模式	保障资产安全性的控制 措施	收益状况	境外资产 占公司净 资产的比重	是否存 在重大 减值风险
美国子公司 (Homeet American Co., Ltd、5I5J Realty Co. Ltd)	开展美国经纪业务设立的境外公司	1,027.00	美国伊利诺伊	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。	盈利	0.10%	否
其他情况说明	无							

### 三、核心竞争力分析

#### 1. 全国化终端布局，规模化、成熟化的经纪人队伍，紧密的社区关系

目前，公司门店覆盖全国 9 万多个社区，130 多万个楼栋，作为“社区好邻居”，爱家人参与社区服务，为社区居民解决居住问题，在行业无数的变化之中，我爱我家的服务内容不断升级，对客户好始终如一。我们的门店拥有着专业、成熟、成规模的经纪人队伍、通过多年的社区深耕，与社区建立了稳定、紧密的关系，并打通了连接未来的无限可能。据我爱我家大数据统计结果，我们累计提供了超 1000 万人次交易服务，每年以超 130 万人次的速度递增。2020 年，公司向平台化转型，开启新一轮全国布局，发力加盟拓城拓店，不断延伸业务边界，强化终端覆盖优势，房客源获取能力、多年经验积累沉淀的市场深耕优势将成为公司产业升级扩张的坚实基础。

#### 2. 具备地产经纪业务全价值链数字化运营、端到端闭环交付能力，数据产品化、工具化，打造公司平台竞争新优势

我爱我家的数字化闭环已打通二手、新房、长租资管、业财管理多条业务线，支持直营、加盟、合伙多种模式。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，我爱我家成为业内第二家具备地产经纪业务全价值链数字化运营、端到端闭环交付能力的企业。围绕“数字化转型”战略，公司在产品、技术、基础研发等方面持续投入，运用大数据、云计算、人工智能（AI）、虚拟现实（VR）等技术，以数字科技创新为核心引擎，构建共享的数据资源生态体系，如通过楼盘库将数据应用到业务中去，形成平台竞争优势。对于加盟品牌，在业务并网的同时，公司可以提供一套标准的数据解决方案，对外能够大幅降低加盟品牌前期基础设施成本，促进门店业绩快速增长，对加盟店东有很强的吸引力，同时，对内能够获取丰富的交易数据和用户偏好数据。

#### 3. 产业链完善，多业务协同，凸显经营韧性

公司以二手房业务为压舱石，以房屋资管业务为护城河，以新房业务为战略机会窗口，以房后衍生业务为增值服务价值提升点，形成了相对完整、稳定的业务结构，打通了除开发以外的所有房产交易服务上下游。依托业务管理系统，公司融合品牌、客户、数据及产业链资源，完善产业布局，建立多元业务体系，真正实现了全生命周期服务、全产业链协同发展，经营韧性得到强化。2020 年，租赁业务受疫情影响明显，收入下滑，二手买卖业务受益于需求延后释放，有力地支撑公司业绩增长，经营韧性凸显。

随着各业务的不断深度融合，各经营业态之间相互协同、资源共享、统筹运营、优

势互补。租、售、购、管之间能够良好的协同与转化，降低获客成本，规避整体经营风险，确保经营规模和盈利能力的长期平衡和增长。

#### 4. 区域联动，抗风险能力和市场竞争力得到增强

从分区域经营结果数据看，2020年，从分区域经营结果数据看，2020年，华北区域和华东区域的收入贡献占比分别为40.88%和46.81%，两区域已形成齐头并进、均衡发展、各具特色、有效联动的格局；华南作为新拓区域，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，在各区域内的城市群中，核心城市的综合影响力带动了周边城市的业务协同增长，进一步巩固区域的综合竞争力。

#### 5. 线上布局早，多年持续投入，线上线下同步迭代，用户的线上体验满意度显著提升

2003年，我爱我家率先在业内建立“网站、门店、呼叫中心”三网合一的发展模式，明确发展线上线下一体化，后依托我爱我家网“5i5j.com”建立WAP手机版网站、APP、微信公众服务平台等多渠道的移动服务体系，这一过程中，我们始终保持线上线下的同步迭代，积极采用信息化、移动互联等技术推动业务创新与提效。2018年，公司依托云计算、大数据、人工智能和物联网等技术，以“云上爱家”和“数字爱家”为基础支撑，推动三大主营业务系统全面升级，实现业务全流程线上化。与此同时，我们以房源端、客源端和经纪人端为核心，落地技术升级和数字化工具的成果，陆续推出用户画像分析、小区指数测评、猜你喜欢、精准房源推荐、选房卡、小爱机器人、VR看房、一键换装等工具，用户的线上体验满意度显著提升。

#### 6. 资本市场助力，品牌吸引力与资源获取能力显著提高

公司作为经纪行业龙头企业，行业代表性突出，率先进入资本市场后，公司品牌力得到进一步提升，使我们在多方合作资源选择、人才引进与保留、外延发展空间上具备一定的优势。凭借资本市场融资渠道多样化、扩张并购支付手段多样化的优势，公司上市后加速发展，在大数据、互联网、电商、家居等领域与多品牌建立了战略合作关系。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期内经济与市场环境情况分析

##### 1. “十四五”时期将促进住房消费健康发展

《十四五规划建议》提出，全面促进消费，促进住房消费健康发展。时隔五年“住房消费”被重提，而上一次，它出现在十三五规划纲要中的“促进消费升级”章节——“稳步促进住房、汽车和健康养老等大宗消费”。由“促进住房消费”到“促进住房消费健康发展”，让居住成为真正的住房消费需求进而突出房地产的居住属性，弱化其投资属性。未来五年，之所以将“促进”落脚点放在“健康发展”，就是要促进自住购房的需求得到释放。十四五时期，促进住房消费的重点更在于“健康发展”，也就是满足居民基于家庭变化、收入增长的住房改善需求，如自住房装修、置换需求、局部装修，以及智能家居、健康家居的普及应用等等，这些将成为未来一段时间我国最具代表性的“住房消费”，居住服务类企业将受益于市场的变化。

##### 2. 楼市主体调控坚守不放松，政策调控精准化

2020年上半年，为提振市场信心，央行三次降准，两次下调LPR利率，各地政府从供需两端出台房地产扶持政策，政策环境较宽松，但限购、限贷、限售等楼市主体调控政策仍然坚守不放松。下半年，疫情影响基本消弭，全国房地产市场持续快速恢复，深圳、杭州、宁波等城市出现过热迹象，各地调控政策从限贷、限售等方面再度收紧。国家先后出台“三道红线”、“两道红线”，严防房地产金融风险。

各地调控坚持“一城一策”，从政策层面向执行层面深入化、精准化，如调控人群指向离婚、优先购房，调控房产延伸到法拍房、商住房，调控区域具体到区、街道、小区，调控主体针对某个银行、开发商或中介机构等。作为业内头部企业，公司在政策合规上始终走在行业前列，多元化布局也有效地对冲了政策风险，因此，公司发展持续而稳定。

##### 3. 市场先抑后扬，疫情影响抚平，全年好于上年

2020年初，因疫情冲击，房地产市场表现惨淡，2月全国各城市交易量创历史新低。受各地扶持政策影响，3月开始市场逐渐复苏，4-6月市场恢复较为迅速，量价齐升，

市场上行。7月、8月房地产市场交易量表现突出，三季度交易量达到年内峰值。四季度市场持续增长，12月大部分城市市场交易量创年内新高。总体来看，全年市场交易量略好于上一年，疫情只是致使市场需求延迟释放，市场交易规律顺延1-2月，全年买卖市场的反应速度、恢复能力均优于租赁市场。2020年，虽然一季度市场萧条，但公司仍然通过社区公益、数字化等战略夯实了客户基础、技术基础、服务基础，二季度扭亏为盈，三四季度奋起直追，全年整体业绩表现良好。

#### 4. 城市分化，一二线热于三四线，长三角、大湾区热于其它城市群

虽然2020年全国房地产市场复苏迅速，热度较高并引发政策加码，但这些城市主要集中于北上广深及南京、杭州、宁波、无锡、东莞等一二线城市或长三角、大湾区的热点城市，三四线城市及其它城市群城市相对稳定，城市分化明显。公司落地城市目前主要集中在一二线和长三角地区。

#### 5. 住房租赁支持力度、管理力度同步加大，行业趋向规范化

2020年国家一方面继续鼓励发展住房租赁市场，加大对广州、杭州、天津、石家庄等城市的财政支持，另一方面加快《住房租赁条例》立法，加强对长租公寓市场监管、资金监管，支持力度、管理力度同步加大，住房租赁行业正迈向有序、规范的发展轨道。

今年下半年以来，全国多个城市的长租公寓运营商发生“暴雷”现象，一些大型公寓经营机构开始主动寻求优化经营形态、提升经营效率以保障业务平稳运行。同时，部分实力较强的公寓主体依然在开拓新的业务模式，发展新的产品线。随着长租公寓行业形态的发展逐渐成熟，无论是出于提升抗风险能力，还是企业自身长远发展考量，具备专业、稳健、合规经营能力的长租运营商的市场竞争力将得以凸显。

#### 6. 户籍改革，落户政策持续放宽，人才争夺白热化

2020年是国家户籍制度改革战略节点，城区常住人口300万以下的城市基本取消落户限制，超1亿农业转移人口在城镇落户。叠加超170个城市发布不同力度的人才政策，2020年各地的人口、人才争夺十分激烈，这在一定程度上突破了楼市限购局限。公司布局集中在经济好、人口吸引力强的重点城市，户籍、人才政策的宽松扩大了市场空间。

## （二）公司主要经营成果

### 1. 报告期公司主要经营指标完成情况

2020年上半年，受疫情影响，因社区封闭等原因导致部分客户选择延后交易，公司

一季度的经营受到了明显冲击；自二季度初，疫情得到有效控制，需求快速释放，市场出现反弹，年末，新冠疫情出现反复，抑制了部分需求的释放，全年来看，市场交易整体后移，公司资管业务受疫情影响较大，房屋空置、停业和租金减免类举措阶段性的影响了公司利润，同时市场有较长的修复期。报告期内，公司实现总交易金额(GTV)约 4000 亿元。

报告期内，公司实现营业收入 957,494.45 万元，较去年同期下降 14.60%；实现营业利润 49,388.78 万元，较去年同期下降 57.54%；实现归属母公司所有者的净利润 31,198.88 万元，较去年同期下降 62.30%；经营活动产生的现金流量净额为 224,305.30 万元，较上年同期增长 89.30%；报告期末，公司总资产 2,012,374.31 万元，较期初增长 3.24%；归属于上市公司股东的净资产 1,028,234.30 万元，较期初增长 1.03%。

2020 年，公司各条业务线及职能部门主动采取多种应对措施，降低管理成本，提高运营效率，重点推进线上化能力建设，陆续投产多项数字化、智能化工具，为市场反弹做好充足准备。

## 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

年初“新冠”疫情肆虐全国，社区封闭与居家隔离等措施使得经纪业务在 2 月和 3 月成交受到明显影响，4 月开始，随着市场逐渐复苏，业务运营回归常态，2020 年集团二手总收入实现 52.41 亿元，同比下降 8.36%，二手买卖成交单量约 9.1 万单，同比基本持平。公司凭借多年的市场精耕和品牌优势获得了更多的市场成交机会，重点城市市占率创阶段性新高。在以扩规模为先的指引下，2020 年下半年有质量推进区域人店拓展计划，增配招募资源，扩大经纪人招募队伍，北京、上海、杭州、南京、苏州直营门店总数较上半年增长了 2.4%。在平台战略的牵引下，强化直营体系对集团平台化战略的支撑力，公司加大直营管理经验向加盟线的输出，从逻辑到细节、从理念到实操，以及经验、案例分享，助力合作伙伴们的规模裂变，大大提升了加盟商的满意度和品牌吸引力。

公司在扩规模的同时，坚持精细化运营、品质运营，公司顺应市场形势进行组织架构变革，提高组织绩效水平，提供工具与数据分析模型，辅助经纪人作业能力与运营效能提升，为提升房客资源匹配效率，实行房源分级管理，明确不同房源等级的基本管理要求。2021 年，为保障经营目标有质量达成，二手房业务将继续发挥支撑作用。

## ②新房业务

2020年，公司新房业务积极拥抱互联网，强化业务赋能能力和客户服务能力，推动创新产品落地，发挥一二手联动优势，保持了业务利润贡献，报告期内，公司新房业务实现收入17.18亿元，同比下降9.82%，毛利率提升至22.86%，增长了3.11个百分点。

公司营销总包类业务升级为V代业务，为城市公司新房资源入口的抢占、营收规模的提升提供助力。通过提升V代业务的项目数量，提高商业豪宅等高客单价产品的成交占比，新房渠道业务客单价从2019年的5.23万元提升至2020年的5.36万元，增幅2.6%。月均可售项目数量近2200个，同比去年提升9.4%，且与全国重点开发商均有合作，项目的广度及深度继续提升。一二手联动方面，2020年二、三、四季度门店月均新房带看渗透率、经纪人月均新房带看渗透率较去年同期分别提升了2.9%、12.2%，客户资源流动速度和转化效率进一步提升，协同效应凸显。2021年集团新房将继续坚持“有效率的发展，有质量的增速”，在保证业务品质及业务合理利润的同时，努力实现收入大步增长。

## ③海外业务

海外分公司均立足于本地，自有经纪人团队，设立了本地服务网站，可为国内客户提供一系列落地服务，同时能为当地居民提供经纪服务。疫情期间，为保障业务通畅性，我们通过一对一专属服务、线上VR看房、远程在线直播、录播看房，远程交易过户支持等线上化手段，帮助客户顺利完成从咨询、看房、选房、交易到最终过户。2021年，公司将不断优化现有海外业务体系并持续探索新业务模式，打造国内最大规模的北美区域新房产品发布平台，推进东京、京都、马来、温哥华等区域加盟业务的落地。

### (2) 房屋资产管理业务

报告期内，相寓实现收入16.38亿元，同比下降12.48%，2020年在疫情影响的背景下，相寓凭借多年的管理经验、快速的反应机制、强大的IT系统、全面科学的业务监控指导，确保了相寓平稳发展。截至2020年年底，相寓在管规模23.6万套，全年出租率94.4%，保持行业内领跑地位。2020年相寓实现战略性突破，业务拓展至一线城市深圳，强化了公司在粤港澳大湾区的布局，同时，基于深圳市场特点，探索并确立新的资管产品模式——轻资产托管模式，为相寓城市拓张、规模增长及产品策略布局开创了全新发展空间。

在数字化建设、业务线上化建设方面，实现相寓AMS系统与CBS系统的交互联动、数据互通；实现管理矩阵一体化，促进主营业务板块的协同串联和数据的价值转化；建

设生活费用管理平台，实现端到端的生活费用线上化管理体系，进一步提升服务管理效能。线上化建设方面，相寓线上产品群全面升级重装上线，重点提升用户体验、商机流转和客户转化，实现产品获客量提升 78%。2021 年相寓将聚焦于新模式深化、服务标准化深化以及 IT 赋能深化工作，业务质量再上一个新台阶。

### （3）商业资产管理业务

蓝海购为促进业务发展，加强核心城市核心地段的核心项目获取，报告期内相继成立了华南区域公司、西南区域公司，项目营销过程中，蓝海购团队与我爱我家各城市公司团队进行了良性的互动，做到了共享渠道资源，共享团队能力，营销协同能力得到提高。面对市场头部房企更趋集中，保证金上升，分销成本增加，蓝海购积极扩大项目获取的触达面，增加项目类别，不断探索新业务类型。2021 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，加大对上海业务布局。

上半年，昆百大按照国家防疫要求暂停营业，期间主动履行社会责任，对商户实施租金减免，下半年发力经营，在有限的经营期内使各项目恢复至疫情前的经营水平，部分项目同比超去年同期。目前，昆百大运营项目 8 个，在管面积超过 40 万平方米，自持面积超过 20 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。2021 年，昆百大将整合营销资源，向大规模阵地化营销模式转变，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。

## 3. 报告期经营管理情况

### （1）系统产品研发快速推进，进一步夯实数字爱家高质量发展的基础

2020 年，公司二手房核心业务系统持续完善升级，在北京公司持续深化使用基础上，在上海公司、天津公司完成整体升级换代。新版二手房核心系统深化精耕楼盘信息、细化房客源管理、持续完善合同/协议线上审批和签署能力，财务系统对接，全面提升业务管理能力和作业效率。同时陆续增加移动端作业功能和官网流量数据直接对接力度，实现官网，店面，移动端三端即时联动，大幅提升客户体验和经纪人体验。公司新房核心业务系统，在 2020 年完成分销业务全流程业务环节的优化迭代，实现对接财务全流程的业财一体化管理，并在北京，上海部署上线使用。从建立线索、立项、项目维护/上下架、客户信息维护、项目分销合同，到报备、带看、签约、报成交、发票、收付款、业绩分单各个环节步骤，实现严谨、准确、方便的管理。

依托大数据、AI 等技术，研发并投产了一系列智能化数字化工具，应用到了客户找

房、经纪人作业和运营管理诸多场景中，不断提高服务的及时性和智能化，优化客户找房效率和服务体验。创新打造小爱聊天助手、培训助手等智能化工具。其中，小爱聊天助手基于自然语言理解、语义识别、实时推荐等多种技术，利用客户与经纪人聊天的实时数据、客户历史画像、公司积累的海量数据和相关知识库，构建了一套辅助经纪人与客户聊天交互的智能服务系统，作为经纪人的智能助理，助力经纪人与客户开展高效、专业、精准的沟通。目前，小爱聊天助手已经在北京、上海等6个城市上线应用，日均解析对话量超15万次。培训助手作为经纪人的智能陪练助理，率先推出了“讲盘通关”等服务，帮助经纪人随时随地掌握楼盘信息，通过模拟训练、闯关等方式模拟经纪人与客户交互的场景，助力经纪人更好的掌握楼盘信息及相关知识，提升讲盘能力。以北京公司为例，服务上线1个月后，已有10000余名经纪人累计有效闯关3万余人次。

目前i+产品群，对内已打通二手、新房、交易金融多条业务线，支持直营、加盟、合伙多种模式，覆盖了线上流量场景、线下门店网络的社区辐射体系、线上线下一体化销售运营管理、跨区域跨品牌跨门店的高效联卖网络，以及标准化、流程化的城市线下履约交付体系（交易中心）；支持并网的合作门店、合作品牌，从并网融合，到联卖、分账结算的合作网络闭环。报告期末，i+产品群已连接超过5万名外部经纪人，截至目前已突破7.5万名，其中付费用户已增至5000位。

### **（2）持续投入官网建设，自有流量逐年攀升，强化入口效应**

2020年，我爱我家网产品获客和转化能力明显提升，年度活跃用户总量达到1.28亿（较去年提升24.3%），为经纪人带来294万条商机量（较去年提升74%），为二手、租赁业务促成9.63万单的成交，成交佣金贡献占比达24.6%（较去年提升11%）；自有流量逐年攀升，2020年月均MAU已达1067万，2020年同比2019年增长25%，2019年同比2018年增长15%，增长速度在加快；VR技术对商机转化的提升十分明显，近两年官网新增VR房源量分别为23万和49.2万套，VR房源占官网房源比分别为37.3%和58.4%，VR房源较非VR平均单套房源浏览量高出31%，平均单套房源带看量高出328%，截至目前，VR房源累计拍摄量达86.4万套。未来我爱我家会坚定不移地在自主渠道能力建设上持续投入，强化入口效应。

### **（3）公司自研“繁星培训系统”全面上线，强化培训赋能能力**

公司从人才战略+业务赋能着手，不断完善培训体系，目前已完成2000余门课程的设计与推广，以达到适应长期发展战略，打造学习提升自我迭代的高绩效团队。公司自研人才培养系统——“繁星”，打通线上线下的学习场景，培养选拔优秀综合素质人才，

2020 年，繁星培训系统上线了新经纪人 90 天成长培训计划——“星途计划”，以“游戏闯关”的方式进行趣味性学习，使用高效便捷的方式向员工传授交易过程中出现高频问题的解决办法，从内外双重视角提炼知识点，从而达到精准赋能的效果。此外，公司陆续推出了多款培训产品，例如覆盖城市经纪人、店经理、讲师等多系列人才培养的“TCT 城市培训计划”，“集团讲师俱乐部”荣誉体系，“职享会”职能学习季，“爱家 IT 英才计划”等。

#### **(4) 提升 IT 组织支撑能力**

报告期内 IT 团队占控股总部总人数超过 80%，未来还将继续上升。2020 年，为更好地支撑公司平台化发展的需要，公司优化了 IT 部门组织架构，明确了产品线与业务方同步，从文化和组织上已经形成了与业务价值对齐的 To C（消费者），ToB（行业机构）和 ToP（合作伙伴）的产品中心，各中心都形成了多个具备高效产出的敏捷研发产品制团队。IT 产品按照企业架构（EA）原则设计，采用 API 组件化高效协同、弹性整合，研发过程由 DevOps 流水线支撑，保证质量、速度和安全，从而支持业务的快速创新。多数产品线已经实现每一周或每两周一迭代，每天可多次发版的能力。2021 年，将进一步优化 DevOps 流水线，数据治理，大数据和 AI 的应用能力。

#### **(5) 落地首期员工持股计划，促进员工与公司的共建共赢**

首期员工持股计划：为了充分调动城市公司基层业务骨干和管理人员的积极性，增强员工对公司持续、健康发展的责任感、使命感，我们于 2020 年 4 月启动首期员工持股计划——“星辰计划（I 期）”的筹备工作，激励范围锁定在城市公司店经理、区经理和区总监，通过对历史业绩贡献、团队培养成绩、司龄等指标的综合考量确定名单。6 月 29 日，资金募集及专项产品组合完成设立；7 月 2 日，首期员工持股计划完成二级市场股票购买，规模 3680 万元，参加人员共计 368 人。通过员工持股计划的实施，有效地将员工和公司的利益相结合，让员工和企业“共建共赢”的机制下，共享资本市场红利。

#### **(6) 平台发力加盟业务，推出“i+”加盟模式，赋能加盟商，助力行业升级**

我爱我家的行业开放平台，致力于推动建设平等、开放、高效的行业合作生态，2020 年 4 月，我爱我家在加盟战略会上发布了“i+”模式。

“i+”模式是以资源共享为前提，借力品牌知名度，依托系统保障、运营支持、资本合作以及衍生业务输出等强后台支持的双赢合作的全新模式，“i+”模式将充分考虑合作伙伴营收结构，通过各专业公司对加盟商进行有效赋能，助力合作品牌、合作门

店实现数字化升级，最终推动行业服务的升级，为社会提供物美价廉的置业服务和安居体验。在合作模式上，充分结合加盟商发展需要，我爱我家将以加盟，联营，或者合伙等多种形式在全国布局新业务，在保证底线管理、保障核心逻辑的情况下，有原则的基础上可以给合作伙伴有一定的经营弹性。

全国知名品牌、成功的直营基因、强大的系统闭环、资本合作以及完整的业务体系使“i+”加盟模式对加盟商极具吸引力，截止目前，我爱我家加盟业务已拓展至全国15个城市，包括南昌、长沙、青岛、东莞、武汉、呼和浩特、宿州、赤峰、成都、临汾、运城、大同、临沂、合肥、南宁，签约门店已超1300家。

### (7) 我爱我家品牌标识正式开启焕新升级

品牌焕新工作秉持兼顾传承与创新的理念，实现了品牌的年轻化、IP化，推出了吉祥物小象“吉祥”，此次升级旨在拉近集团与主力消费群体之间的距离，新的VI形象传承和延续了原logo的优点和寓意，顺应品牌发展规律和集团业务发展实际，更加扁平化和简约，线条颜色更加鲜明。2021年逐渐完成线上至线下的迭代工作，包括新VI标准全国各城市公司统一落实，完成核心VI应用的制作和周边延展，在品牌商城和电商平台落实7S标准，推广落地全新VI的使用。

## 二、主营业务分析

### 1. 概述

具体参见本节“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2. 收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

项目	2020年		2019年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	9,574,944,513.57	100%	11,211,454,404.46	100%	-14.60%
分行业					
城市居住综合服务业	8,878,925,153.43	92.73%	9,495,956,593.48	84.70%	-6.50%
其他	696,019,360.14	7.27%	1,715,497,810.98	15.30%	-59.43%
分产品					
资产管理	1,638,366,379.00	17.11%	1,871,942,428.92	16.70%	-12.48%

经纪业务	5,240,772,753.02	54.74%	5,718,948,889.45	51.01%	-8.36%
新房业务	1,717,993,540.81	17.94%	1,905,065,275.11	16.99%	-9.82%
商品销售	175,696,145.07	1.83%	791,713,155.92	7.06%	-77.81%
商业租赁及服务	233,740,716.77	2.44%	209,779,688.76	1.87%	11.42%
其他	568,374,978.90	5.94%	714,004,966.30	6.37%	-20.40%
分地区					
华北	3,914,465,265.60	40.88%	5,018,980,291.06	44.77%	-22.01%
华东	4,482,467,640.28	46.81%	4,485,945,471.01	40.01%	-0.08%
云南	498,767,202.50	5.21%	1,171,934,847.08	10.45%	-57.44%
华南	23,966,022.08	0.25%	9,192,059.54	0.08%	160.73%
海外	14,936,142.71	0.16%	6,982,744.98	0.06%	113.90%
其他	640,342,240.40	6.69%	518,418,990.79	4.62%	23.52%

(2) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况

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	8,878,925,153.43	6,745,358,630.55	24.03%	-6.50%	-0.27%	-4.75%
分产品						
经纪业务	5,240,772,753.02	3,847,805,502.00	26.58%	-8.36%	2.34%	-7.68%
资产管理	1,638,366,379.00	1,435,445,873.48	12.39%	-12.48%	-2.67%	-8.83%
新房业务	1,717,993,540.81	1,325,230,728.83	22.86%	-9.82%	-13.32%	3.11%
分地区						
华北	3,914,465,265.60	2,778,790,696.19	29.01%	-11.20%	-9.02%	-1.71%
华东	4,482,467,640.28	3,516,734,513.74	21.54%	-1.66%	8.35%	-7.25%

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

适用  不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

(5) 营业成本构成

## 行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增 减
		金额	占营业 成本比 重	金额	占营业 成本比 重	
城市居住 综合服务 业	经纪业务	3,847,805,502.00	54.43%	3,760,125,220.32	48.27%	2.33%
	资产管理	1,435,445,873.48	20.30%	1,474,511,883.37	18.93%	-2.65%
	新房业务	1,325,230,728.83	18.75%	1,535,448,808.42	19.71%	-13.69%
其他行业	其他	461,166,935.72	6.52%	1,019,669,030.13	13.09%	-54.77%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本报告期纳入合并范围内的子公司共157家，2020年与2019年相比，新增合并子公司14家，其中：新设立子公司14家，非同一控制下企业合并新增1家；减少合并子公司6家，减少原因为：转让子公司1家，解除合作1家，清算注销子公司4家。具体情况详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”及本报告第十二节之附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	167,773,190.01
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.75
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例（%）	不适用

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	供应商 A	54,112,214.69	0.57
2	供应商 B	31,872,621.88	0.33
3	供应商 C	29,192,036.78	0.30
4	供应商 D	28,683,404.59	0.30
5	供应商 E	23,912,912.07	0.25
合 计		167,773,190.01	1.75

## 主要客户其他情况说明

适用  不适用

上述客户D上海更赢信息技术有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人瑞庭网络技术（上海）有限公司之全资子公司，为本公司关联方，针对与相关关联方的销售事项，本公司2020年4月28日召开的第九届董事会第四十五次会议审议通过了《关于控股子公司2020年度日常关联交易预计的议案》。

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

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	351,307,707.03
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	4.97
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例（%）	2.66

## 公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商 A	112,360,969.90	1.59
2	供应商 B	75,522,789.00	1.07
3	供应商 C	71,280,715.24	1.01
4	供应商 D	46,220,103.54	0.65
5	供应商 E	45,923,129.36	0.65
合 计		351,307,707.03	4.97

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

上述供应商A北京五八信息技术有限公司、供应商B瑞庭网络技术(上海)有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人，为本公司关联方。针对与相关关联方的采购事项，本公司2020年4月28日召开的第九届董事会第四十五次会议审议通过了《关于控股子公司2020年度日常关联交易预计的议案》。

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

## 3. 费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	811,043,095.08	998,525,904.45	-18.78%	
管理费用	999,532,919.69	1,081,983,132.24	-7.62%	
财务费用	180,187,406.94	199,292,883.58	-9.59%	
研发费用	27,325,061.79	3,720,349.18	634.48%	主要是本期数字化建设投入持续加大

## 4. 研发投入

√ 适用 □ 不适用

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

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	597	341	75.07%
研发人员数量占比	1.23%	0.70%	0.53%
研发投入金额（元）	111,697,930.82	79,330,326.38	40.80%
研发投入占营业收入比例	1.17%	0.71%	0.46%
研发投入资本化的金额（元）	32,988,520.93	29,856,542.70	10.49%
资本化研发投入占研发投入的比例	29.53%	37.64%	-8.11%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

## 5. 现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	33,228,029,348.05	40,677,866,545.77	-18.31%

经营活动现金流出小计	30,984,976,364.87	39,492,971,602.52	-21.54%
经营活动产生的现金流量净额	2,243,052,983.18	1,184,894,943.25	89.30%
投资活动现金流入小计	6,877,446,134.00	9,227,131,860.15	-25.46%
投资活动现金流出小计	7,169,405,896.77	9,892,857,688.47	-27.53%
投资活动产生的现金流量净额	-291,959,762.77	-665,725,828.32	56.14%
筹资活动现金流入小计	3,468,333,698.74	4,136,317,426.46	-16.15%
筹资活动现金流出小计	3,940,182,640.47	4,538,423,600.95	-13.18%
筹资活动产生的现金流量净额	-471,848,941.73	-402,106,174.49	17.34%
现金及现金等价物净增加额	1,479,046,551.13	117,081,754.04	1163.26%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

