防伪编号：**02720210400007994 80**

报告文号：众环审字(2021)1600104号

委托单位：我爱我家控股集团股份有限公司

事务所名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

报告日期：2021-04-26

报备时间：2021-04-27 11:57

业务所在地：湖北省

签字注册会计师：杨漫辉

雷小兵

02720210400007994 80

我爱我家控股集团股份有限公司

审计报告

事务所名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：13807162140

传　　真：027-85424329

通 讯 地 址：湖北省-武汉市-武昌区东湖路169号

电 子 邮 件：zhjwh@uppsg.com

事务所网址：

云南省注册会计师协会

防伪查询电话：0871-63956186

防伪查询网址：http://www.ynicpa.org

mazars 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

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
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。	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； 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； 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； 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； 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； 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； 7.评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分；

（二）收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
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。	1.针对上述的收入与成本类型，我们通过与公司管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试， 我们选取了北京我爱我家各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符。 2.对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核； 3.我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。

四、其他信息

我爱我家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，就可能导致对我爱我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：

（项目合伙人）　　杨漫辉

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

合并资产负债表

2020年12月31日

已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	6.1	4,243,351,824.95	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	6.2	825,947,859.77	1,331,104,698.63	1,331,104,698.63
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	6.4	1,339,798,214.77	1,338,161,014.02	1,338,161,014.02
应收款项融资	6.3	367,456.16	1,779,985.00	1,779,985.00
预付款项	6.6	832,626,336.28	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	6.5	1,156,027,045.09	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	6.7	488,469,229.20	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	6.8	748,791,813.89	1,660,621,179.19	1,660,621,179.19
流动资产合计		9,635,379,780.11	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	6.9	93,892,006.13	91,685,907.00	91,685,907.00
其他权益工具投资	6.10	62,212,368.31	62,130,161.56	62,130,161.56
其他非流动金融资产				
投资性房地产	6.11	2,426,783,293.98	2,208,445,980.00	2,208,445,980.00
固定资产	6.12	330,990,825.18	355,889,552.26	355,889,552.26
在建工程	6.13	3,244,475.81	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	6.14	1,393,442,772.91	1,417,589,164.33	1,417,589,164.33
开发支出	6.15	100,386,133.47	49,473,783.68	49,473,783.68
商誉	6.16	4,811,545,713.61	4,828,152,991.92	4,828,152,991.92
长期待摊费用	6.17	755,544,378.46	870,741,994.39	870,741,994.39
递延所得税资产	6.18	402,350,150.62	340,122,442.41	340,122,442.41
其他非流动资产	6.19	107,971,179.54	117,395,876.36	117,395,876.36
非流动资产合计		10,488,363,298.02	10,344,783,270.16	10,344,783,270.16
资产总计		20,123,743,078.13	19,491,620,921.75	19,491,620,921.75

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2020/12/31

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债:				
短期借款	6.20	2,050,024,541.96	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	6.21	19,529,600.00		
衍生金融负债				
应付票据	6.22	90,253,000.00	85,629,811.00	85,629,811.00
应付账款	6.23	336,468,779.20	336,301,638.94	336,301,638.94
预收款项	6.24	64,830,025.02	79,678,813.16	615,615,225.57
合同负债	6.25	673,010,176.85	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	6.26	368,147,976.45	227,360,351.03	227,360,351.03
应交税费	6.27	1,092,529,405.64	1,072,517,483.91	1,072,517,483.91
其他应付款	6.28	2,814,187,888.50	3,118,731,150.39	3,118,731,150.39
其中：应付利息				
应付股利		2,659,739.07	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	6.29	472,022,654.27	358,660,017.35	358,660,017.35
其他流动负债	6.30	40,280,005.92	29,037,095.61	
流动负债合计		8,021,284,653.81	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	6.31	501,583,360.00	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	6.32	87,996,077.77	3,611,491.76	3,611,491.76
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	6.33	389,831,357.36	523,212,259.86	523,212,259.86
递延所得税负债	6.18	679,226,206.00	666,574,794.93	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	1,656,398,546.55
负债合计		9,739,921,654.94	9,142,288,346.54	9,142,288,346.54
股东权益:				
股本	6.34	2,355,500,851.00	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	6.35	5,512,636,528.24	5,555,568,420.56	5,555,568,420.56
减：库存股	6.37	199,974,923.41	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	6.36	365,150,767.62	367,413,889.78	367,413,889.78
专项储备				
盈余公积	6.38	131,292,712.71	118,836,851.74	118,836,851.74
一般风险准备*				
未分配利润	6.39	2,117,735,018.49	1,980,646,676.79	1,980,646,676.79
归属于母公司股东权益合计		10,282,342,952.65	10,177,991,766.46	10,177,991,766.46
少数股东权益		101,478,470.54	171,340,808.75	171,340,808.75
股东权益合计		10,383,821,423.19	10,349,332,575.21	10,349,332,575.21
负债和股东权益总计		20,123,743,078.13	19,491,620,921.75	19,491,620,921.75

法定代表人:　　主管会计工作负责人:　　会计机构负责人:

合并利润表

2020年

已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		9,574,944,513.57	11,211,454,404.46
其中：营业收入	6.40	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	6.40	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	6.41	62,931,141.47	76,850,590.81
销售费用	6.42	811,043,095.08	998,525,904.45
管理费用	6.43	999,532,919.69	1,081,983,132.24
研发费用	6.44	27,325,061.79	3,720,349.18
财务费用	6.45	180,187,406.94	199,292,883.58
其中：利息费用		180,546,052.92	172,848,558.99
利息收入		61,491,644.42	24,784,101.93
加：其他收益	6.46	148,892,188.15	79,356,117.68
投资收益（损失以“-”号填列）	6.47	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）	6.48	4,930,573.75	73,619,067.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.49	-92,733,204.57	-94,331,761.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.50	-12,846,961.63	637,509.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.51	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	6.52	20,933,100.62	41,395,076.55
减：营业外支出	6.53	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	6.54	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（净亏损以“-”号填列）		311,986,782.13	827,447,871.93
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		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
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-2,263,122.16	93,666,428.92
1、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			
2、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
（二）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
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		309,725,659.97	921,114,300.85
（二）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（元/股）		0.1344	0.3566
（二）稀释每股收益（元/股）		0.1344	0.3566

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2020年

已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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*			
收到再保险业务现金净额*			
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	6.55	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	6.55	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	6.55	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	6.55		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		652,512,087.56	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	6.55		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	6.55	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	6.55	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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2020年

已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年金额													
	归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）股东投入和减少资本					-42,929,892.32							-42,929,892.32	-69,301,849.11	-112,231,741.43
1、股东投入的普通股													300,000.00	300,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
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）股东权益内部结转														
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、本年年末余额	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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表(续)

2020年

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	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		5,775,313.88
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他													287,031.98	287,031.98
二、本年年初余额	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）股东投入和减少资本					7,289,250.01							7,289,250.01	4,980,040.57	12,269,290.58
1、股东投入的普通股													400,000.00	400,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额													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）股东权益内部结转														
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、本年年末余额	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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

2020/12/31

已审会计报表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		128,836,045.45	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	16.1		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	16.2	2,380,274,706.26	2,258,743,534.40	2,258,743,534.40
其中：应收利息				
应收股利		381,500,000.00	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		618,697.60	975,309.35	975,309.35
流动资产合计		2,509,729,449.31	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	16.3	7,632,916,840.14	7,531,233,996.16	7,531,233,996.16
其他权益工具投资		43,377,778.00	48,513,778.00	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	677,686,000.00
固定资产		111,451,772.22	119,762,252.07	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	7,436,469.93
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		14,811,519.55	283,417.06	283,417.06
递延所得税资产		15,901,620.52	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		8,505,060,902.66	8,495,741,532.07	8,495,741,532.07
资产总计		11,014,790,351.97	10,951,097,728.79	10,951,097,728.79

