

我爱我家控股集团股份有限公司

2021 年年度报告



**我爱我家**

二〇二二年四月

## 致股东

2021 年，是我我爱我家发展历程上又一个值得铭记的一年。

这一年，我们既经历了市场前期的火热与种种诱惑，也经历了全球范围内的经济下行，还经历了各种因素叠加而来的市场温度骤降，以及全国各地疫情的起起伏伏。身处其中的每个人无不感到前所未有的寒意与压力。面对困难挑战，全体爱家人风雨同舟，共克时艰，共渡难关，展现出强大的抗压韧性与战斗作风。

上半年，我们抓住市场时机，多元创新，抢发展，扩规模。在实现各项经营指标快速增长的同时，也始终保持一份对企业价值和市场洞察的清醒，拒绝机会主义，坚持做对的事情，加大数字化基建的投入，提升品质管理和运营效率，加强新房业务现金流管理和预警机制建设，并推动长周期强黏性业务“相寓”的发展。

下半年，面对市场行情的急转直下，我们坚信居住服务行业的客户价值和社会使命，坚信我爱我家的产业韧性与穿越市场起伏和行业周期的能力，更坚信我们一直在做的正确事情，即数字化、品质发展、维护品牌，在推动我爱我家夯实基业，实现第二曲线发展的价值。经历意外严寒，虽然损失无法避免，但我们仍然保持住了根基的稳健与体系的活力，即我们社区门店网络最有价值的部分和优秀的经纪人团队，完成了数字化转型升级一期建设的里程碑，实现了主要业务向互联网业务的转型，并展现了坚持品质运营的相寓业务厚积薄发的商业价值，以及公司“租售并举、协同联动”的业务架构在整体经营抗风险能力上的显著优势，最终录得优于行业整体水平的业绩。

这一年，我们与市场同呼吸，同时也在感受数字经济的脉动。

与寒冬同时到来的，还有数字时代的澎湃浪潮。以 5G、人工智能、虚拟现实等技术为主导的第四次科技革命窗口已然启动，技术应用的成熟与行业渗透正在加速，与中

国消费结构转变的长期趋势相叠加，势必在消费领域推动产品与服务形态和商业模式的重大变革。

居住服务行业是一门有深度，有广度，可以与时间为友，随经济成长的生意。作为消费服务赛道为数不多“坡高且长”但数字化渗透率尚低的领域，居住服务业固有的线下能力壁垒，抵御互联网企业一轮轮的进攻提供了屏护。但未来已来，留给我们等待的时间已经不多，我们必须思考三个根本问题：什么是我们的核心价值，什么是我们的关键资源，以及我们如何在行业趋势下更好地实现前两者。

在长期趋势中把握确定性的东西，是竞争制胜和持续发展的关键，也是我爱我家管理团队一直在思考、洞察和行动的方向。我们认为，服务品质，即为客户解决居住需求并提供更好的服务体验，是我们业务永恒不变的核心价值，而优秀的人与品牌是我们这个行业最为关键的资源，数字技术则是这个时代帮助我们聚合关键资源，实现核心价值的关键依托。

基于这一笃定，我爱我家自 2018 年起，持续投入巨额资金推动数字化转型升级，形成了今天以 CBS 业务系统为核心的具有行业领先性的数字化基础设施，推动了公司的精细化运营和效能提升，以及业务模式向网络平台化的升级转型。

我们不仅积极拥抱数字技术，更深信数字技术的终极形态是数字型组织。不将数字化深度渗透到组织、人员和业务的企业，最后也一定会被淘汰。数字化转型，三分是技术，七分是组织。说到底，数字化转型，转的是人，是从上到下所有人理念的转型。因此，在 2021 年，我们开始致力于组织变革，加速数字化产研体系的优化迭代与人才匹配，更高效地满足从数字技术到数字组织的需求；我们围绕“优秀的人”这一核心，开发了繁星平台、积分体系、小爱助手等矩阵化的数字智能工具，来满足从专业技能提升到正向行为引导的全方位赋能需求；通过引入专业的人和专业的工具，将数字化贯穿

组织团队、使命愿景、文化价值观、职能构架、制度流程与人才培养之中，推动我爱我家向高水平互联网企业的转型。

这一年，在守正的基础上，为加速平台化发展，我们还通过多元创新，对加盟、合伙等发展模式进行积极探索，为进一步的模式迭代与平台生态建设，积累经验和资源。

凡是过去，皆为序章，生如逆旅，一苇以航。

2022 年，我爱我家将坚持卓越运营和科技赋能相结合，重点打造“三个一工程”。

第一个“一”，是要以一流标准升级我爱我家品牌工程，将品牌战略升级纳入集团长期持续的重点事项中，让“我爱我家”这一金字招牌焕发出新的生命力。

第二个“一”，是实施一个核心业务系统迭代工程，将我爱我家自主研发的核心业务系统 CBS 推广到全国，同时强化城市高管数字化思维，提升管理认知能力，并落实在组织运营上，成为系统落地后的效能提升的新引擎。

第三个“一”，是实施全国统一的互联网线上品质服务工程，将用户体验放在重要位置。2022 年底前，客户服务体验要达到主流互联网企业的品质水平，为用户提供更加高效、便捷、温暖的服务。

三大工程，看起来是三件事，其实是一件事：一切都是以客户为中心，苦练内功，实现客户体验牵引下的高质量增长。其中，集团持续的数字化投入，已经在北京公司看到了阶段性的成果，我们的管理组织效能竞争力强劲提升已经被充分验证。这些专业提升匹配组合，都是要为 2023 年开始的后五年高速发展打下坚实的基础。

未来之路并非坦途。2022 开局，我们又再次面临自新冠疫情爆发以来最为严峻的挑战，公司业务布局的多地又再次面临运营停摆或可能停摆的威胁。作为融入社区的本地生活组成部分，公司各地的线下门店网络积极承担“社区守护者”的角色，大量员工踊跃参与志愿者，投身抗击疫情、保障民生的第一线。这些优秀的青年，永远是我爱我家

最为宝贵的财富，我爱我家也将成为他们坚强的后盾。

无论前路风雨如何，我们都将保持战略定力，怀有一颗敬畏之心，在正确的方向上，耐心而笃定地走好每一步。

公司将在洞察美好居住“原动力”基础上，齐心协力打造“三个一工程”。同时构建技术上的“数字力”，提升卓越运营的“向心力”，强化品质服务的“渗透力”，贡献社会和谐“公益力”，打造幸福企业，履行安家使命。

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司所有董事均亲自出席了审议本次年度报告的董事会会议。

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

公司已在本报告“第三节管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”章节中，对可能面临的风险及对策进行了描述，敬请广大投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的 2021 年度利润分配预案为：以公司 2021 年末总股本 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)，送红股 0 股(含税)，不以公积金转增股本。

## 目 录

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 致股东 .....             | 1   |
| 第一节 重要提示、目录和释义.....   | 5   |
| 第二节 公司简介和主要财务指标 ..... | 9   |
| 第三节 管理层讨论与分析 .....    | 14  |
| 第四节 公司治理.....         | 43  |
| 第五节 环境和社会责任 .....     | 76  |
| 第六节 重要事项.....         | 78  |
| 第七节 股份变动及股东情况.....    | 112 |
| 第八节 优先股相关情况 .....     | 120 |
| 第九节 债券相关情况 .....      | 121 |
| 第十节 财务报告.....         | 122 |

## 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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



## 释 义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

| 释义项              | 指 | 释义内容   |
|------------------|---|--|
| 我爱我家、公司、本公司、上市公司 | 指 | 我爱我家控股集团股份有限公司（原名“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”，自 2018 年 4 月 27 日起更名为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”） |
| 实际控制人            | 指 | 谢勇，系公司实际控制人  |
| 太和先机、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            | 指 | 昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司  |
| 西藏云百             | 指 | 西藏云百投资管理有限公司，系公司全资子公司昆百大控股的全资子公司   |
| 中国证监会            | 指 | 中国证券监督管理委员会  |
| 财政部              | 指 | 中华人民共和国财政部   |
| 深交所              | 指 | 深圳证券交易所  |
| 中国结算深圳分公司        | 指 | 中国证券登记结算有限公司深圳分公司  |
| 《公司法》            | 指 | 《中华人民共和国公司法》   |
| 《证券法》            | 指 | 《中华人民共和国证券法》   |
| 《公司章程》           | 指 | 《我爱我家控股集团股份有限公司公司章程》   |
| 元，万元             | 指 | 人民币元，人民币万元   |
| 报告期、本期           | 指 | 2021年1月1日到2021年12月31日  |

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

|                  |   |
|------------------|---|
| 公司披露年度报告的证券交易所网站 | <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> |
| 公司披露年度报告的媒体名称及网址 | 《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》  |
| 公司年度报告备置地点       | 云南省昆明市东风西路1号新纪元广场C座12楼我爱我家证券事务办公室                               |

#### 四、注册变更情况

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

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 会计师事务所名称   | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）       |
| 会计师事务所办公地址 | 湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层 |
| 签字会计师姓名    | 杨漫辉、雷小兵                  |

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

|                           | 2021 年            | 2020 年            | 本年比上年增减   | 2019 年            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入（元）                   | 11,962,873,818.75 | 9,574,944,513.57  | 24.94%    | 11,211,454,404.46 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 165,960,237.25    | 311,988,782.13    | -46.81%   | 827,447,871.93    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 121,941,082.92    | 319,770,635.75    | -61.87%   | 735,063,712.43    |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 2,131,620,293.25  | 2,243,052,983.18  | -4.97%    | 1,184,894,943.25  |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.0711            | 0.1344            | -47.10%   | 0.3566            |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.0711            | 0.1344            | -47.10%   | 0.3566            |
| 加权平均净资产收益率                | 1.59%             | 3.05%             | -1.46%    | 8.49%             |
|                           | 2021 年末           | 2020 年末           | 本年末比上年末增减 | 2018 年末           |
| 总资产（元）                    | 32,963,511,406.73 | 20,123,743,078.13 | 63.80%    | 19,491,620,921.75 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 10,569,590,116.54 | 10,282,342,952.65 | 2.79%     | 10,177,991,766.46 |

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

截止披露前一交易日的公司总股本：

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| 截止披露前一交易日的公司总股本（股） | 2,355,500,851 |
|--------------------|---------------|

用最新股本计算的全面摊薄每股收益：

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 支付的优先股股利              | 不适用    |
| 支付的永续债利息（元）           | 不适用    |
| 用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股） | 0.0705 |

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

|                        | 第一季度             | 第二季度             | 第三季度             | 第四季度             |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入                   | 2,932,412,468.94 | 3,197,212,898.87 | 2,816,785,779.41 | 3,016,462,671.53 |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 172,003,145.75   | 207,968,529.24   | 96,949,354.15    | -310,960,791.89  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 168,670,337.63   | 189,704,040.56   | 95,212,230.76    | -331,645,526.03  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 227,071,360.80   | 1,019,202,389.14 | 239,850,400.91   | 645,496,142.40   |

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

| 项目                             | 2021 年金额     | 2020 年金额      | 2019 年金额     | 说明 |
|--------------------------------|--------------|---------------|--------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）    | 4,551,531.26 | -4,656,881.87 | -98,573.44   |    |
| 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 | 1,451,733.65 | 5,000,055.54  | 7,408,994.42 |    |

|  |                |                |               |    |
|--|----------------|----------------|---------------|----|
| 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)   |                |                |               |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费  |                | -488,577.46    | -1,823,907.13 |    |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益                                   |                | 4,721,700.10   |               |    |
| 非货币性资产交换损益   |                |                |               |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益   | 2,467,621.85   | 2,798,744.61   | 6,911,509.23  |    |
| 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 | 45,757,950.90  | 904,159.77     | 66,660,113.83 |    |
| 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   | -19,912,631.72 | 4,026,413.98   | 18,683,254.78 |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | 5,869,096.23   | -18,696,140.45 | 5,290,758.70  |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目  | 17,826,643.12  | -4,680,988.33  | 318,591.55    |    |
| 减：所得税影响额   | 13,861,253.62  | -4,330,273.33  | 12,366,282.60 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）  | 131,537.34     | 1,040,612.84   | -1,399,700.16 |    |
| 合计   | 44,019,154.33  | -7,781,853.62  | 92,384,159.50 | -- |