适用  不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额本年数较上年增加1,058,158,039.93元，增长89.30%，主要原因是本期经营性支出减少较多及本期收回前期应收款项类投资；

(2) 投资活动产生的现金流量净额本年数较上年增加373,766,065.55元，增长56.14%，主要原因是本期投资支出及取得子公司支付的现金减少。

报告期内公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

项目名称	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	21,343,132.20	4.42%	主要为持有交易性金融资产产生的收益	否
公允价值变动收益	4,930,573.75	1.02%	主要为持有的投资性房地产公允价值变动产生的收益	否
资产减值	-105,580,166.20	-21.85%	主要是计提的信用减值损失和资产减值损失	否
营业外收入	20,933,100.62	4.33%	主要为收到的违约金和赔偿款收入	否
营业外支出	31,507,989.83	6.52%	主要为赔偿、补偿支出和非流动资产毁损报废损失	否

### 四、资产及负债状况

## 1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2020 年末		2019 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	4,243,351,824.95	21.09%	2,508,297,155.73	12.87%	8.22%	
应收账款	1,339,798,214.77	6.66%	1,338,161,014.02	6.87%	-0.21%	
存货	488,469,229.20	2.43%	518,754,657.10	2.66%	-0.23%	
投资性房地产	2,426,783,293.98	12.06%	2,208,445,980.00	11.33%	0.73%	
长期股权投资	93,892,006.13	0.47%	91,685,907.00	0.47%	0.00%	
固定资产	330,990,825.18	1.64%	355,889,552.26	1.83%	-0.19%	
在建工程	3,244,475.81	0.02%	3,155,416.25	0.02%	0.00%	
短期借款	2,050,024,541.96	10.19%	1,671,074,121.80	8.57%	1.62%	
长期借款	561,583,360.00	2.79%	463,000,000.00	2.38%	0.41%	

## 2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期购买金额	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）	1,331,104,698.63	18,533,759.76		4,623,625,901.37	5,147,316,499.99		825,947,859.77
2. 衍生金融资产							
3. 其他债权投资							
4. 其他权益工具 投资	62,130,161.56		-3,917,793.25			4,000,000.00	62,212,368.31
金融资产小计	1,393,234,860.19	18,533,759.76	-3,917,793.25	4,623,625,901.37	5,147,316,499.99	4,000,000.00	888,160,228.08
投资性房地产	2,208,445,980.00	4,026,413.98		214,310,900.00		-	2,426,783,293.98
应收款项融资	1,779,985.00					-1,412,528.84	367,456.16
其他		1,900,000.00		50,000,000.00			51,900,000.00
上述合计	3,603,460,825.19	24,460,173.74	-3,917,793.25	4,887,936,801.37		2,587,471.16	3,315,310,978.22
金融负债						19,529,600.00	19,529,600.00

注：报告期内，公司以公允价值计量的资产主要为投资性房地产。自2008年6月1日起，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。为确保投资性房地产计量结果的合理与公允，公司制定了《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》。根据该制度，公司聘请专业的市场调研咨询机构对相关市场交易情况进行调查，并聘请具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，公司

年审会计师事务所以前述评估报告为依据确定投资性房地产的公允价值。

截至报告期末，公司投入运营的计入投资性房地产项目主要位于昆明、上海、南京等城市的核心区域，主要包括写字楼项目和商业项目，建筑面积合计约15.98万平方米。公司投资性房地产账面余额为242,678.33万元。

2020年，公司投资性房地产公允价值变动收益为402.64万元，扣除所得税影响后，将增加公司2020年度归属于母公司所有者的净利润301.98万元。

其他变动的内容：

(1) 其他权益工具投资本期发生其他变动4,000,000.00元，系权益工具投资重分类及本期收回部分投资款；

(2) 应收款项融资本期发生其他变动-1,412,528.84元，系银行承兑汇票背书；

(3) 金融负债本期发生其他变动19,529,600.00元，系收购蓝海购或有对价。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因	备注
货币资金	477,223,111.29	质押、风险防控金和各类保证金	截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十一节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“55. 所有权或使用权受到限制的资产”
固定资产	67,778,666.63	抵押	
投资性房地产	1,764,659,870.00	抵押	
其他非流动资产	50,000,000.00	质押	
合计	2,359,661,647.92		

## 五、投资状况

### 1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,419,909,649.21	9,081,734,486.22	-29.31%

### 2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 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。

#### 5. 募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 六、重大资产和股权出售

#### 1. 出售重大资产情况

适用  不适用

公司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。

### 七、主要控股参股公司分析

#### 1. 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
我爱我家数据服务有限公司	有限公司	房地产经纪	12,107,580.00	9,850,813,078.08	2,860,534,398.48	8,854,959,131.35	496,540,775.13	342,872,800.63

#### 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
上海蝉觉网络科技有限公司	非同一控制下企业合并	拓展市场，扩大业务

相寓（深圳）房屋租赁有限公司	新设	线，提高市占率，利于 增厚公司业绩
深圳市相寓租赁服务有限公司	新设	
爱盟（东莞）房地产经纪有限公司	新设	
广东汇易有家信息科技有限公司	新设	
昆明昆百高创商业管理有限公司	新设	
汇有家科技服务有限公司	新设	
山西伟业创享科技有限公司	新设	
深圳至家空间设计有限公司	新设	
四川蓝海购企业策划有限公司	新设	
苏州富显倨企业管理咨询有限公司	新设	
太原市恒泰伟业房地产经纪有限公司	新设	
我爱我家创新技术（南京）有限公司	新设	
我爱我家投资管理有限公司	新设	
郑州欧睿房地产营销策划有限公司	新设	
湖南楼家信息技术有限公司	转让	
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	终止合作	
济南汇众房地产经纪有限公司	注销	
深圳信思顺企业管理咨询有限公司	注销	
无锡艾佳美居装饰设计有限公司	注销	
长沙爱屋物业管理有限公司	注销	

#### 主要控股、参股公司情况说明：

具体参见本节“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”之“（二）公司主要经营成果”相关内容。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）市场展望

#### 1. 行业管理日趋严格与规范，利于头部品牌

近几年房地产经纪行业快速发展，房地产经纪已经成为房地产市场的重要组成部分。随着房地产经纪行业地位的提升，相关法律法规及行业标准亟待进一步完善和提高。以当前趋势来看，为促进房地产市场平稳健康发展，未来一定时期内，经纪行业管理将逐渐朝规范化与体制化方向发展，市场秩序的整顿、信息发布行为的规范、价格发布机制的建立等将成为行业管理的首要任务。随着行业管理日趋严格与规范，头部企业合规度更高，将获得更多的品牌露出机会。

#### 2. 房地产调控常态化，企业经营需灵活

由于全国各城市房地产市场冷热度不一，变动幅度大小不一，一刀切的调控政策已不再适合当前市场。因城施策下，各城市房地产调控政策将视其市场情况而动，市场趋冷则政策放宽，市场趋热则政策收紧，房地产调控将逐渐常态化、及时化、精准化。在调控政策频繁互动之下，公司经营需灵活应对，时刻关注市场动向，未雨绸缪，及时调整应对策略，以适应多变的市场。

### 3. 商业模式多元化发展，上下游产业链加强整合

近年来受房地产市场调控、市场转型升级以及科技进步的影响，单一的商业模式已不能满足行业的需要。房地产经纪行业的商业模式正在从以直营为主，向直营+加盟模式转变，网络平台也从信息平台向多样化智能化平台转变。对于北上广深等一线城市和热门二线城市而言，存量房市场的转变趋势更为突出，与存量房相关的运维服务、存量资产价值再造等配套设施行业迎来巨大的市场机会，房地产市场各产业链条纵向将加速整合。以存量房交易和运营为主的、具备线上线下一体化能力的经纪机构和租赁经营机构将成为存量房时代的主角。

### 4. 线上化、数字化技术加速重构房地产经纪行业

基于当前互联网的革新与颠覆速度，房地产经纪数字化转型迫在眉睫，房地产经纪行业也正在进入洗牌阶段。2020年初的疫情加速了房地产经纪行业的线上化、数字化进程，VR看房、线上选房、线上交易等成为现实的同时也暴露出缺点与不足。在互联网技术大力发展的今天，如何做好房地产经纪服务行业物、人、流程的数字化，深度改造住房的交易模式及衍生服务体系，成为新交易服务时代下的重要课题。

2020年公司继续着力于数字化建设，形成了以技术和数据为枢纽的三大产品群，全面赋能各条业务线，并保持不断迭代。公司自主研发的i+产品群作为重要基础设施上线，形成加盟进入、并网融合、联卖合作、加盟商和店东结算流程一体化的加盟SaaS作业系统。目前，公司已具备了强大的端到端数字化建设能力。

### 5. 行业向集中化、专业化、品牌化方向发展

随着房地产经纪行业的发展，房地产经纪公司快速增多，市场规模迅速加大，市场集中度进一步提升，市场竞争趋势逐渐从分散走向集中，而经纪业务的标准化、规范化也使得经纪公司逐渐向品牌化发展。当前，国家监管力度趋严，行业竞争加剧，作为经纪行业头部企业，公司正在进一步转型升级，逐步向规范化、专业化、品牌化方向发展，利用自身的规模优势，不断完善发展模式，打造核心竞争力。

## （二）2021年工作重点

### 1. 保粮仓、拼市占，直营城市试点合伙模式

以北京、杭州为代表的“粮仓”城市，进一步加大IT资源和官网流量的投入，巩固竞争力，市占率不退让，保持强势市场地位，以创造更高收益为核心任务。在运营好现有人店产能和效率的基础上，有计划、分区域、着长远的招新人、招成手，同时持续开展提质升效相关培训，为进一步拓区、扩店做准备。

自2020年3季度开始启动合伙制的探索，涉及到的城市公司进行了合伙制的思考和筹划，已完成各自合伙制模式的定义和基础准备工作。2021年，城市合伙制正式进入推广期，在运营过程中持续优化和磨合。

### 2. 通过加盟模式拓城拓店达到 29 城、2100 家门店

截至2021年底，加盟城市由2020年末的10城提升至29城，签约门店总数提升至2100家，其中，自营城市1500家，联营或代理城市600家，主要拓张区域为山东、内蒙古、安徽、陕西、四川、湖北、湖南、江西、福建、广东等地。

### 3. “i+产品群”平台链接外部经纪人数量达到 20 万

2021年，“i+产品群”注册用户力争突破20万，其中付费用户达到1.5万。同时，完成加盟SaaS作业系统集团标准推广版本，实现并网融合、联卖合作、在线签约、加盟商及店东结算的作业闭环版本。随加盟业务的开展，支持SaaS系统在对应城市上线，并跟随推广过程建设加盟系统的运营支持体系。

### 4. 新房业务进一步优化作业结构，提升收入空间

提升V代项目的收入占比，提升新房业务利润率；强化开发商端总对总的合作，增加开发商直签盘和优质盘源的数量，扩大收入规模；推进平台化，获取收入增量、实现业绩补充；通过精准的盘店匹配和数据化的过程管控，提升门店的开单率、店效及人效；强化重点盘意识，加大盘源端扩展力度和门店穿透力度，做好盘店匹配；针对人效关键指标实施督导、管理、培训等，从而有效提升经纪人在新房上的人均收入；加快推进新房CBS落地，全面落实作业流程的标准化管管理。

### 5. 强化人才体系建设，促进业务健康发展

上线弹性福利平台，最大优化员工福利价值，搭建人力看板，数据进行归类整合，各个系统配合城市公司的业务需求，持续提高服务效率；启动校园招聘，增加人员入口，满足业务部门人员需求，渐进式调整人员学历结构，培训发展线上线下融合形式进行业务经营培养发展；明确岗位梯队，做基于全职业生命周期的培养体系，为公司选拔培养综合素质人才，解决员工业务问题为主要路径。

## 6. 强化外部合作，引入优质战略资源，共筑行业开放性平台

加大与外部资源在营销、系统、经营、人才、供应链、资本、交易、品牌等方面的合作，为消费者和经纪人创造更多价值，实现经营业绩和品牌价值的双赢，与平台伙伴携手共筑行业正循环，共赢经纪新时代。

### （三） 风险与对策

#### 1. 可能面临的风险

##### （1） 市场风险

由于2019年下半年以价换量刺激需求提前释放，2020年新冠疫情后被抑制的需求与投资性需求的消耗，后续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

2021年，中央房住不炒政策不动摇，多城市进一步实施一城一策，可能收紧银行按揭等地产相关融资政策，地方政府可能出于对新房和土地市场保护的考虑，出台二手房限售政策，导致二手房交易的活跃度超预期下降。总体看，房地产行业的结构性调整在持续，政策环境依然存在较多不确定性因素。

##### （3） 管理风险

在推动新战略落地过程中，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风险。。

##### （4） 人才竞争风险

房地产经纪行业是高度依赖业务人员能力的行业，业内对高产能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，容易导致人员流失的风险。

##### （5） 疫情风险

疫情对全球经济造成了巨大冲击，未来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） 加强政策解读，把握市场走势

公司内统一对房地产调控长效机制的认知，准确把握市场走势，合理规避政策风险。以客户服务为中心，关注客户需求与客户感受，通过创新性的产品与差异化的服务争取更多的客户，提升市场占有率，提升盈利能力。

### （2）集中精力专注于 IT 系统能力建设

通过 IT 技术创新、AI 技术的进一步植入、互联网推广的强化，深化促进业务的线上与线下联动，进一步夯实数据库的内容质量，优化客户体验，通过平台化运作和数据化工具开发多角度赋能经纪人。

### （3）合规与高效双管齐下

通过在组织机构、制度流程、沟通机制等方面的优化，建立并持续打造开放型组织、高效率办公流程、无障碍沟通平台，强化合规管理，避免变革过程中的风险和弯路。

### （4）推动经纪人队伍的专业化和复合型发展

保留真正的核心专业人才，同时提升对外部高端专业人才的吸引力度。大力推进经纪人队伍的职业化，从专业知识、经营能力、职业素养等方面实现标准化、制度化，从而系统性改善经纪人的专业性和职业发展瓶颈，使经纪人具有事业感、获得感，同时赢得社会尊重。在公司多元化发展战略的牵引下，实现经纪人职业化的同时，打造复合型人才，完善经纪人跨领域的专业化能力和作业能力，如在社区服务、家装服务、金融服务、养老等方面。

### （5）加强各业务板块间的协同合作

在多品牌多业务模式下，加速在房源管理、运营管理、品牌营销等方面的联动，在产业链上联合更多细分领域的合作伙伴，进一步扩大业务边界，实现共赢。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

公司高度重视投资者关系，成立了专门的投资者关系负责部门，采用多渠道、多角度、多层面沟通的策略，积极接待各类投资者，认真倾听投资者对公司的意见和建议，进一步加强投资者对公司的了解和认同。2020年，公司根据相关法规，结合公司章程及公司《信息披露管理制度》的要求，持续加强信息披露管理，提升信息披露质量，发布公告150个，切实保护了投资者的知情权。

除及时、准确、充分地做好信息披露外，公司通过各种方式加强与投资者的沟通与互动。2020年，公司组织了2019年度网上业绩说明会，参加云南辖区投资者网上集体接待日1场，接待投资者来访、来电约200余次，通过深交所互动易回复投资者提问111条。此外，公司还通过网站、电子邮件等方式加强与投资者的日常沟通交流，不断提升公司治理的透明度，有效保持与投资者的良性互动。

## 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年2月12日	公司总部	实地调研	机构	海通证券研究所	对公司基本情况及“新冠”疫情期间公司业务状况进行调研。公司未提供资料。	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)2020年2月12日投资者活动关系记录表。
2020年5月19日	“全景·路演天下”(http://rs.p5w.net)	2019年度网上业绩说明会	参与公司2019年度网上业绩说明会的投资者	券商、基金、个人等各类投资者	公司基本情况,2019年度经营业绩、前景展望及业务状况、员工持股计划情况等。公司未提供资料。	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)2020年5月19日投资者活动关系记录表、https://rs.p5w.net/html/121545.shtml
2020年9月18日	“全景·路演天下”(http://rs.p5w.net)	云南辖区上市公司2020年投资者网上集体接待日书面沟通	通过“全景·路演天下”网站(http://rs.p5w.net/)参加云南辖区上市公司2020年投资者网上集体接待日活动的投资者	券商、基金、个人等各类投资者	主要涉及公司经营情况、发展战略、融资计划、公司治理、员工持股计划和可持续发展等。公司未提供资料。	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)2020年9月18日投资者活动关系记录表、https://rs.p5w.net/html/124053.shtml
2020年11月11日	公司总部	实地调研	机构	碧云资本管理有限公司、富国基金管理有限公司、北京泓澄投资管理有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、开源证券、国盛证券有限责任公司、平安证券股份有限公司	对公司基本情况及公司业务状况、经营情况进行调研。公司未提供资料。	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)2020年11月11日投资者活动关系记录表。
2020年1月-12月	线上	电话沟通	个人	个人投资者	多为投资者询问公司业务经营、定期报告情况、股价情况、利润分配情况、股东结构等相关情况。公司未提供资料。	报告期内累计接听电话152次。
2020年1月-12月	线上	书面问询(深交所互动易)	个人	个人投资者	主要涉及公司业务发展情况、战略规划、公司市值、股价情况、股东增减持、股东人数等内容。公司未提供资料。	报告期内回复投资者互动易问询111条。索引:深交所互动易(http://irm.cninfo.com.cn)
接待次数			315			
接待机构数量			9			
接待个人数量			419			
接待其他对象数量			0			
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否			

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

#### 1. 报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司致力于不断创造价值，重视对投资者的合理回报，坚持持续、稳定的利润分配政策。在公司章程中明确了利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容、分配形式及现金分红在利润分配中的优先地位、现金分红在利润分配中的比例等内容，并持续完善利润分配政策，增强现金分红透明度。同时，为保持利润分配政策的连续性和稳定性，对投资者形成稳定的回报预期，保障公司的健康发展与股东的合法权益相兼顾，公司2020年持续制定了《未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》。

公司目前的利润分配政策能实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备。独立董事尽职履责，通过对股东回报规划及利润分配具体预案发表明确意见，发挥了应有的作用；公司的利润分配预案均提交到股东大会进行审议，中小股东拥有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到充分维护。

报告期内，公司严格执行公司章程及《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》中有关利润分配政策的相关规定，于2020年8月7日实施完成了《2019年年度权益分派方案》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是。公司2019年年度权益分派方案经2020年6月16日召开的2019年年度股东大会审议通过。上述分配方案符合公司章程和《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》的规定及股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。公司利润分配预案经过了董事会、监事会审议，独立董事发表意见，充分听取中小股东意见，并经股东大会审议通过。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是。公司独立董事对2019年度分配预案发表了独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、股东大会上充分听取中小股东意见、接听并回复股东热线电话、回复投资者关系互动平台提问等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用。公司报告期末对现金分红政策进行调整或变更。

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

### （1）2018 年度利润分配预案

经公司 2019 年 4 月 30 召开的 2018 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 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。

本次权益分派以2019年6月18日为股权登记日，以2019年6月19日为除权除息日。该分配方案于2019年6月19日执行完成。

### （2）2019 年度利润分配预案

经公司 2020 年 6 月 16 日召开的 2019 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 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。。

本次权益分派以 2020 年 8 月 6 日为股权登记日，以 2020 年 8 月 7 日为除权除息日。该分配方案于 2020 年 8 月 7 日执行完成。

### （3）2020年度利润分配预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司2020年度合并报表口径实现归属于母公司所有者的净利润为311,988,782.13元，扣除提取法定盈余公积12,455,860.97元，当年形成未分配利润299,532,921.16元，报告期末的累计未分配利润为2,117,735,016.49元。

经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自2008年6月1日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期投资性房地产公允价值变动形成的收益为4,026,413.98元，扣除所得税影响后，本报告期实际因公允价值变动形成的归属于上市公司股东的收益为3,019,810.49元。截止2020年末，投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为776,163,674.92元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于上市公司股东的收益为582,122,756.20元。根据相关规定，该部分投资性房地产公允价值变动收益由于尚未变现暂不能进行分配。扣除上述因素影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为296,513,110.67元，累计可供分配利润为1,535,612,260.30元。

2020年度母公司报表实现净利润124,558,609.72元，扣除提取的法定盈余公积

12,455,860.97元，母公司当年形成的未分配利润为112,102,748.75元，报告期末累计未分配利润为577,140,190.39元。本期母公司投资性房地产公允价值变动形成的收益为1,739,000.00元，扣除所得税影响后，本期因投资性房地产公允价值变动形成的归属于母公司的收益为1,304,250.00元。截止2020年末，母公司投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为570,585,312.69元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益为427,938,984.52元。剔除母公司投资性房地产公允价值变动产生的影响后，母公司本期形成的可供分配利润为110,798,498.75元，累计可供分配利润为149,201,205.87元。

综合考虑公司发展情况、盈利水平、资本公积情况等因素，根据《公司章程》、公司《未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》的规定，公司董事会拟以目前扣除回购股份后的股本2,320,636,878股为基数（总股本2,355,500,851股、回购股份34,863,973股），向全体股东每10股派发现金0.13元（含税），本次合计派发现金股利30,168,279.41元，占合并报表本期可分配利润的10.17%，占母公司报表本期可分配利润的27.23%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为1,505,443,980.89元，母公司报表累计可供分配利润119,032,926.46元。

若在分配方案实施前公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，则按照“分配比例不变，调整分派总额”的原则进行相应调整，具体金额以实际派发为准。

公司本年度不送红股，不以资本公积金转增股本。

上述2020年度利润分配预案尚需提交公司2020年年度股东大会审议通过。

### 3. 公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	30,168,279.41	311,988,782.13	9.67%			30,168,279.41	9.67%
2019年	162,444,581.46	827,447,871.93	19.63%			162,444,581.46	19.63%
2018年	162,444,581.46	631,006,557.23	25.74%	199,974,923.41	31.69%	362,419,504.87	57.44%

注：（1）本公司2020年度合并报表实现归属于母公司所有者的净利润311,988,782.13元，扣除提取法定盈余公积12,455,860.97元以及本期投资性房地产公允价值变动形成的收益中归属于上市公司股东的收益3,019,810.49元（扣除所得税后），合并报表本期形成的可供分配利润为

296,513,110.67 元。2020 年度拟派发现金股利 30,168,279.41 元，占本期形成的可供分配利润的 10.17%。

(2) 经 2018 年 7 月 12 日召开的 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至 2018 年 12 月 31 日，公司累计通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，支付的总金额为 199,974,923.41 元（含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》的相关规定，公司将上述已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

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

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.13
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,320,636,878
现金分红金额（元）（含税）	30,168,279.41
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	30,168,279.41
可分配利润（元）	149,201,205.87
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
<p>本公司《公司章程》对现金分红政策已作出明确规定，《公司章程》规定“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”。公司 2020 年度利润分配预案采用了现金分红的形式，分红标准和分红比例明确清晰，符合公司章程所规定的“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”，且满足公司出具的《未来三年股东分红回报规划（2020-2022 年）》相关规定。</p>	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2020 年度，公司拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.13 元（含税），本次合计派发现金股利 30,168,279.41 元。若在分配方案实施前公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，则按照“分配比例不变，调整分派总额”的原则进行相应调整，具体金额以实际派发为准。公司本期不送红股，不以资本公积金转增股本。该分配预案尚需提交公司 2020 年年度股东大会批准。</p>	

## 三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组所作承诺	何道峰（本公司及西南商业大厦股份有限公司的原实际控制人）	公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	<p>1. 为避免潜在的同业竞争，何道峰先生承诺其控制的企业将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>2. 为规范和减少关联交易，何道峰先生承诺，在本次交易完成后，其及其控制的其他企业将尽量减少与昆百大发生关联交易；若有不可避免的关联交易，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜，从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大及其他股东合法权益的情形发生。</p>	2011年12月27日	持续履行	该承诺为何道峰先生作为本公司及西南商业大厦股份有限公司的原实际控制人时作出的承诺。目前，何道峰先生及其控制企业与本公司不存在关联关系，不构成本公司的关联方，该承诺履行完毕。
资产重组所作承诺	昆明百货大楼（集团）股份有限公司（自2018年4月27日起，公司中文名称由“昆明百货大楼（集团）股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”）	公司向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	关于现金分红的承诺：本公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的10%。	2011年12月27日	持续履行	该承诺为长期承诺，截至目前，公司无违反承诺的情形，历年均按公司章程规定，严格履行现金分红承诺。
资产重组所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇；昆百大控股股东太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司2017年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺	<p>减少和规范关联交易的承诺：</p> <p>1. 谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。</p> <p>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，将按照有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及其及其控制的相关企业的关联交易进行表决时，回避表决。</p> <p>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用昆百大及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求昆百大及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与昆百大及其子公司的关联交易；对无法避免或有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害昆百大及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给昆百大或其子公司造成的一切损失，承担赔偿责任。上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有昆百大股份及依照有关规定被认定为昆百大关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。</p>	2017年2月24日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

资产重组时所作承诺	<p>谢勇； 太和先机； 参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌</p>	<p>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> <p>避免同业竞争的承诺： 1. 谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务；其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与对昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保昆百大及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；将不利用昆百大股东的身份，进行其他任何损害昆百大及其子公司权益的活动；如其及相关企业从任何第三者获得的任何商业机会与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知昆百大，并尽力将该等商业机会让与昆百大及其子公司；如昆百大认定其或其投资或控制的相关企业正在或将要从事的业务与昆百大及其子公司存在同业竞争，其或其投资或控制的其他企业将终止或向无关联第三方转让相关企业的有关业务和资产；如其及其控制的其他企业与昆百大及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑昆百大及其子公司的利益。其对因违反上述承诺及保证而给昆百大造成的经济损失承担赔偿责任。 除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p>	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	<p>参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌</p>	<p>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> <p>股份锁定的承诺： 1. 参与业绩承诺的交易对方通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。同时，为保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，承诺人于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分如下三期解禁（解禁股份数量应扣除依据承诺人按《发行股份及支付现金购买资产协议》中关于“业绩承诺和补偿”及“期末减值测试与补偿”的约定应向昆百大补偿金额及本次交易中昆百大向我我爱我家房地产经纪股东发行股份的价格计算得出的股份数量。本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照下述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行）： ①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%；</p>	2017 年 2 月 24 日	按规定履行	<p>限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始，并已于 2018 年 12 月 28 日届满。</p> <p>12 个月</p> <p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房</p>

					<p>地产经纪已达到业绩承诺期间第一年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第一期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2018 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 1 月 2 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p>
			<p>②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁 30%；</p>	24 个月	<p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第二年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第二期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2019 年 5 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 5 月 13 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p>
			<p>③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%锁定股份可全部解禁。</p>	36 个月	<p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第三年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第三期，即其持有的剩余 40%限售股份的解除限售变更登记手续于 2020 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2020 年 5 月 26 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p>
			<p>2. 若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。</p> <p>承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。</p>	按规定履行	<p>持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。</p>
资产重组所作承诺	<p>不参与业绩承诺的交易对方东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳</p>	<p>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</p>	<p>股份锁定的承诺： 1. 东银玉衡、瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份，自发行结束之日起 36 个月内不得转让。</p>	2017 年 2 月 24 日	<p>限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。</p> <p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，公司于 2020 年 12 月 22 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</p>

		84.44% 股权并募集配套资金所做承诺				售预登记手续，并于上市日 2020 年 12 月 28 日前一交易日（即 2020 年 12 月 25 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。
			2. 若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25% 的限制及其他相关限制。 承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。		按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组所作承诺	昆百大控股股东、本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	股份锁定的承诺： 本次交易配套募集资金认购对象太和先机承诺，在本次交易中认购的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不进行转让；本次发行完成后，由于昆百大送股、转增股本等原因增持的公司股份，亦遵守上述锁定期安排。	2017 年 2 月 24 日	36 个月	限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。 鉴于该部分股份的限售期限已届满，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。
资产重组所作承诺	交易对方刘田、新中吉文、徐斌、茂林泰洁、张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	关于 60 个月内不谋求上市公司实际控制权的承诺： 为保证昆百大控制权的稳定性，本次交易完成后，承诺人认可并尊重谢勇作为昆百大实际控制人的地位，不对谢勇在昆百大经营发展中的实际控制地位提出任何形式的异议。自本次交易完成后 60 个月内，承诺人不谋求上市公司的控制权，且其中刘田和新中吉文不与本次交易除刘田/新中吉文以外的其他交易对方及昆百大其他股东、徐斌和茂林泰洁不与本次交易除徐斌/茂林泰洁以外的其他交易对方及昆百大其他股东、其他承诺人不与本次交易的其他交易对方及上市公司其他股东通过口头或书面的一致行动协议、约定或安排谋求共同扩大对昆百大表决权的数量。	2017 年 3 月 19 日	60 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	保证上市公司独立性的承诺： 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用昆百大的资金、资产；不以昆百大资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组所作	太和先机；业绩承诺的补偿义务人刘	公司 2017 年发行股份及支付	业绩承诺及补偿安排： 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	2017 年 6 月 4 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）出具的重大资产重组业绩承诺