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

2020/12/31

已审会计报表

由审计环会计师事务所（特殊普通合伙）

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款		552,421,583.34	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		3,778,645.99	3,792,734.98	3,792,734.98
预收款项		10,916,987.03	6,569,494.24	6,569,494.24
合同负债				
应付职工薪酬		2,902,312.33	2,687,475.35	2,687,475.35
应交税费		15,872,961.10	14,215,091.28	14,215,091.28
其他应付款		774,212,782.16	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	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	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**	**1,479,895,050.40**
非流动负债：				
长期借款		260,000,000.00	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	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	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**	**668,729,080.78**
负债合计		**2,250,338,726.10**	**2,148,624,131.18**	**2,148,624,131.18**
股东权益：				
股本		2,355,500,851.00	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	5,888,681,385.68
减：库存股		199,974,923.41	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益		23,642,245.17	23,778,245.17	23,778,245.17
专项储备				
盈余公积		119,461,877.04	107,006,016.07	107,006,016.07
未分配利润		577,140,190.39	627,482,023.10	627,482,023.10
股东权益合计		**8,764,451,625.87**	**8,802,473,597.61**	**8,802,473,597.61**
负债和股东权益总计		**11,014,790,351.97**	**10,951,097,728.79**	**10,951,097,728.79**

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

2020年

已审会计报表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位:人民币元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	16.4	81,763,843.71	87,185,001.10
减：营业成本	16.4		
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）	16.5	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			
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

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2020年

已审会计报表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

股东权益变动表

2020年

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

已审会计报表
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

项目	本年金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）							-136,000.00		12,455,860.97	-50,341,832.71	-38,021,971.74
（一）综合收益总额							-136,000.00			124,558,609.72	124,422,609.72
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配									12,455,860.97	-174,900,442.43	-162,444,581.46
1、提取盈余公积									12,455,860.97	-12,455,860.97	
2、对股东的分配										-162,444,581.46	-162,444,581.46
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2020年

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

已审会计报表
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

项目	上年金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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、本年年初余额	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）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
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、对股东的分配										-162,444,581.46	-162,444,581.46
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	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：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

我爱我家控股集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

1 公司基本情况

1.1 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：9153010021657550 81。

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。

1.2 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）。

1.3 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。

1.4 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。

1.5 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。

1.6 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	花嘉俊	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“8.合并范围的变更”。

2 财务报表的编制基础

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。

3 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。

4 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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。

4.1 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。

4.2 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。

4.3 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。

4.4 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 4.13“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）。

4.5 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，详见本附注 4.13“长期股权投资”或本附注 4.9“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”（详见本附注 4.13、（2）④）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。

4.6 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，按照本附注 4.13（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。

4.7 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。

4.8 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。

4.9 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负责或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融工具减值

①金融工具减值计量

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

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

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

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

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

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

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

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

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的

经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

②按组合评估预期信用风险损失的方法

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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

（4）金融负债的分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（5）金融负债的终止确认

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当

前可执行的；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（7）权益工具

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

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

（8）应收款项融资

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

4.10 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。

4.11 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附注 4.9 金融工具。

4.12 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。

4.13 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，其会计政策详见附注四、9“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。

4.14 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四、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。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

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

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.20“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。

4.16 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附注 4.20“长期资产减值”。

4.17 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。

4.18 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附注 4.20“长期资产减值”。

4.19 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。

4.20 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。

4.21 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。

4.22 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。

4.23 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。

4.24 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（参见本附注 4.17 “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。

4.25 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时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。商品销售一般以现金、银行卡、微信或支付宝结账。

（2）房地产销售收入

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

（3）提供劳务收入

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

公司合并北京我爱我家房地产经纪有限公司之后，劳务收入将主要表现为我爱我家的房地产经纪及相关衍生业务的收入，具体的收入分类和确认标准如下：

①房地产经纪业务

a、二手房买卖业务

本公司作为居间方，在促成交易双方达成二手房买卖交易并签订房屋买卖合同后，根据与交易双方签订的买卖居间服务合同约定收取佣金。本公司在履行完毕合同约定的居间服务义务后确认收入。

b、二手房租赁业务

本公司作为居间方，在促成交易双方达成房屋租赁交易并签订房屋租赁合同后，根据与交易双方签订的租赁居间服务合同约定收取佣金。本公司在交易双方签订房屋租赁合同并履行完毕合同约定的居间服务义务后确认收入。

②新房业务

a、代理销售业务

本公司提供的代理销售服务达到合作协议条款约定时，根据新房成交金额、结算周期、结算方式、代理费率等计算应收取的代理费并向开发商开具结算单，本公司在新房购买合同签订且购房者缴纳全款或银行支付购房款后确认代理销售收入。

b、分销业务

本公司在促成买卖双方签订购房合同后，跟进新房销售和购房款缴纳等事项的进度，根据新房成交金额及分销合作协议中对分销佣金费率、结算周期及条件的规定，与开发商或者总代理商进行结算，并在签订新房购买合同且购房者支付首付款或银行贷款审批后确认收入。

c、电商业务

本公司依据与开发商或合作商的协议约定进行结算，在房屋交易实现，经开发商确认并签订新房购买合同后确认收入。

③资产管理业务

a、分散式房屋管理

本公司作为资管机构，与房屋业主签订出租委托代理合同，为业主提供代理出租、代收转付租金、房屋保洁、后期修理等服务，并收取管理服务费。管理服务费在本公司按照合同约定向业主转付承租人租金时予以扣除，并在资产管理服务提供期间内分期确认为收入。

b、整栋式公寓管理

本公司作为公寓整体承租人与公寓业主签订租赁合同，并根据合同约定向其支付租金，租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益；同时，本公司作为出租方与承租人签订租赁合同，按照合同约定收取房屋租金及服务费，在租赁期内各个期间按照直线法确认收入。

公司合并北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司两家公司之后，这两家金融类业务形成的劳务收入具体的收入分类和确认标准如下：

①引荐类服务

本公司将有贷款需求的人引荐给银行，并收取引荐服务费，于相关服务达到合同约定的义务完成时点确认收入。

②贷款过程服务

本公司为二手房买卖业务中买卖双方提供办理贷款和过户等相关服务并收取履约服务费，于相关服务达到合同约定的义务完成时点确认收入。

③居间服务

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

④资金类业务

本公司与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款。获得的信托收益及收取的服务费在整个借款期分期确认收入。

4.26 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。

4.27 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、清偿负债同时进行时，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。

4.28 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。

4.29 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本附注 4.12“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附注十中披露。

4.30 重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

1）财务报表列报项目变更

①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而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报。

对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

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

5 税项

5.1 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%
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
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
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%

5.2 税收优惠

5.2.1 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：《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。

5.2.2 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业增值税政策的公告》(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。

5.2.3 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。

6 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020 年。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

6.1 货币资金

6.1.1 货币资金明细

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			8,377,079.06			12,711,503.08
-人民币			8,377,079.06			12,711,503.08
银行存款：			3,757,751,634.70			2,274,370,659.55
-人民币			3,757,751,634.70			2,264,730,094.18
-美元				1,381,922.16	6.9762	9,640,565.37
其他货币资金：			477,223,111.19			221,214,993.10
-人民币			477,223,111.19			221,214,993.10
合计			4,243,351,824.95			2,508,297,155.73

6.1.2 受限制的货币资金情况

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
其他货币资金	195,000,000.00	152,000,000.00	定期存单质押
其他货币资金	21,200,096.18	20,887,609.48	按揭保证金及其他业务保证金
其他货币资金	6,730,280.00	7,284,079.59	商业预付卡存管保证金
其他货币资金	41,943,349.50	40,804,057.71	银行承兑汇票保证金
其他货币资金	209,967,751.06		住房租赁风险防控金
其他货币资金	2,381,634.45		合同买卖纠纷司法冻结
其他货币资金		239,246.32	其他
合计	477,223,111.19	221,214,993.10	

6.2 交易性金融资产

项目	年末余额	年初余额
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	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
指定为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		
行使信用风险敞口的公允价值选择权而指定的金融资产		
其他		
合计	825,947,859.77	1,331,104,698.63
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

6.3 应收款项融资

6.3.1 应收款项融资情况

项目	年末余额	年初余额
应收票据	367,456.16	1,779,985.00
应收账款		
合计	367,456.16	1,779,985.00

6.3.2 应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

项目	年初余额		年末余额	
	成本	公允价值变动	成本	公允价值变动
应收票据	1,779,985.00		367,456.16	
应收账款				
合计	1,779,985.00		367,456.16	

6.4 应收账款

6.4.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额
一年以内	934,625,090.85
一至二年	230,914,417.81
二至三年	153,844,741.51
三至四年	139,842,158.90
四至五年	49,515,361.91
五年以上	9,774,968.83
小计	1,518,516,739.81
减：坏账准备	178,718,525.04
合计	1,339,798,214.77

