

我爱我家控股集团股份有限公司

2022 年半年度报告



我爱我家

2022 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司所有董事均已出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

本半年度财务报告未经审计。

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

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

公司本报告期计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	管理层讨论与分析	8
第四节	公司治理	35
第五节	环境和社会责任	40
第六节	重要事项	46
第七节	股份变动及股东情况	67
第八节	优先股相关情况	73
第九节	债券相关情况	74
第十节	财务报告	75

备查文件目录

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

二、载有法定代表人签名并盖章的半年度报告。

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

释 义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、西藏太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
我爱我家云数据	指	我爱我家云数据有限公司，系公司全资子公司
北京我爱我家、我爱我家房地产经纪	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，系公司全资子公司我爱我家云数据的全资子公司
蓝海购	指	湖南蓝海购企业策划有限公司，系公司全资子公司北京我爱我家的全资子公司
昆百大控股、昆百大	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2022年1月1日到2022年6月30日

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	我爱我家	股票代码	000560
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	我爱我家控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	我爱我家		
公司的外文名称	515J HOLDING GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写	5i5j		
公司的法定代表人	谢勇		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1. 公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见2021年年报。

2. 信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见2021年年报。

3. 其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,082,379,243.11	6,129,625,367.81	-0.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-383,648,013.64	379,971,674.99	-200.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-379,979,736.61	358,374,378.19	-206.03%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,310,530,310.90	1,246,273,749.94	85.40%
基本每股收益（元/股）	-0.1629	0.1637	-199.51%
稀释每股收益（元/股）	-0.1629	0.1637	-199.51%
加权平均净资产收益率（%）	-3.69%	3.62%	-7.31%
项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	33,042,432,212.46	32,963,511,406.73	0.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,222,191,160.77	10,569,590,116.54	-3.29%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度
营业收入	3,479,224,191.59	2,603,155,051.52
归属于上市公司股东的净利润	-241,269,859.70	-142,378,153.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-239,545,959.66	-140,433,776.95
经营活动产生的现金流量净额	2,571,034,314.94	-260,504,004.04

七、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-290,198.32	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	190,805.39	
委托他人投资或管理资产的损益	1,987,460.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,249,869.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	109,784.12	
减：所得税影响额	-315,549.40	
少数股东权益影响额（税后）	-268,191.72	
合计	-3,668,277.03	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主要业务概述及所处行业地位

我爱我家是全国领先的以综合性居住服务为核心的互联网人居生活服务平台运营商。公司以为消费者创造品质生活和追求企业卓越运营为目标，基于网络平台和数字智能，开展线上线下一体化的运营服务，为居民客户的房屋租住与住房买卖提供专业化解决方案与服务产品，并将产业版图延展到商业资产运营及居住衍生业务等领域。公司将聚焦居住场景，坚持以用户价值为导向，致力于服务国内广大城市家庭、租客、社区与产业合作伙伴，打造品质生活与多元共赢的人居服务互联网平台。

截至报告期末，公司的综合性居住服务业务主要基于公司自建的互联网居住服务平台（以“我爱我家”官网 APP 和“相寓”APP 为核心）开展运营，可划分为两大板块：

1. 面向租住服务，以“相寓”为品牌的房屋资产管理（长租公寓）业务（以下简称“相寓”业务）：

“相寓”业务已实现全量业务的互联网化运营。截止报告期末，“相寓”业务覆盖 15 座城市，在管房源 25.7 万套，平均出租周期 9.6 天，平均出租率 95.8%，报告期内租金交易额 73.3 亿元，营业收入 29.82 亿元，各项指标均位居行业头部。

2. 面向居住交易环节，以“我爱我家”为品牌的住房交易服务：

公司的住房交易服务在业务结构上，以存量的二手住宅经纪业务为主，以新房销售业务为补充；业务运营模式包括直营和加盟两大类型。公司积极推动业务的互联网、数字化转型，报告期内，基于互联网产生的二手住宅经纪业务收入占该类业务收入比例已接近 70%。

公司根据市场形势，为了提高企业整体竞争力和抗风险能力，主要聚焦强调品质管控的直营模式，做实业务核心价值，并及时对加盟体系进行保优汰劣、收缩规模，以降低经营风险和损失。

截止报告期末，公司采用直营模式运营的主要城市为北京、上海、杭州、南京、苏州、无锡、天津、太原、常州、郑州，门店规模 2522 家，一线经纪人 3.18 万人；采用加盟模式的主要地区包括南昌等 25 座城市（其中加盟自营城市 6 座，门店规模 1,296

家；加盟授权运营城市 19 座，门店规模 591 家），一线经纪人 6,751 人。

在业务市占率方面，公司在杭州、南昌的市占率处于行业第一；在北京、上海、南京、苏州等重点城市市占率也稳居行业头部地位。

（二）报告期公司主要业务情况及经营模式

报告期内，公司加速互联网居住服务平台的数字基建迭代升级，以及在重点业务区域的渗透覆盖。

公司面向租住服务市场的“相寓”品牌旗下全量业务已实现互联网化端到端运营。通过推动具有行业领先水平的核心业务系统 CBS 实现全国统一覆盖，以及官网统一流量入口的升级建设，“我爱我家”住房交易服务正在加速向互联网居住服务平台的升级转型。报告期内，在核心城市北京完成全量业务互联网数字化运营的基础上，上海、天津、太原、苏州、无锡等重点直营城市也实现了 CBS 系统落地；杭州等重点直营城市经纪业务，在已接入公司官网平台线上导流的基础上，预计年内将完成 CBS 业务系统全面覆盖，加速完成线上线下一体化互联网运营模式的复制推广。报告期内，公司互联网平台产生的业务收入占总营收比例超过 68%，业务互联网化水平相比 2021 年末进一步提升。

1. 房屋资产管理业务

“相寓”是公司旗下的房屋资产管理（长租公寓）业务统一品牌，始于公司自 2001 年从北京开始的“房屋管家”租赁业务。作为国内最早提供房屋资产管理服务与长租公寓服务的企业之一，相寓是住房租赁经营行业拥有超 20 年发展经验的先行者，其持数字引领，科技驱动，致力于打造国内领先的、以城市房屋资产管理运营业务为核心、以品质租住生活与多元空间产品应用体系为结合的综合生活服务平台——中国首个“新市民和青年人”的安心租房科技平台。产品涉及分散式两大产品线：相寓 HOME、相寓 ROOM，集中式四大产品线：相寓 PARK、相寓 INN、相寓 DORM、相寓 BASE。

“相寓”业务已实现全量全链路的互联网平台化运营，其长租公寓产品及服务运营的各方参与者，如业主、租住人、管家、渠道门店、供应链合作商等及其在房屋租住的全生命周期内各项主要商业活动，如房源、房屋管理、服务订单等业务信息查询与咨询，身份、资质的核验，交易下单、签约与结算付款等，均通过相寓 APP 所提供的服务功能来完成，实现了全链路的数字化运营。



在打造“安心租房科技平台”的理念下，“相寓”业务以 AMS 业务系统为数字化运营底座，不断进行数智化升级和功能模块开发。公司在二十多年行业运营经验和数据沉淀的基础上，完成了覆盖收房与出租运营两端的大数据模型，实现了业务智能管控，使“相寓”业务运营效率长期保持行业领先水平。报告期内，公司通过开发上线覆盖客户全生命周期场景的“小寓智系”智能化数字基建产品，进一步提升了客户体验和中台效率。

2. 住房交易服务

“我爱我家”是中国最早成立的全国性住房经纪服务企业品牌之一，公司的住房交易服务覆盖二手住宅经纪和新房销售两大领域。

二手住宅经纪业务包括买卖经纪和租赁经纪服务。公司直营体系与加盟体系的经纪服务人员，依托公司自主开发运营的互联网线上服务平台和线下社区门店网络，为住宅业主和购房/租房客户提供从签约前的咨询、委托、带看，到签约中的议价谈判、签约服务，再到签后履约阶段的风控审核、面签、贷款/税审、资金存管、过户、交房等全生命周期旅程的一站式专业化服务，为客户在住房交易过程中保障交易安全、提高交易效率、节省时间精力。

新房销售业务主要向房地产开发商提供渠道服务与代理销售服务。

其中，渠道业务：将经纪人线上、线下获取的客户与新房楼盘进行房客匹配，为开发商提供客户成交的机会，从而获取中介服务佣金业务模式；销售代理业务：通过组建新房销售团队（包含项目管理、策划、销售代表等），为开发商提供案场销售服务，从而获取销售代理佣金业务模式。

3. 商业资产管理业务

公司拥有完整的商业资产管理产业链，运营产品涵盖社区购物中心、沿街商铺、写字楼等多种商业形态。公司旗下的商业资产运营品牌各具优势并形成有效互补：“昆百大”是具有 63 年经营历史的零售商业品牌，主要经营模式是对自持购物中心和受托商业资产的运营管理；“蓝海购”是社区商业及商业公寓销售运营专业服务商，业务重点布局华中、华东区域的各大核心城市。

二、核心竞争力分析

1. 数字化能力

公司开发的 CBS/AMS 核心业务系统，搭建了覆盖居住服务各类业务全链路的合作网络，实现资源共享、精细分工、标准作业、科学分配，有效解决房、客、人、店、业务线之间的联动协同问题。并在标准化基础上，通过在线化、数字化、智能化，使合作网络能够自动、高效地运行和持续迭代优化。

CBS/AMS 核心业务系统作为公司住房交易服务与相寓业务的数字化运营底座，支撑了多种数字化的专业功能模块和 SaaS 系统，为各业务线的各类专业用户的培训、作业、洞察、决策等提供数智赋能。以 CBS/AMS 业务系统为核心，公司实现了线上消费互联网、产业互联网与线下门店网络的三网融合，形成了数智中台+互联网入口+数字智能产品的完整数字基础设施。

公司基于多年行业经验积累与大规模线下场景验证所打造的业务数字化基础设施，已达到行业先进水平，成为实现“扩张规模”、“保证品质”与“提升效率”三者均衡发展、突破产业瓶颈的核心支点，也是驱动公司业绩成长与构筑核心壁垒的关键。

2. 品牌力

住房的买卖和租赁，对于消费者具有单价高、决策重、操作复杂的特点。而居住服务市场具有分散度较高的特点。因此，品牌力作为企业市场知名度、美誉度的代表，直接影响到消费者的选择和服务定价。

“我爱我家”是在国内居住服务行业历经二十多年市场考验的知名品牌，享有较强市场影响力与消费心智占位，并随着公司带入 A 股资本市场后得到进一步增强。公司采用包括品牌定位升级、消费者全旅程地图与 NPS 分析、品牌传播策划、提升业务品质改善客户体验等多方位措施，重塑品牌形象，不断提升“我爱我家”品牌力，为公司的整

合营销提供有力支持。品牌力的持续巩固和增强，也提升了公司平台对于加盟、合伙门店及其他产业合作伙伴的吸引力，有利于壮大公司的平台生态。

3. 融入社区的门店网络

门店网络由社区门店和经纪人团队所组成，由于居住服务的天然特点，以门店网络为基础的线下服务资源对于客户体验和价值闭环必不可少。

社区门店作为线下渠道的主要形态，既是承载业务对接社区的物理空间，也是业务线下规范作业和资源管理的最小运营单元，还是业务团队的组织载体。门店的规模、布局及全生命周期运营质量，在支撑业务品质和业绩规模方面具有重要价值。其中，门店的全生命周期运营质量更为关键，关系到业务盈利、业绩质量。

通过二十二年的全国布局和深耕核心城市的积累，我爱我家打造了一张庞大的“融入社区的线下门店网络”，规模和运营质量保持行业前列。在报告期内，面对疫情冲击、市场低潮的不利环境，公司直营体系在核心市场布局的门店网络仍然能够得到保持乃至增强。公司在二十多年穿越周期的门店运营经验积累基础上，开发覆盖门店运营全生命周期的专业化门店管理系统，将进一步增强公司在门店网络方面的核心竞争力。

4. 多元协同、良性循环的业务结构

公司在住房买卖与租赁两个相互关联的市场长期保持了优势地位，是国内最早开展房屋资产管理业务的企业，建立了业务体系完整、紧密协同联动的居住服务产业群，能够在数字化基础设施支持下，实现房、客、人、店等核心业务要素在二手住宅买卖、新房销售以及租住服务等市场中的协同共享、优化匹配，从而提升业务运营效率和系统抗风险能力，为经营体的生命力与盈利能力提供保证。

例如，公司可利用频次和粘性较高的租住服务实现蓄房蓄客，再导入低频高价的买卖服务来促进增收增利；低粘性的新房销售业务对于具有社区客群基础的成熟门店而言，作为一种高毛利的机会型业务，是对存量住宅配置业务的补充，而对于社区根基不深的新拓门店则可作为保持运营、培养团队、积蓄客源的粮食型业务；买卖服务容易受到诸如疫情、政策、宏观经济等外部因素的影响，居民的居住需求会通过翘板效应转移到租住市场，公司的租售联动业务架构可高效引导“房、客、人、店”核心资源配置到租住服务业务，从而保证业务体系的整体活力与收入稳定性，有效对冲外部经营风险。

三、经营情况讨论与主营业务分析

（一）报告期内市场环境分析

1. 宏观经济处于调整恢复阶段，政策环境持续改善

上半年，我国经济延续自去年底以来的恢复态势，受到国内疫情冲击明显的超预期影响，经济新的下行压力进一步加大，全国房地产开发投资增速由正转负。进入 6 月份后，随着疫情防控形势逐渐转好，生产需求逐步恢复，一系列稳增长、惠民生政策措施落地，国民经济呈恢复势头。但同期国际环境依然复杂严峻，国内经济恢复基础还需要巩固。

上半年，各地全面落实因城施策，优化政策刺激房地产市场，超 170 个省、市相继放松房地产政策，创历史同期新高，行业政策环境进入宽松周期。房地产调控政策从需求端不断发力，主要从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面适度放松。热点一二线城市政策调控优化较为谨慎；而普通二线及三四线城市房地产市场调整压力较大，政策调控频次较高。值得注意的是，政策出台后的落地与显效具有一定滞后性，且今年以来的小步快跑式政策放松，会刺激市场对于更多政策红利的预期，进而可能产生观望情绪。

2. 疫情反复对市场造成严重冲击，疫情过后市场信心逐步恢复

上半年，新一轮疫情在国内多地爆发，本轮疫情传播范围较广、传播速度较快，为疫情防控带来严峻挑战，对社会经济、企业经营以及消费者信心都造成较大负面影响。对于公司所处的居住服务市场，由于业务特点属于重决策型消费，强调线下体验和线下交付的闭环服务，因此市场活动受疫情影响更为严重。各地在疫情消退解禁后，市场活跃度明显回升，体现了经济的韧性，但经济的完全恢复与市场消费信心的重建，亦需一定时日。

3. 居住市场各板块具体情况

（1）住宅租赁市场

上半年，国内主要城市住房租赁市场成交总体水平略低于上年同期，租金总体表现平稳。成交量方面，1 月因春节假期临近，租赁市场成交量明显下行；2-3 月成交量快速回升，3 月传统租赁旺季如期而至；4-5 月受部分城市疫情反复影响，成交量走低；随着疫情的稳定，6 月市场逐渐恢复，成交量回升。分城市来看，上半年，六成以上重

点城市租赁市场成交量低于上年同期，北京、杭州市场表现略好；上海、天津、郑州等城市受疫情影响，成交量同比降幅略高。租金方面，整体租金环比波动较为平稳，多数城市租金微高于上年同期，尤其是一线及强二线城市，租金较为坚挺，租金较上年同期多呈小幅上涨趋势。

政策方面，今年 5 月北京市发布了《北京市住房租赁条例》，将从今年 9 月 1 日起施行。《北京市住房租赁条例》作为针对北京市住房租赁的首部地方法规，涉及了租金调控、安全规范、服务监管等多个方面。短期来看，《北京市住房租赁条例》对住房租赁企业管理规范、长租公寓监管等方面提出了较为严格的要求，住房租赁企业亟需在企业管理、业务规范、服务品质、房源质量等方面进行一定的调整与提升，短期内加重了企业的工作任务。但中长期来看，《北京市住房租赁条例》的发布有助于建立有序的市场秩序，保护出租方、租房者的合法权益，维护住房租赁市场平稳发展的同时，更加有利于住房租赁企业与长租公寓业务的稳步发展。

（2）住宅买卖市场

上半年，虽然各地刺激楼市的调控政策出台密集，但政策效果不是很明显，叠加疫情不确定性影响，购房者置业信心仍不足。4-5 月各地楼市宽松政策陆续出台，整体市场开始有复苏征兆，6 月市场交易量环比增长明显，同比降幅收窄，优化政策效果初步显现。

二手房方面，上半年，国内重点城市成交规模延续低温态势。部分城市政策优化后，市场活跃度明显提升，短期市场预期有望继续改善。具体来看，一季度重点城市楼市需求走低，市场成交活跃度不足，重点城市成交量同比降幅超四成。二季度受疫情反复和市场预期偏弱等因素影响，市场成交延续低温态势。部分城市政策优化后，市场活跃度有明显提升，5 月中下旬以来二手房市场情绪有所修复。如郑州 3 月发布 19 条稳楼市新政，当月二手住宅成交环比明显增长；杭州 5 月中旬优化二手房政策后，二手住宅成交活跃度明显提升。另外，受疫情影响，北京 4-5 月二手住宅成交量陡降，上海 4-5 月二手住宅成交基本处于停滞状态，但 6 月随着城市经济活动重启，北京、上海二手房市场活跃度亦有所提升。

新房方面，据研究机构数据显示，上半年，重点 100 城新建商品住宅成交面积降幅超四成，成交规模为近几年同期最低水平，市场延续调整态势。3-4 月，受部分城市疫情反复等因素影响，市场活跃度恢复受阻，高基数下重点城市成交面积同比降幅持续扩

大。5-6月，政策优化叠加疫情影响逐渐弱化，热点城市房地产市场逐步恢复，重点城市成交面积同比降幅持续收窄。

（二）主要经营成果

1. 报告期公司主要经营指标完成情况

报告期内，公司实现营收60.82亿元，较去年同期降低0.77%；实现归属母公司所有者的净利润-3.84亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.80亿元，其中一季度实现归属于上市公司股东的净利润-2.41亿元，二季度实现归属于上市公司股东的净利润-1.42亿元，上半年经营呈现亏损收窄的改善态势；经营活动产生的现金流量净额为23.11亿元，较去年同期增长85.4%。报告期末，公司总资产330.42亿元；归属于上市公司股东的净资产102.22亿元。

影响上半年公司业绩的主要因素如下：

（1）从会计口径上看，报告期内，公司合并后的营业收入总额同比变化不大，但收入构成的各业务占比变化较大，其中“相寓”业务收入金额大幅度提高，而二手住宅经纪和新房销售业务的收入相比去年同期减少。“相寓”业务收入金额增长的原因，一方面是报告期业务持续健康成长，业务规模同比增长明显，运营效率也得到进一步增强；另一方面，报告期内“相寓”业务适用了新租赁准则进行会计核算，业务收入口径有较大变化。同时，新租赁准则的适用，也导致与“相寓”业务有关的营业成本、资产处置收益和财务费用同比均有增加。因此，公司报告期内主要经营财务指标与去年同期对比会有较大变化。

（2）报告期内，公司业务主要布局的城市均受到疫情波及。其中，公司营收中占比较高的北京、上海两地疫情持续时间较长、范围较广，对市场影响尤为严重。在疫情爆发期间，公司线下门店运营和业务带看无法正常开展，客户需求被抑制，造成客户新增买卖和租赁成交减少，对于围绕成交开展服务二手住宅经纪和新房销售业务影响尤为突出，造成公司上半年来自于住房交易服务的收入同比产生较大幅度下滑。

（3）报告期内，虽然面临疫情与宏观经济等不利因素带来的业务收入下滑等经营压力，但为了立足长远发展，巩固提升企业核心竞争力，公司坚持推进以下重要经营工作，导致业务成本并未随收入波动同比例减少：

①加速CBS核心业务系统在全国范围内的城市推广覆盖工作；

②对受疫情影响严重的核心市场门店网络采取保护和稳岗措施，以维护运营资源与活力。

(4) 报告期内，基于品质发展的战略目标和因应外部环境变化，公司采取业务聚焦策略，对运营状况不佳的部分加盟城市公司与加盟门店进行优化调整以利长期发展，在报告期内产生一次性的相关额外成本，使当期营业外支出有所增加。

(5) 为提高员工的凝聚力和公司竞争力，公司在核心人员方面加大投入，于 2021 年度实施了员工持股计划，并于报告期内确认股份支付费用超过 4,800 万元。

2. 报告期业务发展情况

上半年，在疫情冲击和宏观经济周期调整的叠加影响下，居住市场处于低潮状态。外部环境的挑战，更加坚定了公司追求品质发展和数字转型的战略决心。依托数字化升级所带来的数字能力增长，公司加速居住服务业务向互联网模式的转型，打造国内领先的互联网居住服务平台。报告期内，公司互联网类业务实现营业收入 41.6 亿元，在总收入中占比超过了 68%，作为主营业务的地位进一步巩固。

按服务内容划分的业务情况：

(1) “相寓”业务（房屋资产管理）

“相寓”业务是公司在居住服务产业重要的经营增长引擎与防波堤。“相寓”致力于打造“中国首个‘新市民和青年人’的安心租房科技平台”，近年来通过完成“质量导向”的战略调整，实现了依托“相寓”APP 的全量业务互联网数字化运营，成功穿越市场周期，实现了稳步成长、专业致胜，在经营规模与运营效率方面均稳占行业鳌头。

租住市场关系到社会民生刚需，是我国发展租购并举、职住平衡的居住市场新格局的重要基础，近年来受到政府高度重视。各地陆续推出将现有租赁住房申报为保障性租赁住房的政策，《北京市住房租赁条例》即将落地，这些支持租住产业的政策举措密集出台，彰显了政府鼓励租住产业健康、快速发展的决心。

公司作为杭州市住房租赁规范运营的从业企业，凭借“相寓”业务领先的市场运营规模，获得了“中央支持住房租赁市场发展试点专项资金”的年度奖补。“相寓”业务长期所坚持的科技驱动、专业高效、良性增长、服务民生、规范运营等经营理念与实践，与市场政策导向高度契合。在市场不断成熟完善，行业标准化、规范化日益增强的趋势下，“相寓”业务将获得更多的竞争优势和发展机遇。

2022 年，“相寓”业务确立“数字运营、智能服务管理”的经营方针，加大业务的数智化水平，以“数智服务中台”规划为依托，启动了“数字化驾驶舱”、“小寓智系”等数智化产品的开发和应用，积极推动专业品质和运营效率的持续精进。报告期内，“相寓”业务核心城市虽受疫情不同程度影响，但公司依托多年的管理经验、快速反应机制，通过数智化运营工具的赋能，有效控制了风险，促进“相寓”业务有质量发展。