作承诺	田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌；	现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺	<p>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>			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。
资产重组所作承诺	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	<p>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。</p>	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；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		
资产重组所作承诺	交易对方刘田、新中吉文、徐斌、茂林泰洁、张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	公司2017年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺	<p>关于不担任/不向昆百大推荐董事、监事及高级管理人员的承诺：</p> <p>1.本次交易完成后60个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出提名董事、监事及高级管理人员候选人的议案；本次交易完成后60个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出罢免公司在任董事、监事或高级管理人员，改组公司董事会、监事会，新增公司董事会、监事会成员等改变公司董事会、监事会现有人员组成结构或对董事会、监事会、高级管理人员组成结构产生实质性影响的议案。</p> <p>2.自然人交易对方刘田、徐斌、张晓晋、李彬、陆斌斌、要嘉佳、赵铁路承诺，本次交易完成后60个月内，其不担任昆百大董事、监事及高级管理人员。</p>	2017年3月19日	60个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组所作承诺	谢勇	公司2017年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺	<p>未来60个月不放弃上市公司控制权的承诺：</p> <p>1.自本次交易完成之日起60个月内，不放弃上市公司的实际控制权，不主动放弃在上市公司董事会及股东大会的表决权，不通过委托、协议安排或其他方式变相放弃对上市公司的表决权，不协助任何第三人谋求上市公司控股股东及实际控制人的地位；</p> <p>2.自本次交易完成之日起60个月内，不减持本人直接或间接持有的上市公司股份，并将根据资本市场情况及本人实际需要，适时增持上市公司股份，并按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定披露、执行股票交易事项。</p>	2017年8月14日	60个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

资产重组时所作承诺	我爱我家控股股东西藏太和先机投资管理有限公司；我爱我家及太和先机之实际控制人谢勇；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股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	<p>减少和规范关联交易的承诺：</p> <p>1. 谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。</p> <p>2. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用我爱我家及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求我爱我家及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与我爱我家及其子公司的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害我爱我家及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给我我爱我家或其子公司造成的一切损失承担赔偿责任。</p> <p>上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有我爱我家股份及依照有关规定被认定为我爱我家关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。</p>	2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月 10 日	按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股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	<p>避免同业竞争的承诺：</p> <p>1. 谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。将不利用我爱我家股东的身份，进行其他任何损害我爱我家及其子公司权益的活动。</p> <p>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与我爱我家及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务。其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。</p> <p>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保我爱我家及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；如其及相关企业从任何第三者获得的任何日常业务经营机会与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知我我爱我家，并尽力将该等商业机会让与我爱我家及其子公司；如我爱我家认定其或其投资或者控制的相关企业正在或将要从事的业务与我爱我家及其子公司存在同业竞争，其及其投资或者控制的其他企业将进行减持直至全部转让相关企业持有的有关资产和业务；如其及其控制的其他企业与我爱我家及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑我爱我家及其子公司的利益。</p> <p>其对因违反上述承诺及保证而给我我爱我家造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>除法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，上述承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p>	2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月 10 日	按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产	参与业绩承诺	公司控股	业绩承诺与补偿：	2019 年	3 个	根据安永华明会计师事务所

重组时所作承诺	的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	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，则补偿义务人向我爱我家房地产经纪进行补偿。	4 月 16 日	会计年度	所（特殊普通合伙）出具的 2019 年度重大资产购买之 2019 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告（2019 年度），2019 年度，蓝海购实现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净利润 8,735.72 万元，已达到业绩承诺的净利润数。 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。
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股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	保证上市公司独立性的承诺： 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用我爱我家的资金、资产；不以我爱我家资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。	2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月 10 日	持续履行	该承诺持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	我爱我家董事及高级管理人员；谢勇；太和先机	公司控股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	公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 我爱我家董事及高级管理人员承诺，不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，不采用其他方式损害公司利益；对本人的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公司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，承诺人届时将按照中国证监会的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，将依法承担补偿责任。 谢勇、太和先机承诺，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，	2019 年 4 月 16 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

			承诺人将依法承担补偿责任。			
其他对公司中小股东所作承诺	谭爱平、陈春苗、宋婵	公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司以现金方式认购东莞我爱我家房地产经纪有限公司新增注册资本102万元计51%的股权	在本次增资事项中，东莞爱家原股东谭爱平、陈春苗、宋婵承担业绩承诺及业绩补偿义务，自2019年10月1日至2022年9月30日，东莞爱家实现的、经西藏云百认可的审计机构审计后扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润合计2,100万元，2019年10月1日至2020年12月31日，2019年10月1日至2021年12月31日，2019年10月1日至2022年9月30日，东莞爱家累计净利润目标分别为600万元、1300万元和2100万元，上述目标不单独作为业绩考核指标。在上述业绩承诺期结束后，若东莞爱家实现的累积实际净利润数小于累积承诺净利润数的，则补偿义务人谭爱平、陈春苗、宋婵以现金方式向西藏云百进行补偿。业绩补偿上限为500万元。	2019年6月27日	承诺终止	鉴于双方发展战略不同，已提前终止合作，该承诺相应终止。
承诺是否及时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

## 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	公司拟非公开发行股票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	公司拟非公开发行股票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	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。

		<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>			
承诺是否及时履行	是				
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用				

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019年1月1日	2021年12月31日	15,000.00 (注)	17,539.16	不适用	2019年5月9日	《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书(草案)(修订稿)》刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

**注:**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2020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不低于15,000万元。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,则补偿义务人向我爱我家房地产经纪进行补偿。

#### (1) 公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用  不适用

针对公司子公司我爱我家房地产经纪以支付现金的方式购买蓝海购100%的股权涉及的业绩承诺及补偿事项,我爱我家房地产经纪与本次交易对方中的业绩承诺方及补偿义务人签署了《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之业绩承诺补偿协议》,业绩承诺方及补偿义务人谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行承诺,蓝海购自2019年1月1日起,截至2019年12月31日、2020年12月31日及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所有者的累积承诺净利润数分别不低于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，则业绩承诺方及补偿义务人向我爱我家房地产经纪进行补偿。

## (2) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

关于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%股权事项涉及的业绩承诺完成及商誉减值测试情况

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》（安永华明（2021）专字第61480299\_A01号），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，完成率116.93%。

公司委托北京亚超资产评估有限公司对上述我爱我家房地产经纪并购蓝海购形成的商誉进行了减值测试，经测试，北京我爱我家并购蓝海购形成的商誉本期不存在减值。

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

1. 财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号——收入〉的通知》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业，自2020年1月1日起施行；财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）（以下简称“修订通知”），对合并财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的企业按照修订通知的要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

按照上述通知及企业会计准则的规定和要求，经本公司 2020 年 4 月 28 日分别召开的第九届董事会第四十五次会议和第九届监事会第二十六次会议同意，公司结合具体情况对相关原会计政策进行相应变更。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，根据准则衔接规定，公司将执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整；公司 2019 年度及以后期间的合并财务报表按照修订通知的要求编制，本次合并财务报表格式的变化是对原合并财务报表项目做出的分拆、增补调整，仅对公司财务报表列示产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生任何影响。

上述事项具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的 2020-022 号《关于会计政策变更的公告》。

2. 财政部于2018年12月7日，发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（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。

按照上述通知及企业会计准则的规定和要求，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，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。

上述事项具体内容详见公司于 2021 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的 2021-026 号《关于会计政策变更的公告》。

本报告期会计政策变更对当年财务报表的影响按规定在财务报告附注中披露，详见本报告“第十二节财务报告”之“（五）重要会计政策及会计估计”之“34. 主要会计政策、会计估计的变更”。本报告期无主要会计估计变更。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期纳入合并范围内的子公司共157家，其中本期新设14家、非同一控制下企

业合并新增1家、注销4家。具体情况详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”及本报告“第十二节财务报告之“八、合并范围的变更”。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	160
境内会计师事务所审计服务的连续年限	28年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

分别经公司2020年10月26日召开的第十届董事会第三次会议及2020年12月17日召开的2020年第四次临时股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年年报审计机构及内部控制审计机构。2020年度财务报告审计费用120万元、内部控制审计费用40万元，合计160万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

本报告期内，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期及披露索引
公司及子公司2020年度发生诉讼、仲裁事项1,795件。主要涉及房屋买卖、租赁、居间合同纠纷、商品房买卖纠纷、劳动争议、侵权等。	55,274.43万元(其中,被诉案件756起,涉案金额14,668.32万元。起诉案件1,039起,涉案金额40,606.11万元)	否	已结案1,037件,尚有诉讼阶段事项615件,执行阶段事项143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17,379.78万元。其中,被诉案件最终判决及和解金额988.24万元,实际履行金额585.73万元;公司起诉房屋买卖、租赁、居间合同纠纷、侵权、追索租金、违约金等事项的最终判决及和解金额16,391.54万元,实际到账金额9,005.84万元。	不适用,未达到临时披露标准。

### 十三、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。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司分别于2020年6月3日和2020年6月16日召开第九届董事会第四十七次会议、第九届监事会第二十七次会议和2019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首期员工持股计划(草案)〉及摘要的议案》等首期员工持股计划相关议案。分别经2020年6月22日召开的第九届董事会第五十次会议及第九届监事会第二十八次会议同意,公司按照首期员工持股计划之相关激励基金计划提取2019年度激励基金1,840万元。

公司首期员工持股计划参加对象为城市公司业务骨干和管理人员公司;筹集资金总额为3,680万元,其中包含员工自筹资金1,840万元以及公司提取并分配的2019年度激励基金1,840万元人民币;存续期为30个月,公司委托长江养老保险股份有限公司设立“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”对首期员工持股计划进行实施与管理。首期员工持股计划于2020年6月30日-2020年7月2日期间,通过二级市场累计购买公司股票1,098.77万股,占公司总股本的0.4665%,交易均价为3.2856元/股,实际成

交金额 3,610.13 万元，已完成股票购买。上述购买的股票将按照规定予以锁定，锁定期为 18 个月，自公司公告最后一笔买入标的股票登记过户至首期员工持股计划对应的账户名下之日起计算（即自2020年7月2日起至2022年1月2日止）。

上述事项具体内容详见公司分别于2020年6月4日、2020年6月17日、2020年6月23日和2020年7月3日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会第四十七次会议决议公告》（2020-037号）、《第九届监事会第二十七次会议决议公告暨关于员工持股计划相关事宜的核查意见》（2020-038号）、《我爱我家控股集团股份有限公司首期员工持股计划（草案）》、《2019年年度股东大会决议公告》（2020-044号）、《第九届董事会第五十次会议决议公告》（2020-045号）、《第九届监事会第二十八次会议决议公告》（2020-046号）、《关于2019年度激励基金计提和分配方案的公告》（2020-047号）和《关于首期员工持股计划实施进展暨完成股票购买的公告》（2020-048号）等相关公告。

## 十六、重大关联交易

### 1. 与日常经营相关的关联交易

√适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
北京五八信息技术有限公司及其分公司	持有公司5%以上股份的法人一致行动人	向关联人采购服务产品	采购房产网络推广服务产品	根据市场定价原则，双方协商确定	市场价格	11,236.10	57.93%	13,000.00	否	定期结算	不适用	2020年4月30日	《关于控股子公司2020年度日常关联交易预计的公告》（2020-028号）刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司					市场价格	7,552.28	38.93%	11,000.00	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司及其分公司					市场价格	609.27	3.14%	1,200.00	否	定期结算	不适用		
合计				--	--	19,397.64	100%	25,200.00		--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2020年度，根据日常业务需求，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预计因房产网络推广服务产品采购发生的日常关联交易年度采购金额为25,200万元，其中预计向北京五八信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过13,000万元，实际发生额为11,236.10万元；向瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过11,000万元，实际发生额为7,552.28万元；向五八同城信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过1,200万元，实际发生额为609.27万元。报告期内，公司向关联人采购服务产品的定价原则、结算方式等与预计情况一致，总计发生额为19,397.64万元，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 2020 年 4 月 28 日召开的第九届董事会第四十五次会议审议通过，根据日常业务需求情况，2020 年，本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司及其下属子公司拟继续向 58 集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五八同城信息技术有限公司及上述公司的分公司采购 anjuke.com 以及 58.com 平台的房产网络推广服务产品，预计 2020 年度采购金额为 25,200 万元。

## 2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3. 共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4. 关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

公司报告期发生的关联债权债务往来主要为我爱我家房地产经纪及其下属子公司因日常经营需要向北京五八信息技术有限公司采购房产网络推广服务产品先行支付预付款而形成的本公司应收关联方债权。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	70.00	45.43				115.43
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	224.56		62.90			161.66
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. 其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

关于子公司开展应收账款保理业务的关联交易事项

经公司 2020 年 7 月 28 日召开的第九届董事会第五十二次会议审议通过，本公司控股子公司我爱我家房地产经纪和全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“杭州我爱我家”）以其经营业务中产生的部分应收账款与海尔金融保理（重庆）有限公司（以下简称“海尔保理”）开展有追索权的应收账款池保理融资业务，保理融资额度合计 27,000 万元，其中，我爱我家房地产经纪的保理融资额度为 17,000 万元，杭州我爱我家的保理融资额度为 10,000 万元，有效期间自 2020 年 6 月 24 日起至 2021 年 6 月 23 日止，并由本公司及本公司子公司为上述应收账款池保理融资提供担保。鉴于海尔保理为本公司关联方，上述公司子公司我爱我家房地产经纪及杭州我爱我家与海尔保理开展有追索权的应收账款池保理融资业务构成关联交易。本公司按照关联交易的相关规定，对上述子公司开展应收账款保理业务事项履行了关联交易审议程序。

公司发生的其他关联交易详见本报告“第十二节财务报告”之“十二、关联方及关联交易”之“5. 关联交易情况”。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

关联交易事项	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2020 年度日常关联交易预计事项	《第九届董事会第四十五次会议决议公告》(2020-020 号)	2020年4月30日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	《关于控股子公司 2020 年度日常关联交易预计的公告》(2020-028 号)		
子公司开展应收账款保理业务的关联交易事项	《第九届董事会第五十二次会议决议公告暨取消 2020 年第二次临时股东大会部分提案公告》(2020-057 号)	2020年7月30日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	《关于子公司开展应收账款保理业务的关联交易暨由本公司及子公司提供担保的公告》(2020-058 号)		

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1. 托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

## (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

适用  不适用

报告期主要租入情况：

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

②本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京首合永得投资管理有限公司签订租赁合同，租赁位于北京市朝阳区三间房乡艺水芳园小区1号楼，地下建筑面积10,303平方米，地上建筑面积630平方米，租赁期自2015年6月16日至2025年9月18日，共计10年3个月，租赁期中包含95天的免租期。

③本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京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按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。鉴于昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“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。本报告期昆明百货大楼商业有限公司实际支付租金5,340.40万元。

⑤经公司2005年12月29日召开的第五届董事会第九次会议审议通过，公司将全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司（以下简称“家电公司”）用于商业经营的昆

明新纪元广场停车楼1-2层商场（以下简称“C座产权商场”）分割为429个单位销售，再由家电公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理，租赁期限为6年。上述售后返租于2011年12月31日到期后，家电公司与C座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至2015年12月31日。在上述租赁合同到期后，家电公司与C座产权商场业主委员会就续租事宜进行反复沟通谈判，形成最终租赁方案。经本公司2017年8月24日召开的第九届董事会第三次会议审议通过，家电公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额1,073.66万元（含税）继续租赁C座产权商场进行家电零售经营，租赁期限六年，自2016年1月1日起至2021年12月31日止。六年预计合计支付租金总额6,441.96万元。本报告期家电公司实际支付租金1,073.66万元。

⑥本公司的全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司分别与资产持有方商签租赁合同，其中，租赁新都会购物中心960个销售单位（面积合计11495.69平方米），本报告期确认租金1,205.40万元；租赁百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心541个销售单位（面积合计4,734.32平方米），本报告期确认租金577.65万元。

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，本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司（以下简称“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，上述物业10年合计租金预计约为29,293.3748万元。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。商业管理公司报告期内确认租金收入1,780.00万元。

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3,844.07万元。

③本公司及其全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司前后对外出租大理泰业国际广场商业综合楼（面积合计75,510.00平方米），报告期实现租赁综合收入7,338.95万元。

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

## (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038号；2018年12月19日公告编号：2018-123号；	10,000.00	2018年12月14日	0.00 注1	抵押担保 连带责任保证担保	1年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038号；2019年1月12日公告编号：2019-004号	80,000.00	2019年1月5日	0.00 注2	连带责任保证担保	1年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2018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	7,800.00 注3	抵押担保 连带责任保证担保	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	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	9,600.00 注4	连带责任保证担保	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；2019年9月7日公告编号：2019-079号	143,600.00	2019年9月11日	0.00 注5	连带责任保证担保	1年	是	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	3,000.00 注6	连带责任保证担保	1年	否	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	900.00	2019年11月26日	500.00 注7	连带责任保证担保	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	8,000.00 注8	连带责任保证担保	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2日	11,158.34 注9	连带责任保证担保	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	5,000.00 注10	连带责任保证担保	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; 2020年3月16日公告编号: 2020-011	10,000.00	2020年3月13日	1,500.00 注11	连带责任保证担保	1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; 2020年3月26日公告编号: 2020-012	10,000.00	2020年3月25日	4,000.00 注12	连带责任保证担保	2年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月16日公告编号: 2020-016	16,500.00	2020年4月15日	9,910.49 注13	连带责任保证担保	1年	否	否
上海家营物业管理有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-004; 2020年4月16日公告编号: 2020-017	3,000.00	2020年4月22日	0 注14	连带责任保证担保	1年	是	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	5,000.00	2020年4月30日	5,000.00 注15	连带责任保证担保 抵押担保	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; 2020年4月16日公告编号: 2020-016; 2020年5月14日公告编号: 2020-033;	127,100.00	2020年5月14日	20,000.00 注16	连带责任保证担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	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5月15日公告编号: 2020-034;	127,100.00	2020年5月14日	10,000.00 注17	连带责任保证担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	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18	连带责任保证担保	1年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029	12,000.00	2020年6月18日	4,496.00 注19	连带责任保证	1年	否	否

	号; 2020年6月11日公告编号: 2020-041号;				担保抵押保证			
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	800 注20	连带责任保证担保	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	15,250.00 注21	连带责任保证担保抵押担保	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	6,900.00 注22	连带责任保证担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	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23	连带责任保证担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年06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	8,000.00 注24	连带责任保证担保	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	5,000.00 注25	抵押担保 连带责任保证担保	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	989.00 注26	连带责任保证担保	6个月	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: 202-093号	3,000.00	2020年12月16日	2,000.00 注27	连带责任保证担保	1年	否	否
北京爱家营企业管理有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005	50,000.00		注28				

	号;							
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;	30,000.00		注 29				
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	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;	42,000.00		注 30				
昆明百大新纪元大酒店有限公司	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;	1,000.00		注 31				
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			336,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				157,004.83
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			512,500.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				168,903.83
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百货大楼商业有限公司	2018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	0.00	2019年6月20日	0.00 注 3	抵押担保 连带责任保证 担保	3年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年2月25日公告编号: 2020-005; 2020年4月28日公告编号: 2020-019	0.00	2020年4月30日	0.00 注 15	抵押担保 连带责任保证 担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	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	0.00	2020年8月4日	0.00 注 21	抵押担保 连带责任保证 担保	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	0.00	2020年8月28日	0.00 注 22	抵押担保 连带责任保证 担保	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司		3,000.00	2020年3月6日	0 注 32	连带责任保证	8个月	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;	6,000.00		0.00 注 33				
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			3,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				2,980.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	339,000.00	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)	159,984.83
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	512,500.00	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)	168,903.83
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			16.43%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			
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)			39,185
担保总额超过净资产50%部分的金额 (F)			
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			39,185
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 责任的情况说明 (如有)			
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			

### 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2018年度的新增债务融资提供担保,担保总额度不超过16.7亿元,该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内,公司子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请4,500万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及抵押担保。截止期末,该笔债务已还清,担保已解除。

注2:公司根据子公司经营业务开展的资金需求,为其2018年度的新增债务融资提供担保,担保总额度不超过16.7亿元,该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内,公司子公司我爱我家房地产经纪与广发银行股份有限公司北京黄寺支行签署借款合同,借款金额30,000万元,本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末,该笔债务已还清,担保已解除。

注3: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招商银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额5,000万元，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6：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，实际承担的担保责任为3,000万元。

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500万元。

注8：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，实际承担的担保责任为8,000万元。

注9：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签署借款合同，借款金额15,158.34万元，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11,158.34万元。

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，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5,000万元。

注11：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，实际承担的担保责任为1,500万元。

注12：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，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9,910.49万元，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9,910.49万元。

注14：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，上海家营物业管理有限公司与华夏银行股份有限公司上海分行签署借款合同，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15：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，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16：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，实际承担的担保责任为20,000万元。

注17：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，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签署借款合同，借款金额20,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为20,000万元。

注19：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，实际承担的担保责任为

4,496万元。

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800万元。

注21：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22：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，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，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25：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26：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，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989万元。

注27：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28：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司北京爱家营企业管理有限公司新增担保额度50,000万元，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，该笔担保额度已作废。

注29：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2020年度的新增债务融资提供担保，担保额度30,000万元，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，为子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司2020年度的新增债务融资提供担保，担保额度42,000万元，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，为子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司2020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32：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，北京我爱我家房地产经纪有限公司为杭州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度3,000万元。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中信银行股份有限公司杭州分行签署借款合同，借款金额2,980万元，北京我爱我家房地产经纪有限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33：西藏云禾商贸有限责任公司拟根据昆明百货大楼（集团）家电有限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，担保额度6,000万元。截止期末，该笔担保未实际发生，该笔担保额度已作废。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

(2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3. 委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用  不适用

## 报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	561,789.25	30,749.60	
信托理财产品	闲置自有资金	33,683.81	25,183.81	
合计		595,473.06	55,933.41	

## 单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
华夏银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2020年8月17日	2020年11月16日	银行理财资金池	赎回时结清利息	3.50%	35.00	35.00	本期收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	20,000.00	闲置自有资金	2020年5月25日	2020年7月29日	银行理财资金池	赎回时结清利息	2.20%	46.67	46.67	本期收回		是	是	
广发银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	21,000.00	闲置自有资金	2019年5月27日	2020年6月25日	银行理财资金池	赎回时结清利息	3.90%	773.79	773.79	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,200.00	闲置自有资金	2019年11月7日	2020年4月16日	银行理财资金池	赎回时结清利息	3.40%	4.90	4.90	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	3,250.00	闲置自有资金	2020年8月28日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.57%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	11,220.00	闲置自有资金	2019年8月9日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.58%			尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2020年10月13日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.64%			尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2020年11月4日		银行理财资金池	赎回时结清利息	3.40%			尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	11,573.00	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	3.00%			尚未收回		是	是	

上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	506.60	闲置自有资金	2020年9月25日		银行理财资金池	赎回时结清利息	2.70%			尚未收回		是	是
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2020年10月15日		银行理财资金池	赎回时结清利息	3.00%			尚未收回		是	是
中航信托股份有限公司	信托	非保本型理财产品	25,183.81	闲置自有资金	2020年12月28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	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			103,133.41	--	--	--	--	--	--	860.36	860.36	--		--	--

**注：**2019年4月7日和2019年4月30日公司分别召开第九届董事会第三十二次会议和2018年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250,000万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，投资总额度增加至不超过人民币500,000万元。2020年4月28日和2020年6月16日公司分别召开第九届董事会第四十五次会议和2019年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500,000万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，投资总额度增加至不超过人民币400,000万元。其中：250,000万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；150,000万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，投资期限自公司2019年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。上述累计400,000万元证券及理财产品投资总额度可以循环使用。上述事项具体内容分别详见公司2019年4月9日和2020年4月30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》（2019-030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》（2020-027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

#### （2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

#### 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。

## 十八、社会责任情况

### 1. 履行社会责任情况

公司在坚持依法经营，规范运作，保证企业持续发展的过程中，自觉履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益，努力实现企业与利益相关者的协同发展、与客户共同成长，力争为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值。与此同时，公司认真贯彻习近平总书记在企业家座谈会上的重要讲话精神，探索实践“志愿服务+社区守护+社会公益”三位一体的社会责任理念，切实维护职工权益，打造“三大公益工程”，助力社区治理体系和治理能力现代化。

#### (1) 以人为本“送温暖”，倾情打造幸福家园

2020年在新冠疫情的严峻考验下，公司攻坚克难、奋力自救，全力以赴做好企业疫情防控工作，通过线上办公培训“稳就业”、依托数字爱家“扩就业”。北京“爱家基金”为经纪人提供核酸检测服务。公司依托团委助力青年成长成才，组织观看爱国主义教育影片《八佰》《金刚川》，举办“青春读书会”暨先进青年报告会，组织参加中国国际服务贸易交易会观展，开展中秋制作月饼活动、青春健步走活动等，组织参加抗疫、垃圾分类志愿服务。天津爱家基金为员工家属手术提供4万余元救助金。长沙公司组织捐款帮助员工女儿治疗“先天性心脏病”、帮助员工父亲治疗脑出血等。天津公司、南京公司、太原公司、南昌公司举办“爱家赢杯”篮球赛、羽毛球赛，常州公司举办“讲师趣味生日会”等。切实维护职工合法权益，引导青年立足岗位多作贡献，让青年拥有更多获得感和幸福感。昆明公司通过组织“安康杯”竞赛活动提升员工的健康安全意识，组织开展“中国梦、劳动美——七十二行大练兵、三百六十行出状元”职工岗位技能竞赛，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41人次，发放帮扶金5.2万元。

#### (2) 勇当抗疫“志愿者”，传播行业正能量

新冠疫情爆发以来，利用空置公寓为武汉医护人员提供免费住宿，并有针对性地推出部分租金减免措施。全国成立650多支志愿服务队，协助社区测温、排查出租房屋、为隔离群众买菜等，为中风险区域北京房山区完成4万余人核酸检测。参加新冠疫苗接种志愿服务突击队，为3万余人提供保障服务。为社区一线、疫苗接种点捐赠口罩、消

毒液、酒精、免洗消毒洗手液、赠遮阳伞、应急药箱、防晒冰袖等防疫防暑物资上万件。组织员工捐款，支持疫情防控工作。北京、太原、天津、南昌等地血库告急，组织爱心献血等。年累计参与志愿服务 4 万余人，服务社区 3000 余家，志愿服务 260 万小时以上，弘扬爱家人抗疫正能量，为全民战疫注入行业抗疫力量。

### （3）争做社区“好帮手”，助力创造美好生活

100 家门店挂牌设立我爱我家青年志愿服务站，北京 600 多家门店打造志愿者服务平台，逐步推向全国 3600 家门店，提供临时休息站、物资补给、便民服务等。开展示范性垃圾分类公益行动，为社区居民发放分类垃圾袋、分类垃圾桶等上千件，助推社区垃圾分类工作。16 个城市 2500 多家门店变身 2020 “高考助力站”，服务全国考生及家长 10 万余人。设立爱心捐助站，北京我爱我家公益基金会向北京皮村打工子弟学校爱家多媒体教室捐赠电脑 30 台，为同心互惠公益商店捐赠 2000 余件衣物。太原公司承办由中国人口福利基金会主办的第二届中老年相亲联谊活动。上海公司走访慰问茹塘村贫困家庭。长沙公司举办“巧手做香囊，艾香传温情”公益活动。无锡公司携手社区举办“爱心助残 寒冬送暖”等活动。南京公司杨雅婷、刘刚搀扶身体不适 92 岁老人到店休息并送回家。昆明公司在管理的四个商场内建立“工惠母婴空间”和“爱心妈妈屋”。引导广大员工用爱心担当回馈国家社会，共同创造美好幸福生活。

### （4）当起城市“守护者”，共同构建和谐社会

发布首个企业社区公益体系“守护者计划”，在生活守护、环境守护、健康守护、应急守护、房产守护 5 大方面，为社区一年提供超过 1000 万小时的守护。组织建党 99 周年“共产党员献爱心”活动，支持助医、助学、助老、助残、助困等项目。太原公司慰问援鄂医护人员，组织情系贫困山区爱心捐赠公益活动。天津公司开展情系敬老院活动，连续 13 年为老人送去温暖。无锡公司举办慰问环卫工人、交警活动。苏州公司在长江流域洪水肆虐紧急关头，鼓励员工回乡赈灾并正常发放薪资。北京公司于海中、杨坤、胡晨晨成功救出命悬 6 层高楼阳台的 7 岁女童，肩部、颈部被割伤；黄盛军为醉酒重伤休克男子做心肺复苏，拯救鲜活生命。武汉公司王彩云在洪水淹没小区近 1 米、断水断电时刻，下水救援省康复中心残障儿童。无锡公司王玉行、余惠兰、郑焕与警民携手，破获数亿跨省合同诈骗案；孙财喜、李佳乐解救卡在快速车道护栏的中暑昏迷受伤老人。天津公司王进施救被打女子，夺刀中脚踝负伤；高少娜团队路遇怀抱头破血流受伤小男孩的老人，帮助送医院救治。昆明公司马锦超配合警方抓获犯罪嫌疑人，为商户挽回 4 万余元损失……爱家人切实担起城市社区“守护者”，共同构建和谐美好社会。

一年来，公司受到人民网、新华网等 500 多家主流媒体报道。谢勇董事长参加中央

统战部第 16 期新的社会阶层人士理论研究班，当选中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长。我爱我家志愿服务队荣获朝阳区“优秀青少年志愿服务团体”，高晓辉副总裁入选朝阳区 2020 年万名“优秀志愿先锋”。同时，公司荣获“最具社会责任上市公司”“中国资本市场 30 周年创新发展奖”等 17 项媒体授予的奖项。在我爱我家“守护者计划”启动仪式暨抗疫先锋、社区守护者表彰大会上，授予 38 位个人“最美社区守护者”“最美抗疫先锋”等称号，授予 8 个团队“抗疫优秀单位”称号。