6.4.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
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
按信用风险特征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
账龄组合	1,431,471,950.86	94.27	111,330,631.04	7.78	1,320,141,319.82
合计	1,518,516,739.81	100.00	178,718,525.04	11.77	1,339,798,214.77

（续）

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比列(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80	0.31			4,597,900.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,473,639,489.54	99.69	140,076,376.32	9.51	1,333,563,113.22
账龄组合	1,473,639,489.54	99.69	140,076,376.32	9.51	1,333,563,113.22
合计	1,478,237,390.34	100.00	140,076,376.32	9.48	1,338,161,014.02

6.4.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额				本期减少额					合计	期末余额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
应收账款坏账准备的计提	140,076,376.32	49,412,880.36			49,412,880.36	8,644,849.45	1,902,758.74			223,123.45	10,770,731.64	178,718,525.04
合计	140,076,376.32	49,412,880.36			49,412,880.36	8,644,849.45	1,902,758.74			223,123.45	10,770,731.64	178,718,525.04

6.4.4 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提理由
应收业务往来款	87,044,788.95	67,387,894.00	单项分析计提
合计	87,044,788.95	67,387,894.00	

6.4.5 应收账款按组合计提坏账准备的情况

6.4.5.1 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	929,906,048.32	20,409,696.58	2.19	985,675,760.62	28,233,428.46	2.86
一至二年	209,698,101.42	15,784,379.25	7.53	249,552,071.26	27,716,307.91	11.11
二至三年	135,339,246.90	18,419,128.80	13.61	169,588,365.14	43,185,714.92	25.47
三至四年	105,928,033.94	28,639,639.60	27.04	59,008,764.02	31,525,544.41	53.43
四至五年	41,520,021.56	19,237,288.09	46.33	1,678,511.14	1,279,363.26	76.22
五年以上	9,080,498.72	8,840,498.72	97.36	8,136,017.36	8,136,017.36	100.00
合计	1,431,471,950.86	111,330,631.04		1,473,639,489.54	140,076,376.32	

6.4.6 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)
云南泰业房地产开发有限公司	非关联方	34,577,884.46	2,283,338.38	2.28
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	非关联方	20,177,773.35	20,177,773.35	1.33
上海房多多网络科技有限公司	非关联方	17,215,654.14	653,675.60	1.13
北京中粮万科房地产开发有限公司	非关联方	15,769,155.98	1,103,840.92	1.04
霸州孔雀城房地产开发有限公司	非关联方	14,955,879.82	652,267.60	0.98
合计		102,696,347.75	24,870,895.85	6.76

6.4.7 关联方应收账款情况

项目名称	年末余额		年初余额		关联方性质
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		4,597,900.80		联营企业
合计	4,597,900.80		4,597,900.80		

注：该关联方应收账款已于 2021 年 3 月 29 日收回。

6.5 其他应收款

6.5.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
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

6.5.2 其他应收款

6.5.2.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	480,106,133.06	451,097,506.35
一至二年	239,535,771.27	95,532,030.97
二至三年	81,394,971.95	64,516,640.57
三至四年	59,538,889.10	22,918,168.80
四至五年	5,320,063.12	74,191,190.42
五年以上	369,562,342.36	301,011,753.31
小计	1,235,458,170.86	1,009,267,290.42
减：坏账准备	79,431,125.77	53,745,468.22
合计	1,156,027,045.09	955,521,822.20

6.5.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
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
小计	1,235,458,170.86	1,009,267,290.42
减：坏账准备	79,431,125.77	53,745,468.22
合计	1,156,027,045.09	955,521,822.20

6.5.2.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额				本期减少额					合计	期末余额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
坏账准备计提金额	53,745,468.22	27,984,867.65			27,984,867.65	2,296,952.60	2,257.50				2,299,210.10	79,431,125.77
合计	53,745,468.22	27,984,867.65			27,984,867.65	2,296,952.60	2,257.50				2,299,210.10	79,431,125.77

6.5.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

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）	
年初余额	22,873,013.82		30,872,454.40	53,745,468.22
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	25,794,267.65		2,190,600.00	27,984,867.65
本年转回	2,296,952.60			2,296,952.60
本年转销	2,257.50			2,257.50
本年核销				
其他变动				
年末余额	46,368,071.37		33,063,054.40	79,431,125.77

6.5.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	5 年以上	27.60	
长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	保证金及押金	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	保证金及押金	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	保证金及押金	34,503,717.60	1 年以内	2.79	1,725,185.88
湖南铁龙置业有限公司	保证金及押金	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

6.6 预付款项

6.6.1 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
一年以内	830,447,600.07	99.37		830,471,892.97	99.42	
一至二年	1,102,929.02	0.13		673,401.45	0.08	5,610.00
二至三年	324,576.83	0.04	7,260.00	859,391.83	0.10	6,263.45
三年以上	3,805,117.69	0.46	3,046,627.33	3,339,789.17	0.40	2,735,462.25
合计	835,680,223.61	100.00	3,053,887.33	835,344,475.42	100.00	2,747,335.70

6.6.2 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	账面余额	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

6.7 存货

6.7.1 存货的分类

项目	年末余额		
	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
开发产品	433,512,350.22		433,512,350.22
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39
合计	492,776,087.83	4,306,858.63	488,469,229.20

（续）

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	50,725,222.75	3,198,034.39	47,527,188.36
开发产品	463,418,639.29	166,858.94	463,251,780.35
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39
合计	522,119,550.43	3,364,893.33	518,754,657.10

6.7.2 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
库存商品	3,198,034.39	1,108,824.24			1,108,824.24
开发产品	166,858.94				
合计	3,364,893.33	1,108,824.24			1,108,824.24

（续）

项目	本期减少额						年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
库存商品							4,306,858.63
开发产品		166,858.94				166,858.94	
合计		166,858.94				166,858.94	4,306,858.63

6.7.3 期末余额中借款费用资本化情况

项目	年末余额	年初余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	284,614.60	461,877.23
野鸭湖项目 GH 区	39,087.01	179,426.74
新都会商业区项目	9,566,708.20	9,566,708.20
悦尚西城	828,477.62	837,953.46
合计	10,718,887.43	11,045,965.63

6.7.4 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
野鸭湖后续项目	注 1	注 1		7,975,688.39	7,975,688.39
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。

6.7.5 已完工开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月 、2009 年 12 月	44,618,061.91		19,088,982.85	25,529,079.06
野鸭湖项目 GH 区	2016 年 3 月 1 日	10,358,754.50		8,102,165.71	2,256,588.79
新都会商业区项目	2013 年 12 月 1 日	262,067,502.90			262,067,502.90
悦尚西城	2016 年 4 月、11 月	144,074,535.63		1,900,317.36	142,174,218.27
国际花园车库	2005 年末	1,484,961.20			1,484,961.20
豆腐营小区		611,745.00		611,745.00	
南坝小区		203,078.15		203,078.15	
合计		463,418,639.29		29,906,289.07	433,512,350.22

6.8 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	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
应收款项投资	771,088,248.31	1,641,641,821.37
应收款项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
坏账准备	84,656,949.70	54,898,878.44
净值合计	748,791,813.89	1,660,621,179.19

6.9 长期股权投资

6.9.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	91,685,907.00	2,206,099.13		93,892,006.13
小计	91,685,907.00	2,206,099.13		93,892,006.13
减：长期股权投资减值准备				
合计	91,685,907.00	2,206,099.13		93,892,006.13

6.9.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本期增减变动								年末余额	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		
联营企业											
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	
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	
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	
合计	91,685,907.00			2,206,099.13						93,892,006.13	

6.10 其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
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	
昆明住宅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
天津华联商厦		36,000.00
江苏炎黄在线物流股份有限公司		50,000.00
合计	62,212,368.31	62,130,161.56

6.10.1 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	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
哈尔滨美住网络科技有限公司					长期持有
上海亦我信息技术有限公司					长期持有
华邦物业管理有限公司		2,632,890.68			长期持有
东莞我爱我家房地产经纪有限公司					长期持有
昆明住宅置业担保有限责任公司			4,000,000.00		长期持有
中国商业股份制企业经联会			50,000.00		长期持有
天津华联商厦			36,000.00		长期持有
江苏炎黄在线物流股份有限公司			50,000.00		长期持有
合计		2,632,890.68	4,136,000.00		