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、报告期内公司所处的行业情况

2021年，我国国民经济总体运行在合理区间，全年发展主要目标任务已经完成，构建新发展格局迈出新步伐，高质量发展取得新成效，“十四五”实现了良好开局。但受境外疫情扩散渗透的威胁，国内疫情散点多发，防控形势依然严峻；同时，国际政治与经济环境复杂严峻，市场供应链不畅，供需结构性矛盾依然突出。加强国内经济内循环，建设统一大市场的紧迫性增加。

1. 对于建立统一大市场、推动经济内生循环健康发展的重大战略，激活、壮大居民消费市场是其中的关键。经历2020疫情影响后，得益于经济持续发展与居民可支配收入增长、疫情有效防控、国家支持消费发展的改革与扶持政策以及数字经济渗透催化，2021年居民消费市场呈现复苏态势，总体趋势保持向好。报告期内，居民消费市场呈现以下主要特点和趋势：

(1) 年轻一代作为消费复苏的主力，其消费偏好对居民消费市场发展产生重要影响，追求体验、品质、新生活方式以及线上化、虚拟化正在成为新的消费趋势；

(2) 随着社会年龄结构的变化，中国正在步入老龄社会，健康医养消费比重正在不断上升，社区养老渐成趋势，并正在影响到城市居民居住生活模式与配套消费的变革，与此相应的社区生活适老化服务需求凸显；

(3) 后疫情时代推动宅经济发展，围绕居住场景的配套服务消费需求增加，提升居住品质成为消费需求重点。

2. 数字经济在2021年步入发展快车道，随着5G、云技术等数字信息基础设施建设推广的加速，特别是经历2020年疫情影响后，企业与消费者对于数字技术及线上化、虚拟化应用模式的认知与接受度得到快速普及提升，数字经济对实体经济进行融合渗透持续加速，经济活动开始全面向数字形态、网络系统、线上平台进行迁移，并同时推动了人工智能、数字孪生、虚拟现实、数字货币等更多数字技术应用创新的产生，激发了巨大的经济能量。截止2021年末，中国数字经济及相关产业规模达到42.4万亿元，环比增长8.2%，数字要素已经成为我国推动产业升级、激活消费市场、实现双循环战略的重要驱动因素。与此同时，国家加强了对互联网流量平台垄断性监管，以保护数字经济市场公平性，促进市场活力与创新力；大力鼓励产业互联网发展，以促进数字经济对传统产业的融合赋能，带动实体经济链条上更多中小型市场主体跨越数字化鸿沟，实现产业升级。



3. 2021年，受宏观经济、行业周期与政策调控等多重因素叠加影响，我国房地产市场经历了由热转冷的剧烈波动。上半年，延续2020年疫情缓解后的需求递延释放，以及较为宽松信贷等政策、经济环境，住宅房地产交易市场保持高度活跃，达到近五年的高位。下半年，随着楼市调控加码及“三道红线”等信贷政策收紧，房地产市场从投资供给到交易流通各环节均出现迅速下滑，存量住宅交易市场也受到严重冲击，成交周期延长，交易量锐减；上游房地产企业的市场风险向财务风险转化，并沿产业链出现传导，下游新房销售行业爆发回款逾期的风险。四季度中下旬，随信贷环境逐步改善，住宅交易市场开始呈现回暖迹象，一二线核心城市成交量触底回升。在先抑后扬的波动性环境中，市场影响的区域差异和品类差异较为明显，存量住宅交易业务所受风险影响弱于新房交易业务，一二线核心城市市场韧性优于下沉市场。

2021年，在住宅交易市场受调控影响的背景下，基于城镇化水平的持续提高、政策面高度支持以及新一代消费群体对于居住观念的变化，城市居住租赁市场保持稳定向好发展。政府工作报告定调“解决好大城市住房突出问题”，“十四五”规划纲要指出“坚持房住不炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡”，将租赁住房的发展抬升到国家战略层面，突出了住房租赁行业的民生属性。报告期内，重点城市住宅租赁市场总体表现较好，成交总量基本高于前两年总体水平，整体市场恢复至疫情前正常年份的运行规律。7月毕业旺季成交总量达到年内最高，创2018年以来月度新高。受租赁居住供需关系紧张的影响，年内租金价格水平呈现上涨趋势。虽然政策以发展保障型租赁住房为主线增加供给，但在“职住平衡”的目标下，商业化长租公寓，特别是分散型长租公寓，仍然是目前及今后较长时期内解决大城市住房问题的重要途径，经历过行业规范化洗礼的房屋资产管理（长租公寓）行业正在迎来新的发展窗口期。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （一）主要业务概述

我爱我家是全国领先的以居住交易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，为居民客户和产业客户提供居住交易与产业数字化的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，致力于服务中国广大城市家庭、租客、社区与同业，打造品质生活与



多元共赢的人居服务互联网平台。

截止报告期末，公司与居住服务相关的业务总量如下：

(1) 公司业务主要聚焦在国内一二线核心城市，展业地区包括北京、上海、杭州、南京、苏州、南昌等四十余座国内城市；

(2) 国内运营门店总量4613家，员工约5万人。

(3) 报告期内实现总交易金额（GTV）超过4300亿元。

2021年，居住交易服务市场受宏观经济、政策变化、产业链传导及疫情防控等多重因素叠加的影响，整体趋势呈现先扬后抑、上下半年波动剧烈的特点，下半年各城市市场交易量锐减，下探近年低点。市场的剧烈波动和下半年的严峻形势，使市场各经营主体面临较大挑战和冲击，对企业经营的韧性、效能、竞争力、抗风险能力与创新能力均提出了很高要求。

依托对行业的长期经验积累与趋势洞察，以及在核心业务能力与数字化建设方面的持续建设，2021年上半年，公司利用有利市场条件，加速业务规模成长，扩大市场与营收；下半年，因应市场形势变化，公司适时优化了经营策略和组织结构，秉持长期主义，更加聚焦核心业务核心市场的品质成长与卓越运营，保安全、保能力、保业绩，加速数字化与组织力建设，并发挥多业务协同互补的作用，努力平衡市场波动对经营的冲击。

2021年，公司完成了业务向互联网人居生活服务平台转型升级的重要里程碑。公司通过数字化一期建设完成了基于CBS/AMS核心业务系统的“数智中台+互联网入口+数字智能产品”数字化基础设施建设，并分别以重点城市北京的居住交易服务业务和全国的房屋资产管理业务为示范，来带动全国各业务条线的数字化改造，利用行业领先的数字化基础设施完成了业务重塑和线上线下一体化产业互联网平台的跑通，实现了从人力密集型向数字密集型的产业升级，并在报告期的市场变化挑战中展现了巨大价值，进一步提升了企业经营的核心能力与安全边际，巩固了公司在市场垂道的领先地位。

## （二）报告期公司从事的主要业务及经营模式

报告期内，公司锚定“居住”这一生活刚需场景，主要围绕居住核心资产（住宅）的配置（交易与运营管理）需求提供专业服务。2021年，为了更好地赋能专业团队服务客户，公司利用数字化基础设施，对业务进行重塑，实现了重点地区重点业务形态向互联网平台模式的转型，也令公司的业务结构进一步升级。目前公司主要收入由以下业务所构成：

### 1. 互联网服务

在此类业务板块中，“我爱我家”、“我家经纪人”、“相寓”等APP为核心入口的互联

网服务平台作为向C端用户（业主、置业客户、租客）和B端用户（经纪人、管家、门店等）提供服务交互与达成交易的主要载体，以PaaS级的CBS/AMS业务系统为核心，深度融合线上线下一张网络（线上以C端用户为中心的消费互联网、以B端专业用户为中心的产业互联网，以及线下以社区为中心的门店网络），基于公司二十二年的行业运营方法论积累，对业务各方主体的角色分工、协同工作、收益分配进行标准化、精细化、科学化的规则界定和自动化管理，并提供支持专业服务与线上交易的各类数字智能化功能模块，实现居住交易与房屋资产管理的闭环服务。本公司通过运营互联网平台为客户提供服务并获得相应收入，具体包括以下几种业务类型：

#### （1）互联网存量住宅交易服务

存量住宅买卖或租赁交易的供需双方（C端）及经纪服务人员（B端）注册为公司互联网平台的用户后，可根据自己的用户身份而接受公司互联网平台提供的房源信息登记、核验、展示、查询以及专业咨询、交易对接等信息服务，以及交易过程中的验证、签约、履约及客服支持等线上服务。经纪类的产业用户，通过公司互联网平台，还能享受到公司CBS系统提供的合作网络与各类数字智能产品支持。公司在此项业务上的收入主要来自于：①我爱我家直营经纪团队主导完成的交易服务所收取的服务佣金；②向加盟门店收取的平台服务费、特许服务费；③与交易相关的其他增值服务报酬，包括交易完成服务、现场辅助工作等。

公司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，使存量住宅的买卖和租赁交易可以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了保证，大大提高了客户的沟通与决策效率，降低了消费成本；帮助接入平台的经纪用户提高了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，进而降低整体运营成本、提升组织绩效，从而引导接入公司平台的产业用户专注于为消费者提供高品质的解决方案级服务，创造客户价值。

报告期内，公司基于互联网平台的居住交易服务业务，在数字化基础设施水平、业务规模以及线上线下闭环融合的业务能力等方面，均处于行业领先梯队。并积极探索加盟、合伙等模式落地以推动公司互联网开放平台的构建。

#### （2）房屋资产管理业务

“相寓”是公司旗下的房屋资产管理品牌，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、住房租赁经营

行业拥有超 20年发展经验的先行者，相寓坚持数字引领，科技驱动，致力于打造国内领先的、打造以城市房屋资产管理运营业务为核心、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。

报告期内，公司的房屋资产管理业务全面实现互联网线上化运营，公司长租公寓产品及运营服务的各方主体：业主、消费者、管家、渠道门店等，均通过接入公司运营的互联网平台来进行房源展示查询、信息沟通、交易下单、获取相关服务及结算。

报告期内，通过AMS业务系统的数字化赋能，相寓的业务运营能力和客户体验进一步提升，在分散式长租公寓领域实现了运营房源规模与出房率的持续提升并保持市场领先水平。

## 2. 非互联网服务

### （1）存量住宅经纪业务

作为国内最早开展全国性房地产经纪连锁业务的企业之一，我爱我家拥有行业全链条的完整业务能力，能够为一手、二手住宅的买卖双方、租赁双方提供从交易信息、房源带看、交易条件谈判、签约到售后的一站式专业化服务，并形成了业务链条间稳定高效的动能传递与联动协同效益：以高频的普租经纪业务为蓄客池，通过不断增强服务粘性，促进房、客资源向买卖业务的转化，通过二手业务品质运营来强化品牌、蓄客导流，稳健发展高毛利新房业务。

公司在北京、杭州等重点城市积聚了由业内资深精英所组成的经营管理团队，广域覆盖、高密渗透、植根社区的规模化门店体系以及由标准化运营体系组织起来的成手经纪团队，建立并持续提升高水准的业务品控能力与品牌影响力，从而构筑了坚实的竞争壁垒，长期保持市占领先地位。

报告期内，公司积极推动住宅经纪业务向公司互联网服务平台的迁移和模式升级，实现了以重点城市为示范的业务转型。2022年，公司在数字化基础设施统一部署的基础上，会加速本项业务的平台化迁移与模式升级速度，努力实现业务体系全面转型。

### （2）新房业务

本项业务中，公司主要向房地产开发商提供渠道服务与代理销售服务。

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的业务模式。

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的业务模式。

新房业务是公司居住交易业务的补充。报告期内，公司基于多年市场经验积累和风控模型搭建，对新房业务规模进行控制，加强客户信用与应收账款回收管理，重点防范经营风险。

### （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。

## 三、主要业绩影响因素及公司经营优势

### 1. 企业文化和品质服务能力

在高度竞争的居住交易服务行业，我爱我家持续二十二年的稳健经营，依靠的核心是“品质发展，卓越运营”的企业文化。正是这种企业文化，使我爱我家能够凝聚优秀团队，坚持长期主义，通过不断发展为客户创造价值，在各方面始终保持行业前列。

公司为客户提供的服务品质决定了客户体验，对客户信任和消费决策产生重要影响，关系到公司业务的口碑、获客、成交及议价能力。当赢得客户口碑与信赖后，不仅能高效促成交易，还会提升老客户复购与带新的几率。公司基于长期行业经营所积累的服务经验，不断提高服务的专业化、标准化，并通过严格的选育用人、品控管理和数字化运营工具来保证和提升服务品质，不断优化客户体验，增强客户信赖，提高客户对公司平台服务的黏性。例如我们针对消费痛点提出了“真房源假一赔百”等覆盖售前售中售后的十五项安心服务承诺以降低客户风险；通过建设VR看房等数字服务能力提升客户体验；通过自主开发的数字化品控工具监控海量业务行为以确保真房、真客、真行为的服务品质。