## 2. 履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3. 环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

否

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

## 十九、其他重大事项的说明

### 1. 关于公司发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪 84.44% 股权事项涉及的业绩承诺完成及商誉减值测试情况

根据公司发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪 84.44% 股权并募集配套资金暨关联交易方案及与本次交易相关的业绩承诺补偿协议及其补充协议，本次交易之业绩承诺的补偿义务人承诺，自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家房地产经纪截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润（经双方认可并由本公司聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告确认，以下简称“累积净利润”）分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。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，则补偿义务人当年应对本公司予以补偿。

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于 2017 年度重大资产重组

之2019年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》【安永华明(2020)专字第60467384\_A01号】，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，完成率104.17%。

公司委托北京亚超资产评估有限公司对我我爱我家房地产经纪股东全部权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估并出具了《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(北京亚超评报字(2020)第A132号)，根据上述评估报告，本次交易置入资产未发生减值。

上述事项具体内容详见公司2020年4月30日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于2017年度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2019年度业绩承诺完成情况的公告》(2020-024号)等相关公告。

## 2. 关于部分持股 5%以上股东减持股份计划的实施及披露情况

(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(含 77,495,978 股，约占公司总股本的 3.29%)。

截至 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。

该事项具体情况详见本公司分别于 2020 年 8 月 8 日、2020 年 12 月 1 日和 2021 年 3 月 2 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》(2020-068 号)、《关于持股 5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》(2020-090 号)和《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)。

(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%。

2020 年 12 月 29 日，东银玉衡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%。截至 2021 年 3 月 26 日，东银玉衡本次股份减持计划期限已届满，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%。

该事项具体情况详见本公司分别于 2020 年 12 月 5 日、2021 年 2 月 10 日和 2021 年 3 月 27 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2020-091 号）、《关于持股 5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》（2021-007 号）和《关于持股 5%以上股东减持股份计划期届满暨实施情况的公告》（2021-019 号）。

### 3. 高管亲属买卖股票事项

公司副总裁卢俊先生的配偶张虹霞女士在未告知卢俊先生的情况下，自行以张虹霞账户于 2020 年 11 月 20 日买入公司股票 57,300 股，交易价格 4.10 元/股，成交金额 234,930 元；并于 2020 年 11 月 26 日全部卖出，交易价格 3.87 元/股，成交金额 221,751 元。上述交易构成短线交易，上述交易未获得收益。

公司知悉此事后高度重视，及时向卢俊先生核查相关情况。卢俊先生积极配合核查，向张虹霞女士告知了法律法规中关于禁止短线交易股票的有关规定，并主动纠正，保证严格规范其亲属买卖本公司股票的行为。针对该事项，公司董事会再次向持有公司股份 5%以上的股东以及全体董事、监事、高级管理人员重申相关法律法规，再次强调相关人员加强账户管理，严格规范买卖公司股票的行为，杜绝此类行为再次发生。

## 二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

### 关于收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%股权进展情况

经公司 2019 年 5 月 20 日召开的第九届董事会第三十七次会议审议批准，本公司以自有资金 9,800.2844 万元（含税）受让林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%的少数股权，双方于 2019 年 5 月 20 日签订《股权转让协议》。

2020 年 8 月 6 日，公司已完成收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%的股权的工商变更登记手续，收购已完成，我爱我家房地产经纪成为本公司的全资子公司。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1. 股份变动情况(截至 2020 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	557,750,177	23.68%				-343,245,163	-343,245,163	214,505,014	9.11%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	557,750,177	23.68%				-343,245,163	-343,245,163	214,505,014	9.11%
其中：境内法人持股	379,536,808	16.11%				-262,682,875	-262,682,875	116,853,933	4.96%
境内自然人持股	178,213,369	7.57%				-80,562,288	-80,562,288	97,651,081	4.15%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,797,750,674	76.32%				343,245,163	343,245,163	2,140,995,837	90.89%
1、人民币普通股	1,797,750,674	76.32%				343,245,163	343,245,163	2,140,995,837	90.89%
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	100.00%

#### (1) 股份变动的原因

√适用 □不适用

①经中国证券监督管理委员会 2017 年 10 月 30 日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948 号)核准,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,在本次交易之发行股份及支付现金购买资产事项中,公司向刘田等 15 名交易对方发行股份购买资产的发行数量为 455,170,945 股,该新增股份于 2017 年 12 月 29 日上市。报告期内,鉴于上述交易对方中参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺的限售期届满,且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第三年业绩承诺的净利润数,上述 8 名股东提出第三期解除限售申请,申请将其持有的非公开发行新增股份及其孳息股份的 40%解除限售,并于 2020 年 5 月 25 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 2020 年 5 月 26 日。本次解除限售股份合计

119,681,471 股，从而导致公司有限售条件股份减少 119,681,471 股，无限售条件股份相应增加 119,681,471 股。上述解除限售情况详见公司 2020 年 5 月 23 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》（2020-035 号）。

②在上述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中，不参与业绩承诺的交易对方东银玉衡和瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的股份自 2017 年 12 月 29 日上市之日起 36 个月内不转让。报告期内，鉴于其承诺的限售期届满，上述 2 名股东提出解除限售申请，并于 2020 年 12 月 25 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 2020 年 12 月 28 日。本次解除限售股份合计 223,642,844 股，从而导致公司有限售条件股份减少 223,642,844 股，无限售条件股份相应增加 223,642,844 股。上述解除限售情况详见公司 2020 年 12 月 24 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》（2020-095 号）。

③报告期内，本公司已离职高级管理人员买入公司股票，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定相应进行锁定，从而导致公司有限售条件股份增加 18,750 股，无限售条件股份相应减少 18,750 股；中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定将离职高级管理人员所持股份中的 1,024 股解除锁定，从而导致公司有限售条件股份减少 1,024 股，无限售条件股份相应增加 1,024 股；中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定将报告期内新任高级管理人员所持股份中的 36,976 股予以锁定，从而导致公司有限售条件股份增加 36,976 股，无限售条件股份相应减少 36,976 股；本公司部分高级管理人员离职，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定对相应离职高级管理人员持有股份予以锁定，从而导致公司有限售条件股份增加 24,450 股，无限售条件股份相应减少 24,450 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

公司本报告期未实施股份回购。

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%。

(5) 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

(6) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股

净资产等财务指标的影响

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，无权参与利润分配，在计算基本每股收益时予以扣除。

(7) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## 2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	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	0	0	116,853,933	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。
刘田	29,537,015	0	29,537,015	0	作为公司 2017 年重大资产重组参与业绩承诺的交易对方，刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺，其通过本次交易取得的股份	在业绩承诺期间第三年，刘田所持剩余的 40% 限售股份 29,537,015 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售，于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
张晓晋	23,961,605	0	23,961,605	0	自 2017 年 12 月 29 日上市之日起 12 个月内不转让。同时，自上述锁定期届满后，分三期解禁：	在业绩承诺期间第三年，张晓晋所持剩余的 40% 限售股份 23,961,605 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售，于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
李彬	23,961,605	0	23,961,605	0	①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%；	在业绩承诺期间第三年，李彬所持剩余的 40% 限售股份 23,961,605 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售，于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
上海龙撼企业管理中心(有限合伙)(原名“北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)”) )	14,374,109	0	14,374,109	0	②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，可再解禁 30%；	在业绩承诺期间第三年，上海龙撼企业管理中心(有限合伙)所持剩余的 40% 限售股份 14,374,109 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售，于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
上海新中吉文投资管理中心(有限合伙)(原名“北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)”) )	14,374,109	0	14,374,109	0	③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40% 全部解禁。	在业绩承诺期间第三年，新中吉文所持剩余的 40% 限售股份 14,374,109 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售，于 2020 年 5 月 26 日上市流通。

达孜时潮投资管理 管理有限公司	10,291,813	0	10,291,813	0		在业绩承诺期间第三年,达孜时潮所持剩余的 40%限售股份 10,291,813 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售,于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
陆斌斌	2,554,374	0	2,554,374	0		在业绩承诺期间第三年,陆斌斌所持剩余的 40%限售股份 2,554,374 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售,于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
徐斌	626,841	0	626,841	0		在业绩承诺期间第三年,徐斌所持剩余的 40%限售股份 626,841 股于 2020 年 5 月 25 日解除限售,于 2020 年 5 月 26 日上市流通。
天津东银玉衡 企业管理咨询 中心(有限合伙)	190,023,202	0	190,023,202	0	作为公司 2017 年重大资产重组不参与业绩承诺的交易对方,东银玉衡和瑞德投资承诺,其通过本次交易取得的股份自 2017 年 12 月 29 日上市之日起 36 个月内不转让。	鉴于限售期限已届满,东银玉衡通过 2017 年重大资产重组取得的股份 146,171,694 及孳息股份合计 190,023,202 股于 2020 年 12 月 25 日解除限售,于 2020 年 12 月 28 日上市流通。
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	0	33,619,642	0		鉴于限售期限已届满,瑞德投资通过 2017 年重大资产重组取得的股份 25,861,263 及孳息股份合计 33,619,642 股于 2020 年 12 月 25 日解除限售,于 2020 年 12 月 28 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高管所持股份增加或解除限售。
文彬	21,082	0	0	21,082	高管锁定	
潘斯佳	9,750	0	0	9,750	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
高晓辉	0	36,976	0	36,976	高管锁定	
李东梅	0	24,450	0	24,450	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任高管和监事所持股份增加或解除限售。
窦岩	4,095	0	1,024	3,071	离任高管锁定	
曹晓航	15,000	18,750	0	33,750	离任高管锁定	
严飞飞	900	0	0	900	离任监事锁定	
合计	557,750,177	80,176	343,325,339	214,505,014		

## 二、证券发行与上市情况

### 1. 报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2. 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

## 3. 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## 1. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,405	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,975	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	-1,000	116,853,933	294,174,756	质押	264,024,600
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	-14,950,000	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	106,915,900
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	-	-
张晓晋	境内自然人	2.43%	57,223,584	-2,680,425	0	57,223,584	-	-
刘田	境内自然人	2.42%	57,041,035	-16,801,500	0	57,041,035	-	-
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%	42,192,407	0	0	42,192,407	-	-
上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.53%	35,935,271	0	0	35,935,271	-	-
上海龙撼企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.53%	35,935,271	0	0	35,935,271	-	-

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	公司于 2015 年 4 月 24 日实施完成非公开发行 A 股股票方案，上述前 10 名普通股股东中的西藏太和先机投资管理有限公司、桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。公司于 2017 年 12 月 29 日实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项，本次交易对方中的天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）、张晓晋、刘田、上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）、上海龙撼企业管理中心（有限合伙）因本次非公开发行股份购买资产成为公司前 10 名普通股股东。公司于 2018 年 2 月 5 日实施完成重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项，上述前 10 名普通股股东中的天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，谢勇先生为本公司实际控制人，其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东；刘田和上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）为一致行动人。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 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	294,174,756	人民币普通股	294,174,756
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
张晓晋	57,223,584	人民币普通股	57,223,584
刘田	57,041,035	人民币普通股	57,041,035
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）	42,192,407	人民币普通股	42,192,407
上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）	35,935,271	人民币普通股	35,935,271
上海龙撼企业管理中心（有限合伙）	35,935,271	人民币普通股	35,935,271
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同。上述前 10 名无限售条件普通股股东中，刘田和上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）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（如有）	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 39,000,000 股，通过普通证券账户持有 372,028,689 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

2020年2月21日，公司控股股东太和先机提前将质押给东吴证券股份有限公司的8,377.18万股股份解除质押。

2020年5月28日和2020年5月29日，太和先机分别将质押给东证融汇证券资产管理有限公司的2,635万股股份中的675万股和质押给金元证券股份有限公司的6,690.3731万股股份中的2,919.3743万股解除质押。

2020年6月11日，太和先机将其质押给金元证券股份有限公司的本公司3,770.9988万股股份质押予以延期，购回日延至2020年11月30日。

2020年7月8日，公司实际控制人谢勇先生将质押给东证融汇证券资产管理有限公司股份中的2,460万股股份解除质押。

2020年8月10日，太和先机将质押给红塔证券股份有限公司的股份中的1,700万股股份和质押给广东国君共赢一号股权投资合伙企业（有限合伙）的495万股股份解除质押。

2020年8月11日，谢勇先生将质押给东证融汇证券资产管理有限公司的股份中的6,900万股股份解除质押。

2020年8月17日，谢勇先生将其持有的本公司9,043.59万股股份质押给东北证券股份有限公司。

2020年8月24日，谢勇先生将质押给东证融汇证券资产管理有限公司的3,640万股股份解除质押；太和先机将质押给东证融汇证券资产管理有限公司的1,960万股股份解除质押。

2020年8月26日，谢勇先生将其持有的本公司1,648万股股份质押给东北证券股份有限公司。

2020年8月28日，太和先机将质押给中银国际证券股份有限公司的股份中的3,200万股股份解除质押，同时将质押给中银国际证券股份有限公司的股份中的4,202.46万股股份予以延期，购回日延至2021年3月1日。

2020年9月1日，太和先机提前将质押给金元证券股份有限公司的3,770.9988万股股份解除质押。

上述事项具体内容详见本公司在巨潮资讯网披露的相关公告，具体为：2020年2月22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》（2020-002号）、2020年5月30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》（2020-036号）、2020年6月12日披露的《关于公司控股股东部分股份质押延期购回的公告》（2020-043号）、2020年7月10日披露的《关于公司实际控制人所持部分股份解除质押的公告》（2020-049号）、2020年8月13日披露的《关于公司实际控制人及控股股东所持部分股份解除质押的公告》（2020-069号）、2020年8月19日披露的《关于公司实际控制人所持部分股份质押的公告》（2020-073号）、2020年8月29日披露的《关于公司实际控制人及控股股东所持部分股份质押延期购回及解除质押变动的公告》（2020-076号）和2020年9月3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》（2020-077号）。

(2) 报告期后至本报告披露日公司股东所持公司5%以上股份发生的解除质押及再质押情况

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，解除质押股份数合计占公司总股本4.54%，并分别于2021年2月4日、2月8日、2月19日和2月23日，将其持有的本公司合计13,000万股股份质押给东北证券股份有限公司，合计质押股份占本公司总股本的5.52%。上述解除质押及再质押具体情况详见公司2021年2月25日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)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)。

(3) 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。

## 2. 公司控股股东情况

(1) 控股股东性质：自然人控股

(2) 控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
西藏太和先机投资管理有限公司	谢勇	2014年9月3日	91540195396974863F	资产管理、投资管理。企业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

(3) 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3. 公司实际控制人及其一致行动人

(1) 实际控制人性质：境内自然人

(2) 实际控制人类型：自然人

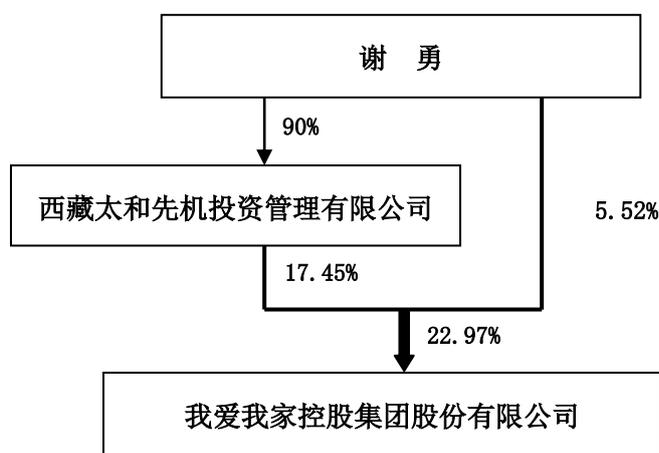
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
谢勇	本人	中国	拥有新西兰永久居留权
主要职业及职务	谢勇先生现主要担任我爱我家董事长、总裁，西藏太和先机投资管理有限公司执行董事，太和先机资产管理有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，未控股其它境内外上市公司。		

## (3) 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## (4) 截至本报告披露日，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## (5) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

## 4. 其他持股在10%以上的法人股东

适用 不适用

## 5. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	其他增减 变动(股)	期末持股数 (股)
谢勇	董事	现任	男	48	2015年5月15日	2023年8月4日	130,000,000	0	0	0	130,000,000
	董事长	现任			2015年11月19日	2023年8月4日					
	总裁	现任			2015年5月5日	2023年8月4日					
徐建军	独立董事	现任	男	47	2016年10月11日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
陈苏勤	独立董事	现任	女	60	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
常明	独立董事	现任	男	48	2020年8月17日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
文彬	董事	现任	男	58	2017年8月10日	2023年8月4日	42,818	0	0	0	42,818
	原副总裁	离任			2011年4月13日	2020年8月5日					
	原董事会秘书	离任			2010年2月5日	2020年8月5日					
代文娟	董事	现任	女	39	2017年8月10日	2023年8月4日	28,136	0	0	0	28,136
	副总裁	现任			2018年4月9日	2023年8月4日					
	审计部总经理	现任			2018年4月9日	2023年8月4日					
郑小海	董事	现任	男	41	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
虞金晶	董事	现任	女	33	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
解萍	董事	现任	女	50	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
	董事会秘书	现任			2020年8月5日	2023年8月4日					
	原职工监事	离任			2015年11月19日	2020年8月5日					
	原监事会主席	离任			2018年12月17日	2020年8月5日					
葛欣	职工监事	现任	女	37	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
	监事会主席										
刘中锡	监事	现任	男	43	2019年4月30日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
张敏	职工监事	现任	女	49	2014年8月11日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
刘慧	监事	现任	女	42	2020年6月16日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
花嘉俊	监事	现任	男	35	2021年4月13日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
高晓辉	副总裁	现任	女	41	2020年8月19日	2023年8月4日				49,301	49,301
何洋	副总裁	现任	女	45	2018年4月9日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
	财务负责人										
	财务总监										
吕虹	副总裁	现任	女	49	2020年8月5日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
刘东颖	副总裁 CIO(首席信息官)	现任	女	53	2018年8月31日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
陈毅刚	副总裁	现任	男	44	2018年4月9日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	女	47	2015年8月11日	2023年8月4日	13,000	0	3,250	0	9,750
朱威	副总裁	现任	男	43	2018年4月9日	2023年8月4日	0	0	0	0	0

段 蟒	副总裁	现任	男	50	2014年8月28日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
卢 俊	副总裁	现任	男	47	2019年8月13日	2023年8月4日	0	0	0	0	0
秦 岭	原董事	离任	男	50	2013年1月8日	2020年8月5日	0	0	0	0	0
陈立平	原独立董事	离任	男	59	2014年8月28日	2020年8月5日	0	0	0	0	0
姚 宁	原独立董事	离任	男	46	2014年8月28日	2020年8月17日	0	0	0	0	0
张良清	原监事	离任	男	43	2019年4月30日	2020年3月11日	0	0	0	0	0
李东梅	原副总裁	离任	女	47	2020年8月5日	2020年11月20日	0	0	0	24,450	24,450
高志凌	原监事	离任	男	37	2017年8月10日	2021年3月18日	0	0	0	0	0
合计							130,083,954		3,250	73,751	130,154,455

注：高晓辉副总裁和李东梅原副总裁的首次聘任开始时间分别为2020年8月19日和2020年8月5日，公司高级管理人员持股相应增加。

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

### 1. 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
陈苏勤	独立董事	被选举	2020年8月5日	股东大会选举
常 明	独立董事	被选举	2020年8月17日	股东大会选举
郑小海	董事	被选举	2020年8月5日	股东大会选举
虞金晶	董事	被选举	2020年8月5日	股东大会选举
解 萍	董事	被选举	2020年8月5日	股东大会选举
	董事会秘书	聘任	2020年8月5日	董事会聘任
葛 欣	职工代表监事	被选举	2020年8月5日	职工代表大会选举
	监事会主席	被选举	2020年8月5日	监事会选举
高晓辉	副总裁	聘任	2020年8月19日	董事会聘任
吕 虹	副总裁	聘任	2020年8月5日	董事会聘任
刘 慧	监事	被选举	2020年6月16日	股东大会选举
张良清	监事	离任	2020年3月11日	个人原因辞职
秦 岭	董事	任期满离任	2020年8月5日	任期届满离任
陈立平	独立董事	任期满离任	2020年8月5日	任期届满离任
姚 宁	独立董事	任期满离任	2020年8月17日	任期届满离任
文 彬	副总裁、董事会秘书	任期满离任	2020年8月5日	任期届满离任
李东梅	副总裁	聘任	2020年8月5日	董事会聘任
		解聘	2020年11月20日	个人原因辞职

注：（1）董事会换届情况

因公司第九届董事会任期届满，公司2020年8月5日召开的2020年第二次临时股东大会以累积投票方式选举谢勇先生、文彬先生、代文娟女士、郑小海先生、虞金晶女士、解萍女士为公司第十届董事会非独立董事，选举徐建军先生、陈苏勤女士为第十届董事会独立董事；公司2020年8月

17 日召开的 2020 年第三次临时股东大会选举常明先生为公司第十届董事会独立董事，以上 9 人共同组成公司第十届董事会。公司 2020 年 8 月 5 日召开的第十届董事会第一次会议选举谢勇先生为公司第十届董事会董事长。

### (2) 监事会换届情况

因公司第九届监事会任期届满，公司 2020 年 8 月 5 日召开的 2020 年第二次临时股东大会以累积投票的方式选举高志凌先生、刘中锡先生、刘慧女士为公司第十届监事会非职工代表监事，上述非职工代表监事与 2020 年 7 月 16 日召开的第五届三次职工代表大会第六次职工代表组长联席扩大会议选举出的职工代表监事葛欣女士、张敏女士共同组成公司第十届监事会。公司 2020 年 8 月 5 日召开的第十届监事会第一次会议选举葛欣女士为公司第十届监事会主席。

### (3) 聘任公司高级管理人员情况

公司 2020 年 8 月 5 日召开的第十届董事会第一次会议同意续聘谢勇先生为公司总裁；同意聘任段麟先生、潘斯佳女士、代文娟女士、陈毅刚先生、何洋女士、朱威先生、刘东颖女士、卢俊先生、李东梅女士、吕虹女士为公司副总裁；同意聘任副总裁代文娟女士同时担任公司审计部总经理；同意聘任副总裁何洋女士同时担任公司财务总监、财务负责人；同意聘任副总裁刘东颖女士同时担任公司 CIO（首席信息官）；同意聘任解萍女士担任公司董事会秘书。公司 2020 年 8 月 19 日召开的第十届董事会第二次会议同意聘任高晓辉女士为公司副总裁。

上述事项具体内容详见本公司分别于 2020 年 7 月 18 日、2020 年 7 月 30 日、2020 年 8 月 6 日、2020 年 8 月 18 日和 2020 年 8 月 20 日刊登于巨潮资讯网的《第九届监事会第二十九次会议决议公告暨监事会换届选举公告》（2020-051 号）、《第九届董事会第五十一次会议决议公告暨董事会换届选举公告》（2020-052 号）、《第九届董事会第五十二次会议决议公告暨取消 2020 年第二次临时股东大会部分提案公告》（2020-057 号）、《2020 年第二次临时股东大会决议公告》（2020-065 号）、《第十届董事会第一次会议决议公告暨董事会完成换届选举及聘任高级管理人员的公告》（2020-066 号）、《第十届监事会第一次会议决议公告暨监事会完成换届选举及选举监事会主席的公告》（2020-067 号）、《2020 年第三次临时股东大会决议公告》（2020-072 号）和《第十届董事会第二次会议决议公告》（2020-074 号）等相关公告。

## 2. 报告期后至本报告披露日公司监事变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
高志凌	监事	离任	2021 年 3 月 18 日	个人原因辞职
花嘉俊	监事	被选举	2021 年 4 月 13 日	股东大会选举

注：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。

### 三、任职情况

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

#### 1. 董事基本情况及主要经历

##### (1) 非独立董事简历

**谢勇**，男，生于1972年。华东政法学院法学学士，上海财经大学经济学硕士，上海交通大学高级金融学院EMBA。1994年7月至1994年12月就职于中国经济开发信托投资公司上海证券部，2002年5月至2005年3月任上海精诚投资有限公司副总经理；2010年12月至今任太和先机资产管理有限公司董事长，2014年9月至今任西藏太和先机投资管理有限公司执行董事；2015年5月至2015年11月任我爱我家副董事长；2015年5月至今任我爱我家总裁，2015年11月至今任我爱我家董事长。

**文彬**，男，生于1962年。中国人民大学工商管理硕士。历任深圳丰图自动化控制工程公司副总经理，信达信托投资公司证券部研究组长、证券营业部代理经理，华夏西部经济开发有限公司副总经理；2001年12月至2002年11月任我爱我家总裁助理；2002年12月至2007年3月任我爱我家副总裁，其间于2003年11月至2006年3月兼任我爱我家控股子公司河南濮阳泓天威药业有限公司总经理；2010年2月至2020年8月任我爱我家董事会秘书；2011年4月至2020年8月同时担任我爱我家副总裁。2017年8月至今担任我爱我家董事。

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

**郑小海**，男，生于1979年。北京大学经济学学士，浙江工业大学工学学士。2002年9月至2014年9月任职温州大学计算机工程师；2014年9月至今任宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人；2016年5月至2018年12月任我爱我家监事，其中2018年6月至2018年12月任我爱我家监事会主席；2018年12月至今任我爱我家全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司内控合规负责人；2020年8月起任我爱我家董事。

**虞金晶**，女，生于1987年。复旦大学工商管理硕士，华东师范大学学士。具备基金从业资格。历任财通基金管理有限公司专户理财部、上海众复投资管理有限公司产品总监。2015年10月至今担任太和先机资产管理有限公司副总经理；2020年8月起任我爱我家董事。

**解萍**，女，生于1970年。云南大学新闻学学士，金融经济师；2002年12月取得深圳证券交易所董事会秘书资格证。于1994年进入我爱我家，先后任职于股份事务办公室、总经济师办公室、行政部、董事会办公室；历任公司董事会办公室副主任、主任、证券事务代表、职工代表监事、监事会主席。2020年8月起任我爱我家董事、董事会秘书。

## (2) 独立董事简历

**徐建军**，男，生于1974年。北京大学法学硕士，上海交通大学金融EMBA。历任中国银行总行法律事务部干部，北京市竞天公诚律师事务所律师；2004年8月进入北京德恒律师事务所，现任管理合伙人、副主任；2016年11月至今兼任上海来伊份股份有限公司独立董事，2016年12月至今兼任河北华通线缆集团股份有限公司独立董事，2018年11月至今兼任航天彩虹无人机股份有限公司独立董事，2019年5月至今兼任奇安信科技集团股份有限公司独立董事，2019年10月至今兼任华泰联合证券有限责任公司独立董事，2018年12月至今兼任北京首农食品集团有限公司外部董事；2016年10月至今任我爱我家独立董事。

**陈苏勤**，女，澳门科技大学工商管理硕士，高级经济师。历任海通证券股份有限公司总经理办公室、上海分公司、机构业务部等部门总经理，海通新能源产业基金董事长，海通众投金融服务有限责任公司董事长，海通创新资本管理有限公司董事长，海通证券资产管理公司董事，海通证券董事总经理等；2016年9月至今任中科招商投资管理集团股份有限公司联席总裁；2019年7月至今兼任深圳中国农大科技股份有限公司董事。2020年8月起任我爱我家独立董事。

**常明**，男，生于1972年。内蒙古财经大学企业管理本科学历，注册会计师、注册税务师、注册资产评估师。历任内蒙古第二毛纺织厂会计，大华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2013年至今任立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2018年11月起兼任航天彩虹无人机股份有限公司独立董事。2020年8月起任我爱我家独立董事。

## 2. 监事基本情况及主要经历

**葛欣**，女，生于1983年。长春工业大学工学与经济学双学士、理学硕士，具备证券从业资格、基金从业资格、董事会秘书资格证书。历任北京当升材料科技股份有限公司总经办主任、北京容百投资控股有限公司运营总监、瀚华金控股份有限公司资本集团基金管理部部长。2018年11月进入我爱我家，历任总裁办主任、董事会办公室主任；2021年1月至今任总裁办主任。2020年8月起任我爱我家职工代表监事、监事会主席。

**刘中锡**，男，生于1977年。浙江工商大学营销管理硕士，具备律师执业资格。历任中国民生银行股份有限公司地产金融事业部苏州分部副总监，杭州银行绍兴分行行长、党委书记。2016年10月至2018年1月任海尔集团财务有限责任公司总经理；2018年2月至今任海尔金融保理（重庆）有限公司总经理、执行董事，2017年12月至今任天津海立方舟投资管理有限公司法人代表、执行董事、总经理，同时兼任海尔集团（青岛）金融控股有限公司董事和湖南潭州教育网络科技有限公司董事；2019年4月至今任我爱我家监事。

**张敏**，女，生于1971年。首都经贸大学在职研究生，助理政工师，企业文化师。1990年进入我爱我家，曾任公司团委书记、党办主任、工会副主席、党委副书记、纪委书记、企业文化部经理、营销中心副总经理；江苏百大房地产公司副总经理，物业公司总经理，云物业副总经理等职。2014年至今，任公司全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司党委书记、工会主席、党群工作部总经理；2014年至今任我爱我家职工代表监事；2016年起兼任昆明百货集团党委书记、副总经理。担任政协昆明市第十三届委员会委员、云南省总工会第十二届委员会常务委员。

**刘慧**，女，生于1978年。东北大学法学学士，澳大利亚麦考瑞大学商业金融硕士，具有法律职业资格证。历任北京观韬律师事务所律师、北京润明律师事务所资深律师、北京链家房地产经纪有限公司法务经理、火球（上海）信息技术有限公司法务总监。2019年2月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司法务总监；2020年6月至今任我爱我家监事。

**花嘉俊**，男，生于1985年。上海理工大学电气工程学院自动化本科学历。历任中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行崂山东路支行理财经理、浦明路支行客户经理、公司业务部对公经理，中国工商银行股份有限公司总行贵金属业务部产业金融部经理，国药融汇（上海）商业保理有限公司资金部高级经理。2020年4月至今任我爱我家控股集团股份有限公司金融服务事业部风控总监。2021年4月起任我爱我家监事。