6.11 投资性房地产

项目	年初公允价值	本年增加				本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,444,979,831.98	211,972,768.90						1,656,952,600.88
房屋及建筑物	1,444,979,831.98	211,972,768.90						1,656,952,600.88
二、公允价值变动合计	763,466,148.02	2,338,131.10		4,026,413.98				769,830,693.10
房屋及建筑物	763,466,148.02	2,338,131.10		4,026,413.98				769,830,693.10
三、账面价值合计	2,208,445,980.00							2,426,783,293.98
房屋及建筑物	2,208,445,980.00							2,426,783,293.98

注：（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 13,629.38 ㎡。

（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》。

（5）投资性房地产抵押担保情况详见本财务报表附注 7.4“投资性房地产受限说明”。

6.12 固定资产

6.12.1 固定资产分类

项目	年末余额	年初余额
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

6.12.2 固定资产

6.12.2.1 固定资产情况

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	842,157,298.66	26,773,610.30			26,773,610.30	25,993,649.32		729,729.47	26,723,378.79	842,207,530.17
房屋、建筑物	463,983,406.42									463,983,406.42
机器设备	18,782,428.73	36,194.95			36,194.95	1,460,002.51			1,460,002.51	17,358,621.17
运输工具	13,526,722.13	1,113,093.72			1,113,093.72	2,340,578.87			2,340,578.87	12,299,236.98
办公及电子设备	279,945,362.91	25,619,764.39			25,619,764.39	22,193,067.94		729,729.47	22,922,797.41	282,642,329.89
装修改造	65,919,378.47	4,557.24			4,557.24					65,923,935.71
二、累计折旧	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	486,267,746.40	49,255,686.90			49,255,686.90	24,261,914.74		44,813.57	24,306,728.31	511,216,704.99
房屋、建筑物	167,995,839.02	17,478,306.79			17,478,306.79					185,474,145.81
机器设备	17,267,272.79	450,865.75			450,865.75	1,411,042.62			1,411,042.62	16,307,095.92
运输工具	11,445,436.42	995,828.48			995,828.48	2,217,331.37			2,217,331.37	10,223,933.53
办公及电子设备	224,178,131.23	30,253,720.27			30,253,720.27	20,633,540.75		44,813.57	20,678,354.32	233,753,497.18
装修改造	65,381,066.94	76,965.61			76,965.61					65,458,032.55

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
三、账面净值合计	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	355,889,552.26									330,990,825.18
房屋、建筑物	295,987,567.40									278,486,358.98
机器设备	1,515,155.94									1,051,525.25
运输工具	2,081,285.71									2,075,303.45
办公及电子设备	55,767,231.68									48,911,734.34
装修改造	538,311.53									465,903.16
四、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计										
房屋、建筑物										
机器设备										
运输工具										
办公及电子设备										
装修改造										
五、账面价值	账面价值									账面价值
合计	355,889,552.26									330,990,825.18
房屋、建筑物	295,987,567.40									278,486,358.98
机器设备	1,515,155.94									1,051,525.25
运输工具	2,081,285.71									2,075,303.45
办公及电子设备	55,767,231.68									48,911,734.34
装修改造	538,311.53									465,903.16

注：（1）本年计提的折旧额为 49,255,686.90 元。

（2）固定资产抵押担保情况详见本财务报表附注 7.3“固定资产受限说明”。

6.12.2.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
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	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理	7,265,981.69
合计		7,265,981.69

6.13 在建工程

6.13.1 在建工程基本情况

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

6.14 无形资产

6.14.1 无形资产分类

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	1,597,169,522.91	492,683.19	32,988,520.93	28,000,000.00	61,481,204.12	10,018,132.78	1,800,000.00	4,729.82	11,822,862.60	1,646,827,864.43
土地使用权	2,213,750.52									2,213,750.52
软件	238,254,146.61	492,683.19	32,988,520.93	28,000,000.00	61,481,204.12	10,018,132.78			10,018,132.78	289,717,217.95
商标及域名	785,243,333.36							4,729.82	4,729.82	785,238,603.54
经营权	500,000,000.00									500,000,000.00

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
著作权	11,700,000.00									11,700,000.00
品牌	13,800,000.00									13,800,000.00
客户关系	40,958,292.42						1,800,000.00		1,800,000.00	39,158,292.42
其他	5,000,000.00									5,000,000.00
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	175,566,072.86	79,224,114.03			79,224,114.03	3,619,381.09	1,800,000.00		5,419,381.09	249,370,805.80
土地使用权	645,946.56	52,065.43			52,065.43					698,011.99
软件	58,591,409.67	38,109,421.85			38,109,421.85	3,619,381.09			3,619,381.09	93,081,450.43
商标及域名	65,333.36									65,333.36
经营权	77,083,333.33	25,000,000.00			25,000,000.00					102,083,333.33
著作权	2,599,999.92	1,299,999.96			1,299,999.96					3,899,999.88
品牌	13,800,000.00									13,800,000.00
客户关系	22,488,383.35	14,262,626.79			14,262,626.79		1,800,000.00		1,800,000.00	34,951,010.14
其他	291,666.67	500,000.00			500,000.00					791,666.67
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	4,014,285.72									4,014,285.72
土地使用权										
软件										
商标及域名										
经营权										
著作权										
品牌										
客户关系	4,014,285.72									4,014,285.72

项目	期初	本年增加				本年减少				期末
其他										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	1,417,589,164.33									1,393,442,772.91
土地使用权	1,567,803.96									1,515,738.53
软件	179,662,736.94									196,635,767.52
商标及域名	785,178,000.00									785,173,270.18
经营权	422,916,666.67									397,916,666.67
著作权	9,100,000.08									7,800,000.12
品牌										
客户关系	14,455,623.35									192,996.56
其他	4,708,333.33									4,208,333.33

注：本年摊销额为 79,224,114.03 元。

6.15 开发支出

6.15.1 开发支出明细情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少			年末余额
		内部开发	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
系统开发	49,473,783.68	84,372,869.03		471,998.31	32,988,520.93		100,386,133.47
合计	49,473,783.68	84,372,869.03		471,998.31	32,988,520.93		100,386,133.47

6.16 商誉

6.16.1 商誉的明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额	形成来源
		合并形成	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	非同一控制企业合并
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	38,177,745.59					38,177,745.59	非同一控制企业合并
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00				11,199,200.00	-	非同一控制企业合并
湖南蓝海购企业策划有限公司	297,097,272.65					297,097,272.65	非同一控制企业合并
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	5,408,078.31			5,408,078.31		-	非同一控制企业合并
合计	**4,828,152,991.92**	**-**	**-**	**5,408,078.31**	**11,199,200.00**	**4,811,545,713.61**	

注：本期减少的“其他”项属于计提减值准备形成。

6.16.2 商誉减值汇总表

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
北京我爱我家房地产经纪有限公司					-
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）					-
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					-
东莞我爱我家房地产经纪有限公司					
合计		11,199,200.00	-	-	11,199,200.00

（续）

被投资单位名称或形成商誉的事项	本期减少额					年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
北京我爱我家房地产经纪有限公司					-	-
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）					-	-
常州爱家伟业房地产经纪有限公司					-	11,199,200.00
湖南蓝海购企业策划有限公司					-	-
东莞我爱我家房地产经纪有限公司					-	
合计	-	-	-	-	-	11,199,200.00

6.16.3 主要商誉减值准备情况

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	973,281,245.39	4,942,406,395.27
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	6,820,356,082.89
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≧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≥⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	发生减值
(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

常州伟业资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（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屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中二手业务资产组的门店保持 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。

6.17 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少额	年末余额
装修改造	870,741,994.39	322,324,351.88	451,080,145.26	1,161,822.57	740,824,378.44
其他		18,400,000.00	3,679,999.98		14,720,000.02
合计	870,741,994.39	340,724,351.88	454,760,145.24	1,161,822.57	755,544,378.46

6.18 递延所得税资产和递延所得税负债

6.18.1 已确认的递延所得税资产

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

6.18.2 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	336,870,961.25	1,347,483,844.99	329,495,630.69	1,317,982,522.73
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	320,757,418.24	1,283,029,672.96	324,852,289.48	1,299,409,157.92
无形资产评估增值	6,004,207.00	24,016,828.00	3,445,426.95	13,781,707.80
金融资产公允价值变动	15,593,619.51	62,374,478.04	8,781,447.81	35,125,791.24
合计	679,226,206.00	2,716,904,823.99	666,574,794.93	2,666,299,179.69