### 2. 以CBS/AMS业务系统为核心的数字基建

规模扩张、品质服务与运营效率三者难以兼顾，是制约居住交易服务行业发展的瓶颈。覆盖业务全链路、端到端、线上线下融合、平台化、智能化的数字基建是突破这一瓶颈的关键。具备上述能力的数字基建需要具有深刻行业理解与丰富线下资源，并持续大量投入研发才能实现，属于行业稀缺资源，也是数字经济时代行业竞争制胜的关键。

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核心业务系统也是一种行业PaaS平台，在此基础上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。在数字基建投产赋能的保障下，公司在2021年实现了规模扩张、品质服务与经营效率的平衡发展。北京公司作为数字化升级转型示范，在经历市场低谷期后仍实现了业务增长，并同时实现了中后台运营效率不断提高，单位运营成本投入持续降低，例如，房源审核时效从33小时缩减至5小时，全流程办理时效缩短5-7天；中后台对前台支撑的人效比，从期初1:7提升至1:20以上，处于行业领先水平，应用CBS系统后近几年直接节约中后台人力成本近3亿元；存量住宅房源去化率提升10%以上，业务新人流失率降低6个百分点。以房屋资产管理业务为例，全年各类服务订单量达到150万单规模，全部实现线上智能化、自动化、端到端运营，中后台人力资源投入大幅降低，同时运营效率进一步提升，在管房源出租率提升至95.4%，平均出房天数缩短至7.8天，同比提效41.8%，各项运营指标均处行业领先地位。

### 3. 真房源楼盘库

房源是居住交易服务和房屋资产管理业务的根基，房源的数量和品质决定了公司业务的流量、收入与利润。公司以真房源楼盘库为核心，持续加强房源建设。2021年，公司楼盘库新增买卖房源63万套，期末在手买卖房源规模达到147万套；北京、杭州、苏州、南京、南昌等业务重点城市，新增房源、在手房源规模均在本地市场处于头部；房屋资产管理业务的在管房源达到25.3万套，同比增长7.2%，继续保持行业领先规模。

真房源质量是公司核心竞争力的保证，要求核验审查100%覆盖房源及配套业务行为，为了保真，核验步骤环节多达十几步，通过数字化系统实现智能识别、智能审核，全数字流程把控房源质量，保证了房源品控的高效和准确；在品控保证的同时，通过构建和普及房源维护的数字化运营闭环体系，将房源维护人角色有效融入到CBS合作网络中，使房源维护实现常态化、标准化、数字化，增强了业主粘性。

### 4. 品牌吸引力

住宅消费具有单价高、决策重、操作复杂的特点，经纪服务市场相对分散，品牌代表了企业的市场信誉，直接影响到消费选择和服务定价。“我爱我家”是在国内居住服务行业历经二十二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。公司采用多种措施，包括品牌标准体系升级、IP化设计、新媒体矩阵运营等，不断提升“我爱我家”品牌知名度，为线上线下业务引流；并通过加强服务品控、改善用户体验以增强品牌美誉度。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。

### 5. 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。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“融入社区的线下门店网络”，报告期内门店规模达到4613家。

“线上网络”作为流量入口和合作网络，大幅提升线下作业的效率与品质，“线下网络”则帮助业主、客户与公司产生更多的交互与连接，沉淀社区信息和行为数据。二者互相反哺，形成生态正循环。

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。

为有效提升门店运营能力与经纪人员的服务能力，保证门店和经纪人规模的品质化扩张，公司依托对门店网络规模化运营的深厚经验与数字基建，在报告期内搭建专业化的门店管理平台、经纪人“繁星”培训系统与积分体系等数字智能工具，管控店面的全生命周期，快速提升经纪人业务能力与服务品质。门店管理平台在功能上实现了流程公开可视化、综合维度分级评测、动态过程中准确检测与精细管理、智能反馈与干预，有保障地提升了门店经营效益，确保了门店网络与经纪人团队的业务品质和生命力。

### 6. 业务线的多元协同，实现良性循环和抗风险能力

公司在住宅买卖与住宅租赁两个市场长期保持优势，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存量住宅买卖经纪、新房买卖经纪、存量住宅租赁经纪、房屋资产管理等业务中协同共享、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赁类服务实现蓄房蓄客，再导入低频高值的买卖类服务来促进增收增利；低粘性的新房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；当买卖类服务受外部政策、市场波动

影响时，居住需求通过翘板效应转移到租赁，公司可引导买卖类服务中的房源、客源、人员配置到租赁业务，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。2021年，在住宅交易市场剧烈波动的情况下，公司房屋资产管理业务实现全年营业收入32.6亿元，对下半年住宅买卖类业务量的下降起到了平衡作用。

## 四、主营业务分析

### （一）公司主要经营成果

#### 1. 报告期公司主要经营指标完成情况

公司2021年全年业绩走势和总体表现受住宅交易市场变化影响突出。上半年，市场需求高涨，公司业务成交量和营收增长较快，达到近年高值。下半年受住宅交易市场遇冷影响，公司业务量下滑，收入减少。四季度中下旬，随市场回暖迹象，公司业务量与收入有所回升，但仍与上半年有较大差距。

报告期内，公司实现营业收入1,196,287.4万元，按同口径对比较2020年增长24.9%；实现营业利润21,821.6万元，较去年同期下降55.8%；实现归属母公司所有者的净利润16,596万元，较去年同期下降46.8%；经营活动产生的现金流量净额为213,162万元，较上年同期减少5%；报告期末，公司总资产3,296,351.1万元，较期初增长63.8%；归属于上市公司股东的净资产1,056,959万元，较期初增长2.8%。

#### 2. 报告期经营管理情况

2021年上半年，顺应市场上行趋势，公司通过直营、加盟、合伙等多样化策略，加大了市场扩张投入力度，努力扩规模、增收入；同时坚守稳健经营底线，通过做实运营品质管理、加强数字基建赋能、控制风险类业务规模、大力发展具有长期价值的房屋资产管理等业务的方式，保证组织运营效率，把握增长与风险的平衡。下半年，因应市场变化及趋势预测，公司及时调整经营策略，进一步加强经营风险管控，更加聚焦运营品质，加强应收账款回款，并进行组织变革，优化中后台支撑能力，在提效降本的同时，引入优质人才补充关键岗位以加速数字化战略各项重点工作的推进落地。

报告期内，公司继续加大数字化建设投入力度，加速数字基础设施部署投产速度，在核心示范地区全面应用后取得增收增利的良好效果。特别是面对下半年市场波动，进行了系统化数字转型升级的业务部门，如北京公司、房屋资产管理业务线（相寓），表现出更好的经营韧性与抗风险能力，为公司整体经营发挥了防波堤的作用，保持了各项指标的稳健增长。

在推动数字化转型升级的过程中，公司深刻理解数字化变革不能仅停留在技术层面，更

要推动组织的数字化变更，才能真正实现业务模式与商业逻辑的数字化变更。为此，公司首先持续推动数字化体系的组织迭代与引优汰劣，筹划建立和增强了互联网中心、增长中心、SSC、数据平台等关键部门，引入互联网产业对口资深人才补充和发展公司数字化体系的关键模块、关键岗位，完善公司的数字化体系的组织力；其次，配合数字基建的落地推广，公司紧抓“人”在组织变革中的核心作用，在持续加强对前端经纪人员及中后台运营管理人员的业务培训过程中，通过智能化培训系统“繁星”营造的数字环境，不断加强受训人员对于数字化、互联网化的体验和认知，并通过唤起居住服务产业与互联网产业对于“以客户价值为中心”核心价值理念上的共鸣而推动心智转换，为实现组织的数字化变革奠定基础。报告期内，“繁星”系统注册学员近5万人，实施培训课程总学时超过200万小时，人均学时超过40小时。

### 3. 报告期各项业务发展情况

#### （1）存量住宅交易服务

2021年，公司加速推动居住交易服务向互联网平台化转型，我爱我家官网线上产品获客能力明显提升，年度活跃用户总量达2.03亿（较去年提升60%），月均MAU达到1693万，同比2020年增长60%，2020年同比2019年增长25%，2019年同比2018年增长15%，增长曲线明显提速；截止2021年自VR房源上线以来累计拍摄量达97.9万套，2021全年拍摄增量近50万套，较上年度增长54%，其中VR房源覆盖率较上年度增长10个百分点，已达61.6%，增长显著。在效果方面，拍摄VR房源的套均页面浏览量是普通房源的1.8倍，套均带看量是普通房源的1.4倍。在互联网平台流量与数据快速增长的基础上，公司利用AI技术自研开发升级版小爱助手、房源画像、好房分、AI选房、AI估价、客户画像、好客分、AI识客、智能推荐平台等智能化产品并投入运营，有效提高了客户留资转化、选房效率和成交转化。

截止报告期末，公司门店总数达到4613家，公司通过加盟、合伙等多元化模式实现了规模快速扩张，覆盖城市从年初10城增长至33城，加盟门店运营数量1504家，特许门店运营数量455家。通过加盟模式，公司丰富了平台生态，扩大了业务覆盖；加盟伙伴在公司赋能下实现快速成长，南昌公司2021年保持本地市占率领先地位，营收增长率达到71.7%。

#### （2）房屋资产管理

公司致力于打造“中国首个‘新市民和青年人’的安心租房科技平台”，房屋资产管理业务经过2019年、2020年由“规模导向”转为“质量导向”的战略性调整后，2021年进入稳步增长阶段。报告期内，房屋资产管理业务贯彻年度工作总纲要“聚焦业务模式创新、数字



运营、智能服务管理以及IT赋能深化”的要求，完成以下工作：

①全量业务实现互联网平台化运营。在数字基建赋能下，建立系统管理闭环体系、数字化时效标准体系，以及推进业务流程场景AI数字化决策机制，实现风险管理体系的数字线上化建设在北京的试点落地。与业务模式多元创新相结合，以解决行业小B客户痛点为目标，推动公司互联网平台的行业开放。

②在管房源覆盖北京、上海、深圳、杭州等14个城市，规模达到25.3万套，相比2020年增长7.2%，平均出房天数7.8天，环比缩短41.8%；出租率95.4%，环比上涨1.0个百分点，全年租金交易额163.7亿元，实现营收32.6亿元。

③公司在具有优势地位的分散式长租公寓领域实现品质发展的基础上，通过多元创新，进一步拓展业务发展空间。报告期内，公司搭建了长租公寓品牌加盟体系，实现首个整栋集中式公寓轻托管运营项目立项；落户天津市滨海高新区CBDA城市更新项目与智能智慧产业联合加速基地，承接天津市国资人才公寓运营，实现天津一店（DORM产品）、天津二店（PARK产品）的顺利开业；创新推出针对集中式公寓、租赁社区项目的全链条“顾问咨询”产品，已完成与太原住建局下属企业安居公司的顾问咨询项目，目前该项目已迈入开业筹备阶段，实现了公司房屋资产管理品牌“相寓”由无形资产转变为有形产品的业务模式突破。

| 获奖时间     | 奖项名称                          | 获奖原因                 | 颁发机构      |
|----------|-------------------------------|----------------------|-----------|
| 2021年9月  | 介甫奖年度优秀住宅租赁企业                 | 在住房租赁领域的突出表现         | 财视中国      |
| 2021年10月 | “中国住房租赁品牌价值排行榜青年公寓TOP30”      | 长租公寓的规模化价值体现         | 中国饭店协会    |
| 2021年11月 | “2021年度美好生活服务商”               | 对百万规模客户的专注服务         | 中国经营报     |
| 2021年11月 | 2021年度杰出公益实践奖                 | 根植社区践行公益理念、服务理念      | SRC社会责任大会 |
| 2021年12月 | 第三届长租公寓大会“金栖奖”2021年度最具影响力公寓企业 | 作为住房租赁行业内稳健发展的头部企业代表 | 会找房&全房通   |

### （3）新房业务

我爱我家一直将新房业务作为公司把握市场机会、丰富居住服务业务结构、提升业务运营资源复用效率的补充产品，发挥公司品牌、渠道及客源优势，提高新房业务的上游议价能力。2021年，公司新房业务保持稳健，重点关注有质量的收入增长，拒绝野蛮扩张，加强运营的标准化、规范化和数字化，拉齐各城市公司的业务管理标准，严控上游回款风险。