### 3. 高级管理人员基本情况及主要经历

**谢勇**，简历请见“董事”部分。

**高晓辉**，女，生于1979年。北京大学工商管理硕士。2001年10月加入北京我爱我家房地产经纪有限公司，因具备卓越的销售业绩及各基层管理经验，2007年晋升为北京公司业务副总经理，全面负责北京我爱我公司业务运营管理工作；2011年1月晋升为北京公司副总经理，全面负责北京我爱我公司前后台的统一管理；2012年5月晋升为北京公

司总经理，负责北京我爱我家公司的全局管理工作；自2013年起接手北京伟嘉安捷、北京伟业新房、北京相寓资产等管理工作；2019年1月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁；2020年8月起任我爱我家副总裁。

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

**吕虹**，女，生于1972年，香港大学国际工商管理硕士研究生，高级经济师。历任中国工商银行（以下简称“工行”）上海分行人力资源部副总经理；工行上海普陀支行党委副书记、党委书记、行长；工行上海分行党委组织部部长、党委宣传部部长、人力资源部总经理；工行上海分行党委委员、副行长。2020年4月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁；2020年8月起任我爱我家副总裁。

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

**代文娟**，简历请见“董事”部分。

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

**潘斯佳**，女，生于1973年。上海工程技术大学土木工程学学士，注册营销师。2010年起任远洋地产上海公司营销总监，负责上海所有项目营销管理工作，年销售额28亿；2014年起任东原地产上海营销总监，负责城市公司前期项目获取研判，前端产品方向，品牌推广，市场研究等及多项目营销管理工作。2015年7月至今任昆明百货大楼投资控股有限公司地产综合事业部总经理，2015年8月至今任我爱我家副总裁。

**朱威**，男，生于1978年。南京大学物理系微电子专业理学学士，中欧国际工商学院EMBA，具备基金从业资格、董事会秘书资格证书。历任中国航天科技集团第九研究院微电子技术研究所投资经理，太合诚信投资有限公司战略总监，北京诚信能环科技有限公司副总裁，靖烨（北京）投资有限公司副总裁。2013年1月至今任北京我爱我家房地产

经纪有限公司副总裁。2016年11月至2021年3月兼任北京北极星房地产投资基金管理有限公司独立董事。2018年4月至今任我爱我家副总裁。

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

**卢俊**，男，生于1973年10月，安徽六安人。安徽大学经济学学士，中国人民大学工商管理硕士，东北大学产业经济学博士，高级经济师、高级政工师，中国城市经济学会理事、中国产权协会董事分会理事。历任：中国经济日报社记者；中国工业报社记者、北京记者站副站长（主持工作）；中煤焦化控股有限责任公司秘书处（企业文化部）高级主管；中国技术进出口总公司办公室副主任；国务院国资委新闻中心领导班子成员、党组织副书记、主任助理、工会主席等。2019年8月至今任我爱我家集团党委书记、副总裁。

**解萍**，简历请见“董事”部分。

#### 4. 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
谢勇	西藏太和先机投资管理有限公司 (本公司控股股东)	执行董事	2014年9月3日		否
刘中锡	天津海立方舟投资管理有限公司 (持有本公司股票 73,033,706 股, 占本公司总股本的 3.10%)	法人代表、执行董事、总经理	2017年12月1日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

#### 5. 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
谢勇	太和先机资产管理有限公司	董事长	2010年12月10日		否
徐建军	北京德恒律师事务所	管理合伙人、副主任	2004年8月11日		是
	上海来伊份股份有限公司	独立董事	2016年11月16日		是
	河北华通线缆集团股份有限公司	独立董事	2016年12月30日		是

	航天彩虹无人机股份有限公司	独立董事	2018年11月12日		是
	奇安信科技集团股份有限公司	独立董事	2019年5月30日		是
	华泰联合证券有限责任公司	独立董事	2019年10月23日		是
	北京首农食品集团有限公司	外部董事	2018年12月26日		是
陈苏勤	中科招商投资管理集团股份有限公司	联席总裁	2016年9月1日		是
	深圳中国农大科技股份有限公司	董事	2019年7月11日		否
常明	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	合伙人	2013年9月30日		是
	航天彩虹无人机股份有限公司	独立董事	2018年11月12日		是
郑小海	宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)	执行事务合伙人	2014年9月10日		否
虞金晶	太和先机资产管理有限公司	副总经理	2015年10月8日		是
刘中锡	海尔金融保理(重庆)有限公司	总经理、执行董事	2018年2月1日		是
	海尔集团(青岛)金融控股有限公司	董事	2017年12月1日		否
	湖南潭州教育网络科技有限公司	董事	2017年12月1日		否
张敏	昆明百货(集团)股份有限公司	党委书记、副总经理	2016年8月1日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

##### 1. 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司设立薪酬与考核委员会，在董事会授权下管理公司及下属控股子公司的薪酬水平与制度设计。薪酬与考核委员会根据市场薪酬调查情况，结合公司经营战略、业务流程岗位设置，确定公司的整体岗位薪酬水平和设计框架，形成公司及下属控股子公司的薪酬管理方案，并报经董事会或股东大会批准后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序，均依据《薪酬管理方案》中的定薪原则和决策程序，结合岗位人员的综合能力进行评估后确定。其中，高级管理人员报酬由董事会批准执行。董事（含独立董事）、监事津贴由股东大会批准执行。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司内部董事、监事（指与公司之间签订聘任合同或劳动合同的公司员工或公司管理人员兼任的董事和监事）、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核，年薪部分于每月底固定发放。年终绩效部分结合公司年度经营情况，根据每年财务审计结果，组织实施考核后发放。独立董事，外部非独立董事、外部监事（指在公司除担任董事、监事外不担任其他任何职务的董事和监事）津贴按月发放。经公司 2013 年第二次临时股东大会批准，独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。经公司 2017 年第一次临时股东大会批准，非独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。
-----------------------	--

## 2. 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谢勇	董事长、总裁	男	48	现任	88	是
徐建军	独立董事	男	47	现任	10.00	否
陈苏勤	独立董事	女	60	现任	4.06	否
常明	独立董事	男	48	现任	3.75	否
文彬	董事	男	58	现任	56.68	否
代文娟	董事、副总裁、审计部总经理	女	39	现任	52.94	否
郑小海	董事	男	41	现任	47.42	否
虞金晶	董事	女	33	现任	4.06	否
解萍	董事、董事会秘书	女	50	现任	47.25	否
葛欣	监事会主席	女	37	现任	57.36	否
刘中锡	监事	男	43	现任	2.50	否
张敏	监事	女	49	现任	30.05	否
刘慧	监事	女	42	现任	58.12	否
高晓辉	副总裁	女	41	现任	71.16	否
何洋	副总裁、财务总监	女	45	现任	69.36	否
吕虹	副总裁	女	49	现任	46.11	否
刘东颖	副总裁、CIO（首席信息官）	女	53	现任	62.76	否
陈毅刚	副总裁	男	44	现任	61.56	否
潘斯佳	副总裁	女	47	现任	62.76	否
朱威	副总裁	男	43	现任	62.76	否
段麟	副总裁	男	50	现任	65.36	否
卢俊	副总裁	男	47	现任	62.76	否
张良清	离任监事	男	43	离任	21.83	否

秦岭	离任董事	男	50	离任	5.91	否
陈立平	离任独立董事	男	59	离任	5.91	否
姚宁	离任独立董事	男	46	离任	5.91	否
李东梅	离任副总裁	女	47	离任	54.84	否
高志凌	监事	男	37	离任	20.11	否
合计	--	--	--	--	1,141.29	--

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

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 五、公司员工情况

### 1. 员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	80
主要子公司在职员工的数量（人）	48,408
在职员工的数量合计（人）	48,488
当期领取薪酬员工总人数（人）	51,184
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,479
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	41,351
技术人员	890
财务人员	469
行政人员	1,305
其他人员	4,473
合计	48,488
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	158
本科	5,701
专科	18,776
专科以下	23,853
合计	48,488

注：截止报告期末，本公司及其下属子公司共有离退休职工 1545 人，均纳入社会保障体系，按照

社保有关规定享受离退休待遇。为体现公司对退休人员的关心和关爱，每年公司为退休职工承担企业性补贴、节日慰问金等费用。2019 年公司为退休职工承担的费用共计约 202.17 万元。

## 2. 薪酬政策

根据国家法律法规、公司战略目标及年度经营计划确定全面薪酬管理政策，同时设置动态调整机制，根据外部市场变动、内部组织变革实施敏捷调整。在成本预算合理的前提下，保持薪酬水平对外竞争力性，对内公平性。全面薪酬中员工货币薪酬主要由固定收入和浮动收入组成。固定收入基于岗位价值与员工胜任度定薪，浮动收入根据经营业绩情况及组织业绩考核结果、个人业绩考核结果确认。根据各层级各岗位实施不同的绩效考核方式，并在工作质量、效率及经济价值等方面进一步完善了可量化、可考核的定量、定性指标。同时基于地区差异、业务特点、当期业绩牵引重点等要素实施差异化薪酬。公司继续加强在非货币薪酬上的投入，不断迭代多种形式的激励政策，从多种角度激励员工，促进员工与组织的共同发展。

## 3. 培训计划

2020 年人才培养致力于解决业务问题和员工能力发展，基于战略发展及业务问题分析，以公司发展经验和文化为基础，逐步形成多元化的人才培养与发展机制。不断深化学习资源和平台建设，打造精品培训项目，构建自主培养机制。

(1) 组织开展“星途计划”，覆盖 7 个城市完成近 12460 名经纪人的入职 90 天线上培育项目，进一步优化、深化数字化培训体系。通过 19 个学习计划 84 门课程，精准提升经纪人岗位胜任能力，持续打造业务素质过硬的销售队伍。

(2) 组织实施“TCT 城市赋能项目”深度挖掘各分公司城市人才发展现状，搭建内部讲师大讲堂，组织业务精英上讲台，秉承聚焦业务、专业提升、落地实施核心，为 125 名内部讲师输送业务学习发展培训资源支持，内部认证讲师 69 人，进一步深化了内部优秀管理经验及智慧沉淀，形成业务经验的传承机制。

(3) 2020 开展集团“金牌讲师”活动，入选 33 名集团金牌讲师，并从内部讲师胜任力与培育发展两个维度全面强化讲师队伍建设。

## 4. 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数（小时）	14,760,180.00
劳务外包支付的报酬总额（元）	400,536,086.29

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司高度重视公司治理的不断完善及公司运作的持续规范。截至目前，公司的公司治理实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求不存在原则性差异。公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等有关法律法规及规范性文件的要求，建立起了符合公司业务规模和经营管理需要的组织结构，以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专门委员会为决策支持机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、相互配合、有效制衡、科学决策、协调运作的较为完整和运行有效的内部控制体系。公司的法人治理结构健全完善，能有效防范和控制风险，能够对公司经营管理的依法合规、对公司财务报告及相关信息的真实完整、对维护公司良好资本市场形象及维护股东和相关利益主体的合法权益提供合理保障，公司自上市以来内部控制无重大缺陷。

2020年，公司治理活动开展情况如下：

#### 1. 公司规范运作情况

报告期，公司股东大会、董事会、监事会及高级管理层严格按照相关法律法规及规范性文件 and 公司章程赋予的职责行使权利及履行义务，董事会专业委员会、独立董事充分发挥作用，通过有效实施公司治理，促进规范运作，保障了公司持续健康发展，维护了公司和股东的利益。

##### (1) 关于公司股东与股东大会

公司制定了《股东大会议事规则》并切实执行，从而保障了股东依法享有的知情权、查询权、分配权、质询权、建议权、股东大会召集权、提案权、提名权、表决权等权利。公司积极为股东行使权利提供便利，股东大会提供网络投票方式，并分类披露中小股东投票结果，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使其权利，切实保障股东特别是中小股东的合法权益。报告期内，公司召开了5次股东大会，会议的召集、召开程序、出席会议人员的资格、召集人资格、表决程序以及表决结果均符合法律法规及公司章程的规定。历次股东大会均有律师到场见证，会议记录完整，会议决议披露及时合规。

### （2）关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立。报告期内，公司控股股东按照相关法律、法规及公司章程的规定行使其职责，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，不存在占用公司资金及公司对其及关联方进行违规担保的情形。

### （3）关于董事与董事会

公司董事会认真履行有关法律法规和公司章程规定的职责，严格按照公司章程和《董事会议事规则》运作，确保董事会规范、高效运作和审慎、科学决策。公司董事会共9名董事，其中独立董事3名，由具备财务、法律、管理等专业知识的专业人士担任，保证了董事会决策质量和水平，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。董事会下设的战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会4个专门委员会，专门委员会对董事会负责，依照公司章程和董事会授权履行职责。

报告期内，公司董事会共召开15次会议，会议均严格按照公司章程和《董事会议事规则》召集和召开，按规定事先通知所有董事，并提供充分的会议材料，会议记录真实、准确、完整，充分反映与会董事对所审议事项提出的意见。公司董事严格按照相关要求开展工作和履行职责，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，诚信、勤勉、尽责地履行职责。公司为专门委员会和独立董事履职提供了充分保障，专门委员会对公司战略规划，定期报告的编制过程、董事和高级管理人员提名、薪酬考核实施过程等进行有效监督，提高了董事会的运行效率；独立董事在公司决策方面能够发挥独立作用。报告期内，公司董事变更、提名及选举程序均严格按照相关规定执行。

### （4）关于监事与监事会

公司监事会认真履行有关法律法规和公司章程规定的职责，严格按照公司章程和《监事会议事规则》运作。公司监事会共5名监事，其中股东监事3名，职工监事2名。监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求。

报告期，公司监事会严格遵守相关法律法规和规范要求，认真履行监督职能，共召开8次会议，审慎、客观地对员工持股计划、聘任审计机构、会计政策变更、《未来三年股东分红回报规划》等相关事项发表独立核查意见，对公司财务及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行有效监督，对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见。报告期内，公司监事变更、提名及选举程序均严格按相关规定执行。

### （5）关于高级管理层

公司管理层负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章，以及公司章程或董事会授予的其他职权等。公司高级管理人员分工明确，职责权限清晰，能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规履职，努力实现股东利益和社会效益的最大化。报告期内，公司高级管理人员的聘任程序均严格按相关规定执行。

### （6）关于利益相关者

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

## 2. 公司治理专项活动有关情况

（1）公司根据《云南证监局关于学习贯彻修订后的证券法等法律法规的通知》，认真对照并组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员及控股股东对《证券法》、再融资规则等相关监管规定进行学习，全面梳理公司章程及内部管理制度，进一步增强内部制度约束，提升诚信守法水平；公司根据《云南证监局关于认真学习贯彻〈国务院关于进一步提高上市公司质量的意见〉的通知》和《云南证监局关于严肃处置资金占用和违规担保问题的通知》等要求，组织董事、监事、高级管理人员及相关人员开展专题学习和领会贯彻，积极开展上市公司规范运作自查，成立专项工作组落实自查工作，结合公司自身发展实际，研究提高公司质量具体工作措施。

（2）根据监管部门相关法律法规要求结合实际情况及业务发展需要，持续对公司章程、《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《投资者关系管理制度》进行了修订；为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，提升公司利润分配政策的透明度和可操作性，积极回报股东，充分保障股东的合法权益，制定了《未来三年股东回报规划（2020—2022年）》。

（3）报告期内，公司严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》《公司章程》等法律法规规定的选聘程序完成了董事会、监事会换届选举及公司高级管理人员聘任工作，确保了董事会、监事会和公司管理团队职责的切实履行。

（4）根据《云南证监局关于开展“5.15 全国投资者保护宣传日”活动的通知》，组织相关人员深入学习新《证券法》，向广大员工普及证券期货知识，积极倡导理性投资、价值投资和长期投资。

### 3. 强化内幕信息防控，认真落实公司内幕信息知情人登记管理制度

依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，公司严格执行内幕信息知情人管理的相关制度。在披露定期报告、员工持股计划等重大事项期间，公司均按相关法律、法规要求和内部管理制度规定，整理登记知情人员相关信息，核查内幕信息知情人买卖公司股票情况，持续完善内幕信息知情人档案，并按要求及时向证券监管部门报备，严格控制内幕信息传递范围，加强内幕信息保密工作。报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。

### 4. 强化信息披露，增强公司运作的透明度

公司指定《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。公司持续建立健全信息披露制度及程序，保证信息披露的公平性、及时性，确保所有投资者可以平等、及时获取公司信息。报告期内，公司严格按照中国证监会的要求和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规则、规范性文件的要求，本着公开、公平、公正的原则，真实、准确、及时地披露公司信息，努力提高信息披露质量，确保所有股东公平地获得公司相关信息，享有充分知情权。

2020年，公司荣获证券时报主办的第11届中国上市公司投资者关系天马奖；获全景投资者关系金奖之中小投资者关系互动奖；在上海证券报主办的2020“金质量”上市公司评选中，公司及董事长分别荣获上证报“金质量”社会责任奖和卓越企业家奖。

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

是  否

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

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司建立了健全的公司法人治理结构，自上市以来，按照《公司法》和公司章程等法律法规和内部规章制度的要求，在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。公司所有的经营或重大事项均根据公司章程及相关制度的规定按

授权权限提交经营层、董事会和股东大会讨论确定。

#### 1. 业务方面：

公司具有独立完整的业务运作系统及面向市场自主经营的能力，具有独立的采购系统及销售系统，不存在依赖大股东获得利润的情况。公司与大股东及其下属子公司不存在同业竞争关系。公司实际控制人出具了避免同业竞争的承诺，承诺不直接或间接地从事任何与公司构成同业竞争的业务。

#### 2. 人员方面：

公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理等方面完全独立运作，具有独立的劳动人事管理部门，制定并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度。公司高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

#### 3. 机构方面：

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

#### 4. 资产方面：

公司资产独立完整，与控股股东及其关联方产权关系明晰，双方资产完全分开，不存在以资产、权益或信誉为股东的债务提供担保的情形，控股股东及关联方不存在违规占用上市公司资金、资产及其他资源的情形。

#### 5. 财务方面：

公司按照《企业会计准则》的要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，以及相应的内部控制制度及内部审计制度，公司设立了独立的财务部门，独立作出财务决策。公司在银行设有独立账户，依法独立进行纳税。

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

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

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.2831%	2020年3月12日	2020年3月13日	《2020年第一次临时股东大会决议公告》(2020-010号), 详见巨潮资讯网
2019年年度股东大会	年度股东大会	24.3128%	2020年6月16日	2020年6月17日	《2019年年度股东大会决议公告》(2020-044号), 详见巨潮资讯网
2020年第二次临时股东大会	临时股东大会	24.6611%	2020年8月5日	2020年8月6日	《2020年第二次临时股东大会决议公告》(2020-065号), 详见巨潮资讯网
2020年第三次临时股东大会	临时股东大会	24.5683%	2020年8月17日	2020年8月18日	《2020年第三次临时股东大会决议公告》(2020-072), 详见巨潮资讯网
2020年第四次临时股东大会	临时股东大会	22.1252%	2020年12月17日	2020年12月18日	《2020年第四次临时股东大会决议公告》(2020-094号), 详见巨潮资讯网

##### 2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

报告期, 本公司第九届董事会任期届满, 公司于2020年8月5日完董事会换届, 第九届董事会独立董事陈立平先生、姚宁先生期满后不再担任独立董事。公司2020年第二次临时股东大会和2020年第三次临时股东大会分别选举徐建军先生、陈苏勤女士和常明先生为公司第十届董事会独立董事, 任期分别自2020年8月5日和2020年8月17日起。报告期内独立董事履行职责情况如下:

##### 1. 第九届董事会独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈立平	10	2	8	0	0	否	3
姚宁	11	3	8	0	0	否	4
徐建军	10	2	8	0	0	否	3

##### 2. 第十届董事会独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
徐建军	5	2	3	0	0	否	2
陈苏勤	5	2	3	0	0	否	2
常明	4	1	3	0	0	否	1

### 3. 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 4. 独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

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

报告期内，公司第九届董事会独立董事和第十届董事会独立董事严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定，根据公司章程、《独立董事工作制度》《独立董事年度报告工作制度》等相关要求，本着独立、客观和公正的原则，充分行使国家法律法规和公司章程赋予的职权，利用自身专业知识，发挥专业特长，忠实履行独立董事职责。独立董事通过审阅文件、与管理层交流、实地走访等形式主动及时了解公司经营及运作情况；通过按时参加股东大会、董事会、董事会专门委员会等会议，对董事会审议的各项议案提前进行深入了解和研究，并从行业发展、财务、法律等多角度对公司发展战略、重大项目可行性研究、投资决策、内控建设等方面提出专业性意见和合理建议。在此基础上，独立、客观、审慎地对年度内发生的对子公司担保、利润分配、内部控制评价报告、重大资产重组业绩承诺期满减值测试情况、使用部分自有资金进行证券及理财产品投资、《未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》、会计政策变更、日常关联交易预计、员工持股计划、年度激励基金计提和分配方案、董事会换届、高管人员聘任、续聘年报审计机构及内控审计机构等重要事项发表独立意见，履行监督职能，为完善公司治理机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会

四个专门委员会。各专门委员会的人员组成符合《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、公司章程以及各专门委员会工作细则的相关规定。报告期内，董事会各专门委员会严格按照相关监管法规及公司章程、《董事会专门委员会议事规则》《审计委员审计规程》等有关规定，认真履职，充分发挥专门委员会职能，在内部审计、战略制定、人才选拔、薪酬与考核等各方面发挥积极作用，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考，进一步提高了董事会科学决策水平，促进了公司稳健经营、规范运作。

### 1. 董事会战略与投资委员会履职情况

公司董事会战略与投资委员会由3名非独立董事和3名独立董事组成，并由董事长担任召集人。董事会战略与投资委员会根据中国证监会、深交所有关要求及公司章程、《董事会专门委员会议事规则》等规定履行职责，对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议，加强战略及投资决策的科学性，提高战略决策质量。

2020年度，董事会战略与投资委员会召开了1次会议，对战略规划和2020年经营计划及使用部分自有资金进行证券及理财产品投资事项进行审议。战略与投资委员会结合国内经济形势和行业特点，对公司经营现状、发展前景、所处行业的风险和机遇进行了深入了解，在公司的战略规划制订、对外投资的审核等重大事项上提出了具有参考性的意见和建议，保证了公司发展规划和战略决策的科学性，为公司的持续、稳健发展提供了战略层面的支持。

### 2. 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和1名非独立董事组成，其中召集人由会计专业人士、独立董事担任。董事会审计委员会根据中国证监会、深交所有关要求及公司章程、《董事会专门委员会议事规则》《董事会审计委员会年报工作规程》《独立董事年报工作制度》等内部规章规定，本着独立、客观、公正的原则，履行工作职责。定期查阅公司的财务报表及经营数据，及时了解、掌握公司生产经营情况和重大事项进展情况，对公司内部控制、内部审计、年报审计、会计政策、财务状况、重大投资和交易情况进行监督和核查。并向董事会提供咨询意见和建议，确保董事会对管理营运的有效监督，确保公司财务、内控管理符合上市公司规范要求，保障公司稳健经营和规范运作。

2020年，董事会审计委员会共召开4次会议，围绕公司治理、内部控制、风险管理等主题，对公司2019年年度、2020年第一季度、2020年半年度、2020年第三季度财务报告及投资性房地产公允价值咨询结果及影响、内部控制自我评价报告、续聘年报审计机

构及内控审计机构等事项进行专项讨论、审议，强调提高审计工作质量，拓展审计工作范围，实现对公司各项业务活动、财务收支和经营管理活动的审计职能；详细了解公司财务状况和经营情况，严格审查公司内部控制制度的建设及执行情况，评估内部控制执行效果和效率，并及时提出改进建议，对公司内控体系的持续完善与更新及财务状况和经营情况实施了有效的指导和监督。

报告期，审计委员会积极参与公司2020年年报编制工作，积极与审计师沟通确定有关审计工作计划安排，督促审计师严格按计划推进审计工作。为确保公司年度报告和财务报告真实、完整、公允地反映公司财务状况、经营成果和现金流量情况，审计委员会通过与审计师、公司高管、各业务板块负责人沟通、座谈，对公司和重点项目的情况进行了解，掌握公司经营及发展情况。主动了解掌握审计工作进展情况，对财务报表进行预审，并在审计机构进场后与年审注册会计师加强交流沟通，认真审阅会计报表，出具审阅意见，充分发挥审计委员会在定期报告编制和信息披露方面的监督作用，确保了公司年度审计工作的顺利完成。

### 3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。董事会薪酬与考核委员会按照公司章程和《董事会专门委员会议事规则》履行职责，负责制定、审查公司董事及高管人员的薪酬政策与方案、建立健全公司董事及高管人员的考核和薪酬管理制度，审核公司员工持股计划相关事项。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了3次会议，依据公司《薪酬绩效管理方案》就董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬2019年度执行情进行了核查及审议，对公司员工持股计划相关事项进行专项讨论、审议，根据《公司激励基金计划》《首期员工持股计划（草案）》等相关规定审核并拟定了《公司2019年度激励基金计提和分配方案》，形成书面意见提交公司董事会审议。

### 4. 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由3名独立董事和2名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。董事会提名委员会按照公司章程和《董事会专门委员会议事规则》履行职责，积极了解公司组织架构及岗位职责，就董事、高级管理人员等核心团队人员的任免进行审慎研判、分析讨论，认真审核候选董事及高管的任职资格，向董事会提名合格人选，优化公司董事会及经营管理层的结构，提升公司治理效能。

报告期内，董事会提名委员会召开了4次会议，对董事会换届选举、高管人员调整和聘任事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求，对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后，形成书面意见提交公司董事会审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司依据行业状况及公司实际的经营情况，制定科学合理的薪酬激励机制，并报董事会或股东大会审批。公司高级管理人员由董事会聘任，董事会下设的薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的工作能力、履职情况等评价，由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体，负责按绩效评价标准和程序对高级管理人员实施年度绩效考核。年初根据公司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责、制定绩效考核目标。对工作目标完成情况采取季度分析、年度述职考评。根据高级管理人员的履行职责情况年度业绩完成情况分配年度绩效薪酬。

## 九、内部控制情况

### 1. 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2. 内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年4月28日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2020年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		78.04%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		93.38%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<b>重大缺陷：</b> (1) 董事、监事和高级管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款	<b>重大缺陷：</b> (1) 董事会及其专门委员会、监事会、经理层职责权限、任职资格和议事规则缺乏明

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

	金额 $\geq$ 利润总额的1%； 一般缺陷：潜在错报金额 $<$ 利润总额的1%。	控制缺陷造成公司直接财产损失金额 $\geq$ 利润总额的1%； 一般缺陷：非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额 $<$ 利润总额的1%。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我爱我家控股集团股份有限公司于2020年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021年4月28日
内部控制审计报告全文披露索引	《2020年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债相关情况

### 一、公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

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

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 26 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字(2021)1600104 号
注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵；

## 审 计 报 告

众环审字(2021)1600104 号

我爱我家控股集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了我我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了我爱我家 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

(一) 商誉减值测试

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>如合并财务报表附注“6.16 商誉”所示，截止 2020 年 12 月 31 日，我爱我家合并财务报表中商誉的账面价值为 48.12 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以确定是否需要确认减值损失。管理层通过比较分析被分摊商誉的相关资产组的可回收金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可回收金额按照资产组的预计未来现金流量以 5 年期的财务预测为基础来确认。预测可回收金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要作出重大判断和假设，特别对于未来收入增长率、成本费用率、折现率等。由于商誉金额重大，且管理层需要作出重大判断，我们将重要商誉的减值确定为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 了解和评价与商誉减值评估相关的关键内部控制；评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定，了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划，以及宏观经济和所属行业的发展趋势；</li> <li>2. 与贵公司管理层讨论商誉减值测试过程中所使用的方法、关键假设、关键参数等；</li> <li>3. 评价管理层委聘的外部评估机构的独立性、胜任能力、专业素质和客观性；</li> <li>4. 复核评估机构出具的关于以商誉减值测试为目的的评估报告，特别是关键参数的选取方法和依据的合理性；</li> <li>5. 评价估值方法及估值模型中采用的关键假设；评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值的增长率、收入增长率、成本费用率、折现率等及其确定依据等信息；</li> <li>6. 复核商誉减值测试的计算过程；评价商誉减值测试的影响；对预计未来现金流量的关键参数进行敏感性分析，评价关键参数的变化对减值结果的影响以及考虑对关键参数的选择是否存在管理层偏向的迹象；评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分；</li> </ol>

(二) 收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>2020 年度，我爱我家累计实现营业收入 95.75 亿元，主要由以下业务构成：新房业务、经纪业务、资产管理业务，上述几类业务，因收入规模较大，对财务报表影响重大，我们将其认定为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 针对上述的收入与成本类型，我们通过与公司管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试，我们选取了北京我爱我家各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符。</li> <li>2. 对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核；</li> <li>3. 我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。</li> </ol>

四、 其他信息

我爱我家管理层对其他信息负责。包括我爱我家 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督我爱我家的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 杨漫辉  
（项目合伙人）

中国注册会计师： 雷小兵

中国 武汉

二〇二一年四月二十六日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,243,351,824.95	2,508,297,155.73
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	825,947,859.77	1,331,104,698.63
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,339,798,214.77	1,338,161,014.02
应收款项融资	367,456.16	1,779,985.00
预付款项	832,626,336.28	832,597,139.72
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	955,521,822.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	488,469,229.20	518,754,657.10
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	1,660,621,179.19
流动资产合计	9,635,379,780.11	9,146,837,651.59
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	91,685,907.00
其他权益工具投资	62,212,368.31	62,130,161.56