6.18.3 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	52,620,084.87	91,883,913.83
可抵扣亏损	918,341,346.31	595,323,964.82

提取风险准备金	819,880.19	
合计	971,781,311.37	687,207,878.65

6.18.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

6.19 其他非流动资产

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

6.20 短期借款

6.20.1 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
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

6.20.2 短期借款明细

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 SHIBOR+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

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
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
北京我爱我家房地产经纪有限公司	盛京银行股份有限公司北京石景山支行	200,000,000.00	2020/5/14	2021/5/13	人民币	6.80%	连带责任保证
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

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
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					

注：年末无逾期未偿还的短期借款。

6.21 交易性金融负债

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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（收购蓝海购或有对价）		19,529,600.00		19,529,600.00
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
其中：企业自身信用风险引起的公允价值变动计入其他综合收益的				
公允价值变动（包括企业自身信用风险引起的）全部计入其当期损益的				
合　　计		19,529,600.00		19,529,600.00

6.22 应付票据

6.22.1　应付票据明细情况

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	90,253,000.00	85,629,811.00
商业承兑汇票		
合计	90,253,000.00	85,629,811.00
注：已到期未支付应付票据总额		

6.23 应付账款

6.23.1　应付账款按项目列示

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

6.24 预收账款

6.24.1　预收账款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
购房意向金	7,889,450.56	8,580,985.73
货款	37,345,933.13	39,690,036.44
租金、物管费及其他	19,595,241.33	31,407,790.99
合计	64,830,625.02	79,678,813.16

6.25 合同负债

项目	年末余额	年初余额
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

6.26 应付职工薪酬

6.26.1 应付职工薪酬分类列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	215,085,589.12	5,275,863,814.46	5,134,393,053.08	356,556,350.50
二、离职后福利-设定提存计划	12,038,749.55	160,503,507.49	161,664,699.97	10,877,557.07
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				
五、其他				
合计	227,360,351.03	5,445,894,258.57	5,305,106,633.15	368,147,976.45

6.26.2 短期薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	200,753,225.81	5,055,794,578.62	4,912,798,119.58	343,749,684.85
二、职工福利费	2,058,888.19	31,832,593.95	30,601,687.76	3,289,794.38
三、社会保险费	4,134,473.08	101,103,818.17	102,570,457.33	2,667,833.92
其中：1.医疗保险费	2,682,430.77	94,137,471.62	95,406,815.36	1,413,087.03
2.工伤保险费	660,250.27	1,784,514.22	1,866,008.79	578,755.70
3.生育保险费	791,792.04	5,181,832.33	5,297,633.18	675,991.19
4.其他				
四、住房公积金	3,103,453.19	68,365,964.32	69,226,386.58	2,243,030.93
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、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	5,275,863,814.46	5,134,393,053.08	356,556,350.50

6.26.3 离职后福利

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	11,445,485.00	155,805,762.04	156,832,747.71	10,418,499.33
二、失业保险费	593,264.55	4,697,745.45	4,831,952.26	459,057.74
三、企业年金缴费				
合计	12,038,749.55	160,503,507.49	161,664,699.97	10,877,557.07

6.26.4 辞退福利

项目	年末应付未付金额	年初应付未付金额
辞退福利	714,068.88	236,012.36
合计	714,068.88	236,012.36

6.27 应交税费

项目	年末余额	年初余额
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
增值税	237,322,947.95	185,082,676.17
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
教育费附加和地方教育费附加	8,552,382.17	8,383,315.72
城市维护建设税	11,487,762.39	9,989,892.17
契税	743,731.69	743,731.69
其他税金	417,338.78	406,952.26
合计	1,092,529,405.64	1,072,517,483.91

6.28 其他应付款

6.28.1 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
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

6.28.2 应付股利

6.28.2.1 应付股利明细情况

项目	年末余额	年初余额
家电公司少数股东权利	33,390.00	33,390.00
昆明一商边贸有限责任总公司	300,000.00	300,000.00
昆明三联百货经营部	1,408,165.00	1,408,165.00
云南英君科技有限公司	100,000.00	100,000.00
昆明继达工贸有限公司	600,000.00	600,000.00
山西伟嘉安捷商务信息咨询有限公司少数股东权利		498,559.48
山西汇金行信息科技有限公司少数股东权利	218,184.07	218,184.07
合计	2,659,739.07	3,158,298.55

6.28.3 其他应付款

6.28.3.1 其他应付款按项目列示

项目	年末余额	年初余额
代收代付及日常往来款	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

6.29 一年内到期的非流动负债

6.29.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	年末余额	年初余额
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

6.29.2 一年内到期的长期借款明细

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	2018/9/19	2021/9/19	人民币	7.38%	抵押担保
昆明百货大楼（集	富滇银行股份有限	1,000,000.00	2020/7/30	其中：50 万将于 2021 年 1 月 21 日到	人民币	5.80%	连带责任保证

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
团）婴童用品商贸有限公司	公司昆明行政中心支行			期，50 万将于 2021 年 7 月 21 日到期			
昆明百大新纪元大酒店有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	5,000,000.00	2019/11/26	其中：250 万将于 2021 年 5 月 15 日到期，250 万将于 2021 年 11 月 25 日到期	人民币	6.65%	连带责任保证
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					

6.30 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	39,460,125.73	29,037,095.61
未到期责任准备金	57,240.19	
担保赔偿准备金	762,640.00	
合计	40,280,005.92	29,037,095.61

6.31 长期借款

6.31.1 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
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

6.31.2 长期借款明细

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%	连带责任保证
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明昆明分行	160,000,000.00	2020/6/16	2023/6/11	人民币	6.35%	抵押担保
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%	连带责任保证、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%	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	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%	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	12,200,000.00	2020/1/2	2022/1/1	人民币	4.99%	连带责任保证、质押担保
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%	连带责任保证、质押担保
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%	连带责任保证
合计		561,583,360.00					

6.32 长期应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
商网改造资金	3,000,000.00			3,000,000.00
专项应付款	611,491.76			611,491.76
专项维修基金		1,226.01		1,226.01
应付股权收购款		84,383,360.00		84,383,360.00
合计	3,611,491.76	84,384,586.01	-	87,996,077.77

6.33 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

6.34 股本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
股本	2,355,500,851.00	100.00			2,355,500,851.00	100.00
合计	2,355,500,851.00	100.00			2,355,500,851.00	100.00

6.35 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本（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。

6.36 其他综合收益

项目	本期期初余额	本期发生额	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	税后归属于少数股东	本期期末余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,899,710.83	-3,917,793.25	-3,917,793.25				-3,917,793.25		-18,082.42
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	1,485,026.90								1,485,026.90
3.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				-3,917,793.25		-1,503,109.32
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	363,514,178.95	2,239,203.87	2,239,203.87	584,532.78			1,654,671.09		365,168,850.04
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.可供出售金融资产公允价值变动损益									
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额									
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益									
6.其他债权投资信用减值准备									
7.现金流量套期损益的有效部分									
8.外币财务报表折算差额	109,679.64	-197,727.55	-197,727.55				-197,727.55		-88,047.91
9.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	2,338,131.10	2,338,131.10	584,532.78			1,753,598.32		363,137,131.90
10.其他	2,020,965.73	98,800.32	98,800.32				98,800.32		2,119,766.05
其他综合收益合计	367,413,889.78	-1,678,589.38	-1,678,589.38	584,532.78			-2,263,122.16		365,150,767.62

6.37 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
库存股	199,974,923.41			199,974,923.41
合计	199,974,923.41			199,974,923.41

6.38 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	118,836,851.74	118,836,851.74	12,455,860.97		131,292,712.71
任意盈余公积					
合计	118,836,851.74	118,836,851.74	12,455,860.97		131,292,712.71

注：法定盈余公积按母公司当期净利润 10%计提。

6.39 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
调整前上年年末未分配利润	1,980,646,676.79	1,397,079,142.49
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		-62,697,614.06
调整后年初未分配利润	1,980,646,676.79	1,334,381,528.43
加：本期归属于母公司股东的净利润	311,988,782.13	827,447,871.93
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
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		
转作股本的普通股股利	162,444,581.46	162,444,581.46
其他减少		
期末未分配利润	2,117,735,016.49	1,980,646,676.79