报告期内，“相寓”业务各项核心指标水平继续保持行业内领跑位置。截至报告期末，“相寓”业务在管规模 25.7 万套，同比 2021 年 6 月末增长 4.5%，环比 2021 年底净增 1.6%；上半年平均出租率 95.8%，同比 2021 年上半年增加 0.1 个百分点；上半年平均出房天数 9.6 天，相比一季度水平提升 0.6 天，“相寓”业务上半年累计租金交易额 73.3 亿元。

报告期内，“相寓”业务实现营业收入 29.82 亿元，业务收入、成本等财务指标与去年同期相比变化较大，主要原因包括：业务规模实现成长、营运效率持续精进，推动业务营收的实质性快速增长；适用新租赁准则所带来的营收与成本会计核算口径变化，以及部分业务收入作为融资租赁收益，归集到资产处置收益科目等。

（2）二手住宅经纪业务

2022 年上半年，主要受上半年疫情反复冲击的影响，二手住宅经纪业务实现营收 17.53 亿元，同比下滑。同时，由于公司对疫情影响严重的京、沪等核心市场运营体系采取稳岗保护措施，运营成本同期降幅小于营收降幅，导致业务毛利率降低。而由于市场定位与供给关系的差异，目前房地产开发领域出现的问题对于公司上半年二手住宅经纪业务并未产生负面影响。

上半年，公司业务主要布局的京、沪、杭等八座直营城市，市场均不同程度受到疫情冲击，八座直营城市 1-7 月市场网签量同比下降 45%。特别是作为收入占比较高的北京、上海两个核心市场，持续的疫情及封控措施覆盖了上半年传统的业务高峰期，业务活动无法正常开展，市场节奏被严重打乱。

报告期内，公司二手住宅经纪业务以 CBS 核心业务系统为统一数字底座、以官网（含 APP、小程序、WEB、WAP）为统一线上流量入口的互联网数字化转型进一步加速。以北京的数字化转型为标杆，各直营城市均已启动 CBS 系统的全面覆盖工作。公司线上流量入口的体验优化、CBS 系统的持续迭代优化、大数据中台建设、新一代 VR 技术的

研发以及小爱助手、好房好客等智能化产品的开发升级，使公司的业务数字化水平得到进一步提升，对业务运营能力和经营效率的提升提供了强大支撑。

上半年，公司二手住宅经纪业务坚持固本培元，围绕“品质”发力，积极推动品牌升级、整合营销的战略落地，切实提升线上流量与“房、客、人、店”四大核心资源的运营水平，为巩固和提升公司的市场竞争力与盈利能力打造坚实基础。同时，公司根据市场形势变化和整体战略的需要，及时调整经营策略，明确业务聚焦发展核心市场以及强调闭环管控的直营模式，对于缺乏造血能力、品控能力较弱、经营风险较高的加盟型城市公司及加盟门店进行优化缩减，以减少其对公司业绩的长期不利影响和品牌风险。

报告期内，在以上策略的指引下，公司直营业务体系得到了较好地维护和增强，直营城市新增郑州；经历疫情冲击后的直营城市门店和一线经纪人总体规模相较年初基本保持稳定，报告期末各城市门店营业率与经纪人出勤率均恢复正常水平，其中重点区域北京的门店规模实现逆市增长，报告期末达到 793 家，商圈覆盖进一步加强。

由于居住服务的特点决定了客户价值闭环离不开线下体系，而线下成熟门店网络的投资与运营培育具有较高的时间和机会成本，因此公司坚持维护核心市场业务体系生命力的策略，虽然在疫情冲击下的市场停滞阶段对于公司会产生较大经营压力，但从长期发展来看，对于公司在当地市场的竞争力巩固提升以及业绩恢复和成长都具有更大意义。

六月份，随着京沪杭等公司重点布局城市逐步走出疫情影响，公司直营城市经纪业务回暖趋势明显，六月份整体 GTV 环比增长 42.9%，整体新增客户带看量环比增长 16.3%。其中，北京六月新增客户带看环比增长 64%，月度 GTV 环比增长 34%；上海六月新增客户带看量达到自去年九月以来的月度新高，月度 GTV 相比三月份增长 24.6%；杭州六月 GTV 环比增长 41.6%。

（3）新房销售业务

新房销售业务在公司住房交易服务的产业布局中处于补充地位。2022 年上半年，公司新房销售业务共实现营收 6.93 亿元。

报告期内，公司高度关注新房销售业务的市场风险，通过以下策略和措施来保证收益与风险控制的平衡：

- ①建立统一和持续优化的业务标准及流程体系，确保业务安全有序开展；

②加强新房销售业务管理的数字化水平，提高全业务链条的数据洞察与分析能力，并助力一线团队提升业务效能，上半年全部直营城市及重点加盟城市均已完成新房CBS2.0系统的覆盖上线；

③加强与央企、国企等优选品牌开发商合作，加强直签项目合作占比，降低佣金结算风险；

④加强新房销售业务回款管理，降低坏账风险。

（4）商业资产管理

①报告期内，昆百大作为西南地区商业龙头，面对来自疫情反复冲击、消费疲软和竞争加剧的市场挑战，通过及时调整业态、品牌配置，加大招商力度，强化会员服务，加强线上线下推广促销，提升精细化管理，以及坚持发挥自身品牌影响力覆盖、轻资产模式拓展地方市场等策略举措，保持了市场规模和市占率，巩固了市场地位，旗下七个购物中心的出租率均得到提升，新纪元、新天地物业租金保持市场标杆水平。

②报告期内，蓝海购全面调整城市业务布局，业务范围主要聚焦华中和华东地区，其中华中以长沙为中心聚焦营销总包业务，百世云境项目创造了逆势连续三个月片区销售套数排名第一；华东以上海为中心开展城市旧改更新，存量资产的更新服务；华南聚焦优质项目单点突破。

3. 报告期经营管理情况

（1）经营洞察

报告期内，虽然面对宏观经济恢复缓慢叠加疫情冲击的严峻挑战，但基于对行业洞察和企业自身诊断，可以得出以下趋势性判断：

首先，公司核心业务(租住服务与二手住宅经纪)所处产业的长期发展向好趋势不变。

①租住市场渐入佳境

近年来，为解决核心城市居住矛盾的加剧，政府积极倡导发展租购并举、租售同权、职住平衡的居住市场新格局，对于住房租赁市场给与大量政策支持，租住服务产业正在面对极佳的发展机遇期。而近一阶段的新房市场受上游房地产开发风险传导以及疫情冲击所导致的需求挤出效应，也使一部分居住需求转向租住市场。

数据监测也可验证这一趋势，作为租住业务先导性指标之一，上半年公司在北京、上海等核心城市的租住业务客户增长ROI指标均有明显增长，其中北京作为业务体

量最大的地区，疫情结束后的租住业务客户 ROI 实现翻倍增长。

新青年与新市民是租住市场主力客群，以”相寓”为代表的专业型租住服务商所提供的产品更符合新一代消费者强调品质与服务的消费需求偏好。

②核心城市二手住宅交易的需求体现出刚性与韧性

公司重点布局的京沪杭等核心城市，由于经济高地效应，对于人口的吸引力和粘性更强，居民消费意愿与能力更强，因此购房需求能够得到有力支撑。并且，由于疫情导致居家隔离、居家办公等需求增长，引发居民对于居住条件升级的强烈需求。而在这些核心城市中，成熟区域新房供给稀缺，而二手住宅因其区位条件成熟及配套生活资源加权等优势，往往与购房者需求匹配性更强，因此住房市场已进入存量为主的阶段。

虽然目前新房市场受上游供给端开发商债务问题影响而出现交房风险，但二手住宅交易为居民之间平等的现房交易模式，与房地产开发环节并无直接联系，有效阻断了风险蔓延，对于需求端的安全、对等、灵活、稳定等优点更加凸显。因此，近一阶段涌现的新房市场风险，正在驱动购房需求向确定性更强的二手住宅市场集中。

由于二手住宅交易天然具有非标、分散和信息不对称的特点，专业、规范的经纪服务对于消费者安心、省心购房具有重要价值。而相对于美日等成熟市场水平，国内二手住宅交易的经纪服务标准化水平和市场渗透率尚低，因此产业正处于升级转型的窗口期，长期发展空间很大。

上半年，随着疫情缓解和楼市管控措施放松，核心市场新增客户带看量和市场成交开始明显恢复，证明短期的疫情影响和市场周期波动只会加速优胜劣汰的升级步伐，不改长期向好的发展趋势。

③居住服务市场回暖拐点将至

上半年，政策层面持续放松，但由于政策落地的滞后效应以及观望情绪，叠加疫情效应下的消费者避险情绪较重，消费信心不足，而导致反馈的刺激效果并不显著，政策面的宽松举措将持续加码。

随着政策落地的滞后效应逐步消退，以及上游房地产开发市场风险积累的加速出清，预计今年下半年至明年，市场消费信心会逐步加速恢复，经济也将迎来拐点，各类主要消费品与投资品市场有望在更加健康的状态下迎来新的一波周期共振，公司所处的居住服务市场作为其中核心市场也会明显受益。

其次，公司业务结构稳固，经营风险可控。

①业务结构与市场布局提供了较强的抗风险能力

从服务内容角度划分，公司收入主要来自于“相寓”业务和二手住宅经纪业务。其中二手住宅经纪业务不受房地产开发的风险影响，并对新房销售业务形成市场替代效应；“相寓”业务作为租住服务，面对的消费需求刚性且稳定，营收持续性强，并与住房交易服务之间可形成需求的替换/接续关系。

公司租售两线业务之间结成协同联动的弹性架构，可形成房源、客源等底层资源的共享和需求替换/接续，能够有效应对市场波动影响的冲击。特别是在公司不断提高租售两线业务数字化、互联网化水平的情况下，业务本身不仅可以更好满足消费习惯线上化迁移的趋势，提高抵御疫情干扰的能力，还能够进一步增强租售两线资源共享和协同运营的能力。

②财务健康，风险可控，可以支持公司的长期发展

截至 2022 年 6 月 30 日，公司账上持有非受限货币资金 36.78 亿元，有息负债率 14.74%，报告期经营净现金流 23.11 亿元，公司经营的流动性风险较低。

报告期内，公司严控坏账风险，应收账款规模较小，期末应收账款账面价值 11.72 亿元，占营收比率相比去年同期略有下降，并根据审慎原则提高了坏账准备的计提比率，应收账款风险整体可控。

(2) 重点经营举措

基于以上趋势性判断，2022 年上半年，公司坚持长期主义，把握居住服务产业升级的发展机会，专注主业，强化内功，积极作为，为迎接市场重振做好充分准备。

首先，采取聚焦策略，专注主业发展品质

为了有效应对市场寒流，推动公司业务品质、品牌力、运营效率、线上数字资产与线下“人、店”资源等核心竞争力的全面增强，提高公司整体抗风险能力，公司将资源聚焦于以下关键举措：

①聚焦核心市场，巩固运营体系规模 and 市场份额优势

上半年，公司在京沪杭等核心市场顶住疫情压力，保持了业务体系和市占规模的稳定。

②积极发展房屋资产管理业务，打造有品质的租赁服务

聚焦业主端服务质量提升，推动服务标准落地，加强供应商的筛选和培训赋能。

上半年客户 NPS 从 44.12%提升至 70.13%，业主 NPS 从 66.67%提升至 83.39%，投诉率由 0.57%降至 0.35%。

大力推动数智化升级，基于运营管控核心要素的数字化驾驶舱模块已完成设计，并计划下半年于试点城市上线；推出“小寓智系”智能化数字基建产品，从受理、调度、回访、催款四方面打造“相寓”智能化服务体系，覆盖客户全生命周期；通过数字化模型算法优化投入产出，实现装配预期收益倍数大于 1.9。

③经纪业务聚焦业务品质的全面提升

聚焦发展强调闭环管控的直营模式，对加盟体系进行择优汰劣，为品质发展打好基础。

全面提升“房、客、门、店”四个核心环节的品质管理，为品牌战略和整合营销打好基础，具体包括：

A. 强化客户运营，通过提升服务激活客户全生命周期。上半年，公司引入了 SSC 客源增值服务进行 MVP 验证，以提升业务效率和客户服务体验；深耕业务场景，通过数字化改造，进一步提升签后服务环节的履约自动化能力，改善客户体验，促进口碑提升。

B. 采取多种举措完善房源端从楼盘库到成交转化的全流程管理，依托数字技术打造“甄选好房”产品，提升房源品质，推动转化成交。

C. 加强经纪人端建设，持续强化服务品控，提升经纪人合作效率；推出“星途计划 2.0”和“繁星大考”，以考促学，加强培训提升素质；开展面向经纪人的“臻服务”活动，一站式解决经纪人痛点。

D. 升级门店端管理，以完善门店全生命周期标准化管理、提升门店店效人效和经营利润为目标，启动门店管理系统的开发。

④优化组织，降本增效，赋能一线

报告期内，公司积极推动集团职能体系的优化调整，提高管理效率，降低管理成本，管理费用（刨除股份支付费用后）相比去年同期降低近 15%。业务运营体系加强数字化、智能化技术的应用，通过以机代人缩短中后台服务路径，提高流程自动化比例，降本增效显著。以北京公司为例，通过智能化改造，业务风控自动审批率由 8%提升至 36.8%，服务效率由 10%提升至 53%，签后服务人效提升 60%。

其次，加速推进“三个一”工程，强化互联网经营内功

公司于年初所提出的“三个一”工程，聚焦于解决公司在数字经济时代实现升级转

型与竞争破局的三个关键性能力：品牌营销能力、线上运营能力、业务数字化水平。

公司目前正处于向数字驱动型企业转型的关键阶段，数字化建设初见成效，全局数据整合与闭环管理正在加速形成，并向智能化过渡。公司所处外部行业市场也处于产业升级叠加宏观周期变化的结构性调整关键时期。因此，尽快完成“三个一”工程对于公司的战略发展至关重要。

上半年，公司分别采取了如下举措推动“三个一”工程的加速落地：

①在“以一流标准升级我爱我家品牌工程”方面

公司确立了“打造有口皆碑的品牌传播、打造统一高效的品牌沟通传导机制、以一流标准重塑品牌形象”的目标，聘请了知名机构益普索和 VMLY&R 协助开展品牌升级和整合营销的方案研发工作，通过建立消费者全旅程地图和 NPS 评估开展定性与定量分析的方法，确保整合营销方案更加科学有效，支撑公司长期业绩成长。

②在“全国统一的互联网线上品质服务工程”方面

A. 用户增长

公司采用技术赋能+数据化操盘的广告投放策略，通过 OCPD 智能投放和提升剧情素材在信息流中占比等方法，在显著提升的消费量和有效线索量的同时，大幅压控线索成本；

通过 PK 赛、爱家心愿单等活动激活老用户与经纪人拉新渠道资源，进一步降低获客成本；

进行用户增长工具创新，与腾讯合作，构建“直播—企业微信—小程序”的流量增长与转化“飞轮”，通过指导经纪人打造优质直播内容吸引粉丝，并转化为企业微信好友，实现流量从公域向私域的导入，在“爱客多”小程序的带动下，实现获客与带看转化。

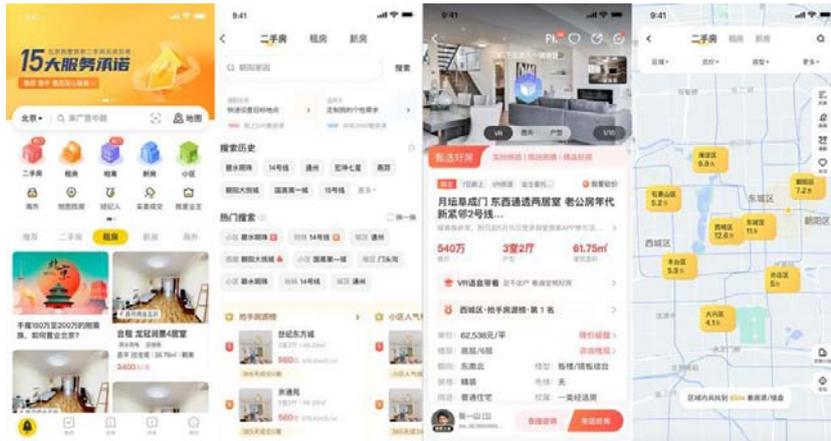


注：报告期内，公司开展的官方直播运营开创了行业先河，通过品牌自播与 MCN 的组织形式，打造基于短视频直播生态的全新增长点。

面对上半年市场低潮期的挑战，公司通过以上运营措施推动投放效率与 ROI 实现明显增长，官网统一流量入口的运营质量和流量竞争力显著增强。

B. 互联网应用产品

公司对 APP 端产品进行了技术优化，稳定性达到了行业优秀水平；围绕客户找房的核心目标对 C 端 APP 进行改版升级，优化客户体验并进行了包体减重，增强了 APP 获客与线索商机的能力。



注：报告期内，公司以客户找房更便捷为中心实施了官网 APP 重要升级，通过强化产品功能价值和使用体验，增强线上平台的自然流量、客户黏性与商机转化能力。

与华为联合开展新一代 VR 技术的研发，通过 AI 技术突破传统 VR 采集与加工技术的成本和效率瓶颈，推动房源 VR 化的渗透率提升，为公司数字资产积累与探索第二曲线增值奠定基础。

通过开发面向经纪业务的“小爱助手”和面向”相寓”业务的“小寓智系”，大幅提升业务数字化、线上化后的智能服务、智能运营水平，改善客户体验，赋能一线运营，并推动中后台管理降本增效。

③在“一个核心业务系统迭代工程”方面

A. CBS 核心业务系统持续迭代，并加速推动城市覆盖。

利用上半年疫情造成的市场运营空档期，公司加速推动 CBS 核心业务系统的开城落地，各直营城市均已启动 CBS 系统覆盖工作，目前已先后在太原、天津、上海、苏州、无锡等城市实现落地，杭州、南京直营城市的落地工作进展顺利，预计四季度全部完成。

B. 完善与核心业务系统耦合的重要数字基础设施建设。

优化楼盘库房源指标，推进楼盘字典建设（以北京为例，二季度新增小区 50 处，

楼栋 576 座，房间超过 23 万套)，加强房源数据治理，并以此为基础打造“甄选好房”智能产品，算法推荐房源去化率提升 20%。

完成门店管理系统的规划设计，启动一期开发，预计四季度实现上线投产。

启动大数据中台建设，为构建统一的数据生态提供核心基础。

④打造高水平的数字化组织，为“三个一”工程的推进提供基础保障

A. 优化产研团队人才结构，降低尾部人员占比，进一步增大头肩部人才比例，使公司产研技术能力得到明显增强。

B. 进一步优化组织体系，设立基础技术中心，保证公司数字化升级过程中的技术攻坚经验和方法论不断沉淀，推动核心技术能力的不断精进和跨场景复用。

C. 优化研发与技术支持的机制流程，技术响应大幅提效，进一步向互联网头部企业标准看齐

D. 通过加强培训和引入高素质人才，推动业务与管理人员的数字能力有效提升。

4. 2022 年所获奖项

获奖时间	奖项名称	获奖原因	颁发机构
2022 年 6 月	2021 年上市公司数字化转型典型案例	集中反映了我国居住服务行业领域推进数字化转型、促进行业高质量发展方面的最新成果实践	中国上市公司协会
2022 年 5 月	投资者关系金奖(2021)最佳 IR 董事长	长期以来公司高度重视投资者关系管理工作，悉心维护投资者关系，加强投资者互动沟通，取得了积极成效	全景网
	投资者关系金奖(2021)业绩说明会创新奖		
	投资者关系金奖(2021)业绩说明会勤勉奖		
	投资者关系金奖(2021)中小投资者关系互动奖		
2022 年 2 月	第十八届新财富金牌董秘		新财富
2022 年 4 月	第 13 届天马奖“中国上市公司投资者关系最佳董秘奖”		证券时报

(三) 主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	6,082,379,243.11	6,129,625,367.81	-0.77%	

营业成本	5,586,315,385.59	4,279,382,564.41	30.54%	系执行新租赁准则影响
销售费用	382,200,334.15	566,328,582.99	-32.51%	系整体业务成交量下降,相关支出减少
管理费用	549,129,514.40	586,907,671.38	-6.44%	
财务费用	405,862,571.83	138,525,419.35	192.99%	系执行新租赁准则影响
所得税费用	4,327,593.90	152,336,688.02	-97.16%	系本期业绩下降影响
研发投入	49,002,074.57	57,069,559.02	-14.14%	
经营活动产生的现金流量净额	2,310,530,310.90	1,246,273,749.94	85.40%	系执行新租赁准则,现金流列报口径调整影响
投资活动产生的现金流量净额	2,650,074,000.21	-422,966,855.20	726.54%	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,904,399,970.99	-762,770,456.56	-542.97%	
现金及现金等价物净增加额	56,204,340.12	60,536,438.18	-7.16%	

(四) 公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

(五) 营业收入构成

单位：元

项目	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,082,379,243.11	100.00%	6,129,625,367.81	100.00%	-0.77%
分行业					
互联网业	4,159,721,484.92	68.39%	3,453,309,578.97	56.34%	20.46%
城市居住综合服务业	1,679,473,106.91	27.61%	2,325,061,168.95	37.93%	-27.77%
其他	243,184,651.28	4.00%	351,254,619.89	5.73%	-30.77%
分产品					
互联网渠道业务	4,159,721,484.92	68.39%	3,453,309,578.97	56.34%	20.46%
传统渠道业务	1,679,473,106.91	27.61%	2,182,803,987.95	35.61%	-23.06%
商业租赁及服务	113,335,380.97	1.86%	131,469,463.17	2.14%	-13.79%

商品销售	81,328,208.00	1.34%	91,261,352.16	1.49%	-10.88%
其他	48,521,062.31	0.80%	270,780,985.56	4.42%	-82.08%
分地区					
华北	3,333,898,111.52	54.81%	2,521,950,535.78	41.14%	32.20%
华东	2,092,151,137.89	34.40%	2,796,765,688.83	45.63%	-25.19%
其他	653,202,267.54	10.74%	808,082,218.36	13.18%	-19.17%
海外	3,127,726.16	0.05%	2,826,924.84	0.05%	10.64%

(六) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
互联网业务	4,159,721,484.92	4,072,287,294.58	2.10%	20.46%	66.87%	-27.23%
城市居住综合服务业	1,679,473,106.91	1,394,309,597.91	16.98%	-27.77%	-16.02%	-11.61%
分产品						
互联网渠道业务	4,159,721,484.92	4,072,287,294.58	2.10%	20.46%	66.87%	-27.23%
传统渠道业务	1,679,473,106.91	1,394,309,597.91	16.98%	-27.77%	-16.02%	-11.61%