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,426,783,293.98	2,208,445,980.00
固定资产	330,990,825.18	355,889,552.26
在建工程	3,244,475.81	3,155,416.25
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,393,442,772.91	1,417,589,164.33
开发支出	100,386,133.47	49,473,783.68
商誉	4,811,545,713.61	4,828,152,991.92
长期待摊费用	755,544,378.46	870,741,994.39
递延所得税资产	402,350,150.62	340,122,442.41
其他非流动资产	107,971,179.54	117,395,876.36
非流动资产合计	10,488,363,298.02	10,344,783,270.16
资产总计	20,123,743,078.13	19,491,620,921.75
流动负债：		
短期借款	2,050,024,541.96	1,671,074,121.80
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	19,529,600.00	
衍生金融负债		
应付票据	90,253,000.00	85,629,811.00
应付账款	336,468,779.20	336,301,638.94
预收款项	64,830,625.02	615,615,225.57
合同负债	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	227,360,351.03
应交税费	1,092,529,405.64	1,072,517,483.91
其他应付款	2,814,187,888.50	3,118,731,150.39
其中：应付利息		
应付股利	2,659,739.07	3,158,298.55
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	358,660,017.35

其他流动负债	40,280,005.92	
流动负债合计	8,021,284,653.81	7,485,889,799.99
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	561,583,360.00	463,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	87,996,077.77	3,611,491.76
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	389,831,357.36	523,212,259.86
递延所得税负债	679,226,206.00	666,574,794.93
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,718,637,001.13	1,656,398,546.55
负债合计	9,739,921,654.94	9,142,288,346.54
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	5,555,568,420.56
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	365,150,767.62	367,413,889.78
专项储备		
盈余公积	131,292,712.71	118,836,851.74
一般风险准备		
未分配利润	2,117,735,016.49	1,980,646,676.79
归属于母公司所有者权益合计	10,282,342,952.65	10,177,991,766.46
少数股东权益	101,478,470.54	171,340,808.75
所有者权益合计	10,383,821,423.19	10,349,332,575.21
负债和所有者权益总计	20,123,743,078.13	19,491,620,921.75

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 2. 母公司资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	128,836,045.45	112,588,694.02
交易性金融资产		50,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		466,096.51
应收款项融资		
预付款项		32,582,562.44
其他应收款	2,380,274,706.26	2,258,743,534.40
其中：应收利息		
应收股利	381,500,000.00	231,500,000.00
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	975,309.35
流动资产合计	2,509,729,449.31	2,455,356,196.72
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	7,531,233,996.16
其他权益工具投资	43,377,778.00	48,513,778.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	679,425,000.00	677,686,000.00
固定资产	111,451,772.22	119,762,252.07
在建工程	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	7,436,469.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,811,519.55	283,417.06

递延所得税资产	15,901,620.52	7,423,343.65
其他非流动资产		103,402,275.20
非流动资产合计	8,505,060,902.66	8,495,741,532.07
资产总计	11,014,790,351.97	10,951,097,728.79
流动负债：		
短期借款	552,421,583.34	454,734,861.29
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	3,792,734.98
预收款项	10,916,987.03	6,569,494.24
合同负债		
应付职工薪酬	2,902,312.33	2,687,475.35
应交税费	15,872,961.10	14,215,091.28
其他应付款	774,212,782.16	686,481,448.82
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	311,413,944.44
其他流动负债		
流动负债合计	1,701,261,771.95	1,479,895,050.40
非流动负债：		
长期借款	260,000,000.00	380,000,000.00
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	285,729,080.78
其他非流动负债		
非流动负债合计	549,076,954.15	668,729,080.78
负债合计	2,250,338,726.10	2,148,624,131.18
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	23,778,245.17
专项储备		
盈余公积	119,461,877.04	107,006,016.07
未分配利润	577,140,190.39	627,482,023.10
所有者权益合计	8,764,451,625.87	8,802,473,597.61
负债和所有者权益总计	11,014,790,351.97	10,951,097,728.79

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 3. 合并利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	9,574,944,513.57	11,211,454,404.46
其中：营业收入	9,574,944,513.57	11,211,454,404.46
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,150,668,665.00	10,150,127,802.50
其中：营业成本	7,069,649,040.03	7,789,754,942.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	62,931,141.47	76,850,590.81
销售费用	811,043,095.08	998,525,904.45
管理费用	999,532,919.69	1,081,983,132.24
研发费用	27,325,061.79	3,720,349.18
财务费用	180,187,406.94	199,292,883.58
其中：利息费用	180,546,052.92	167,074,011.06

利息收入	61,491,644.42	23,726,272.80
加：其他收益	148,892,188.15	79,356,117.68
投资收益（损失以“-”号填列）	21,343,132.20	42,521,669.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,206,099.13	-599,476.96
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）	4,930,573.75	73,619,067.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-92,733,204.57	-94,331,761.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,846,961.63	637,509.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,183.33	-11,690.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	493,887,759.80	1,163,117,512.98
加：营业外收入	20,933,100.62	41,395,076.55
减：营业外支出	31,507,989.83	15,098,646.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	483,312,870.59	1,189,413,942.68
减：所得税费用	158,439,874.99	334,185,838.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	324,872,995.60	855,228,103.96
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	324,872,995.60	855,228,103.96
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. 归属于母公司股东的净利润	311,988,782.13	827,447,871.93
2. 少数股东损益	12,884,213.47	27,780,232.03
六、其他综合收益的税后净额	-2,263,122.16	93,666,722.41
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2,263,122.16	93,666,428.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-3,917,793.25	13,783.57
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	-3,917,793.25	13,783.57
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	1,654,671.09	93,652,645.35
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	-197,727.55	18,520.11

7. 其他	1,852,398.64	93,634,125.24
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		293.49
七、综合收益总额	322,609,873.44	948,894,826.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	309,725,659.97	921,114,300.85
归属于少数股东的综合收益总额	12,884,213.47	27,780,525.52
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1344	0.3566
（二）稀释每股收益	0.1344	0.3566

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

#### 4. 母公司利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	81,763,843.71	87,185,001.10
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	8,926,980.03	8,904,252.60
销售费用	4,364,536.33	3,183,723.86
管理费用	29,709,176.30	43,921,155.52
研发费用		
财务费用	78,773,656.35	68,416,581.15
其中：利息费用	78,277,009.09	95,923,270.45
利息收入	8,010,147.92	29,405,803.20
加：其他收益	76,895.27	109,515.48
投资收益（损失以“-”号填列）	154,914,792.27	215,185,258.83
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）	1,739,000.00	3,510,600.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,616,504.24	-941,564.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-120,000.00	-60,500.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-6,027.33	-8,820.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	114,977,650.67	180,553,777.40
加：营业外收入	1,450,846.44	214,892.00
减：营业外支出	290.89	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	116,428,206.22	180,768,669.40
减：所得税费用	-8,130,403.50	-6,612,751.68

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	124,558,609.72	187,381,421.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	124,558,609.72	187,381,421.08
（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	-136,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-136,000.00	
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	-136,000.00	
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	124,422,609.72	187,381,421.08
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 5. 合并现金流量表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	10,384,513,464.69	11,916,379,745.43
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		
收到其他与经营活动有关的现金	22,843,515,883.36	28,761,486,800.34
经营活动现金流入小计	33,228,029,348.05	40,677,866,545.77
购买商品、接受劳务支付的现金	2,645,766,290.84	3,157,734,116.88
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	5,305,771,320.26	5,923,400,783.92
支付的各项税费	723,288,164.40	732,509,147.71
支付其他与经营活动有关的现金	22,310,150,589.37	29,679,327,554.01
经营活动现金流出小计	30,984,976,364.87	39,492,971,602.52
经营活动产生的现金流量净额	2,243,052,983.18	1,184,894,943.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,825,767,180.55	9,103,320,162.76
取得投资收益收到的现金	47,710,063.21	116,203,715.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,777,491.91	1,652,881.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,191,398.33	
收到其他与投资活动有关的现金		5,955,100.00
投资活动现金流入小计	6,877,446,134.00	9,227,131,860.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	652,512,887.56	536,152,474.52
投资支付的现金	6,419,909,649.21	9,081,734,486.22
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	96,983,360.00	257,735,569.59
支付其他与投资活动有关的现金		17,235,158.14
投资活动现金流出小计	7,169,405,896.77	9,892,857,688.47
投资活动产生的现金流量净额	-291,959,762.77	-665,725,828.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000.00	400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300,000.00	400,000.00
取得借款收到的现金	2,840,559,919.57	3,092,730,909.80
收到其他与筹资活动有关的现金	627,473,779.17	1,043,186,516.66

筹资活动现金流入小计	3,468,333,698.74	4,136,317,426.46
偿还债务支付的现金	2,358,898,252.60	3,309,449,999.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	409,298,442.26	417,877,487.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,943,262.05	27,380,007.75
支付其他与筹资活动有关的现金	1,171,985,945.61	811,096,113.02
筹资活动现金流出小计	3,940,182,640.47	4,538,423,600.95
筹资活动产生的现金流量净额	-471,848,941.73	-402,106,174.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-197,727.55	18,813.60
五、现金及现金等价物净增加额	1,479,046,551.13	117,081,754.04
加：期初现金及现金等价物余额	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59
六、期末现金及现金等价物余额	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63

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

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	90,799,444.19	91,518,096.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,200,981,041.10	3,861,411,427.22
经营活动现金流入小计	2,291,780,485.29	3,952,929,523.48
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	12,646,494.32	12,757,873.67
支付的各项税费	11,367,517.20	16,448,667.27
支付其他与经营活动有关的现金	2,089,358,306.82	3,060,018,866.54
经营活动现金流出小计	2,113,372,318.34	3,089,225,407.48
经营活动产生的现金流量净额	178,408,166.95	863,704,116.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	302,000,700.00	1,616,805,000.00
取得投资收益收到的现金	4,914,792.27	6,576,830.54
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	230.00
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	306,915,532.27	1,623,382,060.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	477,666.19	4,315,084.01
投资支付的现金	224,596,368.66	1,946,424,367.00

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		11,057,244.33
投资活动现金流出小计	225,074,034.85	1,961,796,695.34
投资活动产生的现金流量净额	81,841,497.42	-338,414,634.80
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	440,000,000.00	850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	440,000,000.00	850,000,000.00
偿还债务支付的现金	430,000,000.00	1,308,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	243,292,312.94	279,671,704.50
支付其他与筹资活动有关的现金	48,710,000.00	625,300.00
筹资活动现金流出小计	722,002,312.94	1,588,297,004.50
筹资活动产生的现金流量净额	-282,002,312.94	-738,297,004.50
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	-21,752,648.57	-213,007,523.30
加：期初现金及现金等价物余额	110,588,694.02	323,596,217.32
六、期末现金及现金等价物余额	88,836,045.45	110,588,694.02

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 7. 合并所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	2020 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											小计			
	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）					-42,929,892.32		-2,263,122.16		12,455,860.97		137,088,339.70		104,351,186.19	-69,862,338.21	34,488,847.98
（一）综合收益总额							-2,263,122.16				311,988,782.13		309,725,659.97	12,884,213.47	322,609,873.44
（二）所有者投入和减少资本					-42,929,892.32								-42,929,892.32	-69,301,849.11	-112,231,741.43
1. 所有者投入的普通股														300,000.00	300,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所															

所有者权益的金额													
4. 其他				-42,929,892.32							-42,929,892.32	-69,601,849.11	-112,531,741.43
(三) 利润分配							12,455,860.97	-174,900,442.43			-162,444,581.46	-13,444,702.57	-175,889,284.03
1. 提取盈余公积							12,455,860.97	-12,455,860.97					
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	-13,444,702.57	-175,889,284.03
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	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

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

上年金额

单位：元

项目	2019 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				5,548,279,170.55	199,974,923.41	205,274,532.92		100,098,709.63		1,397,079,142.49	9,406,257,483.18	86,389,961.98	9,492,647,445.16
加：会计政策变更							68,472,927.94				-62,697,614.06	5,775,313.88	287,031.98	6,062,345.86
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				5,548,279,170.55	199,974,923.41	273,747,460.86		100,098,709.63		1,334,381,528.43	9,412,032,797.06	86,676,993.96	9,498,709,791.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					7,289,250.01		93,666,428.92		18,738,142.11		646,265,148.36	765,958,969.40	84,663,814.79	850,622,784.19
（一）综合收益总额							93,666,428.92				827,447,871.93	921,114,300.85	27,780,525.52	948,894,826.37
（二）所有者投入和减少资本					7,289,250.01							7,289,250.01	4,980,040.57	12,269,290.58
1. 所有者投入的普通股													400,000.00	400,000.00
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													4,580,040.57	4,580,040.57
4. 其他					7,289,250.01							7,289,250.01		7,289,250.01
（三）利润分配								18,738,142.11		-181,182,723.57		-162,444,581.46	51,903,248.70	-110,541,332.76

1. 提取盈余公积							18,738,142.11		-18,738,142.11				
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	-28,096,751.30	-190,541,332.76
4. 其他												80,000,000.00	80,000,000.00
（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	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

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 8. 母公司所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	2020 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）												
（一）综合收益总额												
（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												
1. 提取盈余公积									12,455,860.97	-174,900,442.43		-162,444,581.46
2. 对所有者（或股东）的分配									12,455,860.97	-12,455,860.97		
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	577,140,190.39	8,764,451,625.87

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

上年金额

单位：元

项目	2019 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		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
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		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									18,738,142.11	6,198,697.51		24,936,839.62
（一）综合收益总额										187,381,421.08		187,381,421.08
（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									18,738,142.11	-181,182,723.57		-162,444,581.46
1. 提取盈余公积									18,738,142.11	-18,738,142.11		
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	627,482,023.10		8,802,473,597.61

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 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 4 月 26 日经本公司第十届董事会第九次会议审议后批准报出。

## 6. 本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
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	曹志莺	融资担保	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F
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1：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 42 家子公司，我爱我家数据服务有限公司含下属 112 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2020年12月31日的财务状况及2020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（参见本附注4.5（2）），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本附注4.12“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债或权益工具的合同。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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		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，按本附注四、5、

(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、20“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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
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、20.“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、20.“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. 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、20. “长期资产减值”。

## 20. 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。

## 21. 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。

## 22. 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。

## 23. 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。

## 24. 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。

## 25. 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。

## 26. 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用，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。

## 27. 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（任何符合规定条件的企业均可申请），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。

## 28. 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。

## 29. 租赁

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(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) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 30. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 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租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### ②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

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。

### ③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。

### ④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。

### ⑤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。

### ⑥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。

### ⑦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”。

## 31. 重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

#### 1) 财务报表列报项目变更

执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。经本公司第九届董事会第四十五次会议于 2020 年 4 月 28 日决议通过,本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则,本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2020 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

本公司将因转让商品或服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报,此项变更对 2020 年 1 月 1 日的合并财务报表影响如下:

报表项目	2019 年 12 月 31 日(变更前)金额	2020 年 1 月 1 日(变更后)金额
预收款项	615,615,225.57	79,678,813.16
合同负债		506,899,316.80
其他流动负债		29,037,095.61

### (2) 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

(3) 2020 年起首次执行新收入准则或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

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,508,297,155.73	2,508,297,155.73	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,331,104,698.63	1,331,104,698.63	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,338,161,014.02	1,338,161,014.02	
应收款项融资	1,779,985.00	1,779,985.00	
预付款项	832,597,139.72	832,597,139.72	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	955,521,822.20	955,521,822.20	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	518,754,657.10	518,754,657.10	
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	1,660,621,179.19	1,660,621,179.19	
流动资产合计	9,146,837,651.59	9,146,837,651.59	
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	91,685,907.00	91,685,907.00	
其他权益工具投资	62,130,161.56	62,130,161.56	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,208,445,980.00	2,208,445,980.00	
固定资产	355,889,552.26	355,889,552.26	
在建工程	3,155,416.25	3,155,416.25	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,417,589,164.33	1,417,589,164.33	
开发支出	49,473,783.68	49,473,783.68	
商誉	4,828,152,991.92	4,828,152,991.92	
长期待摊费用	870,741,994.39	870,741,994.39	
递延所得税资产	340,122,442.41	340,122,442.41	
其他非流动资产	117,395,876.36	117,395,876.36	
非流动资产合计	10,344,783,270.16	10,344,783,270.16	
资产总计	19,491,620,921.75	19,491,620,921.75	
流动负债：			
短期借款	1,671,074,121.80	1,671,074,121.80	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	85,629,811.00	85,629,811.00	
应付账款	336,301,638.94	336,301,638.94	
预收款项	615,615,225.57	79,678,813.16	-535,936,412.41
合同负债		506,899,316.80	506,899,316.80
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	227,360,351.03	227,360,351.03	
应交税费	1,072,517,483.91	1,072,517,483.91	

其他应付款	3,118,731,150.39	3,118,731,150.39	
其中：应付利息			
应付股利	3,158,298.55	3,158,298.55	
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	358,660,017.35	358,660,017.35	
其他流动负债		29,037,095.61	29,037,095.61
流动负债合计	7,485,889,799.99	7,485,889,799.99	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	463,000,000.00	463,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,611,491.76	3,611,491.76	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	523,212,259.86	523,212,259.86	
递延所得税负债	666,574,794.93	666,574,794.93	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,656,398,546.55	1,656,398,546.55	
负债合计	9,142,288,346.54	9,142,288,346.54	
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	5,555,568,420.56	5,555,568,420.56	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	367,413,889.78	367,413,889.78	
专项储备			
盈余公积	118,836,851.74	118,836,851.74	

一般风险准备			
未分配利润	1,980,646,676.79	1,980,646,676.79	
归属于母公司所有者权益合计	10,177,991,766.46	10,177,991,766.46	
少数股东权益	171,340,808.75	171,340,808.75	
所有者权益合计	10,349,332,575.21	10,349,332,575.21	
负债和所有者权益总计	19,491,620,921.75	19,491,620,921.75	

调整情况说明：

本公司于2020年1月1日执行新收入准则，将因转让商品或服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目调整至“合同负债”和“其他流动负债”项目列报。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	112,588,694.02	112,588,694.02	
交易性金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	466,096.51	466,096.51	
应收款项融资			
预付款项	32,582,562.44	32,582,562.44	
其他应收款	2,258,743,534.40	2,258,743,534.40	
其中：应收利息			
应收股利	231,500,000.00	231,500,000.00	
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	975,309.35	975,309.35	
流动资产合计	2,455,356,196.72	2,455,356,196.72	
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	7,531,233,996.16	7,531,233,996.16	

其他权益工具投资	48,513,778.00	48,513,778.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	677,686,000.00	677,686,000.00	
固定资产	119,762,252.07	119,762,252.07	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,436,469.93	7,436,469.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	283,417.06	283,417.06	
递延所得税资产	7,423,343.65	7,423,343.65	
其他非流动资产	103,402,275.20	103,402,275.20	
非流动资产合计	8,495,741,532.07	8,495,741,532.07	
资产总计	10,951,097,728.79	10,951,097,728.79	
流动负债：			
短期借款	454,734,861.29	454,734,861.29	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,792,734.98	3,792,734.98	
预收款项	6,569,494.24	6,569,494.24	
合同负债			
应付职工薪酬	2,687,475.35	2,687,475.35	
应交税费	14,215,091.28	14,215,091.28	
其他应付款	686,481,448.82	686,481,448.82	
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	311,413,944.44	311,413,944.44	
其他流动负债			
流动负债合计	1,479,895,050.40	1,479,895,050.40	
非流动负债：			

长期借款	380,000,000.00	380,000,000.00	
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	285,729,080.78	285,729,080.78	
其他非流动负债			
非流动负债合计	668,729,080.78	668,729,080.78	
负债合计	2,148,624,131.18	2,148,624,131.18	
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	23,778,245.17	23,778,245.17	
专项储备			
盈余公积	107,006,016.07	107,006,016.07	
未分配利润	627,482,023.10	627,482,023.10	
所有者权益合计	8,802,473,597.61	8,802,473,597.61	
负债和所有者权益总计	10,951,097,728.79	10,951,097,728.79	

调整情况说明：无

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

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%、1%、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。

满足条件的子公司适用：《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2020年第13号），除湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。《财政部 税务总局

关于延长小规模纳税人减免增值税政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告2020年第24号)规定, 此项税收优惠政策实施期限延长到2020年12月31日。

根据财政部、国家税务总局《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》财税[2020]8号), 自2020年1月1日起, 对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务, 以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入, 免征增值税。本公司下属的昆明百大新纪元大酒店有限公司符合上述政策条件, 享受免征增值税优惠。

### (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2020年1月1日余额, “期末余额”指2020年12月31日余额, “上期发生额”指2019年度发生额, “本期发生额”指2020年度发生额。

### 1. 货币资金

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,377,079.06	12,711,503.08
银行存款	3,757,751,634.60	2,274,370,659.55
其他货币资金	477,223,111.29	221,214,993.10
合计	4,243,351,824.95	2,508,297,155.73
其中: 存放在境外的款项总额	10,200,275.43	9,640,565.37
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	477,223,111.29	221,214,993.10

其他说明:

## (1) 受限制的货币资金情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	477,223,111.29	221,214,993.10	存单质押、风险防控金及各类保证金
合计	477,223,111.29	221,214,993.10	

## 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	825,947,859.77	1,331,104,698.63
其中：债务工具投资		
权益工具投资	315,960,000.00	298,080,000.00
衍生金融资产		
理财产品	509,987,859.77	1,033,024,698.63
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	825,947,859.77	1,331,104,698.63

其他说明：期末交易性金融资产较期初减少 37.95%，原因是期末理财产品金额减少。

## 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	87,044,788.95	5.73%	67,387,894.00	77.42%	19,656,894.95	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80
其中：单项金额重大	87,044,788.95	5.73%	67,387,894.00	77.42%	19,656,894.95	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80

并单项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	1,431,471,950.86	94.27%	111,330,631.04	7.78%	1,320,141,319.82	1,473,639,489.54	99.69%	140,076,376.32	9.51%	1,333,563,113.22
其中： 账龄组合	1,431,471,950.86	94.27%	111,330,631.04	7.78%	1,320,141,319.82	1,473,639,489.54	99.69%	140,076,376.32	9.51%	1,333,563,113.22
合计	1,518,516,739.81	100.00%	178,718,525.04	11.77%	1,339,798,214.77	1,478,237,390.34	100.00%	140,076,376.32	9.48%	1,338,161,014.02

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	87,044,788.95	67,387,894.00	77.42%	
合计	87,044,788.95	67,387,894.00	—	—

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）	929,906,048.32	20,409,696.58	2.19 %
1 至 2 年	209,698,101.42	15,784,379.25	7.53 %
2 至 3 年	135,339,246.90	18,419,128.80	13.61 %
3 至 4 年	105,928,033.94	28,639,639.60	27.04 %
4 至 5 年	41,520,021.56	19,237,288.09	46.33 %
5 年以上	9,080,498.72	8,840,498.72	97.36 %
合计	1,431,471,950.86	111,330,631.04	

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）	934,625,090.85
1 至 2 年	230,914,417.81

2 至 3 年	153,844,741.51
3 年以上	199,132,489.64
3 至 4 年	139,842,158.90
4 至 5 年	49,515,361.91
5 年以上	9,774,968.83
合计	1,518,516,739.81

(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	合并增加	收回或转回	其他	
应收账款坏账准备	140,076,376.32	40,768,030.91			1,679,635.29	178,718,525.04

(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	34,577,884.46	2.28	2,283,338.38
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	20,177,773.35	1.33	20,177,773.35
上海房多多网络科技有限公司	17,215,654.14	1.13	653,675.60
北京中粮万科房地产开发有限公司	15,769,155.98	1.04	1,103,840.92
霸州孔雀城房地产开发有限公司	14,955,879.82	0.98	652,267.60
合计	102,696,347.75	6.76	24,870,895.85

(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	367,456.16	1,779,985.00
其中：银行承兑汇票	367,456.16	1,779,985.00

商业承兑汇票		
以公允价值计量的应收账款		
合计	367,456.16	1,779,985.00

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	830,447,600.07	99.74%	830,471,892.97	99.75%
1 至 2 年	1,102,929.02	0.13%	667,791.45	0.08%
2 至 3 年	317,316.83	0.04%	853,128.38	0.10%
3 年以上	758,490.36	0.09%	604,326.92	0.07%
合计	832,626,336.28	100.00%	832,597,139.72	100.00%

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期无超过一年的大额预付账款

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	金额	占预付款项比例 (%)
广东海信冰箱营销股份有限公司昆明分公司	16,069,848.18	1.92
北京大赢装饰有限公司	6,757,125.77	0.81
上海林沐装饰设计工程有限公司	2,512,000.00	0.30

蓝格赛-海龙兴电器设备商业有限公司	2,058,000.00	0.25
九鼎建筑装饰工程有限公司	2,091,779.54	0.25
合计	29,488,753.49	3.53

## 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	1,156,027,045.09	955,521,822.20
合计	1,156,027,045.09	955,521,822.20

### (1) 应收利息

无

### (2) 应收股利

无

### (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
保证金及押金	726,439,828.92	384,068,279.47
日常往来款	119,882,929.80	214,066,430.38
备用金及员工公务借支款项	31,303,426.39	43,568,130.08
政府性款项	4,086,747.75	2,387,212.49
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
信保基金	12,766,431.00	24,198,431.00
合计	1,235,458,170.86	1,009,267,290.42

#### 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)	
2020年1月1日余额	22,873,013.82		30,872,454.40	53,745,468.22

2020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	25,794,267.65		2,190,600.00	27,984,867.65
本期转回	2,296,952.60			2,296,952.60
本期转销	2,257.50			2,257.50
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	46,368,071.37		33,063,054.40	79,431,125.77

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）	480,106,133.06
1至2年	239,535,771.27
2至3年	81,394,971.95
3年以上	434,421,294.58
3至4年	59,538,889.10
4至5年	5,320,063.12
5年以上	369,562,342.36
合计	1,235,458,170.86

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	其他	
其他应收款 坏账准备	53,745,468.22	25,687,915.05		-2,257.50	79,431,125.77
合计	53,745,468.22	25,687,915.05		-2,257.50	79,431,125.77

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
盘龙区国有资产经营投资公司	项目融资款	340,978,807.00	5年以上	27.60	
长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	日常往来款	170,000,000.00	1年以内	13.76	8,500,000.00
湘潭万达广场投资有限公司	日常往来款	50,015,380.50	1年以内	4.05	2,500,769.03
湖南正昊置业发展有限公司	日常往来款	34,503,717.60	1年以内	2.79	1,725,185.88
湖南铁龙置业有限公司	日常往来款	30,204,000.00	1年以内	2.44	1,510,200.00
合计		625,701,905.10		50.64	14,236,154.91

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

支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款的说明：

①赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目：根据本公司的控股子公司野鸭湖地产与昆明市土地矿产储备中心(以下简称“土储中心”)、盘龙区人民政府、盘龙区国有资产经营投资公司(以下简称“盘国投”)签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，经盘龙区人民政府按照昆政发(2010) 69 号等相关文件规定和程序，引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期未支付项目合作款，截止期末，累计支付项目合作款 117,056,000.00 元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	51,288,049.22	4,306,858.63	46,981,190.59	50,725,222.75	3,198,034.39	47,527,188.36
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	433,512,350.22		433,512,350.22	463,418,639.29	166,858.94	463,251,780.35
合计	492,776,087.83	4,306,858.63	488,469,229.20	522,119,550.43	3,364,893.33	518,754,657.10

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
合计	--	--		7,975,688.39			7,975,688.39			--

注 1：野鸭湖后续项目属于为野鸭湖旅游小镇项目直接支付的征地相关补偿款等支出，目前该项目尚处于土地一级开发整理阶段，预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国际花园车库	2005 年末	1,484,961.20			1,484,961.20		
野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区）	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4	44,618,061.91		19,088,982.85	25,529,079.06		

	月、2009年12月						
野鸭湖项目 GH 区	2016-3-1	10,358,754.50		8,102,165.71	2,256,588.79		
新都会商业区项目	2013-12-1	262,067,502.90			262,067,502.90		
豆腐营小区		611,745.00		611,745.00			
南坝小区		203,078.15		203,078.15			
悦尚西城	2016年4月、11月	144,074,535.63		1,900,317.36	142,174,218.27		
合计		463,418,639.29		29,906,289.07	433,512,350.22		

(2) 存货跌价准备

按性质分类:

单位: 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	166,858.94			166,858.94		0.00	
库存商品	3,198,034.39	1,108,824.24				4,306,858.63	
合计	3,364,893.33	1,108,824.24		166,858.94		4,306,858.63	--

按项目分类:

单位: 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
豆腐营住宅项目	166,858.94			166,858.94		0.00	
合计	166,858.94			166,858.94		0.00	--

(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、AB 期及二区	284,614.60
野鸭湖项目 GH 区	39,087.01
新都会商业区项目	9,566,708.20
悦尚西城	828,477.62
合计	10,718,887.43

(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
预交税金	19,818,544.60	15,657,793.87
待抵扣增值税进项税	15,694,520.74	11,990,400.32
应收款项类投资	771,088,248.31	1,641,641,821.37
应收款项类投资等产生的应收利息	26,847,449.94	46,230,042.07
余额小计	833,448,763.59	1,715,520,057.63
减：坏账准备	84,656,949.70	54,898,878.44
合计	748,791,813.89	1,660,621,179.19

### 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											
小计											
二、联营企业											
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	197,023.84			-194.17							196,829.67
昆明吴井房地产开发有限公司	89,591,668.37			2,249,710.00							91,841,378.37
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,897,214.79			-43,416.70							1,853,798.09
小计	91,685,907.00			2,206,099.13							93,892,006.13
合计	91,685,907.00			2,206,099.13							93,892,006.13