业务全年实现收入20.2亿元，。渠道业务月均直签项目占比提升28.4%，月均有认购项目占比提升15.3%。继北京公司之后，太原、天津、南京、苏州、南昌等城市新房业务接入CBS系统，进一步加强了业务管控，提升运营效率和风控能力。

在下半年供给、信贷多重政策调整的压力下，市场降温明显，上游财务风险向下游蔓延，成交周期、佣金结算周期明显拉长。公司进一步优化业务流程提效，并加强项目管理，建立房企黑白名单，从入口控制业务风险，发挥公司的议价能力，通过多种手段缩短回款周期。

#### （4）商业资产管理

报告期内，昆百大作为云南商业零售龙头，大力推动旗下各商业项目进行品牌升级、品类优化和运营提效，进一步提升了竞争力和招商完成率，报告期内各项目营业运行情况稳中向好，新增文山项目实现年内开业目标。

## （二）收入与成本

### 1. 营业收入构成

单位：元

| 项目        | 2021 年            |         | 2020 年           |         | 同比增减    |
|-----------|-------------------|---------|------------------|---------|---------|
|           | 金额                | 占营业收入比重 | 金额               | 占营业收入比重 |         |
| 营业收入合计    | 11,962,873,818.75 | 100%    | 9,574,944,513.57 | 100%    | 24.94%  |
| 分行业       |                   |         |                  |         |         |
| 互联网业务     | 7,255,845,669.12  | 60.65%  | 3,805,462,418.17 | 39.74%  | 90.67%  |
| 城市居住综合服务业 | 4,081,467,823.18  | 34.12%  | 5,201,107,116.50 | 54.32%  | -21.53% |
| 其他        | 625,560,326.45    | 5.23%   | 568,374,978.90   | 5.94%   | 10.06%  |
| 分产品       |                   |         |                  |         |         |
| 互联网渠道业务   | 7,255,845,669.12  | 60.65%  | 3,805,462,418.17 | 39.74%  | 90.67%  |
| 传统渠道业务    | 3,601,738,397.42  | 30.11%  | 4,791,670,254.66 | 50.04%  | -24.83% |
| 商品销售      | 272,551,949.72    | 2.28%   | 175,696,145.07   | 1.83%   | 55.13%  |
| 商业租赁及服务   | 207,177,476.04    | 1.73%   | 233,740,716.77   | 2.44%   | -11.36% |
| 其他        | 625,560,326.45    | 5.23%   | 568,374,978.90   | 5.94%   | 10.06%  |
| 分地区       |                   |         |                  |         |         |
| 华北        | 5,381,342,496.32  | 44.98%  | 3,914,465,265.60 | 40.88%  | 37.47%  |
| 华东        | 5,040,492,981.85  | 42.13%  | 4,482,467,640.28 | 46.81%  | 12.45%  |
| 其他        | 1,534,082,500.96  | 12.82%  | 1,163,075,464.98 | 12.15%  | 31.90%  |
| 海外        | 6,955,839.62      | 0.06%   | 14,936,142.71    | 0.16%   | -53.43% |
| 分销售模式     |                   |         |                  |         |         |
| 线上        | 7,255,845,669.12  | 60.65%  | 3,805,462,418.17 | 39.74%  | 90.67%  |
| 线下        | 4,707,028,149.63  | 39.35%  | 5,769,482,095.40 | 60.25%  | -18.42% |

2. 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

3. 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

4. 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

5. 营业成本构成

行业分类

单位：元

| 行业分类      | 项目        | 2021 年           |         | 2020 年           |         | 同比增减    |
|-----------|-----------|------------------|---------|------------------|---------|---------|
|           |           | 金额               | 占营业成本比重 | 金额               | 占营业成本比重 |         |
| 互联网业务     | 互联网渠道业务   | 6,565,700,134.55 | 97.10%  | 6,608,482,104.31 | 93.48%  | 43.76%  |
| 城市居住综合服务业 | 城市居住综合服务业 | 3,218,108,174.81 | 2.90%   | 461,166,935.72   | 6.52%   | -38.50% |

6. 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本报告期纳入合并范围内的子公司共199家，其中：2021年度新设立子公司46家、购买2家、注销10家。具体情况详见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“九、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”。

7. 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

8. 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 前五名客户合计销售金额（元）              | 205,890,483.37 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）     | 1.72           |
| 前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例（%） | 0.33           |

公司前5大客户资料

| 序号 | 客户名称 | 销售额（元） | 占年度销售总额比例（%） |
|----|------|--------|--------------|
|----|------|--------|--------------|

|     |      |                |      |
|-----|------|----------------|------|
| 1   | 客户 A | 79,378,600.00  | 0.66 |
| 2   | 客户 B | 41,261,153.24  | 0.34 |
| 3   | 客户 C | 39,528,931.55  | 0.33 |
| 4   | 客户 D | 27,150,942.55  | 0.23 |
| 5   | 客户 E | 18,570,856.03  | 0.16 |
| 合 计 |      | 205,890,483.37 | 1.72 |

#### 主要客户其他情况说明

√适用 □不适用

上述客户C上海更赢信息技术有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人瑞庭网络技术（上海）有限公司之全资子公司，为本公司关联方，针对与相关关联方的销售事项，本公司2021年4月26日召开的第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会审议通过了《关于子公司2021年度日常关联交易预计的议案》。

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

#### 公司主要供应商情况

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| 前五名供应商合计采购金额（元）              | 248,955,170.29 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）     | 3.13           |
| 前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例（%） | 0.97           |

#### 公司前 5 名供应商资料

| 序号  | 供应商名称 | 采购额（元）         | 占年度采购总额比例（%） |
|-----|-------|----------------|--------------|
| 1   | 供应商 A | 95,378,997.34  | 0.97         |
| 2   | 供应商 B | 62,749,404.75  | 0.64         |
| 3   | 供应商 C | 56,487,174.28  | 0.58         |
| 4   | 供应商 D | 50,837,978.20  | 0.52         |
| 5   | 供应商 E | 40,645,164.00  | 0.42         |
| 合 计 |       | 306,098,718.57 | 3.13         |

#### 主要供应商其他情况说明

√适用 □不适用

上述供应商A瑞庭网络技术(上海)有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人，为本公司关联方。针对与相关关联方的采购事项，本公司2021年4

月26日召开的第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会审议通过了《关于子公司2021年度日常关联交易预计的议案》。

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

### （三）费用

单位：元

|      | 2021 年           | 2020 年         | 同比增减    | 重大变动说明    |
|------|------------------|----------------|---------|-----------|
| 销售费用 | 1,010,709,579.73 | 811,043,095.08 | 24.62%  |           |
| 管理费用 | 1,373,149,566.76 | 999,532,919.69 | 37.38%  |           |
| 财务费用 | 473,801,552.06   | 180,187,406.94 | 162.95% | 执行新租赁准则影响 |
| 研发费用 | 31,317,872.59    | 27,325,061.79  | 14.61%  |           |
|      |                  |                |         |           |

### （四）研发投入

√适用 □不适用

| 主要研发项目名称     | 项目目的                             | 项目进展  | 拟达到的目标                                      | 预计对公司未来发展的影响   |
|--------------|----------------------------------|---|---|--|
| CBS 核心业务系统升级 | 打造适应全集团多城市覆盖的数智化系统平台、持续提升运营管理效率。 | 以北京为试点、在提升业务效率、降低业务风险、提升经营收益等方面取得了显著进展。在综合指标上，已获得了行业领先的显著成果。  | 推广全国各直营城市公司，复制成功经验持续落地，为取得更大范围的战果进行平台适应性重构。 | 核心主营业务在全集团范围内全面向数字化智能化转型，实现跨地域跨城市的共享协作，为经营管理结果整体持续良性发展提供平台化支撑。为保证集团在行业内长期持续保持领先保驾护航。 |
| 平台产品升级       | 探索平台化运营模式，提升加盟商运营标准化程度。          | 1. 平台产品实现从并网、预录入、房源联卖、到线上签约、电子签名、统收统付、交易服务的线上全流程闭环；<br>2. 并网流程标准化，2021 年实现加盟 26 城系统上线；<br>3. 平台架构迭代优化，提升了自动化程度。 | 提升系统自动化及稳定性；实现加盟城市业务闭环，提升业务健康、标准的运营指标。      | 探索出加盟业务平台规划化的最佳实践  |

|          |  |  |                               |               |
|----------|--|--|-------------------------------|---------------|
| 大数据及智能应用 | <b>面向经纪人：</b><br>辅助经纪人高效作业，提升经纪人专业服务能力。<br><b>面向客户：</b><br>优化房源智能推荐服务，提升客户找房效率和服务体验。 | 小爱助手实现从二手业务到租赁业务的拓展，已在 16 个重点城市落地应用；<br>智能推荐服务实现算法的升级及 20 个服务场景的迭代与拓展应用。 | 促进经纪人效能与客户找房效率的提升，进而促进客户留资转化。 | 大数据及智能应用      |
| 官网产品升级   | 提升线上撮合效率   | 完成多版本迭代，线上成交占比显著提升   | 线上效率持续增高                      | 加速信息平台向服务平台升级 |

### 公司研发人员情况

|           | 2021 年 | 2020 年 | 变动比例   |
|-----------|--------|--------|--------|
| 研发人员数量（人） | 682    | 597    | 14.24% |
| 研发人员数量占比  | 1.36%  | 1.23%  | 0.13%  |
| 研发人员学历结构  | ——     | ——     | ——     |
| 本科        | 605    | 553    | 9%     |
| 硕士        | 77     | 44     | 75%    |
| 研发人员年龄构成  | ——     | ——     | ——     |
| 30 岁以下    | 351    | 355    | -1%    |
| 30~40 岁   | 331    | 242    | 37%    |

### 公司研发投入情况

|                 | 2021 年         | 2020 年         | 变动比例    |
|-----------------|----------------|----------------|---------|
| 研发投入金额（元）       | 144,792,221.06 | 111,697,930.82 | 29.63%  |
| 研发投入占营业收入比例     | 1.21%          | 1.17%          | 0.04%   |
| 研发投入资本化的金额（元）   | 124,846,164.09 | 32,988,520.93  | 278.45% |
| 资本化研发投入占研发投入的比例 | 86.22%         | 29.53%         | 56.69%  |

### 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用  不适用

### 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

### 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

## （五）现金流

单位：元

| 项目            | 2021 年            | 2020 年            | 同比增减     |
|---------------|-------------------|-------------------|----------|
| 经营活动现金流入小计    | 34,274,227,756.12 | 33,228,029,348.05 | 3.15%    |
| 经营活动现金流出小计    | 32,142,607,462.87 | 30,984,976,364.87 | 3.74%    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,131,620,293.25  | 2,243,052,983.18  | -4.97%   |
| 投资活动现金流入小计    | 8,350,510,904.09  | 6,877,446,134.00  | 21.42%   |
| 投资活动现金流出小计    | 5,994,609,126.97  | 7,169,405,896.77  | -16.39%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,355,901,777.12  | -291,959,762.77   | 906.93%  |
| 筹资活动现金流入小计    | 3,618,014,299.26  | 3,468,333,698.74  | 4.32%    |
| 筹资活动现金流出小计    | 8,249,527,817.46  | 3,940,182,640.47  | 109.37%  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,631,513,518.20 | -471,848,941.73   | -881.57% |
| 现金及现金等价物净增加额  | -144,257,865.38   | 1,479,046,551.13  | -109.75% |

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

投资活动产生的现金流量净额本年数较上年增加2,647,861,539.89元,增长906.93%,筹资活动产生的现金流量净额本年数较上年减少4,159,664,576.47元,下降881.57%,主要原因是本期执行新租赁准则现金流列报口径调整导致。

报告期内公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

## 五、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

| 项目名称     | 金额              | 占利润总额比例 | 形成原因说明                      | 是否具有可持续性 |
|----------|-----------------|---------|-----------------------------|----------|
| 投资收益     | 28,794,590.08   | 12.45%  | 主要为持有交易性金融资产产生的收益           | 否        |
| 公允价值变动收益 | 25,786,742.90   | 11.15%  | 主要为持有交易性金融资产产生的和投资性房地产产生的收益 | 否        |
| 资产减值     | -161,872,996.74 | -69.97% | 主要是计提的信用减值损失和资产减值损失         | 否        |
| 营业外收入    | 33,208,497.35   | 14.36%  | 主要为收到的违约金和赔偿款收入             | 否        |
| 营业外支出    | 20,088,035.02   | 8.68%   | 主要为赔偿、补偿支出                  | 否        |