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

适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	18,023,203.93	4.38%	主要是取得的理财产品收益	否
资产减值	-60,708,579.52	14.76%	系计提的信用减值损失和资产减值损失	否
营业外收入	6,115,049.09	1.49%	主要是罚款和违约金收入	否
营业外支出	11,415,767.48	2.77%	主要是赔偿、补偿支出	否

五、资产及负债状况分析

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		比重增 减	重大 变动 说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	4,189,000,385.84	12.68%	4,248,545,801.87	12.89%	-0.21%	
应收账款	1,172,134,593.07	3.55%	1,204,635,397.81	3.65%	-0.10%	
存货	508,035,774.17	1.54%	620,331,878.28	1.88%	-0.34%	
投资性房地产	3,042,395,128.87	9.21%	3,042,395,128.87	9.23%	-0.02%	
长期股权投资	92,679,988.45	0.28%	93,797,530.12	0.28%	0.00%	
固定资产	307,084,997.65	0.93%	321,785,100.78	0.98%	-0.05%	
在建工程	826,494.94					
使用权资产	9,310,912,282.30	28.18%	8,731,871,700.34	26.49%	1.69%	
短期借款	2,465,904,690.49	7.46%	2,354,732,924.28	7.14%	0.32%	
合同负债	676,945,650.10	2.05%	746,004,683.91	2.26%	-0.21%	
长期借款	583,372,310.69	1.77%	449,200,752.16	1.36%	0.41%	
租赁负债	5,383,159,252.18	16.29%	5,426,253,095.02	16.46%	-0.17%	

2. 主要境外资产情况

 适用 不适用

3. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公 允价值 变动损 益	计入权益 的累计公 允价值变 动	本期 计提 的减 值	本期购买金额	本期出售金额	其 他 变 动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	516,241,843.81				2,005,544,700.00	1,858,522,716.12		663,263,827.69
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	43,377,778.00							43,377,778.00
金融资产小计	559,619,621.81				2,005,544,700.00	1,858,522,716.12		706,641,605.69
投资性房地产	3,042,395,128.87							3,042,395,128.87
生产性生物资产								
应收款项融资	276,720.00				145,000.42			421,720.42
上述合计	3,602,291,470.68				2,005,544,700.00	1,858,667,716.54		3,749,458,454.98
金融负债								

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因	备注
货币资金	510,925,197.34	风险防控金和各类保证金	截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“61. 所有权或使用权受到限制的资产”。
固定资产	126,236,360.93	抵押	
投资性房地产	2,186,569,300.00	抵押	
合计	2,823,730,858.27		

六、投资状况分析

1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,109,749,442.91	2,017,268,748.91	4.58%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4. 金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5. 募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大股权。

八、主要控股参股公司分析

1. 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
我爱我家云数据有限公司	全资子公司	房地产经纪	5,000.00	2,355,346.86	300,748.08	574,148.41	-30,440.29	-31,340.66

2. 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海相寓企业集团有限公司	新设	根据公司业务发展的需要设立，以扩大规模，增加覆盖，提高市占率，增厚公司业绩。
北京隆晟安家住房租赁有限公司	新设	
太原市众合创诚企业管理咨询有限公司	新设	
太原市民富伟业房地产经纪有限公司	新设	
太原市民鼎威伟业房地产经纪有限公司	新设	
太原市君泰伟业房地产经纪有限公司	新设	
太原市乐美居伟业房地产经纪有限公司	新设	
太原市安家伟业房地产经纪有限公司	新设	
昆明百大集团商业管理有限公司	转让	不产生重大影响

3. 主要控股、参股公司情况说明：

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

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险与应对措施

1. 疫情不确定性对市场的影响

下半年以来，海外疫情控制情况仍不乐观，国内部分城市仍不定期会有疫情复发。虽然当前各城市疫情防控经验丰富，且疫情复发的区域覆盖面相对不大、持续时间不长，但疫情突发、偶发事件仍难消除，发生时间、持续时长亦难预测，疫情对市场影响的不确定性、不可控风险依然存在。虽然疫情并不会消除人们的购房、租房需求，但短期内行业压力仍存。

为应对此项风险，公司将加速推进业务的互联网数字化转型，通过让更多的服务场景迁移到线上，不断丰富和完善线上服务的功能和体验，从而降低线下业务场所与业务动作受疫情干扰而对业务运营造成的不利影响。同时，公司也将积极做好线下业务环节的风险应急预案，探索创新更灵活的工作安排和门店网络运营模式，增强在疫情威胁下的业务韧性。

2. 市场消费信心恢复缓慢

由于住房交易市场对宏观经济因素较为敏感，外部经济景气度提升缓慢可能对消费信心的恢复产生不利影响。在公司业务主要布局的二手住宅经济业务领域，虽然核心城市需求韧性较强，六月份新增客户带看明显增长，但如果消费信心恢复缓慢，则会加重购房者观望心理，导致成交周期拉长，客单价降低，从而影响公司短期收入的提升。

为应对此项风险，公司一方面将通过加速推动数字化建设和业务品质升级，提升品牌力与整合营销能力，进一步增强获客与商机转化能力，以对冲外部市场环境风险；另一方面，积极把握租售两线的需求翘板机会，大力发展需求刚性更强的“相寓”业务，进一步扩大市占和运营效率，以对冲消费信心对于住房交易业务的业绩影响。

3. 政策风险

从年初至今，各地均在持续出台放松调控的刺激性政策，但由于政策落地传导的市场滞后效应，上半年居住市场效果反应有限，因此可能会在下半年出现刺激效应的累计爆发，造成市场短期出现过热情况。由于居住市场涉及民生，房住不炒政策仍然是中央所坚持的基本政策，核心城市的管理者对规范住房买卖与租赁行业、保证市场平稳发展的监管底线始终未放松，因此住房交易市场短期过热可能会促使政府出台收紧调控的监管政策，由此可能对公司的住房交易服务业务产生一定影响。

此外，在国家对于租售并举的居住市场新格局大力倡导之下，租住产业获得越来越

多的关注和热度，由此也带来了关于规范市场秩序、遏制野蛮生长的监管关注，行业监管政策环境呈现不断加严的趋势。监管规则的调整变化，可能会对公司“相寓”业务的短期运营产生一定影响。

为应对以上风险，公司已提前做好预防方案，确保针对政策变动能及时进行业务调整，避免政策应对不及时造成不必要的损失。同时，加强业务品控合规管理，增强对业务人员政策意识和行为规范的教育，确保业务运营体系能够更快适应政策变化，保证业务规范与效率。同时，公司也将在数字化升级转型的基础上，加大平台化生态建设与数字资产的积累和产业转化，积极探索开发面向行业客户的平台化创新产品，通过业务创新实现公司成长的第二曲线。

4. 研发风险

数字化转型升级是公司持续推进的核心战略，公司在数字技术、智能技术的行业应用研发方面已经处于行业领先水平，进一步的创新探索具有更高的技术挑战，可能因研发进度不及预期或产品验证失败而导致数字化升级受阻的风险。

为应对此项风险，公司将继续加大在数字化组织与产研体系建设方面的投入力度，通过优化人才梯队和完善管理，不断提升数字产品研发的技术能力、工程效率及品控水平，有效控制研发风险，提升研发投入产出效能。

5. 新房销售业务应收账款风险

受上游开发商客户经营与财务状况的影响，公司新房销售业务的佣金应收账款可能出现回款周期拉长、逾期乃至坏账的风险。

为应对此项风险，公司将持续加强对新房的风控管理，通过运营标准的完善、数字化工具的应用、客户管理与回款管理的加强等多重手段，确保新房销售业务保持健康水平。

十一、公司下半年工作计划

（一）下半年市场分析

展望下半年，随着稳经济“6方面33项”一揽子政策的加快落地以及国内疫情影响的逐渐减弱，国内生产生活恢复有望进一步加快，国民经济逐步回归正常轨道，市场需求逐步改善，受抑制的消费需求有望边际改善，国民经济逐步运行在合理区间，房地产开发投资随着销售市场的筑底企稳亦存在一定的改善预期。不过，短期看，国内经济运

行的内外部环境仍存在较大不确定性，稳就业保民生压力仍在。

预计下半年，有利于市场平稳健康发展的政策仍将继续出台，短期政策优化力度有望继续加大，从而引导房地产交易尽快恢复正常化。政策主要涉及全面下调首付比例、放松限贷政策标准、继续下调房贷利率、放宽人才落户门槛、发放购房消费补贴等。货币政策仍将延续宽松态势，并将继续降准、降息纾困实体经济，居住产业也将有所受益。然而，居住市场复苏进程依旧存在较大不确定性，市场真正回稳仍需救市政策组合拳助力。

在政策发力显效、疫情影响进一步减弱等利好因素带动下，购房者预期和置业信心将会逐渐修复，新房与二手住宅市场有望逐步走出低谷，基本面较好的热点一二线城市市场将率先复苏。同时，由于去年下半年新房与二手住宅市场“急转直下”成交量基数较低，今年下半年单月成交量同比降幅将稳步收窄，全年成交规模预期高位回落。不同城市分化行情延续，一线、核心二线市场成交有望保持增势，去化压力主要集中在前期需求透支严重、基本面缺乏支撑的部分弱二三线城市。

另外，随着疫情的有效控制，部分城市因 4-5 月疫情抑制的租赁需求将有序释放，叠加政策支持及毕业季利好因素影响，租赁市场将如期迎来毕业租赁旺季，预计下半年租赁市场成交总量或将小幅微增，全年成交总量有望与上年持平，而部分热点城市或将好于上年同期。

（二）下半年工作重点

下半年，公司将继续坚持聚焦策略，通过聚焦核心市场、聚焦核心赛道、聚焦优势业务、聚焦品质发展，积极把握市场需求回暖的变化趋势，进一步巩固提升公司在租住服务和二手住宅经纪领域的市场地位、核心竞争力以及经营抗风险能力，推动企业的高质量发展和数字化转型升级战略落地。

1. 继续推动“三个一”工程的深化落地

（1）完成基于消费者全旅程地图和 NPS 的驱动分析模型，加速品牌升级与整合营销方案的落地，以支持我爱我家经纪服务与“相寓”租住服务的业绩增长。

（2）加速完成 CBS 对直营城市业务的全量覆盖落地，消除信息孤岛，为全国业务打造统一数字底座。

（3）通过企业微信、直播和小程序三个环节来加强私域流量运营，赋能经纪人拉新，推动新增用户、线索量及线索转化率的快速提升。

(4) 进一步完善产研专业岗位梯队与工作机制，增强组织效能。

(5) 升级数据基础平台和智能服务体系，打造数据中台，完善数据治理能力，进一步提高中台管理的自动化、智能化水平，加速以机代人和流程自动化改造。

(6) 完成好房好客场景的智能化升级，持续迭代“甄选好房”模型，推动成交去化率的进一步提升。

(7) 加强新一代 VR 技术研发，提高 VR 在房源管理与业务场景的应用覆盖率。

(8) 加速 SSC 客源增值服务的落地和全量覆盖业务运营。

2. 推动“相寓”业务的高质量发展

(1) 完成业主会员体系 1.0 搭建，进一步增强业主粘性，提高拉新与租转售等商机获取和转化能力。

(2) 完成“相寓”运营大数据模型工具的落地，全面覆盖收房与出房应用场景。

(3) 上线安全排查应用，全面推进智能锁安装应用，加强风控、保障收入。

(4) 建立数字化管控模型，强化投入产出有效性管理，实现服务产品的弹性设计。

(5) 进一步加强数智化基础设施建设，上线智能管家、房态管理系统。

(6) 通过客户生命周期服务体验创新来提升客户体验与品牌形象，推出维修慢必赔服务承诺。

(7) 以打造“中国首个新市民和青年人的安心租房科技平台”为目标，以解决行业小 B 端主体痛点为目标，逐步开展平台业务，推动行业规范发展，加速规模增长。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	42.6767%	2022 年 4 月 11 日	2022 年 4 月 12 日	审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项有效期的议案》2 项提案。 《2022 年第一次临时股东大会决议公告》（2022-022 号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2021 年年度股东大会	年度股东大会	20.7515%	2022 年 5 月 26 日	2022 年 5 月 27 日	审议通过了《公司 2021 年度董事会工作报告》《公司 2021 年年度报告及摘要》《公司 2021 年度监事会工作报告》《公司 2021 年度财务决算报告》《关于公司 2021 年度利润分配的预案》《关于 2022 年度为子公司债务融资提供担保额度的议案》《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》8 项提案。 《2021 年年度股东大会决议公告》（2022-039 号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见2021年年报。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

1. 股权激励

公司报告期无股权激励计划，不存在股权激励计划的实施情况。

2. 员工持股计划的实施情况

√适用 □不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总额	变更情况	占上市公司股本总额的比例	实施计划的资金来源
首期员工持股计划：城市公司业务骨干和管理人员	366	10,987,722	无	0.47%	参加对象认购员工持股计划份额的款项来源于其合法薪酬、所得激励基金及其他合法方式自筹资金。首期员工持股计划筹集资金总额为3,680万元，其中包含员工自筹资金1,840万元以及公司按照首期员工持股计划之相关激励基金计划提取并分配的2019年度激励基金1,840万元人民币。
第二期员工持股计划：董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员、公司及控股子公司的中高层管理人员和核心技术骨干	554	66,439,073	<p>（1）由于参与持股计划的员工总人数及监事情况发生变化，在2020年年度股东大会对董事会的授权范围内，公司于2021年6月23日召开第十届董事会第十一次会议，对第二期员工持股计划相关内容进行修订，形成公司第二期员工持股计划草案修订稿。</p> <p>（2）结合本次持股计划的实际情况，为确保员工持股计划方案更好实施，在员工持股计划草案修订稿框架及原则下，公司对方案部分内容进行进一步细化及明确；此外，由于参与本次持股计划的监事及高级管理人员情况发生变化，在2020年年度股东大会授权范围内，公司于2022年2月16日召开第十届董事会第十六次会议对员工持股计划草案修订稿的部分内容进行修订。</p> <p>上述具体修订内容详见公司分别于2021年6月24日和2022年2月17日刊登于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《关于修订公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的公告》（2021-054号）和《关于修订公司第二期员工持股计划（草案修订稿）及其摘要的公告》（2022-008号）。</p>	2.82%	本次员工持股计划的股票来源为公司回购专用账户回购的34,863,973股股票，以及参与员工持股计划的员工自筹资金总额14,119.91万元通过持股计划通过二级市场购买方式取得的公司股票31,575,100股。参加对象认购员工持股计划份额的款项来源于其合法薪酬及其他合法方式自筹资金。

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数	报告期末持股数	占上市公司股本总额的比例
谢勇	董事长、总裁	762,266	762,266	0.03%
高晓辉	副总裁	762,266	762,266	0.03%
何洋	副总裁、财务负责人、财务总监	762,266	762,266	0.03%
吕虹	董事、副总裁	762,266	762,266	0.03%
代文娟	董事、副总裁、审计部总经理	762,266	762,266	0.03%
陈毅刚	副总裁	762,266	762,266	0.03%
刘洋	副总裁	762,266	762,266	0.03%
朱威	副总裁	762,266	762,266	0.03%
段蟒	副总裁	666,983	666,983	0.03%
解萍	董事、董事会秘书	381,133	381,133	0.02%
郑小海	董事	285,850	285,850	0.01%
花嘉俊	监事会主席	190,567	190,567	0.01%
刘波	监事	285,850	285,850	0.01%
许娜	监事	285,850	285,850	0.01%

注：上表中董事、监事、高级管理人员的持股数均为在公司第二期员工持股计划中的持股。

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

3. 报告期内员工持股计划实施情况

(1) 首期员工持股计划实施进展情况

公司分别于2020年6月3日和2020年6月16日召开第九届董事会第四十七次会议、第九届监事会第二十七次会议和2019年年度股东大会，审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司首期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》和《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司首期员工持股计划管理办法（草案）〉的议案》等首期员工持股计划相关议案。首期员工持股计划存续期为30个月，公司委托长江养老保险股份有限公司（以下简称“长江养老”）设立“长江养老企业员工持股专项集合型团体养老保障管理产品”进行实施与管理。首期员工持股计划于2020年7月2日完成股票购买，

通过二级市场累计购买公司股票 10,987,722 股(占总股本的 0.47%),交易均价为 3.2856 元/股,实际成交金额 3,610.13 万元。上述购买的股票按照规定予以锁定,锁定期为 18 个月。

首期员工持股计划锁定期已于 2022 年 1 月 2 日届满。之后,员工持股计划将根据市场的情况决定何时减持公司股票,减持方案经管理委员会与长江养老协商一致后,由长江养老落实减持操作,并拟在员工持股计划存续期满(2023 年 1 月 2 日届满)前减持完毕。截止本报告披露日,首期员工持股计划尚未减持。

报告期,首期员工持股计划实施进展情况具体内容详见公司分别于 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于首期员工持股计划锁定期届满的提示性公告》(2021-098 号)和《关于首期员工持股计划存续期即将届满的提示性公告》(2022-044 号)。

(2) 第二期员工持股计划实施进展情况

公司分别于 2021 年 5 月 14 日和 2021 年 5 月 26 日召开第十届董事会第十次会议、第十届监事会第六次会议和 2020 年年度股东大会,审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)〉及摘要的议案》和《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法(草案)〉的议案》等第二期员工持股计划相关议案,并分别于 2021 年 6 月 23 日和 2022 年 2 月 16 日召开公司第十届董事会第十一次会议和第十届董事会第十六次会议,在公司 2020 年年度股东大会授权范围内,对第二期员工持股计划及其管理办法的部分内容进行了修订。公司二期员工持股计划存续期为 48 个月,委托长江养老“长江养老企业员工持股专项集合型团体养老保障管理产品”进行实施与管理。2021 年 7 月 9 日,公司回购专用证券账户中所持有的回购股票 34,863,973 股通过非交易过户方式以零对价转让全部过户至第二期员工持股计划专用证券账户;2021 年 7 月 12 日,第二期员工持股计划完成股票购买,通过二级市场以集中竞价交易的方式累计购买公司股票 31,575,100 股(占总股本的 1.34%),交易均价为 4.4087 元/股,实际成交金额 13,920.51 万元(不含交易费用),第二期员工持股计划持有的股票数量合计 66,439,073 股(占总股本的 2.82%),自 2021 年 7 月 13 日起按照规定予以锁定,锁定期最长 36 个月,满 12 个月、24 个月、36 个月,可分别解锁持股计划总数的 1/3。

第二期员工持股计划第一个锁定期已于 2022 年 7 月 12 日届满,解锁股份数量为公

司第二期员工持股计划所持公司股票总数 66,439,073 股的 1/3，即可解锁 22,146,357 股，占公司总股本的 0.94%。本次解锁后，员工持股计划将根据当时市场的情况决定何时减持公司第二期员工持股计划第一个锁定期解锁的股票，减持方案由长江养老提出，经员工持股计划管理委员会与长江养老协商一致后，由长江养老落实减持操作，并拟在员工持股计划存续期满前减持完毕。截止本报告披露日，第二期员工持股计划尚未减持。

报告期内，第二期员工持股计划实施进展情况具体内容详见分别于 2022 年 2 月 17 日和 2022 年 7 月 8 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于修订公司第二期员工持股计划（草案修订稿）及其摘要的公告》（2022-008 号）和《关于第二期员工持股计划第一个锁定期届满的提示性公告》（2022-049 号）等相关公告。

4. 其他员工激励措施

适用 不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

是 否

参照重点排污单位披露的其他环境信息

适用 不适用

公司及子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位，未出现关于环保方面违法违规而受到处罚的情况。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

公司深刻认识绿色践行的重要意义，在日常经营中严格执行环保方面的法律法规。作为一家肩负社会责任感的互联网人居生活服务平台运营商，积极响应绿色低碳生活号召，从点滴入手，不断提升公司的服务能力、效率与经营质量，持续打造更加绿色低碳的业务服务。通过数字化业务系统规范和优化业务与管理流程，持续降低业务活动能耗，防止资源浪费。在实践中，公司将科技持续注入自身运营，提升资源利用效率，用科技力量推动绿色低碳变革。通过互联网平台提供的线上楼盘字典、VR看房、智能推荐、IM工具、CBS多边系统、电子签约、小爱客服等数字智能产品的创新应用，使存量住宅的买卖和租赁交易突破线下物理条件的限制，为消费者获取交易信息的丰富度、透明度、真实性与准确性提供保证，在大大提高客户的沟通与决策效率，实现了看房不用跑、沟通零距离，省去经纪人和用户大量的线下通勤距离的同时，实现绿色服务，为客户节约成本，减少业务各环节的碳排放。帮助接入平台的经纪用户提高商机获取与转化的效率，促进专业认知与绩效的快速提升；帮助线下门店大幅提升业务运营标准化水平，突破组织与销售半径的条件限制，实现房、客、人等业务资源的开放共享与多边高效协同，致力于推动实施无纸化签约和绿色办公。持续落实推进节能减排，创造良好、绿色和健康的办公环境，将践行绿色生活、践行环境保护与可持续发展的理念落实于公司及员工的日常行为。

未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

二、社会责任情况

作为一家综合性社会服务企业，公司一直注重践行社会责任，提升社会价值，将环境、社会和公司治理视为企业发展的重要指标，努力贡献社会和谐的“公益力”。

1. 积极承担社会责任，履行安家使命

公司积极响应党和政府号召，贯彻落实各项政策要求，切实履行企业的政治责任、社会责任和经济责任，不断增强员工幸福感和企业凝聚力，促进社会治理和民生服务。

(1) 为推进住房困难家庭通过市场租房补贴解决住房问题，2022年4月，北京房地产中介行业协会向全市房地产经纪机构发出倡议，减免市场租房补贴领取家庭租房佣金。作为房地产经纪龙头企业，公司是发起倡议的八家会员单位之一，并成立专门领导小组，制定服务流程，在公司内部全面宣导，认真贯彻落实，以切实减轻低收入家庭的租房负担。

(2) 为帮助高校毕业生开启人生新的篇章，为成就事业和梦想保驾护航，公司发起了“毕业租房选我爱我家”的大学生租房优惠活动，覆盖北京、上海、杭州、南京等近20个国内一二线城市，发放各类租房津贴券、生活券近38000张；公司与北京市住建委、中介行业协会、团市委、市学联等单位联合，发起“毕业季租房服务进校园”系列活动，精选近万套优质租赁房源，给与毕业生租金、佣金、服务费高额减免的优惠；公司与人民网共同发起“大学生就业护航计划”，基于双方在居住服务领域与媒体公众领域的示范带动作用，为应届毕业生提供安居、就业等公益服务项目，其中，公司向高校毕业生提供17247个职位，帮助毕业生解决就业难题，成功步入社会。