### 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	30,600,000.00
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	9,616,383.56
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	9,000,000.00	
昆明市住房置业担保有限责任公司		4,000,000.00
中国商业股份制企业经联会		50,000.00
江苏高能时代在线股份有限公司		50,000.00
天津华联商厦		36,000.00
合计	62,212,368.31	62,130,161.56

### 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
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	
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		2,632,890.68	4,136,000.00			

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的原因在于：公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，将其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；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	2,208,445,980.00			2,208,445,980.00
二、本期变动	218,337,313.98			218,337,313.98
加：外购	211,972,768.90			211,972,768.90
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	6,364,545.08			6,364,545.08
三、期末余额	2,426,783,293.98			2,426,783,293.98

## (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本年增加的投资性房地产主要为：购置昆明市呈贡区春融街东段2956号百大新都会商业中心，包含地下1层、地上2至5层（共475项），建筑面积合计13,629.38m<sup>2</sup>。

②根据《我爱我家控股集团股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，本公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对百大新天地（原名百大金地商业中心）等用于出租的物业的相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区办公物业、一环内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》，由北京亚超资产评估有限公司以2020年12月31日为评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具北京亚超评报字（2021）第A094、A097号、A098号、A099号、A100号《资产评估报告》。

③针对本公司南京区域按照公允价值计量的位于南京市秦淮区建康路42套住宅用途房地产，公司委托南京康特土地房地产评估咨询有限公司进行估价，并出具宁康房地估字【2021】第G0001号《房地产市场价值咨询报告》。

④针对本公司上海区域按照公允价值计量的位于上海市浦东新区张杨路1515弄3号2501室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号601室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号602室公寓、上海浦东新区南祝路348、358、376、386号105室等65套店铺、上海市浦

东新区东方路1881弄41号201室公寓，公司委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪八达估字(2020)FD0194号、FD0196号、FD0195号、FD0081号、FA0193号《房地产估价报告》。

## 12. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	330,990,825.18	355,889,552.26
固定资产清理		
合计	330,990,825.18	355,889,552.26

### (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	18,782,428.73	13,526,722.13	279,945,362.91	65,919,378.47	842,157,298.66
2. 本期增加金额		36,194.95	1,113,093.72	25,619,764.39	4,557.24	26,773,610.30
(1) 购置		36,194.95	1,113,093.72	25,619,764.39	4,557.24	26,773,610.30
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3. 本期减少金额		1,460,002.51	2,340,578.87	22,922,797.41		26,723,378.79
(1) 处置或报废		1,460,002.51	2,340,578.87	22,193,067.94		25,993,649.32
(2) 其他转出				729,729.47		729,729.47
4. 期末余额	463,983,406.42	17,358,621.17	12,299,236.98	282,642,329.89	65,923,935.71	842,207,530.17
二、累计折旧						0.00
1. 期初余额	167,995,839.02	17,267,272.79	11,445,436.42	224,178,131.23	65,381,066.94	486,267,746.40
2. 本期增加金额	17,478,306.79	450,865.75	995,828.48	30,253,720.27	76,965.61	49,255,686.90
(1) 计提	17,478,306.79	450,865.75	995,828.48	30,253,720.27	76,965.61	49,255,686.90
3. 本期减少金额		1,411,042.62	2,217,331.37	20,678,354.32		24,306,728.31
(1) 处置或报废		1,411,042.62	2,217,331.37	20,633,540.75		24,261,914.74
(2) 其他转出				44,813.57		44,813.57

4. 期末余额	185,474,145.81	16,307,095.92	10,223,933.53	233,753,497.18	65,458,032.55	511,216,704.99
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	278,509,260.61	1,051,525.25	2,075,303.45	48,888,832.71	465,903.16	330,990,825.18
2. 期初账面价值	295,987,567.40	1,515,155.94	2,081,285.71	55,767,231.68	538,311.53	355,889,552.26

(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	7,265,981.69	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理

(6) 固定资产清理

适用  不适用

(7) 其他说明

固定资产抵押担保情况详见“七、57、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	3,244,475.81	3,155,416.25
工程物资		
合计	3,244,475.81	3,155,416.25

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新纪元客房改造工程				2,719,019.95		2,719,019.95
商场装修改造	3,244,475.81		3,244,475.81	436,396.30		436,396.30
合计	3,244,475.81		3,244,475.81	3,155,416.25		3,155,416.25

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化额	本期利息资本化率	资金来源
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95			2,719,019.95							其他
商场装修改造		436,396.30	2,808,079.51			3,244,475.81						其他
合计	9,818,034.00	3,155,416.25	2,808,079.51		2,719,019.95	3,244,475.81	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用  不适用

14. 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	785,243,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	40,958,292.42	243,254,146.61	1,597,169,522.91
2. 本期增加金额							61,481,204.12	61,481,204.12
(1) 购置							492,683.19	492,683.19
(2) 内部研发							32,988,520.93	32,988,520.93
(3) 企业合并增加								
(4) 其他							28,000,000.00	28,000,000.00
3. 本期减少金额		4,729.82				1,800,000.00	10,018,132.78	11,822,862.60

(1) 处置							10,018,132.78	10,018,132.78
(2) 其他转出		4,729.82				1,800,000.00		1,804,729.82
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	294,717,217.95	1,646,827,864.43
二、累计摊销								0
1. 期初余额	645,946.56	65,333.36	77,083,333.33	2,599,999.92	13,800,000.00	22,488,383.35	58,883,076.34	175,566,072.86
2. 本期增加金额	52,065.43		25,000,000.00	1,299,999.96		14,262,626.79	38,609,421.85	79,224,114.03
(1) 计提	52,065.43		25,000,000.00	1,299,999.96		14,262,626.79	38,609,421.85	79,224,114.03
(2) 合并增加								
3. 本期减少金额						1,800,000.00	3,619,381.09	5,419,381.09
(1) 处置							3,619,381.09	3,619,381.09
(2) 其他转出						1,800,000.00		1,800,000.00
4. 期末余额	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
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	1,515,738.53	785,173,270.18	397,916,666.67	7,800,000.12		192,996.56	200,844,100.85	1,393,442,772.91
2. 期初账面价值	1,567,803.96	785,178,000.00	422,916,666.67	9,100,000.08		14,455,623.35	184,371,070.27	1,417,589,164.33

注：本年摊销额为 79,224,114.03 元。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

### 15. 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	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
业务系统	49,473,783.68	84,372,869.03		32,988,520.93	471,998.31		100,386,133.47

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	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
合计	49,473,783.68	84,372,869.03		32,988,520.93	471,998.31		100,386,133.47

其他说明：

开发支出期末余额较期初增长102.91%，系本期数字化建设投入增加所致。

## 16. 商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00				11,199,200.00	
湖南蓝海购企业策划有限公司	297,097,272.65					297,097,272.65
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	5,408,078.31			5,408,078.31		
合计	4,828,152,991.92			5,408,078.31	11,199,200.00	4,811,545,713.61

### (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

本公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试，首先将该商誉以及归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可回收金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生减值。

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

#### A.1 资产组划分

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

- (1) 经纪业务资产组
- (2) 新房业务资产组
- (3) 资管业务资产组

#### A.2 并购北京我爱我家形成的各资产组商誉减值测试情况如下（单位：元）：

项目	经纪业务资产组	新房业务资产组	资管业务资产组	合计
商誉账面原值①	2,775,247,063.75	819,535,957.67	881,487,673.95	4,476,270,695.37
商誉减值准备②				
商誉账面价值③=①-②	2,775,247,063.75	819,535,957.67	881,487,673.95	4,476,270,695.37
未确认归属于少数股东商誉④	288,999,888.63	85,342,239.83	91,793,571.44	466,135,699.90
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	3,064,246,952.38	904,878,197.50	973,281,245.40	4,942,406,395.28
资产组账面价值⑥	762,007,037.68	225,631,533.53	890,311,116.41	1,877,949,687.62
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	3,826,253,990.06	1,130,509,731.03	1,863,592,361.81	6,820,356,082.90
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	4,946,000,000.00	1,233,000,000.00	1,965,000,000.00	8,144,000,000.00
(1) 当⑦≥⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	未发生商誉减值	未发生商誉减值	未发生商誉减值	未发生商誉减值
(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值				

上述 3 个资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2021）第 A163 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及我爱我家数据服务有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

### A.3 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试的重要假设

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

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

### A.4 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①
经纪业务资产组	2021年-2025年，后续为稳定期	注释②	0.00%	15.31%
新房业务资产组	2021年-2025年，后续为稳定期	注释③	0.00%	15.42%
资管业务资产组	2021年-2025年，后续为稳定期	注释④	0.00%	15.64%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本(RWACC)计算，经纪业务折现率为 15.31%，新房业务折现率为 15.42%，资管业务 15.64%。

注释②：经纪业务资产组主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中经纪业务资产组的门店保持 2020 年末门店数量基本不变，单店收入增长率同时考虑各主要城市房价增长率、企业历史平均增长率及管理层对未来的预期，交易数量基本维持 2020 年水平，预测期内收入的增长趋势为 2.33%。

注释③：新房业务资产组主要业务模式为房地产开发商提供新房的分销代销服务，该业务收入主要受接单率、市场房价、地产市场销售等因素影响。在预测期中以 2020 年为基数，同时考虑各主要城市房价增长率、企业历史平均增长率及管理层对未来的预期，在预测期内该业务每年收入增长率为 3.28%。

注释④：资管业务资产组主要为消费者提供整栋式公寓租赁以及分散式公寓租赁服务，该业务收入主要受市场租金的增长趋势、长租公寓发展趋势的影响。以 2020 年末在手房源为基础，同时考虑各主要城市房价增长率、企业历史平均增长率及管理层对未来的预期，综合确定预测期内该业务收入增长率为 4.94%。

经测试，本公司并购北京我爱我家形成的商誉本期不存在减值。

### B、并购嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）（以下简称为“嘉兴锦贝”）形成的商

誉减值测试情况如下：

B.1 资产组划分

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

B.2 并购嘉兴锦贝形成的各资产组商誉减值测试情况如下：

项目	嘉兴锦贝资产组
商誉账面原值①	38,177,745.59
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	38,177,745.59
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	38,177,745.59
资产组账面价值⑥	80,781,453.65
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	118,959,199.24
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	214,114,900.00
(1) 当⑦≥⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	未发生商誉减值
(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

嘉兴锦贝资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2021）第 A169 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需进行商誉减值测试涉及北京伟嘉安捷投资担保有限公司及蓝风明道（北京）投资有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

B.3 并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

(2) 并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①：
嘉兴锦贝资产组	2021 年-2025 年，后续为稳定期	注释①	持平	19.86%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率为 19.86%，假设预测期增长率为 2%。

经测试，本公司并购嘉兴锦贝形成的商誉本期不存在减值。

**C、并购湖南蓝海购企业策划有限公司（以下简称“蓝海购”）形成的商誉减值测试情况如下：**

### C.1 资产组划分

本公司管理层按照以能否产生独立于其他资产或者资产组产生现金流入为依据，并结合蓝海购管理层对经营活动的管理以及监控方式，将蓝海购购入的营销策划业务划分为一个资产组——蓝海购资产组，该资产组与购买日确认的资产组一致。

**C.2 并蓝海购业务形成的资产组商誉减值测试情况如下：**

项目	蓝海购资产组
商誉账面原值①	297,097,272.65
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	297,097,272.65
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	297,097,272.65
资产组账面价值⑥	3,231,546.25
包含整体商誉的整体资产组的公允价值⑦=⑥+⑤	300,328,818.90
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	508,936,500.00
(1) 当⑦ $\geq$ ⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	未发生商誉减值
(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

蓝海购资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2021）第 A145 号《我爱我家数据服务有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及湖南蓝海购企业策划有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

### C.3 并购蓝海购业务形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

#### (2) 并购蓝海购业务形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①
蓝海购资产组	2021 年-2025 年，后续为稳定期	注释②	持平	17.56%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前

加权平均资本成本（RWACC）计算，税前折现率为 17.56%。

注释②：主要业务模式为房地产营销总包和房地产营销服务两大类业务模式，通过整合下游分销渠道，对开发商的商业公寓、商铺、车位等商业地产进行推广销售。包销项目收入以截止评估基准日未结订单预计可获得收入进行预计，截止评估基准日，已签订的包销项目未结订单预计可确认收入 27,980.00 万元，新房收入预计可确认收入 1500 万元，商业运营预计可确认收入 500 万元，2021 年后收入预计保持不变；

经测试，本公司并购蓝海购业务形成的商誉本期不存在减值。

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

#### D1、资产组划分

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

#### D2、并购鑫洋不动产业务形成的资产组商誉减值测试情况如下：

项目	常州伟业资产组
商誉账面原值①	11,199,200.00
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	11,199,200.00
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	11,199,200.00
资产组账面价值⑥	202,450.45
包含整体商誉的整体资产组的公允价值⑦=⑥+⑤	11,401,650.45
包含商誉资产组未来预计现金流量现值（可回收额）⑧	130,000.00
(1) 当⑦ $\geq$ ⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	
(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	发生减值

常州伟业资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2021）第 A166 号《我爱我家数据服务有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及常州爱家伟业房地产经纪有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

#### D3、并购鑫洋不动产业务形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

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

#### D4、并购鑫洋不动产业务形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数				
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	利润率	折现率（税前）注释①
常州伟业资产组	2021年-2025年，后续为稳定期	注释②	0.00%	根据预测收入、成本（注释③）及费用等计算	15.85%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，税前折现率为 15.85%。

注释②：主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中二手业务资产组的门店保持 2020 年末门店数量基本不变，单店收入增长率与各主要城市房价增长保持一定相关比例关系、交易数量基本维持 2020 年水平，预测期内收入的增长趋势为预测期平均为 0%。

注释③：成本构成主要为人工成本、装修成本、房屋租金及其他成本；其中人工成本按照 2020 年基本工资及福利费水平、以及 2020 年综合交易提成率计算，并假设单店人工配比基本维持不变；房屋租金以 2020 年已经签订的合同为基础计算；装修成本按照历史平均单店装修水平进行预测。

经测试，本公司并购鑫洋不动产业务形成的商誉本期存在减值，已全额计提减值。

#### 17. 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
其他		18,400,000.00	3,679,999.98		14,720,000.02
装修改造	870,741,994.39	322,324,351.88	451,080,145.26	1,161,822.57	740,824,378.44
合计	870,741,994.39	340,724,351.88	454,760,145.24	1,161,822.57	755,544,378.46

#### 18. 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	249,639,133.08	59,393,752.43	166,588,368.06	40,312,235.72
内部交易递延所得税影响	287,802,495.32	71,950,623.83	288,117,017.92	72,029,254.48
可抵扣亏损	1,033,969,487.97	258,492,372.00	904,782,996.93	226,880,497.79
未实现利润	24,038,313.60	6,009,578.40	1,751,589.88	437,897.47
负债账面价值大于计税基础项目	5,963,356.97	1,490,839.25	1,850,227.80	462,556.95
与资产相关的政府补助	20,051,938.84	5,012,984.71		
合计	1,621,464,725.78	402,350,150.62	1,363,090,200.59	340,122,442.41

(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	1,283,029,672.96	320,757,418.24	1,299,409,157.92	324,852,289.48
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,347,483,844.99	336,870,961.25	1,317,982,522.73	329,495,630.69
无形资产评估增值	24,016,828.00	6,004,207.00	13,781,707.80	3,445,426.95
金融资产公允价值变动	62,374,478.04	15,593,619.51	35,125,791.24	8,781,447.81
合计	2,716,904,823.99	679,226,206.00	2,666,299,179.69	666,574,794.93

(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		402,350,150.62		340,122,442.41
递延所得税负债		679,226,206.00		666,574,794.93

(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	918,341,346.31	595,323,964.82
资产减值准备	52,620,084.87	91,883,913.83
提取风险准备金	819,880.19	
合计	971,781,311.37	687,207,878.65

(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
2020		27,479,259.50	
2021	56,551,575.30	55,259,356.86	
2022	125,773,974.38	121,702,853.17	
2023	159,647,812.99	151,455,380.20	
2024	295,413,771.74	239,427,115.09	
2025	280,954,211.90		
合计	918,341,346.31	595,323,964.82	--

### 19. 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付股权款（林洁、广西优居）		103,402,275.20
预付装修费	6,071,179.54	593,601.16
定期存单	50,000,000.00	
信托资产	51,900,000.00	13,400,000.00
合计	107,971,179.54	117,395,876.36

### 20. 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	341,812,440.00
抵押借款	731,500,000.00	850,000,000.00
保证借款	969,994,900.00	466,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	
应付利息	10,569,641.96	13,261,681.80
合计	2,050,024,541.96	1,671,074,121.80

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
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	2020/4/30	2021/4/30	人民币	5.19%	连带责任保证、抵押担保
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	99,960,000.00	2020/6/19	2021/6/19	人民币	3.75%	存单质押、抵押担保、连带责任

							担保
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	100,000,000.00	2020/6/18	2021/6/18	人民币	3.75%	存单质押、抵押担保、连带责任担保
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	2020/6/11	2021/6/8	人民币	6.10%	抵押担保
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	2020/7/24	2021/7/22	人民币	6.10%	抵押担保
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	2020/8/25	2021/8/19	人民币	6.10%	抵押担保
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	2020/9/22	2021/9/20	人民币	6.10%	抵押担保
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	2020/10/20	2021/10/15	人民币	6.10%	抵押担保
我爱我家控股集团股份有限公司	大连银行股份有限公司北京分行	50,000,000.00	2020/3/26	2021/3/25	人民币	6.09%	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	40,000,000.00	2020/6/29	2021/6/29	人民币	2.85%	存单质押
我爱我家控股集团股份有限公司	恒生银行（中国）有限公司昆明分行	360,000,000.00	2019/8/1	2021/1/31	人民币	一个月 SHIB OR+3. 9%	抵押担保
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	2020/3/11	2021/2/28	人民币	4.05%	连带责任保证
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	2020/4/8	2021/2/28	人民币	4.05%	连带责任保证
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	20,000,000.00	2020/1/10	2021/1/10	人民币	4.70%	连带责任保证
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行	15,000,000.00	2020/3/13	2021/3/12	人民币	4.35%	连带责任保证
北京爱家营企业管理有限公司	大连银行股份有限公司丰台支行	48,000,000.00	2020/3/26	2021/3/26	人民币	3.70%	质押借款
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	35,104,900.00	2020/4/15	2021/2/14	人民币	4.35%	连带责任保证
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	2020/11/1	2021/10/31	人民币	4.35%	连带责任保证
北京我爱我家房地	盛京银行股份有限公司	200,000,000.00	2020/5/14	2021/5/13	人民币	6.80%	连带责任保证

产经纪有限公司	司北京石景山支行				币		
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	中信银行股份有限公 司北京分行	100,000,000.00	2020/5/14	2021/5/13	人 民 币	5.22%	连带责任保证
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	广发银行股份有限公 司北京分行	200,000,000.00	2020/6/13	2021/6/12	人 民 币	5.00%	连带责任保证
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	2020/8/4	2021/7/30	人 民 币	8.50%	连带责任保证、 抵押担保
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	2020/8/31	2021/7/30	人 民 币	8.50%	连带责任保证、 抵押担保
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	2020/10/23	2021/10/20	人 民 币	8.50%	连带责任保证、 抵押担保
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	2020/8/28	2021/7/30	人 民 币	8.50%	连带责任保证、 抵押担保
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	2020/8/13	2021/8/13	人 民 币	5.22%	连带责任保证
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	2020/9/13	2021/8/13	人 民 币	5.22%	连带责任保证
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	2020/9/27	2021/9/27	人 民 币	5.22%	连带责任保证
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	2020/10/28	2021/10/28	人 民 币	6.40%	连带责任保证
上海家营物业管理 有限公司	招商银行股份有限公司 上海分行	4,990,000.00	2020/12/16	2021/6/15	人 民 币	5.00%	连带责任保证
上海家营物业管理 有限公司	招商银行股份有限公司 上海分行	4,900,000.00	2020/12/23	2021/6/22	人 民 币	5.00%	连带责任保证
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	2020/12/16	2021/12/15	人 民 币	3.90%	连带责任保证
合计		2,039,454,900.00					

(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、57、所有权或使用权受到限制的资产”。

21. 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	90,253,000.00	85,629,811.00
合计	90,253,000.00	85,629,811.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 22. 应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	39,169,997.78	100,275,173.10
购货款	113,556,689.25	120,233,109.77
其他	824,726.21	5,356,942.94
租金	8,010,840.37	45,416,223.18
渠道费	174,906,525.59	65,020,189.95
合计	336,468,779.20	336,301,638.94

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无

## 23. 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	64,830,625.02	79,678,813.16
合计	64,830,625.02	79,678,813.16

### (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

## 24. 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房款	15,341,414.67	22,947,723.38
经纪	181,673,905.53	179,991,520.16
新房	226,744,509.43	161,914,900.50
房管	192,849,208.22	48,772,038.45

资金类业务	28,177,826.55	80,665,697.93
引荐类业务	27,842,606.00	7,010,025.69
其他业务	380,706.45	5,597,410.69
合计	673,010,176.85	506,899,316.80

## 25. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	215,085,589.12	5,252,429,729.78	5,112,458,968.39	355,056,350.51
二、离职后福利-设定提存计划	12,038,749.55	158,081,409.94	159,242,602.43	10,877,557.06
三、辞退福利	236,012.36	9,526,936.62	9,048,880.10	714,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	227,360,351.03	5,420,038,076.34	5,280,750,450.92	366,647,976.45

### (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	200,753,225.81	5,036,381,452.60	4,893,384,993.57	343,749,684.84
2、职工福利费	2,058,888.19	31,832,593.95	30,601,687.76	3,289,794.38
3、社会保险费	4,134,473.08	98,071,470.75	101,038,109.91	1,167,833.92
其中：医疗保险费	2,682,430.77	91,253,415.88	94,022,759.62	-86,912.97
工伤保险费	660,250.27	1,735,083.66	1,816,578.23	578,755.70
生育保险费	791,792.04	5,082,971.21	5,198,772.06	675,991.19
4、住房公积金	3,103,453.19	67,377,353.08	68,237,775.32	2,243,030.95
5、工会经费和职工教育经费	4,995,118.85	10,673,266.75	11,102,809.18	4,565,576.42
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	40,430.00	8,093,592.65	8,093,592.65	40,430.00
合计	215,085,589.12	5,252,429,729.78	5,112,458,968.39	355,056,350.51

### (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	11,445,485.00	153,433,095.05	154,460,080.73	10,418,499.32
2、失业保险费	593,264.55	4,648,314.89	4,782,521.70	459,057.74
3、企业年金缴费				

合计	12,038,749.55	158,081,409.94	159,242,602.43	10,877,557.06
----	---------------	----------------	----------------	---------------

(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	236,012.36	236,012.36	
合计	714,068.88	236,012.36	236,012.36	

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。

26. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	237,322,947.95	185,082,676.17
企业所得税	808,845,865.27	846,595,707.53
个人所得税	20,224,200.42	15,675,465.89
城市维护建设税	11,487,762.39	9,989,892.17
房产税	2,615,314.78	4,190,471.95
土地使用税	34,249.74	155,978.16
印花税	1,362,688.09	408,673.28
消费税	115,074.03	76,768.76
营业税	807,850.33	807,850.33
教育费附加及地方教育费附加	8,552,382.17	8,383,315.72
契税	743,731.69	743,731.69
其他税种	417,338.78	406,952.26
合计	1,092,529,405.64	1,072,517,483.91

27. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,659,739.07	3,158,298.55
其他应付款	2,811,528,149.43	3,115,572,851.84
合计	2,814,187,888.50	3,118,731,150.39

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,659,739.07	3,158,298.55
合计	2,659,739.07	3,158,298.55

## (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	1,444,436,441.28	1,254,895,951.10
押金及保证金	1,248,418,680.61	1,501,289,360.01
应付股权收购款	15,435,653.14	40,504,012.80
其他	103,237,374.40	318,883,527.93
合计	2,811,528,149.43	3,115,572,851.84

## 28. 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	386,000,000.00	357,000,000.00
长期借款应付利息	1,639,294.27	1,660,017.35
应付股权收购款	84,383,360.00	
合计	472,022,654.27	358,660,017.35

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	280,000,000.00	2018/9/1 9	2021/9/19	人民币	7.38%	抵押担保
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	1,000,000.00	2020/7/3 0	其中：50万将于 2021年1月21 日到期，50万将 于2021年7月21 日到期	人民币	5.80%	连带责任保证
昆明百大新纪元 大酒店有限公司	富滇银行股 份有限公司	5,000,000.00	2019/11/ 26	其中：250万将于 2021年5月15	人民币	6.65%	连带责任保证

	昆明行政中心支行			日到期, 250 万将于 2021 年 11 月 25 日到期			
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	60,000,000.00	2020/6/16	其中: 3000 万将于 2021 年 6 月 21 日到期, 3000 万将于 2021 年 12 月 21 日到期	人民币	6.35%	抵押担保
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	30,000,000.00	2020/1/10	2021/7/10	人民币	4.70%	连带责任保证
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	10,000,000.00	2020/1/2	2021/10/7	人民币	4.99%	连带责任保证、质押担保
合计		386,000,000.00					

## 29. 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	22,200,000.00	
抵押借款	628,000,000.00	712,000,000.00
保证借款	197,383,360.00	8,000,000.00
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款	386,000,000.00	357,000,000.00
合计	561,583,360.00	463,000,000.00

长期借款分类的说明:

单位: 元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	抵押或担保情况
昆明百货大楼(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	7,000,000.00	2020/7/20	2022/7/19	人民币	5.80%	保证借款
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	160,000,000.00	2020/6/16	2023/6/11	人民币	6.35%	抵押担保

公司	昆明分行						
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	2019/6/21	2022/6/21	人民 币	7.00%	信用借款
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	2019/6/27	2022/6/27	人民 币	6.80%	抵押担保
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	2020/11/20	2022/2/20	人民 币	6.50%	抵押担保
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	30,000,000.00	2020/1/10	2022/1/10	人民 币	4.70%	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	12,200,000.00	2020/1/2	2022/1/1	人民 币	4.99%	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	84,383,360.00	2020/5/12	2023/1/1	人民 币	4.99%	保证借款
苏州我爱我家 房地产经纪有 限公司	江苏江南农村商 业银行股份有 限公司苏州分 行	40,000,000.00	2020/3/25	2022/3/22	人民 币	5.00%	保证借款
合计		561,583,360.00					

### 30. 长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	87,996,077.77	3,611,491.76
专项应付款		
合计	87,996,077.77	3,611,491.76

#### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	1,226.01	
专项应付款	611,491.76	611,491.76
应付股权收购款	84,383,360.00	
合计	87,996,077.77	3,611,491.76

### 31. 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		21,165,935.42	1,113,996.60	20,051,938.82	
资产管理未实现收益	523,212,259.86	228,889,621.42	382,322,462.74	369,779,418.54	
合计	523,212,259.86	250,055,556.84	383,436,459.34	389,831,357.36	--

### 32. 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

### 33. 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）	5,530,256,104.45		42,929,892.32	5,487,326,212.13
其他资本公积	25,312,316.11			25,312,316.11
合计	5,555,568,420.56		42,929,892.32	5,512,638,528.24

注：本期资本公积减少为收购少数股东股权减少的资本公积。

### 34. 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

### 35. 其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	2,414,683.93	-3,917,793.25				-3,917,793.25	-1,503,109.32

益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	2,414,683.93	-3,917,793.25				-3,917,793.25		-1,503,109.32
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	364,999,205.85	1,654,671.09				1,654,671.09		366,653,876.94
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	109,679.64	-197,727.55				-197,727.55		-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	361,383,533.58	1,852,398.64				1,852,398.64		363,235,932.22
其他	2,020,965.73							2,020,965.73
其他综合收益合计	367,413,889.78	-2,263,122.16				-2,263,122.16		365,150,767.62

### 36. 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	118,836,851.74	12,455,860.97		131,292,712.71
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				

其他				
合计	118,836,851.74	12,455,860.97		131,292,712.71

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增加 12,455,860.97 元，为按照母公司当期净利润的 10% 计提的法定盈余公积。

### 37. 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	1,980,646,676.79	1,397,079,142.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-62,697,614.06
调整后期初未分配利润	1,980,646,676.79	1,334,381,528.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	311,988,782.13	827,447,871.93
减：提取法定盈余公积	12,455,860.97	18,738,142.11
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	162,444,581.46	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	2,117,735,016.49	1,980,646,676.79

### 38. 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	8,822,766,707.06	6,755,579,458.59	10,404,432,009.00	7,584,070,150.64
其他业务	752,177,806.51	314,069,581.44	807,022,395.46	205,684,791.60
合计	9,574,944,513.57	7,069,649,040.03	11,211,454,404.46	7,789,754,942.24

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型	9,574,944,513.57	9,574,944,513.57

其中：		
经纪业务	5,240,772,753.02	5,240,772,753.02
资产管理	1,638,366,379.00	1,638,366,379.00
新房业务	1,717,993,540.81	1,717,993,540.81
商品销售	175,696,145.07	175,696,145.07
商业租赁及服务	233,740,716.77	233,740,716.77
其他	568,374,978.90	568,374,978.90
按经营地区分类		
其中：		
华北	3,914,465,265.60	3,914,465,265.60
华东	4,482,467,640.28	4,482,467,640.28
云南	498,767,202.50	498,767,202.50
华南	23,966,022.08	23,966,022.08
海外	14,936,142.71	14,936,142.71
其他	640,342,240.40	640,342,240.40
合计	9,574,944,513.57	9,574,944,513.57