## 六、资产及负债状况分析

### 1. 资产构成重大变动情况

单位：元



|        | 2021 年末          |            | 2021 年初          |            | 比重增<br>减 | 重大变动<br>说明   |
|--------|------------------|------------|------------------|------------|----------|--------------|
|        | 金额               | 占总资<br>产比例 | 金额               | 占总资<br>产比例 |          |              |
| 货币资金   | 4,248,545,801.87 | 12.89%     | 4,243,351,824.95 | 19.45%     | -6.56%   |              |
| 应收账款   | 1,204,635,397.81 | 3.65%      | 1,339,798,214.77 | 6.14%      | -2.49%   |              |
| 存货     | 620,331,878.28   | 1.88%      | 488,469,229.20   | 2.24%      | -0.36%   |              |
| 投资性房地产 | 3,042,395,128.87 | 9.23%      | 2,426,783,293.98 | 11.13%     | -1.90%   |              |
| 长期股权投资 | 93,797,530.12    | 0.28%      | 93,892,006.13    | 0.43%      | -0.15%   |              |
| 固定资产   | 321,785,100.78   | 0.98%      | 330,990,825.18   | 1.52%      | -0.54%   |              |
| 在建工程   |                  | 0.00%      | 3,244,475.81     | 0.01%      | -0.01%   |              |
| 使用权资产  | 8,731,871,700.34 | 26.49%     | 1,687,936,293.12 | 7.74%      | 18.75%   | 本期新增<br>租赁导致 |
| 短期借款   | 2,354,732,924.28 | 7.14%      | 2,050,024,541.96 | 9.40%      | -2.26%   |              |
| 合同负债   | 746,004,683.91   | 2.26%      | 673,010,176.85   | 3.09%      | -0.83%   |              |
| 长期借款   | 449,200,752.16   | 1.36%      | 561,583,360.00   | 2.57%      | -1.21%   |              |
| 租赁负债   | 5,426,253,095.02 | 16.46%     | 1,158,220,411.72 | 5.31%      | 11.15%   | 本期新增<br>租赁导致 |

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

| 项目                          | 期初数              | 本期公允价值<br>变动损益 | 计入权益的累<br>计公允价值变<br>动 | 本期计<br>提的减<br>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<br>产（不含衍生金<br>融资产） | 825,947,859.77   | 32,644,100.90  |                       |                 | 4,069,718,100.00 | 4,412,068,216.86 |               | 516,241,843.81   |
| 2.衍生金融资产                    |                  |                |                       |                 |                  |                  |               |                  |
| 3.其他债权投资                    |                  |                |                       |                 |                  |                  |               |                  |
| 4. 其他权益工<br>具投资             | 62,212,368.31    |                | -9,000,000.00         |                 |                  |                  | -9,834,590.31 | 43,377,778.00    |
| 金融资产小计                      | 888,160,228.08   | 32,644,100.90  | -9,000,000.00         |                 | 4,069,718,100.00 | 4,412,068,216.86 | -9,834,590.31 | 559,619,621.81   |
| 投资性房地产                      | 2,426,783,293.98 | -19,912,631.72 |                       |                 | 644,603,066.61   | 9,078,600.00     |               | 3,042,395,128.87 |
| 生产性生物资<br>产                 |                  |                |                       |                 |                  |                  |               |                  |
| 应收款项融资                      | 367,456.16       |                |                       |                 |                  | 90,736.16        |               | 276,720.00       |
| 其他                          | 51,900,000.00    |                |                       |                 |                  | 51,900,000.00    |               |                  |
| 上述合计                        | 3,315,310,978.22 | 12,731,469.18  | -9,000,000.00         |                 | 4,714,321,166.61 | 4,473,137,553.02 | -9,834,590.31 | 3,602,291,470.68 |
| 金融负债                        | 19,529,600.00    |                |                       |                 |                  | 19,529,600.00    |               |                  |



报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

### 3. 截至报告期末的资产权利受限情况

| 项目     | 期末账面价值（元）        | 受限原因           | 备注   |
|--------|------------------|----------------|--|
| 货币资金   | 626,674,953.49   | 质押、风险防控金和各类保证金 | 截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“55. 所有权或使用权受到限制的资产” |
| 固定资产   | 163,595,671.92   | 抵押             |  |
| 投资性房地产 | 2,130,215,900.00 | 抵押             |  |
| 合计     | 2,920,486,525.41 |                |  |

## 七、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    |
|------------------|------------------|---------|
| 5,162,065,804.40 | 6,419,909,649.21 | -19.59% |

### 2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

| 被投资公司名称      | 主要业务  | 投资方式 | 投资金额           | 持股比例 | 资金来源 | 合作方                         | 投资期限 | 产品类型 | 截至资产负债表日的进展情况     | 预计收益         | 本期投资盈亏       | 是否涉诉 | 披露日期（如有）   | 披露索引（如有）  |
|--------------|-------|------|----------------|------|------|-----------------------------|------|------|-------------------|--------------|--------------|------|------------|---|
| 华夏西部经济开发有限公司 | 投资、咨询 | 现金收购 | 416,803,648.08 | 100% | 自有   | 西藏太和先机投资管理有限公司、太和先机资产管理有限公司 | 长期   | 股权   | 股权过户已完成，工商变更登记已完成 | 3,236,900.00 | 3,236,900.00 | 否    | 2021年5月15日 | 《关于全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司100%股权暨关联交易的公告》（2021-044号）刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn |
| 合计           | --    | --   | 416,803,648.08 | --   | --   | --                          | --   | --   | --                | 3,236,900.00 | 3,236,900.00 | --   |            |   |

### 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。

## 八、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。

## 九、主要控股参股公司分析

1. 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

| 公司名称        | 公司类型 | 主要业务  | 注册资本          | 总资产               | 净资产              | 营业收入              | 营业利润           | 净利润            |
|-------------|------|-------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| 我爱我家云数据有限公司 | 子公司  | 房地产经纪 | 12,107,580.00 | 24,129,539,161.74 | 3,326,497,196.92 | 11,334,443,749.19 | 398,297,262.95 | 287,195,408.15 |

2. 报告期内取得和处置子公司的情况

| 公司名称           | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产经营和业绩的影响                          |
|----------------|----------------|--|
| 我爱我家云数据有限公司    | 新设             | 根据公司业务发展的需要设立,以扩大规模,增加覆盖,提高市占率,增厚公司业绩。 |
| 我爱我家创新科技有限公司   | 新设             |  |
| 相寓智能科技有限公司     | 新设             |  |
| 相寓(天津)智能科技有限公司 | 新设             |  |

|                   |    |
|-------------------|----|
| 西安相寓生活智能科技有限公司    | 新设 |
| 嘉兴尹杨商务咨询有限公司      | 新设 |
| 烟台汇易有家科技服务有限公司    | 新设 |
| 太原市民泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市国泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市安泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市新天伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市坤泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市吉泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市隆泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市顺泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市宏泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市富泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市创辰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市鼎冠伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市园成伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市恒富伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市和盛居伟业房地产经纪有限公司 | 新设 |
| 太原市信和伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市晟泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市恒融伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 太原市祥泰伟业房地产经纪有限公司  | 新设 |
| 河南我爱我家房地产经纪有限公司   | 新设 |
| 郑州智格房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 郑州智诚房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 郑州智源房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 郑州智星房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 郑州智信房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 河南欧晟房地产营销策划有限公司   | 新设 |
| 合肥汇易有家信息科技有限公司    | 新设 |
| 我爱我家（西安）房地产经纪有限公司 | 新设 |
| 咸阳我爱我家房地产经纪有限公司   | 新设 |
| 我爱我家（烟台）数据服务有限公司  | 新设 |
| 我爱我家创新科技（苏州）有限公司  | 新设 |
| 我爱我家合众科技（天津）有限公司  | 新设 |
| 我爱我家润德科技（北京）有限公司  | 新设 |
| 我爱我家（安徽）数据服务有限公司  | 新设 |
| 我爱我家数字科技有限公司      | 新设 |
| 青岛伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  | 新设 |
| 合肥伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  | 新设 |
| 西安伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  | 新设 |
| 烟台伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  | 新设 |

|                  |    |   |
|------------------|----|---|
| 华夏西部经济开发有限公司     | 购买 | 为满足公司业务经营及业务发展需求购买,有利于优化公司资产结构,降低运营费用,以提升公司资产规模质量和公司形象。 |
| 华邦物业管理有限公司       | 购买 |   |
| 北京商客云码科技有限公司     | 注销 | 无重大影响   |
| 北京海外有家网络科技有限公司   | 注销 |   |
| 北京我爱我家科技有限公司     | 注销 |   |
| 北京多多装饰装修有限公司     | 注销 |   |
| 三河市隼舍房产经纪有限公司    | 注销 |   |
| 廊坊市汇众房地产经纪有限公司   | 注销 |   |
| 廊坊市我爱我家房地产经纪有限公司 | 注销 |   |
| 无锡艾佳美居装饰设计有限公司   | 注销 |   |
| 嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙) | 注销 |   |
| 上海璞靳装饰装潢有限公司     | 注销 |   |

#### 主要控股、参股公司情况说明:

具体参见本节“管理层讨论与分析”中的“四、主营业务分析”之“(一)公司主要经营成果”相关内容。

#### 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

#### 十一、公司未来发展的展望

##### (一) 市场展望

公司主营业务围绕居民生活的居住核心需求开展服务,具有生活服务类消费的属性,并受房地产交易市场的关联影响。在实现互联网平台化转型后,数字经济正在成为公司业务的核心特征。因此,服务类消费、房地产交易以及数字经济的市场趋势将对公司发展产生重要影响。

##### 1. 服务类消费市场将迎来发展黄金期,消费结构面临重大变化

到2030年,预计中国家庭人均收入可实现翻倍,中国消费市场规模也将翻倍,成为全球增速最快的消费市场,并将超越美国成为全球最大的消费市场。中国经济正处于一个重要转折点上,产业经济政策总体上更加强调可持续性和社会公平,人口结构、科技革命、疫情影响和推动经济内生循环等重要因素的叠加影响,会对国内消费市场带来重大而深刻的变革:

(1) 国内购买力主导群体将转移至35-44岁和50岁以上年龄段人群,而消费重点将从现

在的年轻消费者转向家庭需求和退休消费，家庭和社区会成为消费的主要场景，服务类消费将成为增长重点并在消费市场占据主要部分，与保障和提升生活品质密切相关的居住和本地生活服务将在服务类消费增长中成为最重要部分之一。

(2) 网络化、数字化在服务类消费的供需两端渗透率均会持续提升，推动企业运营模式、消费服务模式与商业模式的不断创新。基于数字技术的智慧城市建设，也在推动城市社区变得更便捷、更安全、更环保、更宜居，产生新的生活方式，超级APP、基于IOT的智能家居、AI与大数据分析、VR/AR等新一代数字技术的广泛应用，支持更加随时随地随身化的消费模式。

**2. 在消费逻辑变化趋势下，以住宅交易为核心的居住消费市场正在发生结构性变化，提出新的机遇与挑战：**

(1) 人口老龄化产生的养老需求，结合中国重视家庭纽带的文化特征，社区养老将成为主流，由此推动住宅与社区的适老服务需求、以赡养为目的的住宅置换或租赁需求增长。

(2) 新生代消费者逐渐成为消费主力人群，其消费观念会逐步成为主流。他们更加关注品质和体验，在居住上更接受租赁方式，会为长租公寓产业发展带来更持续的需求支持。

疫情常态化趋势引发人、社会及经济的需求、行为与组织模式变化，居家时间的延长，使消费者对于家生活的品质环境与配套服务提出更多、更高的要求。

(3) 随着数字底层技术突破与应用普及，作为生活主场景的住宅数智化升级，将成为继汽车智能化之后另一个重量级产业机会。

(4) 需求变化对消费供给侧提出新的要求和挑战，住宅的交易服务与租赁运营作为居住消费产业链的入口，需要具备提供更适应消费者需求特点、体现更多客户价值的居住服务一体化解决方案能力，需要具备适应住宅数智化，乃至推动住宅数智化的能力，并进行相适的商业模式、运营模式变革。