2. 以人为本，构筑幸福家园

(1) 打造活力型组织，增强员工归属感

通过元旦新员工慰问活动，22周年司庆活动，三八妇女节、端午节、母亲节、七夕节活动的开展，以及通过举办《女职工权益保护知识竞赛》《女职工心理健康和调试》健康知识讲座，在促进员工身心健康的同时，建设组织文化、打造活力型组织，营造愉快工作氛围，激发团队活力，增强团队凝聚力，让员工拥有归属感，有利于提高工作效率及对消费者的服务质量。自2004年起昆百大坚持通过“心连心”救助基金和

“新长城”助学基金以多种途径救助帮扶重特病、家属过世、特困学生等人员。2022 年上半年，使用“心连心”救助基金帮扶病困员工 8 名，资助金额 1.19 万元；使用“新长城”助学基金资助困难员工子女上学 7 名，资助金额 1.35 万元。

(2) 锚定组织变革，科学搭建人才梯队

公司高度重视人才的吸纳和培养，坚持人才是发展的动力源泉，不断加强人才储备，关注内部人才建设，为企业的长远发展提供人才支撑。2022 年，公司重新搭建职级体系、激励机制等多个模块，全面构建支撑战略目标的组织与人力资源管理体系。通过重点打造核心人才的胜任力，确保公司持续具备价值创造的组织能力。为此，公司成立了产品技术委员会（简称“PTC”）由公司各产研中心挑选出综合能力突出的成员组成，涵盖产品、服务端、大前端、大数据、基础技术、测试六种职能体系，对专业职能体系搭建、行业内创新机遇研讨、重大调整决议负责。同时，PTC 将会对所有团队成员进行定级定档。职级体系的重新设立让产品技术团队更具凝聚力。通过职级评审，帮助员工进行工作总结、发现不足、有意识的提高自身各方面能力，以达到我爱我家整体技术能力靠齐行业标准的目标。另一方面职级体系为员工明确了职业生涯发展的路径和规则，有助于拓宽员工的发展通道，避免了“千军万马过独木桥”的窘境，同时避免埋没人才，让优秀人才能够从团队中脱颖而出。

为拓展经纪人能力边界，2021 年公司上线的“星途计划”2.0，以游戏的底层逻辑进行设计，让新入职的经纪人在层层进阶中，帮助经纪人有效掌握应知应会的知识，将吸收知识的过程趣味化。在此基础上，公司继续推出了“在职星途计划 2.0”，针对成熟经纪人设计的专属数字化培训体系，聚焦职业经纪人核心能力提升，用闯关式学习、模块化训练、趣味性编排将丰富的知识全面体系化。通过品质、专业、服务等内容的强化，不断提高经纪人业务娴熟度，加强经纪人法律法规、品控规则、服务水平的提升，帮助经纪人构建起从“道”到“术”的知识与行为框架，提高经纪人的专业化和职业化。同时，为敦促经纪人成长，2022 年公司北京、杭州、太原多个城市公司组织了繁星大考，1 万多名经纪人参加了考试。本次考试是促进经纪人队伍专业建设的重要一环，也是衡量经纪人水准的专业考试。考题不仅仅局限于房产交易服务的知识点，也强调对于市场政策、法律法规及服务能力等各方面的学习。

3. 情系社会，彰显责任担当

(1) 抗击疫情

2022年4-5月，北京、上海等地出现疫情，我爱我家积极履行社会责任，参与各地抗疫。疫情期间，我爱我家组建了8000余人的抗疫志愿服务队，参与社区志愿服务18760人次，累计服务时长超过8.4万小时，服务社区近1000个，获得“北京榜样”的荣誉称号。

疫情期间，为协助北京市朝阳区调控生活物资供应、稳定购物环境，我爱我家成立“保供专班”志愿服务，5800名经纪人投入北京各个社区一线，从事居民核酸检测扫码引导、秩序维护，为隔离在家居民提供食品、快递送货上门，代扔垃圾，核酸检测试剂盒发放等；先后向朝阳区、大兴区等支援属地捐赠N95口罩、矿泉水等物资。

（2）社区守护 助力实现美好居住

我爱我家围绕环境守护、生活守护、健康守护、应急守护和房产守护五大方面发起的“守护者计划”，切实担起了“社区守护者”重任，在智慧助老、青少年科普、全民健身、社区安全等领域发挥重要作用，围绕社区居民的公共利益，促进社区居民交往互助、公共服务、商业服务等多样资源整合，推动社区的人、地、物、情、事、组织等多种要素融合发展。

①我爱我家践行科技向善，率先发力全民科普，2022年1月，我爱我家科学技术协会成立，与北京科协深度合作，计划先行试点“科普驿站”，力争实现北京全覆盖，充分发挥贴近社区的优势，以青少年科普和帮助老年人跨越数字鸿沟为重点，开展老年人线上挂号，防止金融诈骗，培养青少年科学兴趣等科普公益活动。上半年，我爱我家首批10支科协志愿者服务队成立。志愿者深入社区，启动智“惠”助老活动，围绕金融反诈、智慧出行、安全网购、健康医疗等四大主题展开科技公益活动。

②2022年3月，北京市朝阳区红十字会相关领导莅临公司调研交流。双方就如何在社区共同推广应急救护知识技能，传播红十字会服务理念，进行长效共建工作进行了深入研讨。双方达成了多项共识，将继续利用我爱我家门店网络布局优势，以红十字“博爱家园”示范点建设为抓手，携手推进应急救护培训的普及，为实现人人学做急救员、人人身边都有急救员、共同服务社区居民不懈努力。目前，公司已有超过2000名经纪人取得了“北京市红十字会-救护技能证”。

③为践行中央经济工作会议及全国两会政府工作报告精神，解决大城市住房突出问题，推动租购并举，推进保障性租赁住房建设，2022年3月，在由北京市朝阳区平房乡平安办举办的朝阳区住房租赁政策宣传活动走进姚家园西里小区活动中，公司旗下

房屋资产管理品牌相寓作为本次活动的协办方，与平房乡平安办紧密协作，积极参与住房租赁政策宣传活动，在现场派发资料、为现场社区居民讲解住房租赁政策、普及用电安全、燃气使用及隐患排查知识，普及租住安全知识，提升社区居民居住安全意识。

④上半年，公司与共青团北京市朝阳区委员会和北京乐予慈善基金会共同举办的“温暖‘衣’冬”旧衣捐赠活动圆满结束。活动期间，北京我爱我家近800家门店、万余名经纪人积极参与，共收到近10万件旧衣，我爱我家已于近期将爱心衣物送到受助人手中，为困难人群传递社会爱心。

⑤“高考助力站”公益服务项目，一直是我爱我家社区公益活动的重要部分。高考季，公司上海、南京等多城联动，设置“爱心高考助力站”，为考生提供饮用水、无线WIFI、问路指引、手机应急充电、卫生间使用、实时打印/复印、应急电话、提供上网电脑、避暑休息站等多项免费服务助力高考。助力站的服务内容也从早期常规便利性服务的基础上不断丰富新的内容，在传递温暖和爱意的同时，竭尽所能为考生们的逐梦之行护航。

⑥2022年2月，上海我爱我家在社区开展“与爱为邻，情暖元宵”活动，通过为社区居民准备丰富小零食及猜灯谜、绘制花灯等趣味道具，与社区居民共度佳节。公司以社区为依托，通过丰富的社区活动，传递公司不仅是房产服务的专业帮手，同时也在努力成为社区共建的守护者。在“让居住更美好”的使命驱动下，公司致力于成为有人情味的“社区好邻居”。

⑦入夏以来无锡持续高温，秉承公司“爱家赢”文化，无锡我爱我家志愿团队为一线交警和环卫工人送上了清凉物资，在表达真挚关切的同时，呼吁更多企业和市民遵章守纪、文明出行，用实际行动创造文明城市。

2022年5月，在中共北京市委宣传部、首都文明办主办的“北京榜样”大型主题活动中，公司“保供专班”青年志愿服务队入围，这不仅是对公司在疫情志愿服务上的充分肯定，同时，作为房地产经纪行业首次获此殊荣，更彰显出房地产经纪行业在社会公益方面的贡献已得到社会广泛认同。公司“保供专班”同时获评朝阳区志愿服务优秀案例。2022年7月，因在来广营地区抗击疫情中勇于担当、无私奉献，为疫情防控大局作出积极贡献，北京我爱我家及我爱我家志愿服务队分别被中共北京朝阳区来广营地区工作委员会、北京市朝阳区人民政府来广营地区办事处评为“优秀共建单位”和“优秀志

愿服务队”。2022年6月，在中国上市公司协会举办的2021年上市公司数字化转型典型案例评选中，公司《数字赋能卓越运营》案例入选《中国上市公司数字化转型典型案例》，为可集中反映我国各行业领域上市公司企业在推进数字化转型、促进行业高质量发展方面最新成果实践的101个典型案例之一。2022年8月，在由中国商报社、《中国商界》杂志社、《中国商人》杂志社、中国商业创新大会组委会共同主办的以“商业新征程 创新向未来”为主题的第九届中国商业创新大会上，公司获得“2021-2022中国商业创新优秀案例”。2022年8月，在以“追光”为主题的2022（第五届）乐居财经年度论坛暨财经之夜活动中，公司凭借高度社会责任理念重塑新商业文明的价值观以及努力贡献社会和谐“公益力”获评“2022年社会责任标杆企业”。

房地产经纪行业在保障房地产交易安全、改善人们居住条件、优化资源配置等方面都发挥了不可或缺的作用。在创新推动企业协同发展的大背景下，消费新场景的不断涌现，也不断推动公司更有温度与担当的履行社会责任。公司将继续坚持守法经营、诚信服务，切实提升交易服务品质，为消费者提供更真实的房源信息、更高效的交易服务、更规范的作业流程，履行时代赋予的“安家”使命，努力打造幸福企业，践行社会责任，承担更多的企业担当。

第六节 重要事项

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

公司承诺相关方不存在截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

1. 承诺相关方在报告期内履行完毕的承诺事项如下：

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组所作承诺	参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“湖南玖行”）	公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	业绩承诺与补偿： 业绩承诺的补偿义务人谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行承诺，自2019年1月1日起，蓝海购截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于7,000万元、15,000万元及24,000万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于上述当年累积承诺净利润数的，则补偿义务人向我我爱我家房地产经纪进行补偿。	2019年4月16日	3个会计年度	①根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2019年度重大资产购买之2019年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告（2019年度）》，蓝海购2019年度扣除非经常性损益影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的净利润8,735.72万元，达到业绩承诺的净利润数。 ②根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2019年度重大资产购买之2020年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》，蓝海购截至2020年12月31日扣除非经常性损益影响后的合并报表口径下归属于母公司所有者的累积净利润为17,539.16万元，达到业绩承诺的累积净利润数。 ③根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2019年度重大资产购买之2021年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告》，蓝海购截至2021年12月31日扣除非经常性损益影响后的合并报表口径下归属于母公司所有者的累积净利润为25,283.15万元，已达到蓝海购就本次交易做出的业绩承诺的累积净利润数，该承诺履行完毕。
	我爱我家董事及高级管理人员； 谢勇； 太和先机		公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 我爱我家董事及高级管理人员承诺：不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，不采用其他方式损害公司利益；对本人的职务消费行为进行约束；不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；本承诺函出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，承	2019年4月16日	按规定履行	本次重大资产购买事项已于2019年5月31日实施完成；根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于2019年度重大资产购买之2019年度、2020年度、2021年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告，截至2021年12月31日，本次重大资产购买标的公司蓝海购已完成业绩承诺方作出的业绩承诺。本公司未出现即期回报被摊薄的情况。该承诺已履行完毕。

		<p>诺人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，将依法承担补偿责任。</p> <p>谢勇、太和先机承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，承诺人将依法承担补偿责任。</p>			
承诺是否按时履行	是				
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用				

2. 承诺相关方在报告期末至本报告披露日履行完毕的承诺事项如下：

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
再融资时所作承诺	谢勇；太和先机；我爱我家董事、高级管理人员	公司拟非公开发行股票所作承诺	<p>关于公司非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺</p> <p>谢勇、太和先机承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使权利，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。 2. 切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本承诺人违反该等承诺并给上市公司或投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对公司或投资者的补偿责任。 <p>我爱我家董事、高级管理人员承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2. 对包括本人在内的董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。 3. 不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。 4. 董事会或其薪酬与考核委员会制订薪酬制度时，提议（如有权）并支持薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在董事会、股东大会投票（如有投票权）赞成薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的相关议案。 5. 若公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 <p>谢勇、太和先机及我爱我家董事、高级管理人员承诺：上述承诺函出具日至本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且承诺函相关</p>	2021年3月22日	承诺终止	经公司 2022 年 7 月 7 日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过，公司决定终止本次非公开发行 A 股股票事项，该等承诺相应终止。

			内容不能满足中国证监会该等规定时，承诺人承诺届时将按照中国证监会最新规定出具补充承诺；作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意接受中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。			
再融资时所作承诺	谢勇； 太和先机； 我爱我家 董事、高级 管理人员	公司拟非 公开发行 A 股股票 所作承诺	关于公司非公开发行股票之房地产业务相关事项的承诺： 如我爱我家存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给我爱我家和投资者造成损失的，本公司/本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2021 年 8 月 9 日	承诺 终止	经公司 2022 年 7 月 7 日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过，公司决定终止本次非公开发行 A 股股票事项，该等承诺相应终止。
再融资时所作承诺	太和先机	公司拟非 公开发行 A 股股票 所作承诺	关于认购资金来源及其合法性的承诺： 太和先机将以自有或自筹资金参与认购，资金来源合法合规，认购资金不包括任何杠杆融资或分级等结构化设计产品，不存在任何可能被追索的情形，不会采用结构化的方式进行融资，不存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用我爱我家及子公司资金用于本次认购的情形，亦不存在我爱我家直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形，不存在以代持、信托持股等方式向其他相关利益主体输送利益的情形，不会违反《上市公司非公开发行股票实施细则》第二十九条、《证券发行与承销管理办法》第十七条的规定。	2021 年 9 月 27 日	承诺 终止	经公司 2022 年 7 月 7 日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过，公司决定终止本次非公开发行 A 股股票事项，该等承诺相应终止。
再融资时所作承诺	太和先机	公司拟非 公开发行 A 股股票 所作承诺	关于不存在减持我爱我家股票情况和减持计划的承诺： 1. 截至本承诺函出具日，除我爱我家实际控制人谢勇先生外，太和先机其他一致行动人、具有控制关系的关联方不存在直接持有我爱我家股票的情况。 2. 自我爱我家本次非公开发行股票定价基准日（即董事会决议公告日：2021 年 3 月 23 日）前六个月内，太和先机及其一致行动人、具有控制关系的关联方不存在减持我爱我家股票或其他具有股权性质的证券的情况。 3. 自 2021 年 3 月 23 日前六个月至本次非公开发行股票发行完成后 6 个月内，太和先机及其一致行动人、具有控制关系的关联方将不会减持我爱我家的股票或其他具有股权性质的证券，也不存在任何减持我爱我家股票或其他具有股权性质的证券的计划，包括承诺期间因我爱我家资本公积转增股本、派发股票红利、配股等产生的股票。 4. 太和先机及其一致行动人、具有控制关系的关	2021 年 9 月 27 日	承诺 终止	经公司 2022 年 7 月 7 日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过，公司决定终止本次非公开发行 A 股股票事项，该等承诺相应终止。

		关联方不存在违反《中华人民共和国证券法》第四十四条规定的情形。 5. 若违反上述承诺发生减持我爱我家股票情况，太和先机及其一致行动人、具有控制关系的关联方愿意承担相应法律责任，减持所得收益全部归我爱我家所有。			
承诺是否按时履行		是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划		不适用			

二、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期内无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

本报告期内，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期及披露索引
公司及子公司 2022 年 1-6 月发生诉讼、仲裁事项 1,651 件。主要涉及二手业务、房屋托管业务、新房业务合同、物业服务合同、买卖合同、租赁合同、建设工程纠纷、劳动争议、侵权责任等。	22,885.80 万元（其中，被诉案件 352 起，涉案金额 6,141.71 万元；起诉案件 1,252 起，涉案金额 15,304.13 万元；第三人案件 47 起，涉案金额 1,439.96 万元）	否	已结案 303 件，尚有诉讼阶段事项 569 件，执行阶段事项 779 件。	未对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动造成重大影响。	截止报告期末，最终判决及和解金额 3,122.86 万元。其中，被诉案件最终判决及和解金额 275.83 万元，实际履行金额 183.91 万元；公司起诉案件的最终判决及和解金额 2,844.01 万元，实际到账金额 9.87 万元，申请执行金额 21.19 万元；第三人案件的实际退还金额 1 万元，实际到账金额 2.02 万元。	不适用，未达到临时披露标准。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1. 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交 易方	关联 关系	关联 交易 类型	关联交 易内容	关联交 易定价 原则	关联 交易 价格	关联交 易金 额 (万元)	占同类交 易金 额 的比例	获批的交 易额 度 (万元)	是否超 过获 批 额 度	关联交 易结 算 方 式	可获得的 同类交易 市价	披 露 日 期	披 露 索 引
北京五八信 息技术有限 公司及其分 子公司	持有公 司 5%以上 股 份的 法 人 一 致 行 动 人	关联 采 购、 关 联 销 售	采购网 络端 口或 提供 渠 道 销 售 服 务	根据市 场定 价原 则， 双 方 协 商 确 定	市场 价格	538.22	11.41%	6,000.00	否	定期结 算	不适用	2022 年4 月29 日	《关于全 资子公 司2022 年度 日常关 联交 易预 计的公告》 (2022-03 1号)刊登 于巨潮资 讯网 www.cninfo .com.cn
瑞庭网络技 术(上海) 有限公司及 其分子公 司					市场 价格	4,147.61	87.92%	20,000.00	否	定期结 算	不适用		
五八同城信 息技术有限 公司及其分 子公司					市场 价格	31.81	0.67%	1,000.00	否	定期结 算	不适用		
合计				--	--	4,717.64	100.00%	27,000.00	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联 交易进行总金额预计的，在报告 期内的实际履行情况（如有）				2022年度，根据日常经营需求，公司全资子公司及其下属子公司因采购网络端口或提供渠 道销售服务，预计2022年度日常关联交易总金额为不超过27,000万元，其中预计与北京五 八信息技术有限公司及其分子公司的日常关联交易金额不超过6,000万元，报告期内实际 发生额为538.22万元；预计与瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分子公司的日常关联 交易金额不超过20,000万元，报告期内实际发生额为4,147.61万元；预计与五八同城信息技 术有限公司及其分子公司的日常关联交易额不超过1,000万元，报告期内实际发生额为 31.81万元。报告期内，公司与关联方日常关联交易的定价原则、结算方式等与预计情况 一致，总计发生额为4,717.64万元，未超出预计获批金额。									
交易价格与市场参考价格差异较 大的原因（如适用）				不适用									

注：经公司 2022 年 4 月 27 日召开的第十届董事会第十九次会议暨 2021 年度董事会审议通过，根据 2022 年度日常经营需要，本公司对 2022 年度与日常经营相关的关联交易进行了合理预计，预计 2022 年度日常关联交易总金额为不超过 27,000 万元，主要系公司全资子公司我爱我家数据服务有限公司及其下属子公司拟与 58 集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五八同城信息技术有限公司及上述公司的分子公司分别签订相关服务合同，采购网络端口或为其提供渠道销售服务。

2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3. 共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4. 关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

公司报告期发生的关联债权债务往来主要为公司子公司与 58 集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五八同城信息技术有限公司及其分子公司因日常经营需要而采购房产网络推广产品或提供渠道销售服务产生。具体情况如下：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
北京五八信息技术有限公司	持有公司 5% 股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否	53.84	538.22	411.73			180.33
瑞庭网络技术（上海）有限公司	持有公司 5% 股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否	767.44	3,413.22	4,009.03			171.63
上海更赢信息技术有限公司	持有公司 5% 股份以上的法人一致行动人	提供渠道销售服务	否	787.40	734.39	565.11			956.68
五八同城信息技术有限公司	持有公司 5% 股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否	5.30	31.81	37.11			
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		有利于促进公司生产经营，促进交易的达成，实现双方共赢发展。							

5. 与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6. 公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7. 其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

关联交易临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2022 年度日常关联交易预计事项	《第十届董事会第十九次会议暨 2021 年度董事会决议公告》(2022-024 号)	2022 年 4 月 29 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	《关于全资子公司 2022 年度日常关联交易预计的公告》(2022-031 号)		

十二、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

报告期主要租入情况：

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

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

③本公司子公司北京爱家营企业管理有限公司与北京博纳通达商贸有限公司签订租赁合同，租赁位于北京市昌平区回龙观镇二拨子村东，建筑面积4,000平方米的房产，租赁期自2016年1月10日至2030年1月10日，共计14年，租赁期中包含91天的免租期。

④本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与昆明新纪元广场B座商场业主续签新的《房屋租赁合同》，以年租金总额3,514.51万元(含税)继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，租赁期六年，六年预计合计支付租金21,087.05万元。

报告期主要出租情况：

本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现租赁综合收入1,916.17万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

□适用 √不适用

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

2. 重大担保

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0	
公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2020年4月30日公告编号：2020-026号；2020年6月17日公告编号：2020-044号；2021年1月05日公告编号：2021-001号	147,000.00	2021年1月15日	0 注1	抵押担保、股权质押担保、连带责任保证担保	房产、股权	是	1年	是	否	
昆明百货大楼商业有限公司	2020年4月30日公告编号：2020-026号；2020年6月17日公告编号：2020-044号；2021年1月22日公告编号：2021-002号	30,000.00	2021年1月29日	0 注2	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	1年	是	否	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号：2019-029号；2020年1月8日公告编号：2020-001号	143,600.00	2020年1月10日	0 注3	连带责任保证担保	无	是	2年	是	否	
昆明百大集团商业管理有限公司	2020年4月30日公告编号：2020-026号；2020年6月17日公告编号：2020-044号；2020年11月18日公告编号：2020-058号	20,000.00	2020年11月20日	0 注4	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	15个月	是	否	
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	2020年2月25日公告编号：2020-005号；2020年3月26日公告编号：2020-012号	10,000.00	2020年3月25日	0 注5	连带责任保证担保	无	是	2年	是	否	

昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年3月16日公告编号: 2020-011号;	12,000.00	2020年3月13日	0 注6	连带责任保证担保	无	是	2年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2020年2月25日公告编号: 2020-005号; 2020年4月28日公告编号: 2020-019号	5,000.00	2021年5月10日	0 注7	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	5年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2018年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年6月25日公告编号: 2019-066号	15,000.00	2019年6月27日	0 注8	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	3年	是	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2021年4月28日公告编号 2021-030号; 2021年5月27日公告编号: 2021-047号; 2021年11月30日公告编号: 2021-095号	10,000.00	2021年11月30日	0 注9	连带责任保证担保	无	是	6个月	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2020年1月8日公告编号: 2020-001号	260,000.00	2020年1月19日	21,035.01 注10	连带责任保证担保	无	是	5年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2021年7月30日公告编号: 2021-60号	60,000.00	2022年2月9日	14,369.97 注11	连带责任保证担保	无	是	3年	否	否
昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2020年07月30日公告编号: 2020-056号	800.00	2020年7月20日	500.00 注12	连带责任保证担保	无	是	2年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2021年1月22日公告编号: 2021-004号	15,000.00	2022年2月25日	2,000.00 注13	连带责任保证担保	无	是	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2021年8月11日公告编号: 2021-064号	260,000.00	2021年9月10日	30,000.00 注14	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2021年7月13日公告编号: 2021-058号	260,000.00	2021年7月14日	19,980.00 注15	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否
上海家营物业管理有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039号; 2020年12月1日公告编号: 2020-088号	8,000.00	2021年7月7日	2,958.00 注16	连带责任保证担保	无	是	3年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2022年4月29日公告编号: 2022-029号; 2022年5月27日公告编号: 2022-039	15,000.00	2021年7月29日	3,000.00 注17	连带责任保证担保	无	是	1年	否	否

司	号；2021年7月13日公告 编号：2021-58号									
昆明百货 大楼（集 团）家 电有 限公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2021年8月27日公告 编号：2021-074号	21,500.00	2021年9 月14日	4,500.00 注18	抵押担保、 连带责任保 证担保	房产	是	1年	否	否
北京我 爱家房 地 产 经 纪 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2021年8月27日公告 编号：2021-074号	260,000.00	2021年9 月3日	5,000.00 注19	连带责任保 证担保	无	是	1年	否	否
昆明百货 大楼（集 团）家 电有 限公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2021年8月27日公告 编号：2021-074号	21,500.00	2021年 12月15 日	1,000.00 注20	抵押担保、 连带责任保 证担保	房产	是	1年	否	否
北京我 爱家房 地 产 经 纪 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年1月7日公告编 号：2022-001号公告	260,000.00	2022年1 月10日	8,000.00 注21	连带责任保 证担保	无	是	1年	否	否
北京我 爱家房 地 产 经 纪 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年1月7日公告编 号：2022-001号公告	260,000.00	2022年1 月17日	75,000.00 注22	抵押担保、 股权质押担 保、连带责 任保证担保	房产、股 权	是	1年	否	否
昆明百 货大 楼商 业 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年1月22日公告 编号：2022-003号	27,000.00	2022年1 月25日	3,800.00 注23	抵押担保、 连带责任保 证担保	房产	是	1年	否	否
昆明昆 百 高 创 商 业 管 理 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年3月11日公告 编号：2022-012号	3,670.00	2022年3 月11日	3,670.00 注24	抵押担保、 连带责任保 证担保	房产	是	22个 月	否	否
昆明昆 百 物 业 管 理 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年3月11日公告 编号：2022-012号	3,830.00	2022年3 月11日	3,830.00 注25	抵押担保、 连带责任保 证担保	房产	是	22个 月	否	否
昆明百 大 新 纪 元 大 酒 店 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年3月30日公告 编号：2022-018号	1,000.00	2022年3 月30日	800.00 注26	连带责任保 证担保	无	是	2年	否	否
昆明百 货大 楼（集 团）家 电有 限公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039 号；2022年3月30日公告 编号：2022-018号	21,500.00	2022年3 月29日	3,724.77 注27	连带责任保 证担保	无	是	3年	否	否
北京我 爱家房 地 产 经 纪 有 限 公 司	2022年4月29日公告编号： 2022-029号；2022年5月 27日公告编号：2022-039	260,000.00	2022年3 月31日	20,000.00 注28	连带责任保 证担保	无	是	1年	否	否

限公司	号；2022 年 4 月 1 日公告编号：2022-019 号									
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 3 月 19 日公告编号：2022-013 号	260,000.00	2022 年 4 月 14 日	10,000.00 注 29	连带责任保证担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 4 月 9 日公告编号：2022-021 号	260,000.00	2022 年 4 月 13 日	10,000.00 注 30	连带责任保证担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 14 日公告编号：2022-037 号	27,000.00	2022 年 5 月 13 日	4,469.78 注 31	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	5 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 31 日公告编号：2022-040 号	27,000.00	2022 年 5 月 31 日	7,800.00 注 32	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 6 月 10 日公告编号：2022-041 号	260,000.00	2022 年 6 月 10 日	5,000.00 注 33	连带责任保证担保	无	是	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		393,300.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		172,464.52				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		627,300.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		260,437.53				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 1 月 7 日公告编号：2022-001 号公告	260,000.00	2022 年 1 月 17 日	75,000.00 注 22	抵押担保、股权质押担保、连带责任保证担保	房产、股权	是	1 年	否	否
明昆百高创商业管理有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	3,670.00	2022 年 3 月 11 日	3,670.00 注 24	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	22 个月	否	否
昆明昆百物业管理有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	3,830.00	2022 年 3 月 11 日	3,830.00 注 25	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	22 个月	否	否

昆明百货大楼商业有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号； 2022年5月27日公告编号：2022-039号； 2022年5月14日公告编号：2022-037号	27,000.00	2022年5月13日	4,469.78 注31	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	5年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号； 2022年5月27日公告编号：2022-039号； 2022年5月31日公告编号：2022-040号	27,000.00	2022年5月31日	7,800.00 注32	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号； 2022年5月27日公告编号：2022-039号；	24,000.00	2021年10月21日	22,002.22 注34	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	5年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号； 2022年5月27日公告编号：2022-039号；	5,300.00	2021年11月5日	5,300.00 注35	抵押担保、连带责任保证担保	房产	是	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）						0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		29,300.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）						27,302.22
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		393,300.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）						172,464.52
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		656,600.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）						287,739.75
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				28.15%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				244,300.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）				0						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				244,300.00						
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无						
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无						

公司担保情况说明：

公司不存在为控股股东及控股股东所属企业提供担保的情况。也不存在为持股50%以下的关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况。除子公司外，公司没有直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供担保。公司对子公司的担保是公司改善经营的必备措施，相关程序合法，公司对资产负债率超过70%的子公司提供的担保均已取得股东大会批准。

公司根据子公司业务需要及其担保需求，经对未来12个月内对子公司担保的被担保方及担保额度进行合理预计，经公司第十届董事会第十九次会议暨2021年度董事会会议、公司2021年年度股东

大会审议通过，2022年度为子公司债务融资提供担保额度不超过39.33亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。

注1：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2020年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过24.40亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保，子公司昆明新西南商贸有限公司为上述授信提供抵押担保及股权质押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注2：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2020年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过24.40亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国光大银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注3：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注4：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2020年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过24.40亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注5：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司苏州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度10,000万元。在该担保额度范围内，公司全资子公司苏州我爱我家房地产经纪有限公司与江苏江南农村商业银行股份有限公司苏州分行签署借款合同，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注6：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行申请5,000万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司为上述额度提供连带责任保证。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注7：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百货大楼商业有限公司新增担保额度5,000万元。在该担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注8：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注9：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2021年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过38.65亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司杭州分行签署借款合同，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注10：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额21,035.01万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为21,035.01万元。

注11：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额14,369.97万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为14,369.97万元。

注12：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司与富滇银行行政中心支行签署借款合同，借款金额800万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为500万元。

注13：在2022年度的担保额度范围内，湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同，借款金额3,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为2,000万元。

注14：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司天通苑支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为30,000万元。

注15：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与盛京银行股份有限公司石景山支行签署借款合同，借款金额19,980万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为19,980万。

注16：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署借款合同，借款金额2,958万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过6个月，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为2,958万元。

注17：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司湖南蓝海购企业策划有限公司与华融湘江银行华融新区分行签署借款合同，借款金额3,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止

期末，实际承担的担保责任为3,000万元。

注18：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信金额4,500万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为4,500.00万元。

注19：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额5,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为5,000万元。

注20：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中信银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信金额2,000万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为1,000万元。

注21：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额8,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为8,000万元。

注22：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，借款金额75,000万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保，子公司昆明新西南商贸有限公司为上述授信提供抵押担保及股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为75,000万元。

注23：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国光大银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额3,800.00万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为3,800.00万元。

注24：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明昆百高创商业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，保理借款金额3,670万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述授信提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为3,670万元。

注25：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明昆百物业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，保理借款金额3,830万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述授信提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为3,830万元。

注26：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司与富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行签署借款合同，借款金额800万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为800万元。

注27：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行申请5,000万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司

为上述额度提供连带责任保证。截止期末，实际承担的担保责任为3724.77万元。

注28：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与昆仑银行股份有限公司总行营业部1签署借款合同，借款金额20,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为20,000万元。

注29：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国光大银行股份有限公司北京朝内支行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注30：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注31：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额5,000万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为4,469.78元。

注32：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额7,800万元，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为7,800元。

注33：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额5,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为5,000万元。

注34：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，全资子公司华邦物业管理有限公司为另一全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司担保额度24,000万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与浦发银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额24,000万元，子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为22,002.22万元。

注35：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，全资子公司华邦物业管理有限公司为另一全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司担保额度5,300万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与浦发银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额5,300万元，子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为5,300万元。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3. 委托理财

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	闲置自有资金	181,722.47	12,814.49	0	0
信托理财产品	闲置自有资金	29,752.47	14,200.00	0	0
合计		211,474.94	27,014.49	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√适用 □不适用

单位：万元

受托机构名称(或受托人姓名)	受托机构(或受托人)类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益(如有)	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	本年度计提减值准备金额(如有)	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引(如有)
华夏理财有限责任公司	银行机构	非保本型理财产品	10,000.00	闲置自有资金	2022年4月18日	2022年5月17日	银行理财资金池	赎回结息	5.70%	46.89	46.89	已收回		是	是	
华夏理财有限责任公司	银行机构	非保本型理财产品	3.00	闲置自有资金	2022年6月28日		银行理财资金池	赎回结息	2.82%			尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2021年10月11日	2022年1月11日	银行理财资金池	赎回结息	3.36%	8.83	8.83	已收回		是	是	
北京银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	5,000.00	闲置自有资金	2021年11月24日	2022年5月11日	银行理财资金池	赎回结息	2.76%	13.99	13.99	已收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	6,500.00	闲置自有资金	2022年6月6日		银行理财资金池	赎回结息	2.61%	8.69		尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2021年10月8日		银行理财资金池	赎回结息	3.40%	17.00		尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	4,121.89	闲置自有资金	2021年12月27日		银行理财资金池	赎回结息	2.40%			尚未收回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	159.60	闲置自有资金	2022年6月30日		银行理财资金池	赎回结息	2.37%			尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行机构	保本型理财产品	130.00	闲置自有资金	2021年9月9日		银行理财资金池	赎回结息	2.40%			尚未收回		是	是	

中航信托股份有限公司	信托机构	非保本型理财产品	14,200.00	闲置自有资金	2022年6月15日		信托理财资金池	赎回结息	3.33%			尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行机构	非保本型理财产品	900.00	闲置自有资金	2022年6月24日		银行理财资金池	赎回结息	2.15%			尚未收回		是	是	
合计			43,014.49	--	--	--	--	--	--	95.40	69.71	--	--	--	--	--

注：公司 2021 年 4 月 26 日和 2021 年 5 月 26 日公司分别召开第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会和 2020 年年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币 330,000 万元，投资期限自公司 2020 年年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至审议相关证券及理财产品投资额度的 2021 年度股东大会召开之日止。2022 年 4 月 27 日和 2022 年 5 月 26 日公司分别召开第十届董事会第十九次会议暨 2021 年度董事会和 2021 年年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，在上述 330,000 万元证券及理财产品投资额度到期后，2022 年度公司及下属子公司在保证日常经营资金需求及确保资金安全的前提下，拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币 330,000 万元，投资期限自公司 2021 年年年度股东大会审议通过该投资额度之日起 12 个月内有效，公司及子公司在该额度及期限范围内可循环滚动使用。上述投资总额度中，200,000 万元投资额度进行委托理财（指公司委托银行、信托、证券、基金、期货、保险资产管理机构、金融资产投资公司、私募基金管理人等专业理财机构对其财产进行投资和管理或者购买相关理财产品的行为）和证券投资（包括新股配售或者申购、证券回购、股票及存托凭证投资、债券投资以及深圳证券交易所认定的其他投资行为）；130,000 万元投资额度用于购买单笔投资期限不超过一年的低风险理财产品及其它风险可控类理财产品，收益分配采用现金分配方式。上述事项具体内容分别详见公司 2021 年 4 月 28 日和 2022 年 4 月 29 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2021-031 号）和《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2022-030 号）。

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4. 其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

1. 关于 2021 年度权益分派实施情况

经公司 2022 年 5 月 26 日召开的 2021 年年度股东大会审议通过，公司以目前总股本 2,355,500,851 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.08 元（含税），本次合计派发现金股利 18,844,006.81 元。本次权益分派以 2022 年 7 月 6 日为股权登记日，以 2022 年 7 月 7 日为除权除息日。该分配方案于 2022 年 7 月 7 日执行完成。

上述事项具体内容详见公司 2022 年 6 月 30 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2021 年年度权益分派实施公告》（2022-045 号）。

2. 关于终止 2021 年非公开发行 A 股股票事项

本公司分别于 2021 年 3 月 22 日、2021 年 4 月 13 日、2021 年 8 月 9 日和 2021 年 9 月 16 日召开第十届董事会第八次会议、2021 年第一次临时股东大会、第十届董事会第十二次会议和 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案〉的议案》等相关事项，本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司非公开发行 A 股股票，发行数量不超过 228,013,029 股，拟募集资金不超过 70,000.00 万元（以下简称“本次非公开发行”）。本次非公开发行事项尚需获得中国证监会核准后方可实施。本次非公开发行事项尚需获得中国证监会核准后方可实施。公司已向中国证监会提交了本次非公开发行 A 股股票申请材料，并于 2021 年 8 月 18 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》。经审核，中国证监会于 2021 年 8 月 30 日出具了《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（212169 号）；公司于 2021 年 9 月 28 日按照上述《反馈意见通知书》的要求披露了反馈意见回复，并对本次非公开发行 A 股股票相关事项作出承诺。鉴于公司本次非公开发行股票股东大会决议的有效期限及股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的有效期限即将到期，公司于 2022 年 3 月 25 日和 2022 年 4 月 11 日分别召开第十届董事会第十八次会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》和《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项有效期的议案》，同意将本次非公开发行 A 股股票决议的有效期限和授权董事会全权办理本次非公开发行相关事项的有效期限自原有效期限届满之日起延长 12 个月，即延长至 2023 年 4 月 12 日。

此后，鉴于市场情况及资本市场环境的变化，经与中介机构充分沟通认真论证，并与发行对象协商一致，公司审慎研究决定终止本次非公开发行 A 股股票事项，并向中国证监会申请撤回相关申请材料。公司 2022 年 7 月 7 日召开的第十届董事会第二十次会

议审议通过了《关于终止2021年非公开发行A股股票事项并撤回申请材料的议案》。

上述事项具体内容详见公司2022年7月8日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于终止2021年非公开发行A股股票事项并撤回申请材料的公告》（2022-048号）。

3. 关于部分持股5%以上股东减持股份计划的实施及披露情况

(1) 持有本公司5%以上股份的股东五八有限公司于2022年1月7日通过本公司披露了预减持计划。其拟通过集中竞价、大宗交易或两种方式相结合的方式减持本公司股份数量合计不超过77,495,978股，减持比例不高于公司总股本的3.29%。该减持计划时间已于2022年8月6日到期，五八有限公司没有发生减持行为。截至本报告披露日，其仍持有本公司股份195,000,000股，占本公司总股本的8.28%。

(2) 持有本公司5%以上股份的股东天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）于2021年10月26日通过本公司披露减持计划，拟通过集中竞价、大宗交易方式减持本公司股份数量合计不超过70,665,025股，减持比例不高于公司总股本的3%。该减持计划时间已于2022年2月15日到期，天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）没有发生减持行为。截至本报告披露日，其仍持有本公司175,073,202股股份，占本公司总股本的7.43%。

上述事项具体内容详见公司分别于2021年10月26日、2022年1月7日、2022年2月17日、2022年5月10日和2022年8月9日披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《关于持股5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2021-083号）、《关于持股5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2022-002号）、《关于持股5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》（2022-004号）、《关于持股5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》（2022-035号）和《关于持股5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》（2022-052号）。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1. 股份变动情况(截至2021年6月30日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	105,557,785	4.48%				132,413.00	132,413.00	105,690,198	4.49%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	105,557,785	4.48%				132,413.00	132,413.00	105,690,198	4.49%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	105,557,785	4.48%				132,413.00	132,413.00	105,690,198	4.49%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,249,943,066	95.52%				-132,413.00	-132,413.00	2,249,810,653	95.51%
1、人民币普通股	2,249,943,066	95.52%				-132,413.00	-132,413.00	2,249,810,653	95.51%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,355,500,851	100.00%				0	0	2,355,500,851	100%

(1) 股份变动的原因

报告期内，中国结算深圳分公司按规定对已离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售，从而导致公司有限售条件股份增加 127,538 股，无限售条件股份相应减少 127,538 股；根据部分高级管理人员持股变动情况，中国结算深圳分公司按规定对其本年度可转让股份额度进行调整，从而导致公司有限售条件股份增加 4,875 股，无限售条件股份相应减少 4,875 股。

(2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

(4) 股份回购的实施进展情况

适用 不适用

(5) 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

(6) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

(7) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谢勇	97,500,000	0	0	97,500,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
高晓辉	2,699,780	0	0	2,699,780	高管锁定	
何洋	2,059,091	0	0	2,059,091	高管锁定	
陈毅刚	2,819,122	0	0	2,819,122	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
潘斯佳	7,312	0	0	7,312	高管锁定	
朱威	398,881	0	0	398,881	高管锁定	
花嘉俊	750	750	0	0	监事锁定	
许娜	600	0	5,625	6,225	监事锁定	
文彬	28,110	7,028	0	21,082	离任董事锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
徐志涵	4,700	1,175	0	3,525	离任监事锁定	
李东梅	18,337	4,584	0	13,753	离任高管锁定	
卢俊	0	0	140,325	140,325	离任高管锁定	
合计	105,557,785	13,537	145,950	105,690,198		

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		40,291		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	0	0	411,028,689	质押	248,642,397
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	0	0	195,000,000	-	-
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	境内非国有法人	7.43%	175,073,202	0	0	175,073,202	-	-
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	0	97,500,000	32,500,000	质押	130,000,000
天津海立方舟投资管理有限公司	境内非国有法人	3.10%	73,033,706	0	0	73,033,706	-	-
我爱我家控股集团股份有限公司—第二期员工持股计划	其他	2.82%	66,439,073	0	0	66,439,073	-	-
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,417,869	0	0	52,417,869	-	-
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.43%	33,754,113	0	0	33,754,113	-	-
上海福翌投资咨询有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.43%	33,619,642	0	0	33,619,642	-	-
刘田	境内自然人	1.30%	30,654,831	-27,435,830	0	30,654,831	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，谢勇先生为本公司实际控制人，其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。谢勇先生持有公司第二期员工持股计划 1.15% 的份额。除此之外，上述股东之间不存在关联关系，不属于一致行动人。							

上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	411,028,689	人民币普通股	411,028,689
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	175,073,202	人民币普通股	175,073,202
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	人民币普通股	73,033,706
我爱我家控股集团股份有限公司—第二期员工持股计划	66,439,073	人民币普通股	66,439,073
青岛中建新城投资建设有限公司	52,417,869	人民币普通股	52,417,869
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	33,754,113	人民币普通股	33,754,113
上海福翌投资咨询有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	33,619,642	人民币普通股	33,619,642
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
刘田	30,654,831	人民币普通股	30,654,831
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同。上述前 10 名无限售条件普通股股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，除此之外，上述前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间不存在关联关系，不属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：西藏太和先机投资管理有限公司通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 71,100,000 股，通过普通证券账户持有 339,928,689 股，其合计持有公司股票 411,028,689 股。		

注：（1）公司股东所持公司 5%以上股份发生的质押及解除质押情况

公司实际控制人谢勇先生分别于2022年1月28日、2月8日、2月18日和2月23日将质押给东北证券股份有限公司的合计13,000万股股份办理了股票质押延期购回的手续。

2022年6月9日，公司控股股东太和先机将质押给浙商银行股份有限公司北京分行的20,110万股股份解除质押。

2022年6月13日，太和先机将其持有的本公司22,490万股股份质押给浙商银行股份有限公司北京

分行。

上述解除质押及质押的具体情况详见公司在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露的相关公告，具体为：2022年2月25日披露的《关于公司实际控制人所持股份质押延期购回的公告》（2022-010号）、2022年6月10日披露的《关于公司控股股东所持部分股份解除质押的公告》（2022-042号）和2022年6月15日披露的《关于公司控股股东所持部分股份质押的公告》（2022-043号）。

（2）报告期内，上述前10名股东限售股份变动情况参见本报告本节“一、股份变动情况”之“2. 限售股份变动情况”。

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

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
谢勇	董事长、总裁	现任	130,000,000	0	0	130,000,000	-	-	-
徐建军	独立董事	现任	0	0	0	0	-	-	-
陈苏勤	独立董事	现任	0	0	0	0	-	-	-
常明	独立董事	现任	0	0	0	0	-	-	-
代文娟	董事、副总裁、审计部总经理	现任	28,136	0	0	28,136	-	-	-
郑小海	董事	现任	0	0	0	0	-	-	-
吕虹	董事、副总裁	现任	0	0	0	0	-	-	-
虞金晶	董事	现任	0	0	0	0	-	-	-
解萍	董事、董事会秘书	现任	0	0	0	0	-	-	-
花嘉俊	监事会主席	现任	1,000	0	0	1,000	-	-	-
刘中锡	监事	现任	0	0	0	0	-	-	-
张敏	职工监事	现任	0	0	0	0	-	-	-
刘波	职工监事	现任	0	0	0	0	-	-	-
许娜	监事	现任	800	8,300	0	9,100	-	-	-
高晓辉	副总裁	现任	3,599,706	0	0	3,599,706	-	-	-
何洋	副总裁、财务负责人、财务总监	现任	2,745,455	0	0	2,745,455	-	-	-

陈毅刚	副总裁	现任	3,758,829	0	0	3,758,829	-	-	-
刘洋	副总裁	现任	0	0	0	0	-	-	-
潘斯佳	副总裁	现任	9,750	0	0	9,750	-	-	-
朱威	副总裁	现任	531,842	0	0	531,842	-	-	-
段麟	副总裁	现任	0	0	0	0	-	-	-
合计	-	-	140,675,518	8,300	0	140,683,818	-	-	-

五、控股股东或实际控制人变更情况

1. 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

2. 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	4,189,000,385.84	4,248,545,801.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	663,263,827.69	516,241,843.81
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,172,134,593.07	1,204,635,397.81
应收款项融资	421,720.42	276,720.00
预付款项	1,224,881,423.50	1,361,141,778.37
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,616,579,005.88	1,517,066,115.23
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	508,035,774.17	620,331,878.28
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,880,434,180.91	2,792,515,290.69
其他流动资产	455,765,712.81	617,691,320.84