6.40 营业收入、营业成本

6.40.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	8,822,766,707.06	10,404,432,009.00
其他业务收入	752,177,806.51	807,022,395.46
营业收入合计	9,574,944,513.57	11,211,454,404.46
主营业务成本	6,755,579,458.59	7,584,070,150.64
其他业务成本	314,069,581.44	205,684,791.60
营业成本合计	7,069,649,040.03	7,789,754,942.24

6.40.2 主营业务（分产品）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
经纪业务	5,066,498,292.87	3,724,564,072.15	5,679,577,807.43	3,760,125,220.32
新房业务	1,691,747,688.99	1,310,975,557.43	1,911,782,718.95	1,535,448,808.42
资产管理	1,397,066,344.00	1,343,106,372.16	1,626,519,401.30	1,474,511,883.37
商品销售	175,696,145.07	147,043,775.63	791,713,155.92	639,840,184.24
商业租赁及服务	220,343,338.19	69,789,270.09	209,779,688.76	46,968,080.46
其他	271,414,897.94	160,100,411.13	185,059,236.64	127,175,973.83
合 计	8,822,766,707.06	6,755,579,458.59	10,404,432,009.00	7,584,070,150.64

6.40.3 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西南地区	479,557,007.35	326,806,864.12	1,148,916,658.24	784,947,005.82
华北地区	3,335,701,014.96	2,412,619,684.70	4,234,976,084.44	3,083,098,231.23
华东地区	4,349,386,498.66	3,518,316,804.08	4,485,945,471.01	3,288,969,547.36
华南地区	23,966,022.08	15,854,133.69	9,192,059.54	7,020,021.83
其他地区	619,220,021.30	478,521,663.79	518,418,990.79	415,088,051.89
海外	14,936,142.71	3,460,308.21	6,982,744.98	4,947,292.51
合 计	8,822,766,707.06	6,755,579,458.59	10,404,432,009.00	7,584,070,150.64

6.40.4 前五名客户的营业收入情况

项目	本期发生额	占营业收入比例（%）
A 公司	54,112,214.69	0.57
B 公司	31,872,621.88	0.33
C 公司	29,192,036.78	0.30
D 公司	28,683,404.59	0.30
E 公司	23,912,912.07	0.25
合 计	167,773,190.01	1.75

6.41 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	20,343,532.09	23,028,007.93
城市维护建设税	25,536,749.18	29,039,221.90
房产税	10,357,233.12	14,301,768.24
印花税	2,065,205.22	1,993,898.71
土地增值税	1,616,307.38	5,659,250.96
土地使用税	979,693.84	982,397.78
消费税	815,206.49	994,929.20
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

6.42 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
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
租赁费	15,919,977.91	58,851,446.42
办公通讯应酬费	17,438,166.84	22,657,635.99
水、电费	6,398,282.29	12,610,645.59
修理及安装费	7,932,740.59	10,063,259.10
运费	4,533,933.16	4,826,771.84
折旧与摊销	2,752,498.25	4,381,461.81
销售代理及佣金	1,507,619.26	1,618,538.06
其他	8,648,825.46	8,698,047.90
合计	811,043,095.08	998,525,904.45

6.43 管理费用

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

6.44 研发费用

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

6.45 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
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

6.46 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	131,146,282.93	68,422,222.46	4,539,968.48
增值税计价抵扣	17,703,399.96	10,904,792.94	
小微企业税收减免	10,538.47	27,613.08	10,538.47
收到的扣缴税款手续费	31,966.79	1,489.20	31,966.79
合计	148,892,188.15	79,356,117.68	4,582,473.74

6.46.1 其他收益政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
奖励及扶持资金	92,410,204.26	59,078,455.64
税收返还	17,896,257.20	9,298,766.82
装修补贴	1,113,996.60	
稳岗补贴	5,419,097.91	
创文经费	26,000.00	45,000.00
其他政府补助明细	14,280,726.96	
合计	131,146,282.93	68,422,222.46

6.47 投资收益

6.47.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
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
交易性金融资产取得的投资收益	19,098,373.12	42,421,710.19
其他投资收益	2,133,699.89	-
合计	21,343,132.20	42,521,669.33

6.48 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
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	1,900,000.00	-
合计	4,930,573.75	73,619,067.00

6.49 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失小计	-92,877,147.44	-94,173,879.79
应收账款坏账损失	-40,768,030.91	-56,462,038.01
其他应收款坏账损失	-25,687,915.05	-7,358,135.23
预付账款坏账损失		
应收票据坏账损失		
应收股利坏账损失		
应收利息坏账损失		
长期应收款坏账损失		
其他流动资产坏账损失	-26,421,201.48	-30,353,706.55
其他非流动资产坏账损失		
债权投资信用减值损失		
其他债权投资减值损失		
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

6.50 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-538,937.39	-210,865.67
存货跌价准备	-1,108,824.24	848,374.80
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
持有待售资产的减值损失		
持有至到期投资减值损失		
可供出售金融资产减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失	-11,199,200.00	
合同取得成本相关资产减值损失		
合同资产减值损失		
使用权资产减值		
发放贷款及垫款减值损失		
其他减值损失		
合计	-12,846,961.63	637,509.13

6.51 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	26,183.33	-11,690.17	26,183.33
合计	26,183.33	-11,690.17	26,183.33

6.52 营业外收入

6.52.1 营业外收入明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	8,141.80	309,163.52	8,141.80
其中：固定资产	8,141.80	309,163.52	8,141.80
无形资产			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助	417,581.80	18,028.10	417,581.80
其他	13,665,298.27	11,995,710.22	10,062,402.07
罚款及违约金收入等	6,842,078.75	29,072,174.71	
合计	20,933,100.62	41,395,076.55	10,488,125.67

注：其他项含负商誉 4,721,700.10 元。本年内，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誉 4,721,700.10 元。

6.52.2 政府补助明细情况

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	167,581.80								与收益相

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	
情专项稳岗补贴									关
其他政府补助明细			14,280,726.96			18,028.10			与收益相关等
合计	417,581.80		131,146,282.93	1,113,996.60		18,028.10	68,422,222.46		

6.53 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	7,471,147.41	667,951.30	7,471,147.41
其中：固定资产	7,471,147.41	667,951.30	7,471,147.41
无形资产			
对外捐赠支出	409,202.32	832,607.63	409,202.32
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

6.54 所得税费用

6.54.1 所得税费用明细表

项目	本年发生额	上年发生额
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

6.54.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程

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
本期未未确认递延所得资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	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

6.55 现金流量表项目注释

6.55.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
保证金、定金、押金	13,346,680.03	42,812,450.66
代收代付款	19,885,839,930.88	21,627,972,061.43
利息收入	62,494,105.72	27,205,861.19
违约金及赔偿收入等	14,478,091.65	40,399,046.93
政府补助	130,926,485.40	68,339,250.56
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
其他	11,180,415.01	10,040,255.49
合计	22,843,515,883.36	28,761,486,800.34

6.55.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
往来及待付款	19,877,123,112.75	21,422,390,470.83
期间费用	630,512,049.15	569,871,357.49
保证金、定金、押金	15,830,556.20	38,035,488.35
罚款及赔偿支出等	23,480,853.47	14,045,848.52
业务往来款（日常往来款）	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
其他	17,784,263.17	5,358,114.78
合计	22,310,150,589.37	29,679,327,554.01

6.55.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
收回投资款		5,955,100.00
合计		5,955,100.00

6.55.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
重大资产重组相关费用		17,157,244.33
处置子公司现金净额		77,913.81
合计		17,235,158.14

6.55.5 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
信托项目款	383,000,000.00	879,100,000.00
使用权受到限制的银行存款释放及其他等	244,473,779.17	164,086,516.66
合计	627,473,779.17	1,043,186,516.66

6.55.6 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
使用权受到限制的银行存款支付（定期存单质押、保证金等）	321,724,489.69	268,050,813.00
信托项目款	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

6.56 现金流量表补充资料

6.56.1 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
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、使用权资产折旧	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	-26,183.33	23,734.45
固定资产报废损失	7,471,147.41	667,951.30
公允价值变动损失	-4,930,573.75	-73,619,067.00
财务费用	180,546,052.92	172,848,558.99
投资损失	-21,343,132.20	-42,521,669.33
递延所得税资产减少	-62,227,708.21	8,951,755.80
递延所得税负债增加	12,651,411.07	23,248,242.10
存货的减少	29,343,462.60	79,152,067.79
经营性应收项目的减少	524,360,411.52	-749,743,708.83
经营性应付项目的增加	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	3,766,128,713.76	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	1,479,046,551.13	117,081,754.04