**3. 在国家经济“稳”当头的政策导向下，坚持“房住不炒”、“租售并举”、保证房地产市场稳定发展，将成为2022年乃至中期范围内住宅交易与租赁市场的主基调。市场回归居住需求导向后，一二线核心城市住宅成交量将继续逐步恢复到历史均值并保持平稳，房价预计将保持稳定。而在坚持动态清零的疫情防控政策下，目前多地多发的疫情以及发展态势，对各地住宅交易与租赁市场运行及消费预期带来重大不利影响，如不能有效控制疫情并找到常态化解的路径，将对居住交易服务行业带来严峻挑战。**

受以上因素的影响，在居住交易服务领域，传统服务模式与单纯的规模扩张发展路径将面临更大的挑战，运营品质与数字化能力在企业发展和市场竞争只用的作用与地位进一步凸显。覆盖业务全链路、端到端数字化基础设施，线上线下深度融合的产业互联网平台模式，

以及对业务渠道一体化强管控的运营模式，将成为保障企业穿越行业周期、平衡市场波动、突破行业瓶颈、实现健康发展的关键。产业升级的趋势，也将推动处于市场长尾段的广大中小型企业对于数字化、智能化的产业赋能工具与解决方案的大量需求。

4. 居住服务市场需求结构的长期性调整已经启动，在人口结构、分布趋势、消费人群结构、消费理念及上游供给侧的趋势变化叠加影响下，预计核心城市人口规模与居住需求仍将保持稳中有升，市场中存量住宅交易比重将快速提高，更多来自于青年、新市民及社区养老的居住需求会向租赁类产品转移，长租公寓将迎来历史性发展机遇。

## （二）2022年工作重点

2022年，面对来自于行业和市场的机遇与挑战，结合企业整体发展情况及北京公司在数字化转型与品质运营管理的成功经验，公司制定了以“三个一工程”为核心的经营战略目标，即“以一流标准升级我爱我家品牌工程，实施一个核心业务系统迭代工程，实施全国统一的互联网线上品质服务工程”。

目前，行业在2022年初的短暂回暖，再次被结构性风险所打断，市场周期下行趋势未改变，严峻形势更加考验企业的核心壁垒与经营韧性。对于经历过行业发展二十二年风雨跌宕的我爱我家而言，当下出现的行业困难，既是市场变化的挑战，更是时代赋予的机遇。“三个一工程”是公司基于对市场趋势的洞察和行业长期价值的信心所制定的核心战略，也是我爱我家在数字经济时代通过数智赋能实现“固本培元强品质，守正出奇谋创新”的关键。

基于以上战略，公司在2022年确定如下核心工作：

**1. 升级品牌战略，提升品牌竞争力。通过强化以客户为中心的经营理念，持续提升服务品质，进一步提高“我爱我家”知名品牌的含金量**

（1）重塑品牌定位，确定可持续发展的定位方向。

（2）在业务服务全链路中梳理和维护统一的品牌形象。

（3）强化与消费者的沟通频次与质量，加强运营品控管理，全面提升房源、业务人员及门店管理的品质，改善消费者服务体验，提升品牌青睐度。

（4）建立品牌化的整合营销机制，实现公司品牌、互联网平台、数字化产品、社区门店与业务团队之间的同频联动，实现品牌价值向销售业绩的高效转化。

**2. 升级数字化战略，加速数字化转型升级的全面完成**

（1）以北京公司为对标，全国各重点城市公司完成CBS核心业务系统的全业务跑通投产，实现居住交易业务向互联网平台化的完全转型。通过核心业务系统一体化，统一经营理念，



实现平台运营效率的显著提升。

(2) 升级公司互联网平台底层架构，提升用户产品体验，打造居住服务场景的强流量入口，实现线索转化率的显著增长。

(3) 对数据基础平台和智能服务体系进行升级，推动平台数字化到平台智能化，实现“好房好客”场景的智能化迭代。

(4) 完成“管理驾驶舱”的建设落地，实现数字化洞察城市经营健康度，动态调整城市经营策略，进一步提升公司互联网平台化运营能力。

### 3. 提升数字化组织能力

(1) 完成组织文化价值观重塑，完善互联网一流水准的职级体系建设，全面提升公司产研体系的人才水准和组织水准。

(2) 对公司组织架构进行战略升级，实现组织效能的显著提升。

(3) 积极引入更多优秀人才，完善引优汰劣的机制，夯实关键岗位的管理和水平，确保关键战略人才的岗位胜任度。

## (三) 风险与对策

### 1. 可能面临的风险

#### (1) 市场风险

经历 2021 年多重限制性政策叠加冲击，以及疫情、宏观经济形势下行等因素影响，社会消费预期可能发生变化，政策放松带来的消费信心恢复需要周期传导时间，居住交易市场的恢复速度和效果可能不及预期，导致公司业务发展受限的风险。

#### (2) 疫情风险

变异后的病毒具有更高的传染性，给动态清零的防疫措施带来了更大挑战。2022 年，国内多地不断出现疫情的社会传播和扩散蔓延趋势，政府采取了更为严格的防疫手段，会导致小区封闭、办公场所和社区门店暂时关闭、工作人员居家隔离等情况，并对公司互联网平台线上线下闭环服务的实现造成重大压力，不仅直接影响客户访问公司线下门店、房屋带看及过户、交房等需要线下完成的业务活动，也会导致居住交易双方因为担心健康而限制或推迟交易活动。年初出现疫情的城市包括北京、天津、上海、苏州、南昌等多个公司业务重点布局城市，公司履行社会责任积极开展稳岗和安排志愿者支援防疫等措施。但疫情防控正处于相持阶段，持续时间尚无法确认，公司面临门店暂时关闭、业务运营中断、防疫稳岗等费用增加的风险。

### （3）政策风险

房住不炒政策仍然是中央所坚持的基本政策，可能因为市场热度恢复过快而进行政策干预，引起市场波动。并且地方政府对于稳定房地产的重点可能聚焦在保护土地市场和化解开发商债务危机，而出台二手房限售政策，导致二手房交易的活跃度超预期下降。

### （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

### （5）模式创新风险

公司在推动互联网平台化的过程中，需要不断探索诸如加盟、合伙等业务创新模式以加速平台发展和落地，可能因市场环境、运营管控、商业逻辑等因素而影响创新目标的达成，导致创新投入出现损失的风险。

### （6）新房业务应收账款风险

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。

### （7）人才竞争风险

房地产经纪行业是高度依赖业务人员能力的行业，业内对高产能经纪人的竞争非常激烈，这对部分城市业务团队的稳定性形成影响，容易导致人员流失的风险。

## 2. 针对可能面临风险的应对措施

针对以上风险，公司从以下措施进行规避和防范：

### （1）深化数字组织建设，推动智能化升级，发挥数字基建的赋能作用

引入优秀的互联网产品、运营及技术人才，提高公司互联网平台的数字化、智能化水平和平台运营能力，让消费者用户在公司互联网平台上获得更好的服务体验，更乐于接受 VR 看房、在线签约等居住交易线上服务，对公司线上平台产生更大黏性，从而减少客户流失，提高服务和成交效率；让经纪人用户通过平台提供的 CBS 合作网络以及小爱助手、好房、好客等在线智能产品，提高服务能力与开单成交效率，从而提高经纪人留存和人效；让门店管理者和城市业务管理者通过平台提供的业务生命周期数据洞察，更高效地进行运营和决策，提升经营质量。从而帮助公司与各方用户共同克服市场环境、疫情等风险因素的不利影响，实现共赢。

### （2）发挥租售业务协同的优势，平衡市场波动影响



住宅买卖市场受政策、经济形势等因素影响较大，居住租赁市场需求更加持续和稳定。公司将发挥在居住租赁市场的传统优势地位，进一步加强相寓等租赁类业务的发展和与住宅买卖类业务的协同联动，通过业务的结构化组合来提升公司平衡市场波动影响的能力，保证经营健康度。

### （3）推动经纪人队伍的专业化和复合型发展

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

### （4）合规与高效双管齐下

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

### （5）在夯实品质的基础上，坚持多元创新

品质是保障创新的基础。通过提升主赛道的业务品质，增强为创新赛道协同赋能能力；通过加强对创新业务的品质管理，有效保障业务创新的成功。在得到有效保障的基础上，充分挖掘主赛道业务的平台化、生态化资源优势，通过业务创新突破外部环境带来的发展瓶颈，实现公司成长的第二曲线。

## 十二、接待调研、沟通、采访等活动情况

公司高度重视投资者关系，设立了专门的投资者关系负责部门，采用多渠道、多角度、多层面沟通的策略，积极接待各类投资者，认真倾听投资者对公司的意见和建议，进一步加强投资者对公司的了解和认同。2021年，公司根据相关法规，结合公司章程及《信息披露管理制度》的要求，持续加强信息披露管理，提升信息披露质量，发布公告158个，切实保护了投资者的知情权。

除及时、准确、充分地做好信息披露外，公司通过各种方式加强与投资者的沟通与互动。2021年，公司组织召开了2020年度、2021年半年度业绩说明会，参与了2021年云南辖区上市公司投资者网上集体接待日活动，接待投资者来访、来电约200余次，通过深交所互动易回复投资者提问164条，回复率100%。此外，公司还通过网站、电子邮件等方式加强与投资者的日

常沟通交流，不断提升公司治理的透明度，有效保持与投资者的良性互动。

### 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

| 接待时间        | 接待地点           | 接待方式              | 接待对象类型  | 接待对象   | 谈论的主要内容及提供的资料   | 调研的基本情况索引  |
|-------------|----------------|-------------------|---|--|---|--|
| 2021年5月10日  | 网上交流           | 网络视频直播            | 通过“全景·路演天下”网站参加公司2020年度业绩说明会的投资者                                  | 券商、基金、个人等各类投资者   | 公司基本情况、2020年度业绩、经营及业务状况、融资计划、数字化建设、股权激励和可持续发展等。公司未提供资料。 | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年5月10日投资者关系活动记录表(2020年度业绩说明会)、<br><a href="https://rs.p5w.net/html/126177.shtml">https://rs.p5w.net/html/126177.shtml</a>   |
| 2021年5月17日  | 网上交流           | 网络远程              | 通过“全景·路演天下”网站、全景财经、全景路演APP参加2021年云南辖区上市公司投资者网上集体接待日暨集体业绩说明会活动的投资者 | 券商、基金、个人等各类投资者   | 主要涉及公司基本情况、未来规划、数字化建设、员工持股计划、业务状况等。公司未提供资料。             | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年5月17日投资者活动关系记录表、<br><a href="https://rs.p5w.net/html/127319.shtml">https://rs.p5w.net/html/127319.shtml</a>                |
| 2021年5月20日  | 江西省南昌市我爱我家交易中心 | 实地调研              | 机构  | 海通证券、瑞银证券、国盛证券、平安证券、第一北京、东方证券、万家基金、交银施罗德、万方资本、静远资本、金龙世兴资管、招商基金、EAM Investment、涌金投资 | 对公司及南昌公司基本情况及业务状况进行调研。公司未提供资料。                          | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年5月20日投资者活动关系记录表  |
| 2021年8月30日  | 网上交流           | 网络视频直播            | 通过“全景·路演天下”网站参加公司2021年半年度业绩说明会的投资者                                | 券商、基金、个人等各类投资者   | 公司基本情况、2021年半年度业绩、经营及业务状况和未来发展计划等。公司未提供资料。              | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年8月30日投资者关系活动记录表(2021年半年度业绩说明会)、<br><a href="https://rs.p5w.net/html/128708.shtml">https://rs.p5w.net/html/128708.shtml</a> |
| 2021年9月17日  | 公司北京总部         | 实地调研              | 机构  | 瑞信证券(中国)有限公司   | 公司基本情况及业务状况。公司未提供资料。                                    | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年9月17日投资者活动关系记录表  |
| 2021年11月4日  | 线上             | 中信建投证券组织的投资者线上交流会 | 机构  | 中信建投、申万宏源、东吴证券、国联证券等36家投资机构  | 线上交流活动主题为“如何看待存量房地产市场及二手交易商的前景”，不涉及上市公司信息。公司未提供资料。      | 巨潮资讯网<br>(www.cninfo.com.cn) 2021年11月4日投资者活动关系记录表  |
| 2021年1月-12月 | 线上             | 电话沟通              | 个人  | 个人投资者  | 多为投资者询问公司业务及经营情况、业绩预告情况、股价情况、非公开发行、股东人数等相关情况。公司未提供资料。   | 报告期内累计接听电话约200余次。  |

|                         |    |                      |    |       |  |   |
|-------------------------|----|----------------------|----|-------|--|---|
| 2021<br>年1<br>月—<br>12月 | 线上 | 书面问询<br>(深交所<br>互动易) | 个人 | 个人投资者 | 主要涉及公司业务及<br>经营情况、未来发展<br>计划、非公开发行、<br>股东人数等内容以及<br>提出建议等。公司未<br>提供资料。 | 报告期内回复投资者互动易问<br>询 164 条。<br>索引：深交所互动易<br>( <a href="http://irm.cninfo.com.cn">http://irm.cninfo.com.cn</a> ) |
|-------------------------|----|----------------------|----|-------|--|---|