流动资产合计	12,710,516,624.29	12,878,446,146.90
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	113,509,047.74	33,581,367.49
长期股权投资	92,679,988.45	93,797,530.12
其他权益工具投资	43,377,778.00	43,377,778.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,042,395,128.87	3,042,395,128.87
固定资产	307,084,997.65	321,785,100.78
在建工程	826,494.94	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,310,912,282.30	8,731,871,700.34
无形资产	1,071,489,139.37	1,444,962,626.11
开发支出	151,934,389.43	120,332,190.44
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61
长期待摊费用	768,682,479.83	871,249,471.06
递延所得税资产	617,478,147.98	569,878,239.81
其他非流动资产		288,413.20
非流动资产合计	20,331,915,588.17	20,085,065,259.83
资产总计	33,042,432,212.46	32,963,511,406.73
流动负债:		
短期借款	2,465,904,690.49	2,354,732,924.28
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	62,079,531.00	195,793,118.34
应付账款	387,376,784.37	358,708,768.78
预收款项	566,252,697.25	575,303,666.68
合同负债	676,945,650.10	746,004,683.91
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	213,620,489.33	359,178,738.02
应交税费	1,075,441,132.26	1,126,110,457.37
其他应付款	2,476,636,247.81	2,556,141,174.55
其中：应付利息		
应付股利	21,503,745.88	2,659,739.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,982,223,802.31	7,169,781,062.29
其他流动负债	5,392,479.81	48,638,475.37
流动负债合计	15,911,873,504.73	15,490,393,069.59
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	583,372,310.69	449,200,752.16
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,383,159,252.18	5,426,253,095.02
长期应付款	3,500,442.24	3,577,943.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	141,871,982.94	187,597,950.76
递延所得税负债	702,033,483.78	695,569,091.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,813,937,471.83	6,762,198,832.58
负债合计	22,725,810,976.56	22,252,591,902.17
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	5,409,625,465.86	5,360,941,801.34
减：库存股		
其他综合收益	354,398,278.51	350,348,878.35
专项储备		
盈余公积	131,292,712.71	131,292,712.71
一般风险准备		
未分配利润	1,971,373,852.69	2,371,505,873.14
归属于母公司所有者权益合计	10,222,191,160.77	10,569,590,116.54
少数股东权益	94,430,075.13	141,329,388.02
所有者权益合计	10,316,621,235.90	10,710,919,504.56
负债和所有者权益总计	33,042,432,212.46	32,963,511,406.73

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年6月30日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	129,435,134.31	29,395,985.04
交易性金融资产	30,000.00	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,810,487.55	
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,669,032,885.81	2,259,451,155.52
其中：应收利息		
应收股利	166,863,978.86	166,863,978.86
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	690,423.44	170,333.52
流动资产合计	1,803,998,931.11	2,289,017,474.08
非流动资产：		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,804,030,185.78	7,682,383,512.95
其他权益工具投资	43,377,778.00	43,377,778.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	681,380,300.00	681,380,300.00
固定资产	99,569,676.12	103,764,067.64
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,446,510.05	6,636,963.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,724,526.13	8,517,776.65
递延所得税资产	30,972,602.08	28,936,576.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,670,501,578.16	8,554,996,975.36
资产总计	10,474,500,509.27	10,844,014,449.44
流动负债：		
短期借款	143,292,935.41	645,387,193.70
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,772,259.85	3,884,826.29
预收款项	4,745,641.93	6,353,913.14
合同负债		
应付职工薪酬	2,522,924.60	2,482,040.05
应交税费	11,227,718.87	12,490,080.93
其他应付款	894,607,259.34	762,999,269.18
其中：应付利息		
应付股利	21,252,171.81	2,408,165.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	190,644,194.44	140,608,333.33

其他流动负债		
流动负债合计	1,250,812,934.44	1,574,205,656.62
非流动负债：		
长期借款	177,000,000.00	240,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	286,406,830.88	286,466,269.16
其他非流动负债		
非流动负债合计	466,406,830.88	529,466,269.16
负债合计	1,717,219,765.32	2,103,671,925.78
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,785,668,323.30	5,736,984,658.78
减：库存股		
其他综合收益	23,642,245.17	23,642,245.17
专项储备		
盈余公积	119,461,877.04	119,461,877.04
未分配利润	473,007,447.44	504,752,891.67
所有者权益合计	8,757,280,743.95	8,740,342,523.66
负债和所有者权益总计	10,474,500,509.27	10,844,014,449.44

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

3. 合并利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业总收入	6,082,379,243.11	6,129,625,367.81

其中：营业收入	6,082,379,243.11	6,129,625,367.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,965,509,773.82	5,643,885,404.15
其中：营业成本	5,586,315,385.59	4,279,382,564.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	35,484,944.90	51,322,909.34
销售费用	382,200,334.15	566,328,582.99
管理费用	549,129,514.40	586,907,671.38
研发费用	6,517,022.95	21,418,256.68
财务费用	405,862,571.83	138,525,419.35
其中：利息费用	406,300,602.51	119,386,484.38
利息收入	22,798,512.14	18,589,990.76
加：其他收益	58,836,697.05	76,277,843.93
投资收益（损失以“-”号填列）	18,023,203.93	21,368,331.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,780,883.93	1,358,376.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,507,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-60,075,219.44	-50,705,584.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-633,360.08	-263,864.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	460,839,592.24	2,677,293.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-406,139,617.01	536,601,183.54
加：营业外收入	6,115,049.09	13,082,237.45
减：营业外支出	11,415,767.48	10,124,324.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-411,440,335.40	539,559,096.46

减：所得税费用	4,327,593.90	152,336,688.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-415,767,929.30	387,222,408.44
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-415,767,929.30	387,222,408.44
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	-383,648,013.64	379,971,674.99
2. 少数股东损益	-32,119,915.66	7,250,733.45
六、其他综合收益的税后净额	4,049,400.16	-12,968,753.23
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,049,400.16	-12,968,753.23
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	4,000,000.00	-11,632,890.68
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	4,000,000.00	-11,632,890.68
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	49,400.16	-1,335,862.55
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	49,400.16	-1,335,862.55
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-411,718,529.14	374,253,655.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	-379,598,613.48	367,002,921.76
归属于少数股东的综合收益总额	-32,119,915.66	7,250,733.45
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.1629	0.1637
（二）稀释每股收益	-0.1629	0.1637

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

4. 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、营业收入	26,253,384.72	29,373,412.19
减：营业成本		
税金及附加	3,568,074.19	3,738,356.67
销售费用	2,099,878.48	2,738,272.94
管理费用	19,988,232.16	15,237,439.46
研发费用		
财务费用	17,328,439.77	36,556,416.86
其中：利息费用	21,852,965.02	27,427,410.95
利息收入	4,427,259.01	5,601,732.04
加：其他收益	54,872.31	97,359.01
投资收益（损失以“-”号填列）	1,341,341.37	2,026,295.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	135,318.37	1,150,096.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-15,199,707.83	-25,623,322.54
加：营业外收入	206,637.71	68,903.15
减：营业外支出	3,831.15	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,996,901.27	-25,554,419.39
减：所得税费用	-2,095,463.85	-6,226,675.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,901,437.42	-19,327,743.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-12,901,437.42	-19,327,743.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-12,901,437.42	-19,327,743.81
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

5. 合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,362,697,314.77	6,487,896,839.31
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,466,515.30	16,823,733.82
收到其他与经营活动有关的现金	4,364,724,086.23	10,414,032,945.14
经营活动现金流入小计	10,729,887,916.30	16,918,753,518.27
购买商品、接受劳务支付的现金	897,074,221.73	1,506,975,987.06
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	2,666,277,182.45	3,442,510,937.58
支付的各项税费	282,609,859.68	434,712,006.85
支付其他与经营活动有关的现金	4,573,396,341.54	10,288,280,836.84
经营活动现金流出小计	8,419,357,605.40	15,672,479,768.33
经营活动产生的现金流量净额	2,310,530,310.90	1,246,273,749.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,927,277,508.31	2,074,581,491.08
取得投资收益收到的现金	16,242,320.00	19,732,299.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,101,245,095.70	6,519,354.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,375,633.29	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,047,140,557.30	2,100,833,145.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	199,418,004.18	333,595,806.13
投资支付的现金	2,109,749,442.91	2,017,268,748.91
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	87,899,110.00	172,935,445.53
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,397,066,557.09	2,523,800,000.57
投资活动产生的现金流量净额	2,650,074,000.21	-422,966,855.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,177,680,572.64	1,550,218,003.21
收到其他与筹资活动有关的现金	92,793,118.34	320,004,200.44
筹资活动现金流入小计	2,270,473,690.98	1,870,222,203.65
偿还债务支付的现金	2,075,700,017.78	1,728,295,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,368,096.20	154,421,473.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	14,779,397.23	
支付其他与筹资活动有关的现金	4,999,805,547.99	750,276,186.48
筹资活动现金流出小计	7,174,873,661.97	2,632,992,660.21
筹资活动产生的现金流量净额	-4,904,399,970.99	-762,770,456.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	56,204,340.12	60,536,438.18
加：期初现金及现金等价物余额	3,621,870,848.38	3,766,128,713.76
六、期末现金及现金等价物余额	3,678,075,188.50	3,826,665,151.94

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年半年度	2021 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,187,511.87	33,085,062.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,986,865,305.22	3,103,321,645.79
经营活动现金流入小计	2,008,052,817.09	3,136,406,707.95
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	8,081,431.41	7,485,037.23
支付的各项税费	6,461,248.11	8,300,582.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,360,568,889.30	3,140,883,067.14
经营活动现金流出小计	1,375,111,568.82	3,156,668,686.57
经营活动产生的现金流量净额	632,941,248.27	-20,261,978.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	556,000,000.00	244,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,341,341.37	96,026,295.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	557,341,341.37	340,026,295.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	162,046.44	80,730.00
投资支付的现金	556,030,000.00	231,004,900.14
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	556,192,046.44	231,085,630.14
投资活动产生的现金流量净额	1,149,294.93	108,940,665.08
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	117,000,000.00	510,336,312.01
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00
筹资活动现金流入小计	117,000,000.00	550,336,312.01
偿还债务支付的现金	628,884,112.28	502,345,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,013,162.20	60,022,578.63

支付其他与筹资活动有关的现金	154,119.45	19,983,735.28
筹资活动现金流出小计	651,051,393.93	582,351,313.91
筹资活动产生的现金流量净额	-534,051,393.93	-32,015,001.90
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	100,039,149.27	56,663,684.56
加：期初现金及现金等价物余额	29,395,985.04	88,836,045.45
六、期末现金及现金等价物余额	129,435,134.31	145,499,730.01

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

7. 合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2022 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,360,941,801.34		350,348,878.35		131,292,712.71		2,371,505,873.14		10,569,590,116.54	141,329,388.02	10,710,919,504.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,360,941,801.34		350,348,878.35		131,292,712.71		2,371,505,873.14		10,569,590,116.54	141,329,388.02	10,710,919,504.56
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					48,683,664.52		4,049,400.16				-400,132,020.45		-347,398,955.77	-46,899,312.89	-394,298,268.66
(一) 综合收益总额							4,049,400.16				-383,648,013.64		-379,598,613.48	-32,119,915.66	-411,718,529.14
(二) 所有者投入和减少资本					48,683,664.52								48,683,664.52		48,683,664.52
1. 所有者投入的普通股													-		-
2. 其他权益工具持有者投入资本													-		-
3. 股份支付计入所有者权益的金额					48,683,664.52								48,683,664.52		48,683,664.52
4. 其他													-		-
(三) 利润分配											-18,844,006.81		-18,844,006.81	-14,779,397.23	-33,623,404.04

项目	2021年半年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,512,638,528.24	199,974,923.41	365,150,767.62		131,292,712.71		2,117,735,016.49	10,282,342,952.65	101,478,470.54	10,383,821,423.19
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,512,638,528.24	199,974,923.41	365,150,767.62		131,292,712.71		2,117,735,016.49	10,282,342,952.65	101,478,470.54	10,383,821,423.19
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-12,968,753.23				467,629,013.20	454,660,259.97	88,839,359.15	543,499,619.12
(一)综合收益总额							-12,968,753.23				379,971,674.99	367,002,921.76	7,250,733.45	374,253,655.21
(二)所有者投入和减少资本											117,825,617.62	117,825,617.62	83,884,060.80	201,709,678.42
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他											117,825,617.62	117,825,617.62	83,884,060.80	201,709,678.42
(三)利润分配											-30,168,279.41	-30,168,279.41	-2,295,435.10	-32,463,714.51
1.提取盈余公积														

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-30,168,279.41	-30,168,279.41	-2,295,435.10	-32,463,714.51	
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,355,500,851.00			5,512,638,528.24	199,974,923.41	352,182,014.39	131,292,712.71		2,585,364,029.69	10,737,003,212.62	190,317,829.69	10,927,321,042.31	

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

8. 母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2022年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,736,984,658.78		23,642,245.17		119,461,877.04	504,752,891.67		8,740,342,523.66
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,736,984,658.78		23,642,245.17		119,461,877.04	504,752,891.67		8,740,342,523.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					48,683,664.52					-31,745,444.23		16,938,220.29
（一）综合收益总额										-12,901,437.42		-12,901,437.42
（二）所有者投入和减少资本					48,683,664.52							48,683,664.52
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					48,683,664.52							48,683,664.52
4. 其他												
（三）利润分配										-18,844,006.81		-18,844,006.81
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-18,844,006.81		-18,844,006.81
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												

2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,785,668,323.30		23,642,245.17		119,461,877.04	473,007,447.44	8,757,280,743.95

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

单位：元

项目	2021年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,642,245.17		119,461,877.04	577,140,190.39		8,764,451,625.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,642,245.17		119,461,877.04	577,140,190.39		8,764,451,625.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-49,496,023.22		-49,496,023.22
(一) 综合收益总额										-19,327,743.81		-19,327,743.81
(二) 所有者投入和减少资本												

1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-30,168,279.41		-30,168,279.41
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-30,168,279.41		-30,168,279.41
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,642,245.17		119,461,877.04	527,644,167.17		8,714,955,602.65

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

三、公司基本情况

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的发起人昆明百货大楼创建于1959年，是建国后国家兴建的第一批大型商业企业。1992年经昆明市体改委昆体改（1992）33号文批准，以昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。本公司于1992年11月30日在云南省工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码：915301002165755081。

本公司注册地为云南省昆明市，组织形式为股份有限公司，总部地址为北京市朝阳区朝来高科技产业园西区创远路36号院8号楼。

2. 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：互联网技术研发和维护；信息技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务平台营运开发建设管理；数据处理；物流信息服务；物联网技术服务；房地产经纪业务；住房租赁经营；物业服务；建筑装饰装修设计及施工；酒店管理；商场经营管理；商务信息咨询；进出口贸易；设计、制作、代理、发布各类广告（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3. 本公司的最终控制方

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，谢勇合计控制本公司22.97%的股权。本公司的最终控制方为谢勇先生。

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13,440.00万股。

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。

公司于2017年10月30日经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1948号核准，向特定对象非公开发行人民币普通股45,517.0945万股购买资产，并向特定投资者非公开发行人民币普通股18,651.6853万股募集配套资金。上述新增股份分别于2017年12月29日和2018年2月5日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数为181,192.3732万股。

2018年4月，经本公司第九届董事会第十四次会议、2018年第三次临时股东大会审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》，本公司将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，英文名称由“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.”变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”；公司证券简称相应变更为“我爱我家”，英文名称缩写相应变更为“5i5j”。除上述变更外，公司证券代码000560保持不变。

经公司 2018 年 6 月 6 日召开的 2017 年年度股东大会批准，公司于 2018 年 6 月 27 日实施完成 2017 年年度权益分派方案，其中，以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增 54,357.7119 万股。本次转增完成后，公司股份总数为 235,550.0851 万股。

5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于 2022 年 8 月 24 日经本公司第十届董事会第二十一次会议审议后批准报出。

6. 本公司的合并范围

本公司合并范围详见“九、在其他主体中的权益 1. 在子公司中的权益（1）企业集团的构成”

本期合并范围变更详见“八. 合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2014 年修订）》的披露规定编制。

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

2. 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策和会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2022

年 6 月 30 日的财务状况及 2022 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2. 会计期间

本集团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。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一

方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本报告第十节、五、6“合并财务报表的编制方法”（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本报告第十节、五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接

处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

(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，本集团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。

集团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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，详见本报告第十节、五、14“长期股权投资”或本报告第十节、五、10“金融工具”。

本集团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”（详见本报告第十节、五、14“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团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，是指本集团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

集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本报告第十节、五、14“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10. 金融工具

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

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融工具减值

①金融工具减值计量

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

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

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

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

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

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

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表

日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

②按组合评估预期信用损失的方法

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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款-备用金及员工公务借支款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-政府性款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-金融机构款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-项目融资款		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
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

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收商业承兑汇票		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款-信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款-关联方组合	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产-关联方组合	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

(4) 金融负债的分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(5) 金融负债的终止确认

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

(7) 权益工具

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

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

(8) 应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用

实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司的存货为在正常经营过程中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、开发产品、开发成本、物料用品及低值易耗品等。

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目，如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出存货时通常按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12. 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团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本报告第十节、五、10“金融工具”。

13. 持有待售资产和处置组

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

14. 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本报告第十节、五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部

分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本报告第十节、五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的

其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

(1) 投资性房地产的确认

与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业，该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本，不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。本公司目前投资性房地产项目主要位于城市核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务部汇同营销部从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

③本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可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本报告第十节、五、22“长期资产减值”。

（5）投资性房地产的转换

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产用途转换前的账面价值作为转换后的入账价值：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

16. 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	年限平均法	20-35年	5	2.71-4.75
运输设备	年限平均法	3-12年	5	7.92-31.67
机器设备	年限平均法	5-10年	5	9.50-19.00
办公及电子设备	年限平均法	3-10年	5	9.50-31.67
装修改造	年限平均法	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本报告第十节、五、21“长期资

产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

17. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告第十节、五、21 “长期资产减值”。

18. 借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

19. 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本报告第十节、五、31“租赁”。

20. 无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本报告第十节、五、21“长期资产减值”。

21. 长期资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的

资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22. 长期待摊费用

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

23. 合同负债

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

24. 职工薪酬

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

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

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

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

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

负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

25. 租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本报告第十节、五、31“租赁”。

26. 预计负债

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

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

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本报告第十节、五、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

28. 收入

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

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

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

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考

虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（1）商品销售收入

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

（2）房地产销售收入

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

（3）提供劳务收入

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

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

①房地产经纪业务

a、二手房买卖业务

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

b、二手房租赁业务

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

②新房业务

a、代理销售业务

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

b、分销业务

本公司在促成买卖双方签订购房合同后，跟进新房销售和购房款缴纳等事项的进

度，根据新房成交金额及分销合作协议中对分销佣金费率、结算周期及条件的规定，与开发商或者总代理商进行结算，并在签订新房购买合同且购房者支付首付款或银行贷款审批后确认收入。

c、电商业务

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

③资产管理业务

a、分散式房屋管理

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

b、整栋式公寓管理

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

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

①引荐类服务

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

②贷款过程服务

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

③居间服务

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

④资金类业务

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

29. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账

面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，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。

31. 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本报告第十节、五、16“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、

用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为

可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

32. 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，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集团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集团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。

本集团对前述判断、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，本集团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) 收入确认

如本报告第十节、五、28、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合

同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，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作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，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。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（7）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、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。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团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。

（8）开发支出

确定资本化的金额时，本集团管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

（9）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，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团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。

（10）所得税

本集团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。

（11）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（12）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本集团的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当

的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团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，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。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本报告第十节、十、“与金融工具相关的风险”中披露。

33. 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品提供劳务的增值额、 销售服务销售额	13%、9%、6%、5%、3%、1%、0%
消费税	应税消费税销售额	5%
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%

2. 税收优惠及批文

(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：《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2021年第12号)规定，2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在财税(2019)13号文件规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税，即现行政策对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2022年第13号)规定，自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

④本公司的子公司湖南蓝海购企业策划有限公司和上海蝉觉网络科技有限公司分别于2019年9月、10月先后取得编号为GR201943000293和编号为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。

(2) 增值税税收优惠

①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)和《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2022年第11号)之有关规定，公司下属满足条件的子公司继续享受增值税加计抵减政策。

②满足条件的子公司适用：《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)以及《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(财政部税务总局公告2021年第11号文)，2019年1月1日至2021年3月31日，对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人免征增值税，2021年4月1日至2022年12月31日，对月销售额15万元以下(含本数)的增

值税小规模纳税人免征增值税。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指2022年1月1日余额，“期末余额”指2022年6月30日余额，“上期发生额”指2021年1-6月发生额，“本期发生额”指2022年1-6月发生额。

1. 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,794,531.81	21,768,556.77
银行存款	3,674,280,656.69	3,600,102,291.61
其他货币资金	510,925,197.34	626,674,953.49
合计	4,189,000,385.84	4,248,545,801.87
其中：存放在境外的款项总额	2,712,587.46	11,181,023.78
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	510,925,197.34	626,674,953.49

(1) 受限制的货币资金情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	510,925,197.34	626,674,953.49	风险防控金及各类保证金
合计	510,925,197.34	626,674,953.49	

2. 交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	663,263,827.69	516,241,843.81
其中：债务工具投资		
权益工具投资	341,138,831.71	341,138,831.71
衍生金融资产		
理财产品	322,124,995.98	175,103,012.10
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	663,263,827.69	516,241,843.81

3. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	228,180,437.65	15.18%	164,717,363.16	72.19%	63,463,074.49	220,256,862.73	14.73%	165,338,280.08	75.07%	54,918,582.65
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	228,180,437.65	15.18%	164,717,363.16	72.00%	63,463,074.49	220,256,862.73	14.73%	165,338,280.08	75.07%	54,918,582.65
按组合计提坏账准备的应收账款	1,275,383,224.17	84.82%	166,711,705.59	13.07%	1,108,671,518.58	1,275,047,859.65	85.27%	125,331,044.49	9.83%	1,149,716,815.16
其中：账龄组合	1,275,383,224.17	84.82%	166,711,705.59	13.07%	1,108,671,518.58	1,275,047,859.65	85.27%	125,331,044.49	9.83%	1,149,716,815.16
合计	1,503,563,661.82	100.00%	331,429,068.75	22.04%	1,172,134,593.07	1,495,304,722.38	100.00%	290,669,324.57	19.44%	1,204,635,397.81

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	228,180,437.65	164,717,363.16	72.19%	单项分析计提
合计	228,180,437.65	164,717,363.16	--	--