### 39. 税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	815,206.49	994,929.20
城市维护建设税	25,536,749.18	29,039,221.90
教育费附加	20,343,532.09	23,028,007.93
房产税	10,357,233.12	14,301,768.24
土地增值税	1,616,307.38	5,659,250.96
土地使用税	979,693.84	982,397.78
印花税	2,065,205.22	1,993,898.71
车船使用税	10,063.80	25,874.37
其他税金	1,207,150.35	825,241.72
合计	62,931,141.47	76,850,590.81

### 40. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	564,384,743.91	771,142,847.47
广告宣传费	181,526,307.41	103,675,250.27
运费	4,533,933.16	4,826,771.84
水、电费	6,398,282.29	12,610,645.59

租赁费	15,919,977.91	58,851,446.42
销售代理及佣金	1,507,619.26	1,618,538.06
折旧与摊销	2,752,498.25	4,381,461.81
办公通讯应酬费	16,027,564.13	22,657,635.99
修理及安装费	7,932,740.59	10,063,259.10
其他	10,059,428.17	8,698,047.90
合计	811,043,095.08	998,525,904.45

#### 41. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	586,848,552.56	609,675,859.26
租赁费	85,167,828.66	79,320,754.04
折旧、摊销费	85,690,893.90	105,451,618.95
办公通讯应酬费	179,944,288.52	231,871,490.27
其他	61,881,356.05	55,663,409.72
合计	999,532,919.69	1,081,983,132.24

#### 42. 研发费用

单位：元

项目	本年发生额	上年发生额
折旧与摊销	21,080,234.03	
职工薪酬	5,636,176.84	3,235,987.74
设计费	199,749.97	157,886.81
其他费用	408,900.95	326,474.63
合计	27,325,061.79	3,720,349.18

#### 43. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	180,546,052.92	172,848,558.99
减：利息收入	61,491,644.42	24,784,101.93
利息净支出	119,054,408.50	148,064,457.06
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		

银行手续费	43,592,802.11	48,899,876.19
其他	17,540,196.33	2,328,550.33
合计	180,187,406.94	199,292,883.58

#### 44. 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	43,592,802.11	68,422,222.46
增值税加计抵减	17,540,196.33	10,904,792.94
小微企业免税	43,592,802.11	27,613.08
收到的扣缴税款手续费	17,540,196.33	1,489.20
合计	148,892,188.15	79,356,117.68

#### 45. 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	2,206,099.13	-599,476.96
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,095,039.94	699,436.10
交易性金融资产在持有期间的投资收益	19,098,373.12	40,107,244.14
处置交易性金融资产取得的投资收益		2,314,466.05
其他	2,133,699.89	
合计	21,343,132.20	42,521,669.33

#### 46. 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	18,533,759.77	54,935,812.22
交易性金融负债	-19,529,600.00	
按公允价值计量的投资性房地产	4,026,413.98	18,683,254.78
其他非流动资产	1,900,000.00	
合计	4,930,573.75	73,619,067.00

#### 47. 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	-25,687,915.05	-7,358,135.23

债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收款项类投资减值损失		
应收账款坏账损失	-40,768,030.91	-56,462,038.01
其他流动资产坏账损失	-26,421,201.48	-30,353,706.55
财务担保合同减值损失	143,942.87	-157,882.16
合计	-92,733,204.57	-94,331,761.95

#### 48. 资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-538,937.39	-210,865.67
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,108,824.24	848,374.80
三、商誉减值损失	-11,199,200.00	
合计	-12,846,961.63	637,509.13

#### 49. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产损失	26,183.33	-11,690.17

#### 50. 营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	417,581.80	18,028.10	417,581.80
罚款及违约金收入等	6,842,078.75	29,072,174.71	
其他	13,673,440.07	12,304,873.74	10,070,543.87
合计	20,933,100.62	41,395,076.55	20,933,100.62

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本年发生额					上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	其中：由递延收益转入	计入其他收益	其中：由递延收益转入	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
奖励及扶持资金			92,410,204.26				59,078,455.64		与收益相关
税收返还			17,896,257.20				9,298,766.82		与收益相关
装修补贴			1,113,996.60	1,113,996.60					与资产相关
稳岗补贴			5,419,097.91						与收益相关
创文经费			26,000.00				45,000.00		与收益相关
新冠肺炎疫情专项扶持资金	250,000.00								与收益相关
新冠肺炎疫情专项稳岗补贴	167,581.80								与收益相关
其他政府补助明细						18,028.10			与资产相关
合计	417,581.80		116,865,555.97	1,113,996.60		18,028.10	68,422,222.46		

## 51. 营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出	409,202.32	832,607.63	409,202.32
非常损失			
非流动资产报废损失	7,471,147.41	667,951.30	7,471,147.41
罚款及赔偿支出	21,216,886.47	11,776,546.61	21,216,886.47
其他	2,410,753.63	1,821,541.31	2,410,753.63
合计	31,507,989.83	15,098,646.85	31,507,989.83

## 52. 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	212,702,468.96	308,513,558.71
递延所得税费用	-54,262,593.97	25,672,280.01
合计	158,439,874.99	334,185,838.72

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本年发生额
利润总额	483,312,870.59
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	120,828,217.65
子公司适用不同税率的影响	-53,754,205.43
调整以前期间所得税的影响	6,092,890.35
非应税收入的影响	-1,988,744.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,440,278.25
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-683,328.05
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	79,404,340.96
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	1,625.87
其他	98,800.33
所得税费用	158,439,874.99

## 53. 其他综合收益

详见附注七、35、其他综合收益。

## 54. 现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代收代付	19,885,839,930.88	21,627,972,061.43
保证金、定金、押金	13,346,680.03	42,812,450.66
政府补助	130,926,485.40	68,339,250.56
利息收入	62,494,105.72	27,205,861.19

其他	11,180,415.01	10,040,255.49
违约金及罚款收入	14,478,091.65	40,399,046.93
业务往来款	661,641,674.67	4,816,895.45
应收款项类投资	2,063,608,500.00	6,939,900,978.63
合计	22,843,515,883.36	28,761,486,800.34

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代付款	19,877,123,112.75	21,422,390,470.83
保证金、定金、押金	15,830,556.20	38,035,488.35
期间费用	630,512,049.15	569,871,357.49
其他	17,784,263.17	5,358,114.78
罚款及赔偿支出等	23,480,853.47	14,045,848.52
业务往来款	565,759,754.63	943,705,274.04
应收款项类投资	1,179,660,000.00	6,685,921,000.00
合计	22,310,150,589.37	29,679,327,554.01

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资款		5,955,100.00
合计		5,955,100.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
重大资产重组中介机构费		17,157,244.33
处置子公司现金净额		77,913.81
合计		17,235,158.14

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关)	244,473,779.17	164,086,516.66
信托项目款	383,000,000.00	879,100,000.00
合计	627,473,779.17	1,043,186,516.66

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	321,724,489.69	268,050,813.00
信托投资款	847,761,455.92	521,420,000.02
其他融资费用	2,500,000.00	21,625,300.00
合计	1,171,985,945.61	811,096,113.02

## 55. 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	324,872,995.60	855,228,103.96
加：资产减值准备	12,846,961.63	-637,509.13
信用减值损失	92,733,204.57	94,331,761.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,255,686.90	71,487,288.74
无形资产摊销	79,224,114.03	60,026,842.45
长期待摊费用摊销	454,760,145.24	515,897,434.65
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）	-26,183.33	23,734.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,471,147.41	667,951.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,930,573.75	-73,619,067.00
财务费用（收益以“-”号填列）	180,546,052.92	172,848,558.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-21,343,132.20	-42,521,669.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-62,227,708.21	8,951,755.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	12,651,411.07	23,248,242.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,343,462.60	79,152,067.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	524,360,411.52	-749,743,708.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	543,463,048.36	169,553,155.36
其他	20,051,938.82	
经营活动产生的现金流量净额	2,243,052,983.18	1,184,894,943.25
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	4,243,351,824.95	2,287,082,162.63
减：现金的期初余额	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59
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	1,956,269,662.32	117,081,754.04

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：	--

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
其中：	--
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63
其中：库存现金	8,377,079.06	12,711,503.08

可随时用于支付的银行存款	3,757,751,634.70	2,274,370,659.55
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	3,766,128,713.76	2,287,082,162.63
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		

#### 56. 所有者权益变动表项目注释

适用  不适用

#### 57. 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	477,223,111.29	详见其他说明（1）
其他非流动资产	50,000,000.00	详见其他说明（2）
固定资产	67,778,666.63	详见其他说明（3）
投资性房地产	1,764,659,870.00	详见其他说明（4）
合计	2,359,661,647.92	

受限原因：

##### （1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为 477,223,111.29 元，其中：①住房租赁风险防控金 209,967,751.06 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；②定期存单质押 195,000,000.00 元，其中本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司以其定期存单 75,000,000.00 元作为质押向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得借款 9,996.00 万元，质押期限至 2021 年 6 月 19 日，以其定期存单 80,000,000.00 元作为质押向中国民生银行股份有限公司昆明分行

取得借款 8,000.00 万元，质押期限至 2021 年 6 月 18 日。本公司以定期存单 40,000,000.00 元作为质押向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得借款 4,000.00 万元，质押期限至 2021 年 6 月 29 日；③按揭保证金及其他业务保证金 21,200,096.28 元；④银行承兑汇票保证金 41,943,349.50 元；⑤商业预付卡存管保证金 6,730,280.00 元；⑥合同买卖纠纷司法冻结 2,381,634.45。

### （2）其他非流动资产受限说明

本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司以定期存单 5,000.00 万元作为质押，向大连银行股份有限公司丰台支行取得借款 4,800.00 万元，质押期限至 2021 年 3 月 26 日。

### （3）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 50,000.00 万元作抵押,借款期限为 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 30 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 13,649,013.52 元。截止期末,上述借款余额 5,000.00 万元,在“短期借款”中列报。

本公司以昆明市新纪元广场(新纪元广场写字楼)8 层、16 层及昆明市新纪元广场(新纪元广场停车场)6 层房产作为抵押物,为本公司子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.00 万元综合授信提供抵押担保。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 10,869,203.53 元。截止期末,昆明百货大楼(集团)家电有限公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 19,996.00 万元(另有 15,500.00 万元定期存单质押)。截止期末,昆明百货大楼(集团)家电有限公司在该担保额度下尚未到期的借款金额为 4,496.00 万元。截止报告期末上述借款余额为 4,496.00 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 6 月 9 日至 2021 年 10 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 9,428,493.88 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人民中路 17 号、青年路 398 号-2 层至 7 层的房产作为抵押物，向恒生银行（中国）有限公司昆明分行借款 40,000.00 万元，借款期限为 2019 年 8 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日，与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 14,067,345.71 元。截止报告期末，上述借款余额 36,000.00 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 4,625,739.66 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 3,412,253.38 元。截止报告期末，上述借款余额为 7,800.00 万元，在“长期借款”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，向云投商业保理（深圳）有限公司借款 5,000.00 万元，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 11,726,616.95 元。截止报告期末，上述借款余额为 5,000.00 万元，在“长期借款”中列报。

#### （4）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 6 月 9 日至 2021 年 10 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。

本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以人民中路 17 号、青年路 398 号-2 层至 7 层的房产作为抵押物，向恒生银行（中国）有限公司昆明分行借款 40,000.00 万元，借款期限为 2019 年 8 月 1 日至 2021 年 1 月 31 日，本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 36,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”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 28,000.00 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 22,000.00 万元，其中 6,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，16,000.00 万元在“长期借款”中列报。

#### （5）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 15,158.336 万元，借款期限为 2020 年 1 月 2 日至 2023 年 1 月 1 日。截止报告期末，上述借款余额 10,658.336 万元，其中 1,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，9,658.336 万元在“长期借款”中列报。

## 58. 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	1,563,284.56	6.5249	10,200,275.43
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

适用  不适用

#### 59. 套期

适用  不适用

#### 60. 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	116,865,555.97	其他收益	116,865,555.97
政府补助	417,581.80	营业外收入	417,581.80

(2) 政府补助退回情况

适用  不适用

#### 61. 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

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海蝉觉网络科技有限公司	2020 年 4 月 30 日	17,000,000.00	100.00%	现金收购	2020 年 4 月 30 日	以取得被购买方控制权为确定依据	1,593,522.48	-3,963,482.77

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	上海蝉觉网络科技有限公司
-- 现金	17,000,000.00
-- 非现金资产的公允价值	
-- 发行或承担的债务的公允价值	
-- 发行的权益性证券的公允价值	
-- 或有对价的公允价值	
-- 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
-- 其他	
合并成本合计	17,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	21,721,700.10
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-4,721,700.10

注：本公司以现金人民币 17,000,000.00 元收购上海蝉觉网络科技有限公司（以下简称：“蝉觉”）100%股权，购买日为 2020 年 4 月 30 日。经评估机构评估蝉觉在购买日的可辨认净资产的公允价值为 21,721,700.10 元，因此在合并层面形成负商 4,721,700.10 元。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	上海蝉觉网络科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	4,540.98	4,540.98
应收款项	4,833,855.50	4,833,855.50
无形资产	28,000,000.00	
负债：		
应付职工薪酬	333,965.60	333,965.60

项目	上海蝉觉网络科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
应交税费	316,523.77	316,523.77
其他应付款	6,266,207.01	6,266,207.01
净资产	21,721,700.10	-2,078,299.90
减：少数股东权益		
取得的净资产	21,721,700.10	-2,078,299.90

注：购买日可辨认资产、负债公允价值的确定方法：购买上海蝉觉网络科技有限公司以被购买方购买日账面资产、负债为基础，识别可明确辨认的净资产部分，参考北京亚超资产评估有限公司出具的“北京亚超评报字（2021）第 A109 号 ”《资产评估报告书》的评估值确认可辨认净资产的公允价值。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

(6) 其他说明

无

## 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

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确	处置价款与处置投资对应的合并财务报表	丧失控制权之	丧失控制权之	丧失控制权之	按照公允价值重新计	丧失控制权之日剩余股权公	与原子公司股权投资相关的
-------	--------	--------	-----	----------	-----------	--------------------	--------	--------	--------	-----------	--------------	--------------

			置方式		定依据	层面享有该子公司净资产份额的差额	日剩余股权的比例	日剩余股权的账面价值	日剩余股权的公允价值	量剩余股权产生的利得或损失	允价值的确定方法及主要假设	其他综合收益转入投资损益的金额
湖南楼家信息技术有限公司	1,765,249.00	100.00%	转让	2020年6月24日	以股权转让协议约定的交割日							
东莞我爱我家房地产经纪有限公司		51%	终止合作	2020年10月30日	双方发展战略不同,提前终止合作							

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### 5. 其他原因的合并范围变动

适用  不适用

本报告期新设和注销的子公司如下:

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
相寓(深圳)房屋租赁有限公司	新设	拓展市场,扩大业务线,提高市占率,利于增厚公司业绩
深圳市相寓租赁服务有限公司	新设	
爱盟(东莞)房地产经纪有限公司	新设	
广东汇易有家信息科技有限公司	新设	
昆明昆百高创商业管理有限公司	新设	
汇有家科技服务有限公司	新设	
山西伟业创享科技有限公司	新设	
深圳至家空间设计有限公司	新设	
四川蓝海购企业策划有限公司	新设	
苏州富显倨企业管理咨询有限公司	新设	
太原市恒泰伟业房地产经纪有限公司	新设	
我爱我家创新技术(南京)有限公司	新设	
我爱我家投资管理有限公司	新设	
郑州欧睿房地产营销策划有限公司	新设	
济南汇众房地产经纪有限公司	注销	
深圳信思顺企业管理咨询有限公司	注销	
无锡艾佳美居装饰设计有限公司	注销	
长沙爱屋物业管理有限公司	注销	

### 6. 其他

适用  不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
我爱我家数据服务有限公司	北京	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	100.00		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	100.00		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	融资担保业	60.00	40.00	非同一控制下企业合并

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 42 家子公司，我爱我家数据服务有限公司含下属 112 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%	-3,338,141.84		104,665,498.70

(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	347,159,289.04	89,672,505.59	436,831,794.63	175,168,047.91		175,168,047.91	358,868,719.59	90,873,390.41	449,742,110.00	179,733,008.67		179,733,008.67

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	35,656,725.56	-8,345,354.61	-8,345,354.61	48,837,369.62	41,664,358.81	-11,383,330.32	-11,383,330.32	-84,591,233.84

(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

无

## 3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明市	昆明	房地产	49.00%		权益法
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明市	昆明	商务服务业	2.44%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用  不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司
流动资产	187,735,920.00	49,968,444.99	181,992,581.38	63,238,057.77
非流动资产	16,397,960.29	33,573,675.11	16,950,173.00	34,460,981.75
资产合计	204,133,880.29	83,542,120.10	198,942,754.38	97,699,039.52
流动负债	15,040,488.42	7,535,896.21	14,517,185.56	19,912,730.85
非流动负债	2,207,147.86		2,130,569.70	
负债合计	17,247,636.28	7,535,896.21	16,647,755.26	19,912,730.85
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	186,886,244.01	76,006,223.89	182,294,999.12	77,786,308.67
按持股比例计算的净资产份额	91,574,259.56	1,853,810.34	89,324,549.57	1,897,227.04
调整事项				
--商誉				

--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	91,574,259.56	1,853,810.34	89,324,549.57	1,897,214.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	222,035.40		238,389.28	
净利润	4,591,244.89	-1,780,084.78	-1,160,429.51	-1,258,356.89
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	4,591,244.89	-1,780,084.78	-1,160,429.51	-1,258,356.89
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	196,829.67	197,023.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-194.17	-162.59
--其他综合收益		
--综合收益总额	-194.17	-162.59

## (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	2020年12月31日
银行存款	3,757,751,634.70
其他货币资金	477,223,111.19
交易性金融资产	825,947,859.77
其他流动资产-应收款项投资	771,088,248.31
应收款项融资	367,456.16
应收账款	1,339,798,214.77
其他应收款	1,156,027,045.09
其他权益工具投资	62,212,368.31

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。

本公司应收款项融资、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2020年12月31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	2020年12月31日
短期借款	2,050,024,541.96
应付票据	90,253,000.00
应付账款	336,468,779.20
其他应付款	2,814,187,888.50
一年内到期的非流动负债	472,022,654.27

(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	386,000,000.00	7,000,000.00	350,200,000.00	204,383,360.00		
长期应付款	84,383,360.00					3,611,491.76

### 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	2020年12月31日
短期借款	2,050,024,541.96
一年内到期的非流动负债	386,000,000.00
长期借款	561,583,360.00

于2020年12月31日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加50个基点	-14,988,039.51
人民币基准利率下降50个基点	14,988,039.51

## 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			825,947,859.77	825,947,859.77
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产				-
（1）债务工具投资				-
（2）权益工具投资			315,960,000.00	315,960,000.00
（3）衍生金融资产				-
（4）理财产品			509,987,859.77	509,987,859.77
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期 损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）应收款项融资			367,456.16	367,456.16
（1）应收票据			367,456.16	367,456.16
（2）应收账款				
（三）其他权益工具 投资			62,212,368.31	62,212,368.31
（四）投资性房地产		2,198,331,793.98		2,198,331,793.98
1. 出租用的土地使用 权				-
2. 出租的建筑物		2,198,331,793.98		2,198,331,793.98
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				
（六）其他非流动资 产			51,900,000.00	51,900,000.00
持续以公允价值计 量的资产总额		2,198,331,793.98	940,427,684.24	3,138,759,478.22
（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			19,529,600.00	19,529,600.00
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
悦尚西城商业购物中心	228,451,500.00	收益法	注
悦尚西城写字楼	41,800,000.00	市场比较法	
新都会商铺	553,148,600.00	市场法	注
京隆国际公寓	52,016,023.98	市场比较法、收益法	注
虹井路房产 618 弄 32 号 601 室	6,800,000.00	市场比较法、收益法	
虹井路房产 618 弄 32 号 602 室	7,200,000.00	市场比较法、收益法	注
张杨路房产	12,800,000.00	市场比较法、收益法	注
东方路房产	10,500,000.00	市场比较法、收益法	注
康乐金街	83,820,000.00	市场比较法、收益法	注
合计	2,208,445,980.00		

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（以下简称“太和先机”），持有本公司17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇先生持有本公司5.52%的股权，谢勇先生合计持有本公司22.97%的股权。

本企业最终控制方是谢勇。

母公司和最终控制方均不对外提供财务报表，不存在母公司之上与其最相近的对外提供财务报表的母公司名称。

2020 年，母公司注册资本或实收资本未发生变化。

## 2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见九、1、（1）企业集团的构成。

## 3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

## 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
华夏西部经济开发有限公司	受同一实际控制人控制
北京五八信息技术有限公司	持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司
瑞庭网络技术上海有限公司	持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司
五八同城信息技术有限公司	持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司

## 5. 关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	电商平台建设及服务			否	100,000.00
瑞庭网络技术上海有限公司	购入网络端口产品	75,522,789.00	110,000,000.00	否	100,867,030.00
北京五八信息技术有限公司	购入网络端口产品	112,360,969.90	130,000,000.00	否	121,872,114.00
五八同城信息技术有限公司	购入网络端口产品	6,092,688.68	12,000,000.00	否	10,454,515.68

#### 出售商品/提供劳务情况表

适用  不适用

### （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用  不适用

### （3）关联租赁情况

适用  不适用

(4) 关联担保情况

①本公司作为担保方

本期无此情况。

②本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏西部经济开发有限公司	44,000,000.00	2015年6月1日	2020年5月26日	是

关联担保情况说明

华夏西部经济开发有限公司为本公司子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司向富滇银行昆明新城支行借款 20,000.00 万元提供担保，借款期限是 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

(5) 关联方资金拆借

适用  不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用  不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬		11,412,900.00

(8) 其他关联交易

适用  不适用

## 6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		4,597,900.80	
预付账款	瑞庭网络技术(上海)有限公司	1,616,565.67		2,245,602.10	
预付账款	北京五八信息技术有限公司	1,411,750.00		700,002.60	
其他应收款	北京五八信息技术有限公司	210,000.00			

## 7. 关联方承诺

适用  不适用

## 8. 其他

适用  不适用

## 十三、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

适用  不适用

### 2. 以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3. 以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4. 股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

### 5. 其他

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

2020年6月16日，本公司召开2019年度股东大会审议通过《未来三年股东分红回报规划（2020—2022年）》，未来三年公司根据公司章程规定，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%。公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利。在公司实现盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展，具备现金分红条件的前提下，公司应当优先采用现金分红的利润分配方式。

### 2. 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2020年12月31日，公司作为被告的未决诉讼及仲裁共计218件、涉诉金额为6515.16万元，公司作为第三人的未决诉讼及仲裁共计23件、涉诉金额为661.6万元。公司预计上述未决诉讼及仲裁对公司的经营、财务状况等无重大影响。

## (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2020年12月31日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为2.9343亿元。

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2020年12月31日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为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

单位：元

拟分配的利润或股利	30,168,279.41
经审议批准宣告发放的利润或股利	30,168,279.41

根据《公司法》及《公司章程》规定，公司第十届董事会第九次会议研究决定拟以目前扣除回购股份后的股本2,320,636,878股为基数（总股本2,355,500,851股、回购股份34,863,973股），2020年向全体股东每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，占合并报表本期可分配利润的10.17%，占母公司报表

本期可分配利润的 27.23%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 1,505,443,980.88 元，母公司报表累计可供分配利润 119,032,926.46 元。本事项尚需提交公司 2020 年年度股东大会审议。

### 3. 销售退回

适用  不适用

### 4. 其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

经 2021 年 3 月 22 日召开的公司第十届董事会第八次会议审议通过，公司拟非公开发行 A 股股票，发行对象为西藏太和先机投资管理有限公司，发行价格为 3.07 元/股，发行数量不超过不超过 706,650,255 股（含 706,650,255 股），募集资金总额不超过 70,000.00 万元（含 70,000.00 万元），所募集资金计划用于数字化建设项目（一期）、直营城市公司人店规模提升项目（一期）和加盟业务扩张项目（一期）。此次非公开发行 A 股股票预案已经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过，尚需获得中国证监会核准。

## 十六、其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

适用  不适用

### 2. 债务重组

适用  不适用

### 3. 资产置换

适用  不适用

### 4. 年金计划

适用  不适用

### 5. 终止经营

适用  不适用

### 6. 分部信息

适用  不适用

### 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## (1) 关于收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%股权进展情况

2020年8月6日，公司已完成收购林洁持有的我爱我家房地产经纪1.56%的股权的工商变更登记手续，收购已完成，我爱我家房地产经纪将成为本公司的全资子公司。

## (2) 关于湖南蓝海购企业策划有限公司业绩承诺事项

业绩承诺方及补偿义务人为谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行企业股权管理合伙企业(有限合伙)承诺，自2019年1月1日起，湖南蓝海购企业策划有限公司(以下简称“蓝海购”)截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日累积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所有者的净利润分别不低于人民币7,000万元、人民币15,000万元及人民币24,000万元。并由蓝海购当年年度审计聘请的或经本次交易双方同意的具备证券期货资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。蓝海购实现的累积实际净利润与当期期末累积承诺净利润的差额应根据前述会计师事务所出具的《专项审核报告》确定。

①如果自2019年1月1日起，蓝海购截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日累积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所有者的净利润分别不低于人民币7,000万元、人民币15,000万元及人民币24,000万元，则补偿义务人无需进行补偿。

②如果自2019年1月1日起，蓝海购截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日累积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所有者的净利润未达到人民币7,000万元、人民币15,000万元及人民币24,000万元，则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定，对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审核报告确认：蓝海购截至2020年12月31日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为17,539.16万元，已达到业绩承诺的净利润数。

## (3) 重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

年 限	2020年12月31日
1年以内(含1年)	720,302,051.11
1年至2年(含2年)	476,103,083.27
2年至3年(含3年)	283,114,680.69

3 年以上	430,228,313.66
合 计	1,909,748,128.73

## 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	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51
其中：账龄组合	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51
关联方组合										
合计	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51

## 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			5.00%
一至二年			10.00%
二至三年			20.00%
三至四年			30.00%
四至五年			50.00%
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。

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

③按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	
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	1,210,306.44

(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	其他	
账龄组合	1,234,837.84	-24,531.40				1,210,306.44
合计	1,234,837.84	-24,531.40				1,210,306.44

(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	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	100.00	1,210,306.44
合计	1,210,306.44	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	381,500,000.00	231,500,000.00
其他应收款	1,998,774,706.26	2,027,243,534.40
合计	2,380,274,706.26	2,258,743,534.40

### (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	210,000,000.00	210,000,000.00
我爱我家数据服务有限公司	150,000,000.00	
合计	381,500,000.00	231,500,000.00

#### ② 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	4-5 年	尚未支付	未减值
合计	21,500,000.00	--	--	--

#### ③ 坏账准备计提情况：

适用  不适用

### (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	23,437,153.30	13,511,464.13

备用金及员工公务借支款项	86,500.00	374,000.00
内部往来款	1,645,848,999.53	1,682,314,981.20
合计	2,010,351,459.83	2,037,179,252.33

## 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)	
2019年1月1日余额	306,930.71		9,283,573.01	9,590,503.72
2019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	345,214.21			345,214.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	652,144.92		9,283,573.01	9,935,717.93

## 按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	1,646,084,188.81
1至2年	13,022,918.05
2至3年	
3年以上	351,244,352.97
3至4年	
4至5年	5,687.39
5年以上	351,238,665.58
合计	2,010,351,459.83

## 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	收回或转回	
坏账准备	9,935,717.93	1,641,035.64		11,576,753.57

合计	9,935,717.93	1,641,035.64		11,576,753.57
----	--------------	--------------	--	---------------

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

## 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
云南百大房地产有限公司	内部往来款	448,516,506.87	1年以内	22.31%	
昆明百货大楼商业有限公司	内部往来款	438,716,309.69	1年以内	21.82%	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	政府性款项	340,978,807.00	5年以上	16.96%	
昆明百大集团商业管理有限公司	内部往来款	247,991,705.57	1年以内	12.34%	
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	175,936,367.00	1年以内	8.75%	
合计		1,652,139,696.13		82.18%	

## 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	7,632,916,840.14		7,632,916,840.14	7,531,233,996.16		7,531,233,996.16
对联营、合营企业投资						
合计	7,632,916,840.14		7,632,916,840.14	7,531,233,996.16		7,531,233,996.16

## (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
北京我爱我家房地产经纪有限公司	6,413,459,901.29	101,682,843.98	6,515,142,745.27			
上海公信融资担保有	58,954,430.84			58,954,430.84		

限公司					
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03			1,058,819,664.03	
我爱我家数据服务有限公司		6,515,142,745.27		6,515,142,745.27	
合计	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27	7,632,916,840.14	

(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	62,561,454.74		65,343,544.43	
其他业务	19,202,388.97		21,841,456.67	
合计	81,763,843.71		87,185,001.10	

是否已执行新收入准则

是  否

#### 5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	150,000,000.00	210,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	4,619,178.08	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	295,614.19	5,185,258.83
合计	154,914,792.27	215,185,258.83

## 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	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,656,881.87	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,000,055.54	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-488,577.46	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,721,700.10	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	2,798,744.61	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	904,159.77	
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	4,026,413.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,696,140.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,680,988.33	
减：所得税影响额	-4,330,273.33	
少数股东权益影响额（税后）	1,040,612.84	
合计	-7,781,853.62	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 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	3.05%	0.1344	0.1344
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.12%	0.1378	0.1378

### 3. 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

### 4. 其他

适用  不适用

## 第十三节 备查文件目录

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

(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

(三) 报告期内在中国证监会指定报纸及网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

我爱我家控股集团股份有限公司

董事长 谢勇

2021年4月28日