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司高度重视公司治理的不断完善及公司运作的持续规范。公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规及规范性文件的要求，建立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织结构，以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专门委员会为决策支持机构、高级管理人员及经营层为执行机构、监事会为监督机构，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经营层之间权责分明、各司其职、相互配合、有效制衡、科学决策、协调运作的健全完善、规范有序和运行有效的内部控制体系和治理机制、激励约束机制，能够对确保公司经营管理的依法合规、对公司财务报告及相关信息的真实完整提供合理保障，能够有效促进公司维护良好的资本市场形象、维护股东和相关利益主体的合法权益，促进公司积极履行社会责任、回报社会，为企业价值创造提供保障。公司自上市以来内部控制无重大缺陷。

报告期，公司持续提升公司治理及规范运作水平，不断健全完善内部控制制度，夯实公司高质量发展的基础。公司通过多种渠道为董事和监事履职提供保障，公司股东大会、董事会、监事会及高级管理层严格按照相关法律法规及规范性文件和公司章程赋予的职责行使权利及履行义务，董事和监事通过参加股东大会、董事会和监事会等会议听取议案汇报、参与公司重要事项的讨论，认真履行职责，积极发挥专业优势，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的支持和监督作用。董事会专业委员会、独立董事充分发挥作用，通过有效实施公司治理，促进规范运作，保障了公司持续健康发展，维护了公司和股东的利益。

#### 1. 关于公司股东与股东大会

公司切实执行《股东大会议事规则》，从而保障股东依法享有的知情权、查询权、分配权、质询权、建议权、股东大会召集权、提案权、提名权、表决权等权利。公司股东大会均全部采用现场投票和网络投票相结合的方式，通过切实做好股东大会网络投票服务工作，积极为股东行使权利提供便利，对中小投资者对重大事项的表决进行单独计票，并分类披露中小股东投票结果，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使其权利，切实保障股东特别是中小股东的合法权益。报告期内，公司召开了4次股东大会，会议的召集、召开程序、

出席会议人员的资格、召集人资格、表决程序以及表决结果均符合法律法规及公司章程的规定。历次股东大会均有律师到场见证，会议记录完整，会议决议披露及时合规。

## 2. 关于控股股东与上市公司的关系

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

## 3. 关于董事与董事会

公司董事会认真履行有关法律法规和公司章程规定的职责，严格按照公司章程和《董事会议事规则》运作，确保董事会规范、高效运作和审慎、科学决策。董事会共9名董事，其中独立董事3名，董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。董事会下设战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会4个专门委员会，由具备财务、法律、管理等专业知识的独立董事担任召集人，具备履职所必需的知识储备、专业技能和综合素质。专门委员会依照公司章程和董事会授权履行职责，为董事会的决策提供科学和专业的意见参考。

报告期内，公司董事会共召开10次会议，会议均严格按照公司章程和《董事会议事规则》召集和召开，按规定事先通知所有董事，并提供充分的会议材料，会议记录真实、准确、完整，充分反映与会董事对所审议事项提出的意见，认真记录董事履职情况。公司董事严格按照相关要求开展工作和履行职责，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，诚信、勤勉、尽责地履行职责。董事会专门委员会对公司战略规划、重大投资决策、定期报告的编制过程、董事和高级管理人员提名、薪酬考核实施过程等进行有效监督，确保了董事会的运行效率。独立董事独立依法履行职责，充分了解公司经营运作情况和董事会议题内容，在公司决策方面发挥独立的专业作用，维护公司和全体股东利益，尤其关注中小股东的合法权益保护。报告期内，公司董事变更、提名及选举程序均严格按相关规定执行。

## 4. 关于监事与监事会

公司监事会认真履行有关法律法规和公司章程规定的职责和义务，严格按照公司章程和《监事会议事规则》运作，独立有效地履行监督职能，督促公司董事会和管理层规范运作、科学决策，有效维护公司、股东和员工的利益。公司监事会共5名监事，其中股东监事3名，职工监事2名，监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求。

报告期，公司监事会共召开9次会议，审慎、客观地对非公开发行、员工持股计划、监事



提名、聘任审计机构、会计政策变更、定期报告、计提减值准备等相关事项发表独立核查意见，对公司财务及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行有效监督。报告期内，公司监事变更、提名及选举程序均严格按相关规定执行。

#### 5. 关于高级管理人员与经营层

公司高级管理人员与经营层负责公司的经营管理工作，组织实施股东大会决议、董事会决议、公司年度计划和投资方案，制订公司的具体规章，履行公司章程或董事会授予的其他职责、义务。公司高级管理人员分工明确，职责权限清晰，能够依照法律、法规、公司章程等要求依法合规履职，严格执行股东大会决议、董事会决议等相关决议，努力实现股东利益和社会效益的最大化。报告期内，公司高级管理人员的聘任程序均严格按相关规定执行。

#### 6. 关于利益相关者与社会责任

公司充分尊重和维护股东、客户、员工、合作伙伴等利益相关者的合法权益，积极加强与利益各方的沟通与合作，力争在企业创造最大利润和价值的同时，实现各方利益的平衡，共同推动公司持续、稳健发展，在与社会的良性互动中实现更高质量的发展。在完善公司治理、提升经营业务及核心竞争力的同时，通过现金分红等方式增强股东回报，提升投资者的获得感，保障股东利益；积极回报社会，在社区守护、救灾助困、公益事业等方面积极履行社会责任，努力为5万多名员工搭建更好的发展平台，为客户提供更好的服务，为国家贡献更多的税收，践行新发展理念。

#### 7. 关于信息披露及透明度

公司指定《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。公司持续建立健全信息披露制度及程序，保证信息披露的公平性、及时性，确保所有投资者可以平等、及时获取公司信息。报告期内，公司严格按照中国证监会的要求和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规则、规范性文件和《公司章程》等相关规定，及时、公平地披露信息，并保证所披露的信息真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司恪守信息披露公平原则，不断强化内幕信息管理，确保所有股东公平地获得公司相关信息，享有充分知情权。在披露定期报告、员工持股计划、非公开发行预案等重大事项期间，均按规定做好内幕信息保密及内幕信息知情人登记备案等管理工作，不存在内幕交易等违法行为，未受到过证券监管部门的违规处罚情形。

#### 8. 公司内幕信息知情人制度建立和实施情况

根据《证券法》和证券监管部门相关规定，公司制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，



规范公司内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正原则。经自查，报告期内公司没有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，没有受到监管部门的查处和整改。并在实际工作中认真按照《内幕信息知情人登记管理制度》加强公司未公开信息的使用、保密工作。

## 9. 投资者关系管理

在严格履行披露义务的前提下，公司高度重视并持续加强投资者关系管理工作，为投资者关系管理工作设置必要的信息交流渠道，建立与投资者之间良好的双向沟通机制和平台，增进投资者对公司的了解，实现公司整体利益最大化。公司建立了《投资者关系管理制度》，设立专门的投资者关系责任部门，为做好投关工作奠定了良好的基石。公司对投资者采用了多渠道、多角度、多层面沟通的策略，投资者可通过现场交流活动、网上交流会、投资者专线、深圳证券交易所“互动易”平台、投资者邮箱、实地调研、采访等渠道和方式了解公司运营情况。公司在公司网站上设有投资者关系板块，认真对待投资者的来访和电话咨询，确保及时、有效地与投资者积极的沟通交流，积极维护与投资者的良好关系。

2021年，公司入选中国上市公司协会“2021年度上市公司董办优秀实践案例”和“上市公司2020年报业绩说明会优秀实践案例”。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司建立了健全的公司法人治理结构，自上市以来，严格按照《公司法》等有关法律、法规和公司章程等内部规章制度的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人完全分开，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。公司所有的经营或重大事项均根据《公司章程》及相关制度的规定按授权权限提交经营层、董事会和股东大会讨论确定。

### 1. 资产方面

公司对公司所有资产具有完全的控制支配权，资产独立完整，权属清晰。公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间资产关系明晰，产权清晰，双方资产完全分开，不存在以资产、权益或信誉为股东的债务提供担保的情形，控股股东、实际控制人及关联方不存在违规占用上市公司资金、资产及其他资源的情形。

## 2. 人员方面

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面具有完整的体系，具有独立的劳动人事管理部门，制定并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度，与控股股东、实际控制人完全独立运作。公司董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》、公司章程等有关法律、法规及规定合法选聘，公司高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

## 3. 财务方面

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

## 4. 机构方面

公司组织机构与大股东完全分开，董事会、监事会及其他内部机构组织健全、运作独立，具有决策和经营管理的独立性。公司拥有独立的办公地址，与控股股东不存在混合经营、合署办公的情况。公司控股股东依法行使出资人权利并承担相应义务。

## 5. 业务方面

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力；具有独立完整的业务运作系统及面向市场自主持续经营的能力，不存在依赖大股东获得利润的情况。公司与大股东及其下属子公司不存在同业竞争关系。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

本公司与控股股东西藏太和先机投资管理有限公司及其关联方不存在同业竞争情况。为避免未来可能出现的同业竞争，太和先机及其实际控制人谢勇先生作出避免同业竞争承诺。在报告期内，控股股东及实际控制人均严格履行承诺，未出现违反承诺的情况。具体详见本报告“第六节 重要事项”之“一、承诺事项履行情况”。

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1. 本报告期股东大会情况

| 会议届次            | 会议类型   | 投资者参与比例  | 召开日期            | 披露日期            | 会议决议   |
|-----------------|--------|----------|-----------------|-----------------|--|
| 2021 年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 57.7324% | 2021 年 4 月 13 日 | 2021 年 4 月 14 日 | <p>审议通过《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案》《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》，逐项审议通过《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》，审议通过《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案〉的议案》《关于〈公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告〉的议案》《关于公司与特定对象签订〈附条件生效的非公开发行股票认购协议〉的议案》《关于非公开发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施与相关主体承诺的议案》《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项的议案》《关于修订〈公司募集资金管理办法〉的议案》《关于增补第十届监事会监事的议案》11 项提案。</p> <p>《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021 号)披露于巨潮资讯网 (<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>)</p>                                      |
| 2020 年年度股东大会    | 年度股东大会 | 42.1868% | 2021 年 5 月 26 日 | 2021 年 5 月 27 日 | <p>审议通过《公司 2020 年年度报告及摘要》《公司 2020 年度董事会工作报告》《公司 2020 年度监事会工作报告》《公司 2020 年度财务决算报告》《关于公司 2020 年度利润分配的预案》《关于 2021 年度为子公司新增债务融资提供担保额度的议案》《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司第二期员工持股计划相关事宜的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法（草案）〉的议案》《关于全资子公司就收购华夏西部经济开发有限公司 100%股权与关联方签署股权转让协议的议案》12 项提案，听取了《2020 年度独立董事述职报告》。</p> <p>《2020 年年度股东大会决议公告》(2021-047 号)披露于巨潮资讯网 (<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>)</p> |
| 2021 年第二次临时股东大会 | 临时股东大会 | 24.7381% | 2021 年 9 月 16 日 | 2021 年 9 月 17 日 | <p>审议通过《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》《关于非公开发行 A 股股票之〈我爱我家控股集团股份有限公司关于房地产业务之自查报告〉及相关承诺的议案》《关于增补吕虹女士为公司第十届董事会非独立董事的议案》《关于增补徐志涵先生为公司第十届监事会监事的议案》4 项提案。</p> <p>《2021 年第二次临时股东大会决议公告》(2021-078 号)披露于巨潮资讯网 (<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>)</p>   |

|                 |        |          |                  |                 |   |
|-----------------|--------|----------|------------------|-----------------|---|
| 2021 年第三次临时股东大会 | 临时股东大会 | 20.6796% | 2021 年 11 月 30 日 | 2021 年 12 月 1 日 | 审议通过《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告及内部控制审计机构的议案》《关于增补许娜女士为公司第十届监事会监事的议案》2 项提案。<br>《2021 年第三次临时股东大会决议公告》（2021-096 号）披露于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ） |
|-----------------|--------|----------|------------------|-----------------|---|