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	758,477,646.50	20,791,989.59	2.74%
1至2年	227,038,393.15	19,926,376.61	8.78%
2至3年	72,563,946.13	11,168,129.51	15.39%
3至4年	70,821,483.14	16,715,293.00	23.60%
4至5年	76,917,471.91	28,545,633.54	37.11%
5年以上	69,564,283.34	69,564,283.34	100.00%
合计	1,275,383,224.17	166,711,705.59	

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	769,759,231.74
1至2年	263,375,780.52
2至3年	124,761,336.19
3年以上	345,667,313.37
3至4年	101,839,275.44
4至5年	130,973,254.75
5年以上	112,854,783.18
合计	1,503,563,661.82

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销额	其他原因减少额	
应收账款坏账准备	290,669,324.57	41,909,188.07	500,000.00	649,443.89		331,429,068.75

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	56,273,700.46	3.74	1,607,648.88
长沙旷百世置业发展有限公司	20,981,072.13	1.40	373,099.91
昆明高新技术产业开发区人力资源和社会保障局	19,926,494.20	1.33	1,494,919.87
北京宏华伟业房地产开发有限公司	15,976,737.26	1.06	393,111.70
北京中粮万科房地产开发有限公司	15,769,155.98	1.05	2,426,355.04
合计	128,927,160.03	8.58	6,295,135.40

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

4. 应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据	421,720.42	276,720.00
其中：银行承兑汇票	421,720.42	276,720.00
商业承兑汇票		
以公允价值计量的应收账款		
合计	421,720.42	276,720.00

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

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,220,618,574.79	99.65%	1,351,297,490.73	99.28%
1至2年	2,345,862.37	0.19%	8,420,132.33	0.62%
2至3年	956,280.92	0.08%	817,752.47	0.06%
3年以上	960,705.42	0.08%	606,402.84	0.04%
合计	1,224,881,423.50	100.00%	1,361,141,778.37	100.00%

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本公司本期无账龄超过一年的重要预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

报告期末，本公司按预付对象归集的期末余额前五名的预付款总额为34,503,304.41元，占预付款总额的比例为2.82%。

6. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,616,579,005.88	1,517,066,115.23
合计	1,616,579,005.88	1,517,066,115.23

(1) 应收利息

无

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
业务往来款	1,271,112,574.46	1,156,888,760.96
备用金及员工公务借支款项	49,021,758.29	43,564,768.36
政府性款项	58,237,354.68	58,595,755.92
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00

信保基金	5,108,731.00	23,471,341.67
合计	1,724,459,225.43	1,623,499,433.91

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	73,623,489.42		32,809,829.26	106,433,318.68
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,958,762.91			1,958,762.91
本期转回	511,862.04			511,862.04
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 06 月 30 日余额	75,070,390.29		32,809,829.26	107,880,219.55

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	722,696,794.63
1 至 2 年	453,406,991.94
2 至 3 年	100,523,259.92
3 年以上	447,832,178.94
3 至 4 年	71,883,234.82
4 至 5 年	305,142.87
5 年以上	375,643,801.25
合计	1,724,459,225.43

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	合并增加	转回额	
其他应收款 坏账准备	106,433,318.68	1,958,762.91		511,862.04	107,880,219.55
合计	106,433,318.68	1,958,762.91		511,862.04	107,880,219.55

4) 本期实际核销的其他应收款情况

是 否

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他 应收款 期末余 额合计 数的比 例	坏账准备期末 余额
昆明市盘龙区国有资产 经营投资集团有限公司	项目款	340,978,807.00	5年以上	19.77%	
长沙市兰海购绿建房地 地产公司	项目保证金	144,263,300.00	1-2年	8.37%	7,213,165.00
La Plume Niseko Resort	日常往来款	86,000,000.00	1-2年	4.99%	4,300,000.00
湘潭万达广场投资有限 公司	日常往来款	48,629,254.50	1-2年	2.82%	2,431,462.73
湖南创轩商业管理有限 公司	项目保证金	38,175,511.00	1-2年	2.21%	1,908,775.55
合计		658,046,872.50		38.16%	15,853,403.28

6) 涉及政府补助的应收款项

是 否

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

是 否

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

是 否

7. 存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	44,582,934.44	4,196,866.61	40,386,067.83	55,250,091.95	3,566,839.21	51,683,252.74
开发成本	0.00		0.00	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	403,967,188.63		403,967,188.63	424,286,572.90		424,286,572.90
存量房	63,682,517.71		63,682,517.71	136,386,364.25		136,386,364.25
合计	512,232,640.78	4,196,866.61	508,035,774.17	623,898,717.49	3,566,839.21	620,331,878.28

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资 本化累 计金额	其中： 本期利 息资本 化金额
野鸭湖项目	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月	24,308,282.79		19,128,080.22	5,180,202.52		
新都会商业区项目	2013-12-1	262,067,502.90			262,067,502.95		
悦尚西城	2016年4月、11月	137,910,787.21		1,191,304.05	136,719,483.16		
合计		424,286,572.90		20,319,384.27	403,967,188.63		

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	3,566,839.21	630,027.40				4,196,866.61	
合计	3,566,839.21	630,027.40				4,196,866.61	--

按项目分类：

不适用

(3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

单位：元

项目	期末利息资本化余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	101,565.48
新都会商业区项目	9,566,708.20
悦尚西城	773,842.55
合计	10,442,116.23

(4) 存货受限情况

适用 不适用

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

8. 一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	年末余额	年初余额
应收融资租赁款	2,880,434,180.91	2,792,515,290.69
合计	2,880,434,180.91	2,792,515,290.69

9. 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	14,488,348.59	16,566,140.40
待抵扣增值税进项税	5,963,534.09	33,091,369.24
应收款项类投资及其产生的利息	435,313,830.13	568,033,811.20
合计	455,765,712.81	617,691,320.84

10. 长期应收款

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	113,509,047.74		113,509,047.74	33,581,367.49		33,581,367.49	
合计	113,509,047.74		113,509,047.74	33,581,367.49		33,581,367.49	

11. 长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
创新科技合营企业	3,187,805.60	272,560.00	3,170,985.60							289,380.00
小计	3,187,805.60	272,560.00	3,170,985.60							289,380.00
二、联营企业										
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	196,623.21									196,623.21
昆明吴井房地产开发有限公司	88,597,398.34			1,780,883.93						90,378,282.27
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,815,702.97									1,815,702.97
小计	90,609,724.52			1,780,883.93						92,390,608.45
合计	93,797,530.12	272,560.00	3,170,985.60	1,780,883.93						92,679,988.45

12. 其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
哈尔滨美住网络科技有限公司	25,600,000.00	25,600,000.00
上海亦我信息技术有限公司	17,777,778.00	17,777,778.00
合计	43,377,778.00	43,377,778.00

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

13. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,042,395,128.87			3,042,395,128.87
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
其他增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,042,395,128.87			3,042,395,128.87

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(4) 其他说明

①根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》：“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。”2022年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

② 投资性房地产抵押担保情况详见“七、61. 所有权或使用权受到限制的资产”。

14. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	307,084,997.65	321,785,100.78
固定资产清理		
合计	307,084,997.65	321,785,100.78

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	456,799,569.45	17,928,371.54	14,503,076.52	307,523,274.27	66,341,411.44	863,095,703.22
2. 本期增加金额	48,543.69	14,203.54	836,338.05	10,375,509.59		11,274,594.87
(1) 购置	48,543.69	14,203.54	836,338.05	10,375,509.59		11,274,594.87
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3. 本期减少金额		748,888.95	3,848,153.72	19,128,045.32		23,725,087.99
(1) 处置或报废		748,888.95	3,848,153.72	19,128,045.32		23,725,087.99
(2) 其他转出						
4. 期末余额	456,848,113.14	17,193,686.13	11,491,260.85	298,770,738.54	66,341,411.44	850,645,210.10
二、累计折旧						
1. 期初余额	201,496,247.69	16,682,611.93	11,100,050.02	246,523,158.48	65,508,534.32	541,310,602.44
2. 本期增加金额	8,776,388.95	66,907.45	507,586.40	13,395,626.46	1,140.00	22,747,649.26
(1) 计提	8,776,388.95	66,907.45	507,586.40	13,395,626.46	1,140.00	22,747,649.26
(2) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		726,422.26	3,751,420.88	16,020,196.11		20,498,039.25
(1) 处置或报废		726,422.26	3,751,420.88	16,020,196.11		20,498,039.25
(2) 其他转出						
4. 期末余额	210,272,636.64	16,023,097.12	7,856,215.54	243,898,588.83	65,509,674.32	543,560,212.45
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						

四、账面价值						
1. 期末账面价值	246,575,476.50	1,170,589.01	3,635,045.31	54,872,149.71	831,737.12	307,084,997.65
2. 期初账面价值	255,303,321.76	1,245,759.61	3,403,026.50	61,000,115.79	832,877.12	321,785,100.78

(2) 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑物相关房屋的产权证书	6,909,174.53	地下人防配套，办证有政策性障碍

(6) 固定资产清理

适用 不适用

(7) 其他说明

固定资产抵押担保情况详见“七、61、所有权或使用权受到限制的资产”。

15. 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	826,494.94	0.00
工程物资		
合计	826,494.94	0.00

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商场装修改造	826,494.94		826,494.94	0.00		0.00
合计	826,494.94		826,494.94	0.00		0.00

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程 累计 投入 占预 算比 例	工 程 进 度	息 本 累 计 金 额	其 中： 本 期 利 息 本 金 额	本 期 利 息 本 率	资 金 来 源
商场装修改造		0.00	826,494.94			826,494.94		在建				其他
合计		0.00	826,494.94			826,494.94	--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

16. 使用权资产

单位：元

项目	房屋租赁	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	11,102,203,241.24	11,102,203,241.24
2. 本期增加金额	6,737,895,188.97	6,737,895,188.97
(1) 新增租赁	6,737,895,188.97	6,737,895,188.97
3. 本期减少金额	4,962,893,345.07	4,962,893,345.07
4. 期末余额	12,877,205,085.14	12,877,205,085.14
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,370,331,540.90	2,370,331,540.90
2. 本期增加金额	2,368,920,811.80	2,368,920,811.80
(1) 计提	2,368,920,811.80	2,368,920,811.80
3. 本期减少金额	1,172,959,549.86	1,172,959,549.86
(1) 处置	1,172,959,549.86	1,172,959,549.86
4. 期末余额	3,566,292,802.84	3,566,292,802.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		

1. 期末账面价值	9,310,912,282.30	9,310,912,282.30
2. 期初账面价值	8,731,871,700.34	8,731,871,700.34

17. 无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	商标及域名	经营权	著作权	品牌	客户关系	软件	其他	合计
一、账面原值									
1. 期初余额	2,213,750.52	785,238,603.54	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	414,390,014.05	5,000,000.00	1,771,500,660.53
2. 本期增加金额							18,595,104.67		18,595,104.67
(1) 购置									
(2) 内部研发							17,399,875.58		17,399,875.58
(3) 企业合并增加									
(4) 其他							1,195,229.09		1,195,229.09
3. 本期减少金额			500,000,000.00				7,166,257.76		507,166,257.76
(1) 处置							5,980,653.28		5,980,653.28
(2) 其他转出			500,000,000.00				1,185,604.48		501,185,604.48
4. 期末余额	2,213,750.52	785,238,603.54		11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	425,818,860.96	5,000,000.00	1,282,929,507.44
二、累计摊销									
1. 期初余额	750,077.42	65,333.36	127,083,333.33	5,199,999.84	13,800,000.00	34,951,010.14	139,382,327.94	1,291,666.67	322,523,748.70
2. 本期增加金额	26,032.68		4,166,666.67	649,999.98			16,300,087.46	250,000.00	21,392,786.79
(1) 计提	26,032.68		4,166,666.67	649,999.98			16,300,087.46	250,000.00	21,392,786.79
(2) 合并增加									
3. 本期减少金额			131,250,000.00				5,240,453.14		136,490,453.14
(1) 处置							4,623,063.70		4,623,063.70
(2) 其他转出			131,250,000.00				617,389.44		131,867,389.44
4. 期末余额	776,110.10	65,333.36	0.00	5,849,999.82	13,800,000.00	34,951,010.14	150,441,962.26	1,541,666.67	207,426,082.35

三、减值准备										0
1. 期初余额						4,014,285.72				4,014,285.72
2. 本期增加金额										0
(1) 计提										0
(2) 企业合并增加										
3. 本期减少金额										
(1) 处置										
4. 期末余额						4,014,285.72				4,014,285.72
四、账面价值										
1. 期末账面价值	1,437,640.42	785,173,270.18	0.00	5,850,000.18	0.00	192,996.56	275,376,898.70	3,458,333.33		1,071,489,139.37
2. 期初账面价值	1,463,673.10	785,173,270.18	372,916,666.67	6,500,000.16	0.00	192,996.56	275,007,686.11	3,708,333.33		1,444,962,626.11

注：本年摊销额为 21,392,786.79 元。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

18. 开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
业务系统	120,332,190.44	49,002,074.57			17,399,875.58		151,934,389.43
合计	120,332,190.44	49,002,074.57			17,399,875.58		151,934,389.43

19. 商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
我爱我家云数据有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37

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	38,177,745.59					38,177,745.59
湖南蓝海购企业策划有限公司	297,097,272.65					297,097,272.65
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	4,822,744,913.61					4,822,744,913.61

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	11,199,200.00					11,199,200.00

(3) 其他说明

本报告期内，公司商誉所在的资产组较期初无变化，亦不存在减值。

20. 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	863,668,201.18	99,429,930.80	200,703,985.55	0.00	762,394,146.43
其他	7,581,269.88	3,130,000.00	4,422,936.48	0.00	6,288,333.40
合计	871,249,471.06	102,559,930.80	205,126,922.03	0.00	768,682,479.83

21. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	385,533,613.87	96,380,905.96	352,458,558.97	88,112,421.06
内部交易递延所得税影响	361,431,941.68	90,357,985.42	423,298,098.83	105,824,524.71
可抵扣亏损	1,470,754,419.64	367,538,111.57	1,325,828,187.39	331,457,046.85
负债账面价值大于计税基础项目			10,037,062.00	2,509,265.50
与资产相关的政府补助	49,571,587.24	12,392,896.81	64,648,936.68	16,162,234.17

其他不可抵扣成本费用	203,232,992.87	50,808,248.22	103,250,990.08	25,812,747.52
合计	2,470,524,555.30	617,478,147.98	2,279,521,833.95	569,878,239.81

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,297,222,569.20	324,305,642.30	507,974,890.52	535,061,102.50
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,363,596,041.63	340,899,010.41	2,140,244,410.00	126,993,722.63
金融资产公允价值变动	68,878,831.71	17,219,707.93	58,695,584.88	14,673,896.22
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	78,436,492.55	19,609,123.14	75,361,478.68	18,840,369.67
合计	2,808,133,935.09	702,033,483.78	2,782,276,364.08	695,569,091.02

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		617,478,147.98		569,878,239.81
递延所得税负债		702,033,483.78		695,569,091.02

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,607,758,609.82	1,104,636,169.14
资产减值准备	204,156,614.35	182,312,529.31
合计	1,811,915,224.17	1,286,948,698.45

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		125,773,974.38	
2023	137,948,041.33	159,647,812.99	
2024	251,878,838.42	295,413,771.74	

2025	287,099,563.58	280,954,211.90	
2026	525,538,655.87	242,846,398.13	
2027	405,293,510.62		
合计	1,607,758,609.82	1,104,636,169.14	--

22. 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付装修费		288,413.20
合计	0.00	288,413.20

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,161,347,803.90	938,663,453.86
保证借款	1,303,079,664.07	928,415,900.00
信用借款		484,553,200.00
应付利息	1,477,222.52	3,100,370.42
合计	2,465,904,690.49	2,354,732,924.28

短期借款分类的说明：

抵押借款具体情况详见“七、61、所有权或使用权受到限制的资产”；保证借款均为本公司为子公司借款提供连带责任保证担保。于2022年6月30日，短期借款的年利率区间为4.10%至6.80%。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

24. 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	62,079,531.00	195,793,118.34
合计	62,079,531.00	195,793,118.34

其他说明：本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

25. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购货款	76,614,430.86	89,375,889.71
渠道费	229,102,561.07	182,952,920.05
工程款	30,397,178.81	33,021,843.57
租金	71,372.74	625,432.26
其他	51,191,240.89	52,732,683.19
合计	387,376,784.37	358,708,768.78

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无

26. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金、意向金等	566,252,697.25	575,303,666.68
合计	566,252,697.25	575,303,666.68

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

本公司无账龄超过 1 年的重要预收账款

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

27. 合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房款	2,689,986.10	12,689,986.10
经纪业务	74,791,423.76	84,809,511.90
新房业务	252,020,154.87	291,372,186.19
资管业务	297,284,423.84	307,173,122.72

资金及引荐类业务	49,689,661.53	49,926,997.58
其他业务	470,000.00	32,879.42
合计	676,945,650.10	746,004,683.91

28. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	353,283,444.36	2,332,703,524.73	2,476,772,024.85	209,214,944.24
二、离职后福利-设定提存计划	5,237,923.68	125,029,126.10	126,270,313.72	3,996,736.06
三、辞退福利	657,369.98	27,702,334.74	27,950,895.69	408,809.03
四、一年内到期的其他福利				
合计	359,178,738.02	2,485,434,985.57	2,630,993,234.26	213,620,489.33

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	339,669,074.51	2,205,314,130.34	2,352,361,426.64	192,621,778.21
2、职工福利费	937,150.66	18,917,033.37	18,919,627.70	934,556.33
3、社会保险费	7,493,712.57	70,801,744.43	70,191,512.37	8,103,944.63
其中：医疗保险费	6,293,130.20	66,275,141.08	65,312,998.54	7,255,272.74
工伤保险费	695,414.79	2,054,746.35	2,038,064.38	712,096.76
生育保险费	505,167.58	2,471,857.00	2,840,449.45	136,575.13
4、住房公积金	706,750.29	33,799,550.61	30,836,555.19	3,669,745.71
5、工会经费和职工教育经费	4,371,101.23	3,871,065.98	4,357,247.85	3,884,919.36
6、短期带薪缺勤		0.00	0.00	0.00
7、短期利润分享计划	65,225.10	0.00	65,225.10	0.00
8、其他短期薪酬	40,430.00	0.00	40,430.00	0.00
合计	353,283,444.36	2,332,703,524.73	2,476,772,024.85	209,214,944.24

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	5,136,995.92	120,837,906.86	122,151,742.29	3,823,160.49
2、失业保险费	100,927.76	4,191,219.24	4,118,571.43	173,575.57
3、企业年金缴费				

合计	5,237,923.68	125,029,126.10	126,270,313.72	3,996,736.06
----	--------------	----------------	----------------	--------------

(4) 辞退福利

单位：元

项目	期末应付未付金额	期初应付未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	408,809.03	657,369.98	657,369.98	
合计	408,809.03	657,369.98	657,369.98	

其他说明：

- ①应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。
- ②本期无向职工支付的非货币性福利。

29. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	131,829,646.88	169,748,749.93
企业所得税	913,012,006.84	914,826,523.60
个人所得税	7,384,709.31	16,863,370.50
城市维护建设税	7,943,922.30	7,950,158.09
房产税	2,452,191.00	4,571,347.56
土地使用税	19,794.09	19,794.09
印花税	183,021.63	212,056.63
土地增值税	1,029,003.80	0.00
消费税	0.00	88,572.30
营业税	807,850.33	807,850.33
教育费附加及地方教育费附加	6,997,833.43	7,196,897.69
其他税种	3,781,152.65	3,825,136.65
合计	1,075,441,132.26	1,126,110,457.37

30. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	21,503,745.88	2,659,739.07
其他应付款	2,455,132,501.93	2,553,481,435.48
合计	2,476,636,247.81	2,556,141,174.55

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	21,503,745.88	2,659,739.07
合计	21,503,745.88	2,659,739.07

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付款项	1,142,922,250.43	1,062,763,747.63
押金及保证金	1,295,879,866.61	1,370,042,947.08
股权收购款		2,600,000.00
其他	16,330,384.89	118,074,740.77
合计	2,455,132,501.93	2,553,481,435.48

31. 一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	302,000,000.00	430,000,000.00
一年内到期的租赁负债	7,679,498,232.89	6,654,095,972.83
长期借款应付利息	725,569.42	1,301,729.46
应付股权收购款		84,383,360.00
合计	7,982,223,802.31	7,169,781,062.29

其他说明：一年内到期的长期借款抵押物说明详见“七、61. 所有权或使用权受到限制的资产”

32. 其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	3,909,760.18	46,080,039.60
未到期责任准备金	468,139.63	571,355.77
担保赔偿准备金	1,014,580.00	1,987,080.00
合计	5,392,479.81	48,638,475.37

33. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	210,350,080.00	180,966,720.00
抵押借款	662,022,230.69	541,234,032.16
保证借款	13,000,000.00	57,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	302,000,000.00	430,000,000.00
合计	583,372,310.69	449,200,752.16

其他说明：长期借款抵押物说明详见“七、61. 所有权或使用权受到限制的资产”。

34. 租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	5,383,159,252.18	5,426,253,095.02
合计	5,383,159,252.18	5,426,253,095.02

35. 长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,500,442.24	3,577,943.62
专项应付款		
合计	3,500,442.24	3,577,943.62

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	500,442.24	577,943.62
合计	3,500,442.24	3,577,943.62

36. 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	64,648,936.64		15,077,349.40	49,571,587.24	

资产管理未实现收益	122,949,014.12		30,648,618.42	92,300,395.70	
合计	187,597,950.76		45,725,967.82	141,871,982.94	—

37. 股本

单位：元

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

38. 资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	5,286,945,820.71			5,286,945,820.71
其他资本公积	73,995,980.63	48,683,664.52		122,679,645.15
合计	5,360,941,801.34	48,683,664.52		5,409,625,465.86

39. 其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-11,650,973.10			-4,000,000.00		4,000,000.00	-7,650,973.10
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,485,026.90						1,485,026.90
其他权益工具投资公允价值变动	-13,136,000.00			-4,000,000.00		4,000,000.00	-9,136,000.00
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	361,999,851.45	49,400.16				49,400.16	362,049,251.61
其中：权益法下可转损益	-2,244,298.40						-2,244,298.40

的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	-354,465.46						-354,465.46
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	362,478,849.26						362,478,849.26
其他	2,119,766.05	49,400.16				49,400.16	2,169,166.21
其他综合收益合计	350,348,878.35	49,400.16		-4,000,000.00		4,049,400.16	354,398,278.51

40. 盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	131,292,712.71			131,292,712.71
合计	131,292,712.71			131,292,712.71

41. 未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,371,505,873.14	2,117,735,016.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,371,505,873.14	2,117,735,016.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-383,648,013.64	379,971,674.99
其他	2,360,000.00	117,825,617.62
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	18,844,006.81	30,168,279.41
转作股本的普通股股利		