6.56.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年余额	上年余额
1.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		
2.现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3.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		

7 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	477,223,111.19	详见 7.1
其他非流动资产	50,000,000.00	详见 7.2
固定资产	67,778,666.63	详见 7.3
投资性房地产	1,764,659,870.00	详见 7.4
其他资产		详见 7.5
合计	2,359,661,647.92	

受限的原因：

7.1 货币资金受限说明

货币资金受限金额为 477,223,111.19 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 7,5000 万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 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 21,200,096.18 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 元。

7.2 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。

7.3 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 5,000.00 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。

7.4 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“短期借款”中列报。

本公司以位于昆明市东风西路 99-100 号百大新天地的地下二层至地上四层房产作为抵押物，向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 30,000.00 万元，借款期限为 2018 年 9 月 19 日至 2021 年 9 月 19 日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 383,400,315.00 元。截止报告期末，上述借款余额 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。

7.5 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。

8 合并范围的变更

8.1 非同一控制企业合并

8.1.1 本年发生的非同一控制下的企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	取得股权比例（%）	股权取得方式
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

（续）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年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	以取得被购买方控制权为确定依据	1,593,522.48	-3,963,482.77

8.1.2 合并成本及商誉

项 目	上海蝉觉网络科技有限公司
合并成本	
—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：本年内，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誉 4, 721,700.10 元。

8.1.3 被购买方于购买日可辨认资产、负债

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
应交税费	316,523.77	316,523.77
其他应付款	6,266,207.01	6,266,207.01
递延所得税负债	4,200,000.00	
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

8.2 新设主体

序号	公司名称
1	昆明昆百高创商业管理有限公司
2	爱盟(东莞)房地产经纪有限公司
3	广东汇易有家信息科技有限公司
4	汇有家科技服务有限公司
5	山西伟业创享科技有限公司
6	深圳市相寓租赁服务有限公司
7	深圳至家空间设计有限公司
8	四川蓝海购企业策划有限公司
9	苏州富显倨企业管理咨询有限公司
10	太原市恒泰伟业房地产经纪有限公司
11	我爱我家创新技术（南京）有限公司
12	我爱我家投资管理有限公司
13	相寓（深圳）房屋租赁有限公司
14	郑州欧睿房地产营销策划有限公司

8.3 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湖南楼家信息技术有限公司	1,765,249.00	100.00%	转让	2020 年 6 月	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		51.00%	终止合作	2020 年 10 月	双方发展战略不同，提前终止合作		

8.4 注销子公司

序号	公司名称
1	济南汇众房地产经纪有限公司
2	深圳信思顺企业管理咨询有限公司
3	无锡艾佳美居装饰设计有限公司
4	长沙爱屋物业管理有限公司

9 在其他主体中的权益

9.1 在子公司中的权益

9.1.1 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。

9.1.2 重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例%	当期归属于少数股东的权益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	40	-3,338,141.84		104,665,498.70

9.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
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

（续）

子公司名称	年初余额					
	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
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	358,868,719.59	90,873,390.41	449,742,110.00	179,733,008.67		179,733,008.67

（续）

子公司名称	本年发生额			
	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

（续）

子公司名称	上年发生额			
	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	41,664,358.81	-11,383,330.32	-11,383,330.32	-84,591,233.84

9.2 在合营企业或联营企业中的权益

9.2.1 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	2.43902439		权益法

9.2.2 重要联营企业的主要财务信息

项　目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	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				
—减值准备				
—其他	267,118.80	-12.25	267,118.80	-12.25
对联营企业权益投资的账面价值	91,841,378.37	1,853,798.09	89,591,668.37	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
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营企业的股利				

9.2.3 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项　目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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		

10 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：

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：

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：

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。

本公司的市场风险为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 个基准点	-14,988,039.51
人民币基准利率下降 50 个基准点	14,988,039.51

11 关联方及关联交易

11.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
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

注：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。

2020 年，母公司注册资本或实收资本未发生变化。

11.2 本公司的子公司情况

详见附注 9.1、在子公司中的权益。

11.3 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注 9.2、在合营企业或联营企业中的权益。

11.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
华夏西部经济开发有限公司	同一控制下的关联方
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

11.5 关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	电商平台建设及服务费		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	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	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	10,454,515.68

②出售商品/提供劳务情况

本期无此情况。

（2）关联受托管理/委托管理情况

本期无此情况。

（3）关联承包情况

本期无此情况。

（4）关联租赁情况

本期无此情况。

（5）关联担保情况

①本集团作为担保方

本期无此情况。

②本集团作为被担保方

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	2015-6-1	2020-5-26	是

（6）关联方资金拆借

本期无此情况。

（7）关联方资产转让、债务重组情况

本期无此情况。

（8）其他关联交易

本期无此情况。

11.6 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	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	-
合　计	4,597,900.80	-	4,597,900.80	-
预付款项：				
北京五八信息技术有限公司	1,411,750.00		700,002.60	
瑞庭网络技术（上海）有限公司	1,616,565.67		2,245,602.10	
合　计	3,028,315.67	-	2,945,604.70	
其他应收款：				
北京五八信息技术有限公司	210,000.00			
合　计	210,000.00			

注：应收昆明吴井房地产开发有限公司的款项已于 2021 年 3 月 29 日收回。

（2）应付项目

本期无此情况。

11.7 关联方承诺

本期无此情况。

12　公允价值披露

（1）　以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项　目	年末公允价值			
	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				-

项　目	年末公允价值			
	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）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
（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）其他债权投资				-
（四）其他权益工具投资			62,212,368.31	62,212,368.31
（五）其他非流动金融资产				-
（六）投资性房地产		2,426,783,293.98		2,426,783,293.98
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		2,426,783,293.98		2,426,783,293.98
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
（七）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		2,426,783,293.98	940,427,684.24	3,367,210,978.22
（八）交易性金融负债			19,529,600.00	19,529,600.00
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			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（收购蓝海购或有对价）			19,529,600.00	19,529,600.00
2、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				-
（九）设定受益计划净负债中的计划资产（以负数表示）				-
持续以公允价值计量的负债总额			19,529,600.00	19,529,600.00

（2） 投资性房地产公允价值重要计量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
A、百大金地商业中心	675,000,000	收益法	注
B、昆明走廊	56,822,170.00	市场比较法	注
C、西南商厦	694,000,000.00	收益法	注
D、悦尚西城商业购物中心	228,451,500.00	收益法	注
E、悦尚西城写字楼	41,800,000.00	市场比较法	注
F、新都会商铺	553,148,600.00	市场比较法	注
H、百大新纪元	4,425,000.00	市场比较法	注
I、京隆国际公寓	52,016,023.98	市场比较法、收益法	注
J、虹井路房产 618 弄 32 号 601 室	6,800,000.00	市场比较法、收益法	注
J、虹井路房产 618 弄 32 号 602 室	7,200,000.00	市场比较法、收益法	注
K、张杨路房产	12,800,000.00	市场比较法、收益法	注
L、康乐金街	83,820,000.00	市场比较法、收益法	注
M、东方路房产	10,500,000.00	市场比较法、收益法	注
合计	2,426,783,293.98		

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。

13 承诺及或有事项

13.1 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。

13.2 或有事项

13.2.1 未决诉讼事项

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 6,515.16 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。

13.2.2 地产子公司提供按揭贷款担保

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。

14 资产负债表日后事项

14.1 利润分配事项

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），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 2020 年年度股东大会审议。

14.2 非公开发行股票

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。

15 其他重要事项

15.1 分部信息

本公司未设置业务分部

15.2 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成为本公司的全资子公司。

15.3 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。

15.4 重大经营租赁

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项　目	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	720,302,051.11	778,995,478.64
资产负债表日后第 2 年	476,103,083.27	565,974,852.36
资产负债表日后第 3 年	283,114,680.69	303,250,044.50
以后年度	430,228,313.66	504,797,907.60
合 计	1,909,748,128.73	2,153,018,283.10

16 母公司会计报表的主要项目附注

16.1 应收账款

16.1.1 应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内		490,627.91
一至二年		
二至三年		
三至四年		
四至五年		
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44
小计	1,210,306.44	1,700,934.35
减：坏账准备	1,210,306.44	1,234,837.84
合计		466,096.51

16.1.2 应收账款按坏账计提方法分类列示

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	1,210,306.44	100.00	1,210,306.44	100.00	
账龄组合	1,210,306.44	100.00	1,210,306.44	100.00	
关联方组合					
合计	1,210,306.44	100.00	1,210,306.44	100.00	

（续）

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	1,700,934.35	100.00	1,234,837.84	100.00	466,096.51
账龄组合	1,700,934.35	100.00	1,234,837.84	100.00	466,096.51
关联方组合					
合计	1,700,934.35	100.00	1,234,837.84	100.00	466,096.51

16.1.3 应收账款减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,234,837.84				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
单项计提坏账准备的应收账款（新金融工具准则适用）					
合计	1,234,837.84				

（续）

项目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款							
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,531.40					24,531.40	1,210,306.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款							
单项计提坏账准备的应收账款（新金融工具准则适用）							
合计	24,531.40					24,531.40	1,210,306.44

16.1.4 应收账款按组合计提坏账准备的情况

16.1.4.1 组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内				490,627.91	24,531.40	5.00
一至二年						
二至三年						
三至四年						
四至五年						
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00
合计	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00	1,700,934.35	1,234,837.84	100.00

16.1.5 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
云南金玉房地产开发有限公司	非关联方	1,210,306.44	1,210,306.44	5 年以上	100.00
合计		1,210,306.44	1,210,306.44		100.00

16.2 其他应收款

16.2.1 其他应收款分类

项目	年末余额	年初余额
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

16.2.2 应收股利

16.2.2.1 应收股利明细表

项目	年末余额	年初余额
应收股利	381,500,000.00	231,500,000.00
小计	381,500,000.00	231,500,000.00
减：坏账准备		
合计	381,500,000.00	231,500,000.00

16.2.2.2 应收股利账龄划分

项目	年末余额	年初余额	账龄
账龄一年以内的应收股利	150,000,000.00		
我爱我家数据服务有限公司	150,000,000.00		
账龄一年以上的应收股利	231,500,000.00	231,500,000.00	
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	21,500,000.00	4-5 年
昆明百货大楼投资控股有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00	1-2 年
合计	381,500,000.00	231,500,000.00	

16.2.2.3 关联方应收股利情况

项目名称	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	5.64	21,500,000.00	9.29
昆明百货大楼投资控股有限公司	210,000,000.00	55.05	210,000,000.00	90.71
我爱我家数据服务有限公司	150,000,000.00	39.31		
合计	381,500,000.00	100.00	231,500,000.00	100.00

16.2.3 其他应收款

16.2.3.1 其他应收账款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	1,646,084,188.81	1,685,934,899.36
一至二年	13,022,918.05	
二至三年		
三至四年		5,687.39
四至五年	5,687.39	69,563,652.57
五年以上	351,238,665.58	281,675,013.01
小计	2,010,351,459.83	2,037,179,252.33
减：坏账准备	11,576,753.57	9,935,717.93
合计	1,998,774,706.26	2,027,243,534.40

16.2.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
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
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
本公司关联方往来款	1,645,848,999.53	1,682,314,981.20
小计	2,010,351,459.83	2,037,179,252.33
减：坏账准备	11,576,753.57	9,935,717.93
合计	1,998,774,706.26	2,027,243,534.40

16.2.3.3 其他应收款减值准备表

项目	年初余额	本年增加额				本年减少额					合计	期末余额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
坏账准备	9,935,717.93	1,641,035.64			1,641,035.64							11,576,753.57
合计	9,935,717.93	1,641,035.64			1,641,035.64							11,576,753.57

16.2.3.4 其他应收款坏账准备计提情况

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）	
年初余额	9,874,217.93		61,500.00	9,935,717.93
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,616,035.64		25,000.00	1,641,035.64
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	11,490,253.57		86,500.00	11,576,753.57

16.2.3.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
云南百大房地产有限公司	内部往来款	448,516,506.87	22.31	
昆明百货大楼商业有限公司	内部往来款	438,714,240.58	21.82	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	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	12.34	
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	175,936,367.00	8.75	
合计		1,652,137,627.02	82.18	

16.3 长期股权投资

16.3.1 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27	7,632,916,840.14
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小计	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27	7,632,916,840.14
减：长期股权投资减值准备				
合计	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27	7,632,916,840.14

16.3.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	年初余额	本期增减变动								年末余额	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		
子公司											
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限公司	58,954,430.84									58,954,430.84	
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	
小计	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27							7,632,916,840.14	
合计	7,531,233,996.16	6,616,825,589.25	6,515,142,745.27							7,632,916,840.14	

16.4 营业收入、营业成本

16.4.1 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	62,561,454.74	65,343,544.43
其他业务收入	19,202,388.97	21,841,456.67
营业收入合计	81,763,843.71	87,185,001.10
主营业务成本		
其他业务成本		
营业成本合计		

16.4.2 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业租赁及服务	62,561,454.74		65,343,544.43	
合 计	62,561,454.74		65,343,544.43	

16.4.3 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
西南地区	62,561,454.74		65,343,544.43	
合 计	62,561,454.74		65,343,544.43	

16.5 投资收益

16.5.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
理财收益	295,614.19	5,185,258.83
成本法核算的长期股权投资收益	150,000,000.00	210,000,000.00
其他	4,619,178.08	
合计	154,914,792.27	215,185,258.83

17 补充资料

17.1 非经常性损益明细表

项 目	金额
非流动资产处置损益	-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
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	904,159.77
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-
对外委托贷款取得的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4,026,413.98
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-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
小计	-11,071,514.11
减：所得税影响额	-4,330,273.33
少数股东损益影响额	1,040,612.84
合计	-7,781,853.62

注：1、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。

17.2 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.05%	0.1344	0.1344
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	3.12%	0.1378	0.1378

17.3 合并财务报表主要项目增减变动原因分析

17.3.1 资产负债表项目

① 货币资金年末数据较年初数据增加1,735,054,669.22元，增长69.17%，主要原因是经营活动收到的现金净流入增加；

② 交易性金融资产年末数据较年初数减少505,156,838.86元，下降37.95%，主要原因是理财产品投资在期末赎回；

③ 其他流动资产年末数据较年初数减少911,829,365.30元，下降54.91%，主要原因是应收款项类投资减少；

④ 开发支出年末数较年初数增加50,912,349.79元，增长102.91%，主要原因是资本化的研发投入增加；

⑤ 合同负债年末数较年初数增加 166,110,860.05 元，增长 32.77%，主要原因是预收的经纪业务及引荐业务合同款增加；

⑥ 应付职工薪酬年末数据较年初数增加 140,787,625.42 元，增长 61.92%，主要原因是计提的应付未付职工薪酬增加；

⑦ 一年内到期的非流动负债年末数较年初增加 113,362,636.92 元，增长 31.61%，主要原因是将在一年内到期的蓝海购股权收购款从其他应付款重分类至一年内到期的非流动负债；

⑧ 其他流动负债年末数较年初增加 11,242,910.31 元，增长 38.72%，主要原因是合同负债增加，对应的待转销项税增加；

⑨ 长期应付款年末数较年初数增加 84,384,586.01 元，增长 2336.56%，主要原因是将在超过一年的应付未付蓝海购股权收购款从其他应付款重分类至一年内到期的非流动负债；

17.3.2 利润表与现金流量表项目

① 研发费用本年数较上年增加 23,604,712.61 元，增长 634.48%，主要原因是将研发使用的长期资产对应的折旧摊销金额从管理费用中重分类计入研发费用；

② 其他收益本年数较上年增加 69,536,070.47 元，增长 87.63%，主要原因是国家对租赁住房市场的鼓励，收到的相关运营补贴增加；

③ 投资收益本年数较上年减少 21,178,537.13 元，下降 49.81%，主要原因是与上年相比处置交易性金融资产的收益下降；

④ 营业外收入本年数较上年减少 20,461,975.93 元，下降 49.43%，主要原因是随着员工对公司管理制度的认同，罚没款收入减少；

⑤ 营业外支出本年数较上年增加 16,409,342.98 元，增长 108.68%，主要原因是罚款及赔偿支出增

加；

⑥ 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%，主要原因是应收款项类投资回收金额大于投放金额，现金净流入增加；

⑦ 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，主要原因是理财产品期末赎回金额增加。

我爱我家控股集团股份有限公司

二〇二一年四月二十六日