其他减少		
期末未分配利润	1,971,373,852.69	2,585,364,029.69

42. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,883,734,410.12	5,464,497,199.37	5,885,195,320.61	4,176,771,516.74
其他业务	198,644,832.99	121,818,186.22	244,430,047.20	102,611,047.67
合计	6,082,379,243.11	5,586,315,385.59	6,129,625,367.81	4,279,382,564.41

收入相关信息：

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型		
其中：		
互联网渠道业务	4,159,721,484.92	4,159,721,484.92
传统渠道业务	1,679,473,106.91	1,679,473,106.91
商业租赁及服务	113,335,380.97	113,335,380.97
商品销售	81,328,208.00	81,328,208.00
其他	48,521,062.31	48,521,062.31
按经营地区分类		
其中：		
华北	3,333,898,111.52	3,333,898,111.52
华东	2,092,151,137.89	2,092,151,137.89
其他	653,202,267.54	653,202,267.54
海外	3,127,726.16	3,127,726.16
合计	6,082,379,243.11	6,082,379,243.11

43. 税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	197,108.28	555,956.60
城市维护建设税	10,427,770.92	16,595,176.61
教育费附加和地方教育费附加	8,044,279.20	13,478,290.51
房产税	6,115,907.41	6,737,500.88
土地增值税	6,369,351.53	11,841,578.29
土地使用税	503,032.47	482,867.21

印花税	425,658.55	1,174,449.03
其他	3,401,836.54	457,090.21
合计	35,484,944.90	51,322,909.34

44. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	221,243,121.79	358,214,508.21
广告宣传费	109,431,941.34	155,292,337.50
运费	2,453,071.71	2,580,737.47
租赁费	26,397,724.66	8,307,373.07
销售代理及佣金	50,442.31	1,539,850.16
折旧摊销费	381,304.87	1,254,922.48
办公通讯应酬费	6,889,056.58	23,021,693.86
修理及安装费	4,816,225.11	4,527,176.69
其他	10,537,445.78	11,589,983.55
合计	382,200,334.15	566,328,582.99

其他说明：销售费用较上年同期下降 32.51%，主要是本期整体业务成交量减少，相关支出减少。

45. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	326,633,506.10	345,139,599.98
办公通讯应酬费	93,387,184.74	139,576,102.70
租赁费	1,257,994.49	34,184,023.97
折旧、摊销费	64,396,094.85	50,006,950.53
股份支付费用	48,683,664.52	
其他	14,771,069.70	18,000,994.20
合计	549,129,514.40	586,907,671.38

46. 研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,392,316.13	2,355,547.71
折旧摊销费	28,181.68	1,191,091.72

办公费	96,525.14	1,569,324.58
咨询费		16,302,292.67
合计	6,517,022.95	21,418,256.68

47. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	406,300,602.51	119,386,484.38
减：利息收入	22,798,512.14	18,589,990.76
利息净支出	383,502,090.37	100,796,493.62
汇兑损失		
减：汇兑收益	264,490.59	2,097,845.94
汇兑净损失	-264,490.59	-2,097,845.94
银行手续费	21,735,201.31	23,325,931.49
其他	889,770.74	16,500,840.18
合计	405,862,571.83	138,525,419.35

其他说明：财务费用本期较上年同期增长 192.99%，系执行新租赁准则，会计核算规则变化影响。

48. 其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	50,095,751.35	42,872,861.14
增值税进项税加计扣除	8,689,943.76	13,303,894.02
其他		16,823,733.82
个税手续费返还	39,727.59	3,267,218.77
小微企业免税	11,274.35	10,136.18
合计	58,836,697.05	76,277,843.93

49. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,780,883.93	1,358,376.60
交易性金融资产在持有期间的投资收益	16,242,320.00	18,482,639.42
其他		1,527,315.29
合计	18,023,203.93	21,368,331.31

50. 公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		-392,800.00
其他		1,900,000.00
合计	0.00	1,507,200.00

51. 信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,446,900.87	-869,960.99
应收账款等坏账损失	-41,409,188.07	-49,835,623.18
其他流动资产减值损失	-17,219,130.50	
合计	-60,075,219.44	-50,705,584.17

52. 资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、预付款项坏账损失	-3,332.68	-5,751.04
二、存货跌价损失	-630,027.40	-258,113.88
合计	-633,360.08	-263,864.92

其他说明：资产处置收益较上年同期大幅增加，系执行新租赁准则，会计核算规则变化影响。

53. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	-34,957.99	2,677,293.73
使用权资产转租形成融资租赁转换产生的利得	460,874,550.23	
合计	460,839,592.24	2,677,293.73

54. 营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚款收入	3,031,401.97	5,031,235.65	1,851,167.07
其他	3,083,647.12	8,051,001.80	3,083,647.12
合计	6,115,049.09	13,082,237.45	4,934,814.19

55. 营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	546,317.64	237,489.70	546,317.64
赔偿、补偿支出	8,271,821.66	6,966,792.32	8,271,821.66
其他	2,597,628.18	2,920,042.51	2,597,628.18
合计	11,415,767.48	10,124,324.53	11,415,767.48

56. 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	42,758,407.88	204,694,805.10
递延所得税费用	-38,430,813.98	-52,358,117.08
合计	4,327,593.90	152,336,688.02

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-411,440,335.40
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-102,860,083.85
子公司适用不同税率的影响	-9,954,155.33
调整以前期间所得税的影响	-145,018.34
非应税收入的影响	-3,500,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,211,003.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,962,704.61
本期末未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	109,353,180.78

税率变动对期初递延所得税余额的影响	
其他	-814,627.87
所得税费用	4,327,593.90

57. 其他综合收益

详见附注七、39、其他综合收益。

58. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
日常往来及代收代付	3,700,107,860.33	9,444,421,354.18
应收款项类投资回款	571,294,480.00	860,855,634.66
政府补助	46,409,003.45	46,140,079.91
利息收入	22,798,512.14	22,378,255.20
保证金、定金、押金	19,283,185.42	11,953,530.63
其他	4,831,044.89	28,284,090.56
合计	4,364,724,086.23	10,414,032,945.14

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
日常往来及代收代付	3,665,426,661.05	9,147,999,122.95
应收款项类投资付款	493,277,000.00	682,300,623.49
日常运营费用	391,962,461.38	433,926,486.18
保证金、定金、押金	6,228,031.92	4,783,531.22
其他	16,502,187.19	19,271,073.00
合计	4,573,396,341.54	10,288,280,836.84

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款释放	92,793,118.34	280,004,200.44
信托项目款		40,000,000.00
合计	92,793,118.34	320,004,200.44

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付房屋租金	4,912,676,078.75	416,965,790.90
使用权受到限制的银行存款	80,007,683.40	60,226,660.30
信托投资款		253,100,000.00
其他	7,121,785.84	19,983,735.28
合计	4,999,805,547.99	750,276,186.48

59. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-415,767,929.30	387,222,408.44
加：资产减值准备	633,360.08	263,864.92
信用减值损失	60,075,219.44	50,705,584.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,747,649.26	19,949,049.58
使用权资产折旧	2,368,920,811.80	377,978,066.75
无形资产摊销	21,392,786.79	38,639,432.56
长期待摊费用摊销	205,126,922.03	215,104,609.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-406,036,111.92	-2,677,293.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	29,093.15	237,489.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-1,507,200.00
财务费用（收益以“-”号填列）	406,300,602.51	135,887,324.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,023,203.93	-21,368,331.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-47,599,908.17	9,690,168.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,513,792.92	-327,151.60
存货的减少（增加以“-”号填列）	111,666,076.71	-98,152,588.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-127,181,426.58	-283,195,608.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	121,732,576.11	417,823,924.22
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	2,310,530,310.90	1,246,273,749.94
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	3,678,075,188.50	3,826,665,151.94
减：现金的期初余额	3,621,870,848.38	3,766,128,713.76
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	56,204,340.12	60,536,438.18

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,678,075,188.50	3,621,870,848.38
其中：库存现金	3,794,531.81	21,768,556.77
可随时用于支付的银行存款	3,674,280,656.69	3,600,102,291.61
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,678,075,188.50	3,621,870,848.38
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

60. 所有者权益变动表项目注释

 适用 不适用

61. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	510,925,197.34	详见其他说明（1）
固定资产	126,236,360.93	详见其他说明（2）
投资性房地产	2,186,569,300.00	详见其他说明（2）
合计	2,823,730,858.27	

受限原因：

(1) 货币资金受限说明

货币资金受限金额为 510,925,197.34 元，主要是风险防控金及各类保证金。

(2) 固定资产、投资性房地产、其他资产受限的说明

本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼等固定资产进行抵押，抵押资产账面价值合计 126,236,360.93 元；以百大新天地等投资性房地产进行抵押，抵押资产账面价值合计 2,186,569,300.00 元。

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%的股权和本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权进行质押，向银行借款，截止 2022 年 6 月 30 日借款余额合计 1,823,370,034.59 元。

62. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	404,592.06	6.7045	2,712,587.46
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
短期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

适用 不适用

63. 套期

适用 不适用

64. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
政府补助	50,095,751.35	其他收益	50,095,751.35

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

65. 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

3. 反向购买

适用 不适用

4. 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
昆明百大集团商业管理有限公司	237.56	100%	转让	2022-2-28	以控制权发生转移为依据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5. 其他原因的合并范围变动

是 否

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

6. 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
我爱我家云数据有限公司	北京	北京市朝阳区创远路 36 号院 8 号楼 4 层 403 室	数据处理、软件开发	100%		新设
我爱我家数据服务有限公司	长沙	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1605 房	互联网和相关服务	100%		新设
我爱我家创新科技有限公司	北海	北海市银海区金科路 98 号一楼 V02	商务服务业	100%		新设
相寓智能科技有限公司	北海	北海市银海区金科路 98 号一楼 W63	商务服务业	100%		新设
我爱我家资产管理有限公司	长沙	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房	商务服务业	100%		新设
昆明百货大楼投资控股有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	商务服务业	100%		新设
上海相寓企业集团有限公司	上海	上海市静安区华康路 118 号	商务服务业	100%		新设
上海公信融资担保有限公司	上海	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	其他金融业	60%	40%	非同一控制下企业合并

注：上表仅列示至二级子公司，其中我爱我家云数据有限公司含下属 146 家子公司，昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 49 家子公司。

(2) 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

适用 不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	289,380.00	3,187,805.60
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	92,390,608.45	90,609,724.52
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,780,883.93	1,358,376.60
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,780,883.93	1,358,376.60

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用 不适用

6. 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、长期股权投资、其他权益工具投资、借款等，及多种因经营而直接产生的金融资产和负债，包括：应收账款、应收款项投资、应收款项融资、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

A、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、其他流动资产-应收款项投资、应收款项融资、交易性金融资产、其他权益工具投资、应收账款、其他应收款等，期末余额分类如下：

单位：元

项目	2022年6月30日
银行存款	3,674,280,656.69
其他货币资金	510,925,197.34
交易性金融资产	663,263,827.69
其他流动资产-应收款项投资	549,293,873.56
应收款项融资	421,720.42
应收账款	1,503,563,661.82
其他应收款	1,724,459,225.43
其他权益工具投资	43,377,778.00

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

本公司的其他流动资产-应收款项投资主要为资金信托计划，主要由本公司下属子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立，并通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款，本公司认为不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司应收账款主要为应收货款、经纪服务、售房款，商品销售根据顾客信用情况设定信用政策，售房交易均设定了首付款比例，并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要为支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款以及公司运营过程中的各类保证金，本公司在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止

2022年6月30日期末余额。

B、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司负责监控各子公司的现金流量预测，在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，确保公司在所有合理预测的情况下拥有足够的资金偿还债务，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

(1) 本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款等，其中短期借款、应付票据预计在1年内到期偿付，应付账款、应付利息、其他应付款等预计在一个营业周期内偿付。期末余额如下：

单位：元

项目	2022年6月30日
短期借款	2,465,904,690.49
应付票据	62,079,531.00
应付账款	387,376,784.37
其他应付款	2,476,636,247.81
一年内到期的非流动负债	7,982,223,802.31

(2) 本公司非流动负债（含一年内到期的非流动负债）按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

单位：元

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	302,000,000.00	283,500,000.00	199,850,080.00	70,000,000.00	30,022,230.69	
长期应付款						3,500,442.24

C、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险。

本公司的市场风险主要为银行借款等带息债务的利率风险。浮动利率的金融负债使本公司面

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

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日
短期借款	2,464,427,467.97
一年内到期的非流动负债	302,000,000.00
长期借款	583,372,310.69

于 2022 年 6 月 30 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基点	-16,748,998.89
人民币基准利率下降 50 个基点	16,748,998.89

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			663,263,827.69	663,263,827.69
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			663,263,827.69	663,263,827.69
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			341,138,831.71	341,138,831.71
（3）衍生金融资产				
（4）理财产品			322,124,995.98	322,124,995.98
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）应收款项融资			421,720.42	421,720.42

（三）其他权益工具投资			43,377,778.00	43,377,778.00
（四）投资性房地产		3,042,395,128.87		3,042,395,128.87
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		3,042,395,128.87		3,042,395,128.87
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		3,042,395,128.87	707,063,326.11	3,749,458,454.98
（六）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（七）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	---	---	---	---
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：元

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
百大新纪元广场	3,980,300.00	收益法	注
百大金地商业中心	677,400,000.00	收益法	注

昆明走廊	56,353,400.00	收益法	注
西南商厦	689,000,000.00	收益法	注
悦尚西城商铺	45,426,700.00	收益法	注
悦尚西城写字楼	219,915,700.00	市场法	注
新都会商铺	554,882,100.00	市场法	注
京隆国际公寓	52,264,000.00	市场法	注
虹井路房产	15,700,000.00	市场法	注
张杨路房产	15,200,000.00	市场法	注
东方路房产	11,700,000.00	市场法	注
康乐金街	84,911,628.87	市场法	注
辰运大厦	611,399,200.00	市场法、收益法	注
卓越汇富苑商铺	4,262,100.00	市场法	注
合计	3,042,395,128.87		

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

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9. 其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明：

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司 17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇先生持有本公司 5.52%的股权，谢勇先生合计控制本公司 22.97%的股权。

本企业的最终控制方是谢勇先生。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京五八信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
瑞庭网络技术上海有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
五八同城信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
上海更赢信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易
 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京五八信息技术有限公司	采购网络端口产品	5,382,167.50	60,000,000.00	否	37,162,031.95
瑞庭网络技术上海有限公司	采购网络端口产品	34,132,211.00	200,000,000.00	否	67,306,209.11
五八同城信息技术有限公司	采购网络端口产品	318,090.00	10,000,000.00	否	1,532,058.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海更赢信息技术有限公司	提供渠道销售服务	7,343,929.29	21,986,270.06

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3) 关联租赁情况

适用 不适用

(4) 关联担保情况

适用 不适用

(5) 关联方资金拆借

适用 不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

详见本报告第六节、重要事项之“十二、重大关联交易”

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,237,860.00	6,045,537.39

(8) 其他关联交易

适用 不适用

6. 关联方应收应付款项

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	1,716,330.59		6,850,238.08	
预付账款	北京五八信息技术有限公司	1,803,260.00		408,437.00	
预付账款	五八同城信息技术有限公司	0.00		53,000.00	
其他应收款	北京五八信息技术有限公司	0.00		130,000.00	
其他应收款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	0.00		824,204.92	
应收账款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	9,566,820.43		7,874,032.95	

7. 关联方承诺

适用 不适用

8. 其他

适用 不适用

十三、股份支付

1. 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	无
公司本期行权的各项权益工具总额	无
公司本期失效的各项权益工具总额	无
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司二期员工持股计划通过二级市场购买、非交易过户等法律法规许可的方式所获标的股票，自公司公告最后一笔标的股票过户至持股计划名下之日起 12 个月后开始分期正式授予并解锁，锁定期最长 36 个月”，自公司公告最后一笔标的股票过户至本持股计划名下之日起算满 12 个月、24 个月、36 个月时，可解锁股份数分别为本次持股计划总数的 1/3，即属于“一次授予、分期解锁”

2. 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日为 2021 年 5 月 14 日 4.57 元/股
可行权权益工具数量的确定依据	34,863,973 股
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	97,367,329.04
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	48,683,664.52

3. 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4. 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5. 其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

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

2. 或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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

（2）其他或有事项

①为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

由于历史业务合作，集团全资子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司（以下简称“北京伟嘉”）对合作机构于2018年4月至2019年4月发放的7,780万元（30笔）个人经营贷款承担差额补足义务。截止2022年6月30日，应合作机构要求，北京伟嘉暂无需履行差额补足义务。

②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：

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2022年6月30日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为0.94亿元。

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2022年6月30日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为865.00万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

③其他或有事项

公司全资子公司上海公信融资担保有限公司（以下简称“公信担保”）系上海市地方金融监督管理局批准成立的融资担保公司，在其经营范围内为有贷款需求的客户提供融资担保，担保期限自合同生效之日起至贷款结清之日止。截止2022年6月30日末，公信担保时点在保余额为10,145.80万元。公司融资担保业务经营许可、融资担保余额计量、资产比例管理及与银行等金融机构业务合作等均严格按监管要求执行。

3. 其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

适用 不适用

2. 利润分配情况

适用 不适用

3. 销售退回

适用 不适用

4. 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

适用 不适用

2. 债务重组

适用 不适用

3. 资产置换

适用 不适用

4. 年金计划

适用 不适用

5. 终止经营

适用 不适用

6. 分部信息

适用 不适用

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

2021 年, 本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司 1 名特定对象非公开发行 A 股股票, 发行数量不超过 228, 013, 029 股, 拟募集资金不超过 70, 000. 00 万元 (含 70, 000. 00 万元)。鉴于市场情况及资本市场环境的变化, 经与中介机构充分沟通认真论证, 并与发行对象协商一致, 公司审慎研究决定终止本次非公开发行 A 股股票事项, 并向中国证监会申请撤回相关申请材料。

8. 其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										

其中: 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,020,793.99	100.00%	1,210,306.44	20.10%	4,810,487.55	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00
其中: 账龄组合	1,210,306.44	20.10%	1,210,306.44	100.00%	0.00	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00
关联方组合	4,810,487.55	79.90%	0.00	0.00	4,810,487.55					
合计	6,020,793.99	100.00%	1,210,306.44	20.10%	4,810,487.55	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	0.00

①按单项计提坏账准备:

适用 不适用

②按账龄组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内			5.00%
一至二年			10.00%
二至三年			20.00%
三至四年			30.00%
四至五年			50.00%
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00%
合计	1,210,306.44	1,210,306.44	--

确定该组合依据的说明: 以账龄为信用风险特征划分的组合。

③按关联方组合计提坏账准备

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
昆明百货大楼商业有限公司	4,664,328.69		
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	146,158.86		
合计	4,810,487.55		

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

披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

④按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,810,487.55
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,210,306.44
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	1,210,306.44
合计	6,020,793.99

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
昆明百货大楼商业有限公司	4,664,328.69	77.47%	
云南金玉房地产开发有限公司	1,210,306.44	20.10%	1,210,306.44
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	146,158.86	2.43%	
合计	6,020,793.99	100.00%	1,210,306.44

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

2. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	166,863,978.86	166,863,978.86
其他应收款	1,502,168,906.95	2,092,587,176.66
合计	1,669,032,885.81	2,259,451,155.52

(1) 应收股利

① 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	21,500,000.00
昆明百货大楼投资控股有限公司	89,363,978.86	89,363,978.86
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	56,000,000.00
合计	166,863,978.86	166,863,978.86

② 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	2-3 年	未催收	未减值
昆明百货大楼投资控股有限公司	89,363,978.86	3-4 年	未催收	未减值
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	5 年以上	未催收	未减值
合计	166,863,978.86	--	--	--

(3) 其他应收款

① 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
日常往来款	40,064,235.42	13,215,603.00
备用金及员工公务借支款项	269,000.00	86,500.00
内部往来款	1,131,138,919.98	1,748,723,640.48
合计	1,512,450,962.40	2,103,004,550.48

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	10,330,873.82		86,500.00	10,417,373.82
2022 年 1 月 1 日余额 在本期	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	37.99	0.00	0.00	37.99
本期转回	135,356.36	0.00	0.00	135,356.36
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年 6 月 30 日余额	10,195,555.45	0.00	86,500.00	10,282,055.45

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,161,208,109.43
1 至 2 年	-
2 至 3 年	-
3 年以上	351,242,852.97
3 至 4 年	-
4 至 5 年	-

5年以上	351,242,852.97
合计	1,512,450,962.40

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	转回额	
坏账准备	10,417,373.82	37.99	135,356.36	10,282,055.45
合计	10,417,373.82	37.99	135,356.36	10,282,055.45

④本期实际核销的其他应收款情况

无

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
云南百大房地产有限公司	内部往来款	471,124,489.71	1年以内	31.15%	
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	22.54%	
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	335,837,302.00	1年以内	22.20%	
昆明新西南商贸有限公司	内部往来款	233,588,698.63	1年以内	15.44%	
上海伟嘉安捷金融信息服务有限公司	内部往来款	38,900,520.00	1年以内	2.57%	
合计	--	1,420,429,817.34	--	93.90%	

⑥涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

3. 长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,804,030,185.78		7,804,030,185.78	7,682,383,512.95		7,682,383,512.95
对联营、合营企业投资						
合计	7,804,030,185.78		7,804,030,185.78	7,682,383,512.95		7,682,383,512.95

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03			1,058,819,664.03		
我爱我家云数据有限公司	6,564,609,418.08	45,786,672.83		6,610,396,090.91		
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（集团）超市有限公司		75,860,000.00		75,860,000.00		
合计	7,682,383,512.95	121,646,672.83		7,804,030,185.78		

(2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3) 其他说明

适用 不适用

4. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,822,506.49		27,859,217.20	
其他业务	1,430,878.23		1,514,194.99	
合计	26,253,384.72		29,373,412.19	

收入相关信息

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型	26,253,384.72	26,253,384.72
其中：商业租赁及服务	26,253,384.72	26,253,384.72
按经营地区分类	26,253,384.72	26,253,384.72
其中：云南地区	26,253,384.72	26,253,384.72
合计	26,253,384.72	26,253,384.72

5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,341,341.37	498,979.93
其他		1,527,315.29
合计	1,341,341.37	2,026,295.22

6. 其他

 适用 不适用

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-290,198.32	
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（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	190,805.39	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	1,987,460.16	
因其他因素，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		
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		
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	-6,249,869.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	109,784.12	
减：所得税影响额	-315,549.40	
少数股东权益影响额（税后）	-268,191.72	
合计	-3,668,277.03	

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

适用 不适用

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-3.69%	-0.1629	-0.1629
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.65%	-0.1613	-0.1613

3. 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行

差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

4. 其他

适用 不适用

我爱我家控股集团股份有限公司

董事长： 谢勇

2022 年 8 月 26 日