## 2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）基本情况

| 姓名  | 职务     | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期           | 任期终止日期         | 期初持股数（股）    | 本期增持股份数量（股） | 本期减持股份数量（股） | 其他增减变动（股） | 期末持股数（股）    | 股份增减变动的原因   |
|-----|--------|------|----|----|------------------|----------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 谢勇  | 董事     | 现任   | 男  | 49 | 2015 年 5 月 15 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 130,000,000 | 0           | 0           | 0         | 130,000,000 | -           |
|     | 董事长    | 现任   |    |    | 2015 年 11 月 19 日 | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
|     | 总裁     | 现任   |    |    | 2015 年 5 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
| 徐建军 | 独立董事   | 现任   | 男  | 48 | 2016 年 10 月 11 日 | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 陈苏勤 | 独立董事   | 现任   | 女  | 61 | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 常明  | 独立董事   | 现任   | 男  | 49 | 2020 年 8 月 17 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 代文娟 | 董事     | 现任   | 女  | 40 | 2017 年 8 月 10 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 28,136      | 0           | 0           | 0         | 28,136      | -           |
|     | 副总裁    | 现任   |    |    | 2018 年 4 月 9 日   | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
|     | 审计部总经理 | 现任   |    |    | 2018 年 4 月 9 日   | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
| 郑小海 | 董事     | 现任   | 男  | 42 | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 吕虹  | 董事     | 现任   | 女  | 50 | 2021 年 9 月 16 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
|     | 副总裁    |      |    |    | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
| 虞金晶 | 董事     | 现任   | 女  | 34 | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 解萍  | 董事     | 现任   | 女  | 51 | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
|     | 董事会秘书  | 现任   |    |    | 2020 年 8 月 5 日   | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
| 花嘉俊 | 监事会主席  | 现任   | 男  | 36 | 2021 年 8 月 25 日  | 2023 年 8 月 4 日 | -           | 0           | 0           | 1,000     | 1,000       | 报告期内新任职     |
|     | 监事     |      |    |    | 2021 年 4 月 13 日  | 2023 年 8 月 4 日 |             |             |             |           |             |             |
| 刘中锡 | 监事     | 现任   | 男  | 44 | 2019 年 4 月 30 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 张敏  | 职工监事   | 现任   | 女  | 50 | 2014 年 8 月 11 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 刘波  | 职工监事   | 现任   | 女  | 40 | 2021 年 8 月 25 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 0           | 0           | 0           | 0         | 0           | -           |
| 许娜  | 监事     | 现任   | 女  | 36 | 2021 年 11 月 30 日 | 2023 年 8 月 4 日 | -           | 0           | 0           | 800       | 800         | 报告期内新任职     |
| 高晓辉 | 副总裁    | 现任   | 女  | 42 | 2020 年 8 月 19 日  | 2023 年 8 月 4 日 | 49,301      | 0           | 0           | 3,550,405 | 3,599,706   | 员工持股平台非交易过户 |

|     |             |    |   |    |            |             |             |   |         |            |             |             |
|-----|-------------|----|---|----|------------|-------------|-------------|---|---------|------------|-------------|-------------|
| 何洋  | 副总裁         | 现任 | 女 | 46 | 2018年4月9日  | 2023年8月4日   | 0           | 0 | 0       | 2,745,455  | 2,745,455   | 员工持股平台非交易过户 |
|     | 财务负责人       |    |   |    |            |             |             |   |         |            |             |             |
|     | 财务总监        |    |   |    |            |             |             |   |         |            |             |             |
| 陈毅刚 | 副总裁         | 现任 | 男 | 45 | 2018年4月9日  | 2023年8月4日   | 0           | 0 | 0       | 3,758,829  | 3,758,829   | 员工持股平台非交易过户 |
| 刘洋  | 副总裁         | 现任 | 男 | 44 | 2021年8月25日 | 2023年8月4日   | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | -           |
| 潘斯佳 | 副总裁         | 现任 | 女 | 48 | 2015年8月11日 | 2023年8月4日   | 9,750       | 0 | 0       | 0          | 9,750       | -           |
| 朱威  | 副总裁         | 现任 | 男 | 44 | 2018年4月9日  | 2023年8月4日   | 0           | 0 | 0       | 531,842    | 531,842     | 员工持股平台非交易过户 |
| 段蟒  | 副总裁         | 现任 | 男 | 52 | 2014年8月28日 | 2023年8月4日   | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | -           |
| 文彬  | 原董事         | 离任 | 男 | 59 | 2017年8月10日 | 2021年8月24日  | 42,818      | 0 | -14,708 | 0          | 28,110      | 减持          |
| 高志凌 | 原监事         | 离任 | 男 | 38 | 2017年8月10日 | 2021年3月18日  | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | -           |
| 葛欣  | 原职工监事       | 离任 | 女 | 38 | 2020年8月5日  | 2021年6月10日  | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | 0           |
|     | 原监事会主席      |    |   |    |            |             |             |   |         |            |             |             |
| 刘慧  | 原监事         | 离任 | 女 | 43 | 2020年6月16日 | 2021年8月24日  | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | -           |
| 张鹏  | 原职工监事       | 离任 | 男 | 39 | 2021年6月10日 | 2021年8月25日  | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | 0           |
|     | 原监事会主席      |    |   |    | 2021年6月11日 |             |             |   |         |            |             |             |
| 徐志涵 | 原监事         | 离任 | 男 | 41 | 2021年9月16日 | 2021年11月18日 | -           | 0 | 0       | 4,700      | 4,700       | 报告期内新任职     |
| 卢俊  | 原副总裁        | 离任 | 男 | 48 | 2019年8月13日 | 2021年9月5日   | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | -           |
| 刘东颖 | 原副总裁        | 离任 | 女 | 54 | 2018年8月31日 | 2021年9月30日  | 0           | 0 | 0       | 0          | 0           | 0           |
|     | 原CIO(首席信息官) |    |   |    |            |             |             |   |         |            |             |             |
| 合计  | -           | -  | - | -  | -          | -           | 130,130,005 | 0 | -14,708 | 10,593,031 | 140,708,328 | -           |

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

√是 □否

1. 高志凌先生因个人原因于 2021 年 3 月 18 日申请辞去监事职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

2. 葛欣女士因个人原因于 2021 年 6 月 10 日申请辞去职工代表监事及监事会主席职务，其辞职后不在本公司及控股子公司担任任何职务。

3. 文彬先生因个人原因于 2021 年 8 月 24 日申请辞去董事职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

4. 张鹏先生因个人原因于 2021 年 8 月 24 日申请辞去职工代表监事及监事会主席职务，其辞职申请自公司职工代表大会于 2021 年 8 月 25 日选举新任职工代表监事后生效，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

5. 刘慧女士因个人原因于 2021 年 8 月 24 日申请辞去监事职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

6. 卢俊先生因个人原因于 2021 年 9 月 5 日申请辞去副总裁职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

7. 刘东颖女士因个人年龄原因于 2021 年 9 月 30 日申请辞去副总裁兼 CIO(首席信息官)职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

8. 徐志涵先生因个人原因于 2021 年 11 月 18 日申请辞去监事职务，其辞职后不在公司及控股子公司担任任何职务。

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

| 姓名  | 担任的职务           | 类型  | 日期               | 原因       |
|-----|-----------------|-----|------------------|----------|
| 高志凌 | 监事              | 离任  | 2021 年 3 月 18 日  | 个人原因辞职   |
| 花嘉俊 | 监事              | 被选举 | 2021 年 4 月 13 日  | 股东大会选举   |
|     | 监事会主席           | 被选举 | 2021 年 8 月 25 日  | 监事会选举    |
| 葛欣  | 职工代表监事、监事会主席    | 离任  | 2021 年 6 月 10 日  | 个人原因辞职   |
| 张鹏  | 职工代表监事          | 被选举 | 2021 年 6 月 10 日  | 职工代表大会选举 |
|     | 监事会主席           | 被选举 | 2021 年 6 月 11 日  | 监事会选举    |
|     | 职工代表监事、监事会主席    | 离任  | 2021 年 8 月 25 日  | 个人原因辞职   |
| 刘慧  | 监事              | 离任  | 2021 年 8 月 24 日  | 个人原因辞职   |
| 文彬  | 董事              | 离任  | 2021 年 8 月 24 日  | 个人原因辞职   |
| 刘洋  | 副总裁             | 聘任  | 2021 年 8 月 25 日  | 董事会聘任    |
| 刘波  | 职工代表监事          | 被选举 | 2021 年 8 月 25 日  | 职工代表大会选举 |
| 吕虹  | 董事              | 被选举 | 2021 年 9 月 16 日  | 股东大会选举   |
|     |                 | 离任  | 2021 年 11 月 18 日 | 个人原因辞职   |
| 徐志涵 | 监事              | 被选举 | 2021 年 9 月 16 日  | 股东大会选举   |
|     |                 | 离任  | 2021 年 11 月 18 日 | 个人原因辞职   |
| 卢俊  | 副总裁             | 解聘  | 2021 年 9 月 5 日   | 个人原因辞职   |
| 刘东颖 | 副总裁兼 CIO(首席信息官) | 解聘  | 2021 年 9 月 30 日  | 个人年龄原因辞职 |
| 许娜  | 监事              | 被选举 | 2021 年 11 月 30 日 | 股东大会选举   |

上述事项具体内容详见本公司分别于 2021 年 3 月 23 日、2021 年 4 月 14 日、2021 年 6 月 15 日、2021 年 8 月 27 日、2021 年 9 月 17 日和 2021 年 9 月 7 日、2021 年 10 月 8 日、2021 年 11 月 20 日、2021 年 12 月 1 日刊登于巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)的《第十届监事会第四次会议决议公告》(2021-011 号)、《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021 号)、《关于职工代表监事辞职暨补选职工代表监事的公告》(2021-049 号)、《第十届监事会第七次会议决议暨选举监事会主席的公告》(2021-050 号)、《第十届董事会第十三次会议决议公告》(2021-067 号)、《关于公司监事辞职暨增补监事的公告》(2021-068 号)、《第十届监事会第十次会议决议暨选举监事会主席的公告》(2021-069 号)、《关于公司董事辞职暨增



补董事的公告》(2021-070号)、《2021年第二次临时股东大会决议公告》(2021-078号)和2021-076号、2021-081号《关于公司高级管理人员辞职的公告》、《第十届监事会第十二次会议决议公告》(2021-090号)、《关于公司监事辞职暨增补监事的公告》(2021-091号)、《2021年第三次临时股东大会决议公告》(2021-096号)等相关公告。

## (二) 任职情况

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

### 1. 董事基本情况及主要经历

#### (1) 非独立董事

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

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

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

**吕虹**，女，生于1972年。香港大学国际工商管理硕士研究生，高级经济师。历任中国工商银行（以下简称“工行”）上海分行人力资源部副总经理；工行上海普陀支行党委副书记、党委书记、行长；工行上海分行党委组织部部长、党委宣传部部长、人力资源部总经理；工行上海分行党委委员、副行长。2020年4月至今任北京我爱我家副总裁；2020年8月至今任我爱我家副总裁；2021年9月起任我爱我家董事。

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

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

## （2）独立董事

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

**陈苏勤**，女，澳门科技大学工商管理硕士，高级经济师。历任海通证券股份有限公司总经理办公室、上海分公司、机构业务部等部门总经理，海通新能源产业基金董事长，海通众投金融服务有限责任公司董事长，海通创新资本管理有限公司董事长，海通证券资产管理公司董事，海通证券董事总经理等职务；2016年9月至今任中科招商投资管理集团股份有限公司联席总裁；2015年9月至今任上海海隼投资管理有限公司执行董事、总经理，2015年12月至今任上海海朔投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人，2020年7月至今任海南观潮企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人；2019年7月至今兼任深圳国华网安科技股份有限公司董事；2021年5月至今兼任浙江向日葵大健康科技股份有限公司独立董事。2020年8月至今任我爱我家独立董事。

**常明**，男，生于1972年。内蒙古财经大学企业管理学士，注册会计师、注册税务师、注册资产评估师。历任大华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2013年至今任立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。2018年11月至今兼任航天彩虹无人机股份有限公司独立董事。2020年8月至今任我爱我家独立董事。

## 2. 监事基本情况及主要经历

**花嘉俊**，男，生于1985年。上海理工大学电气工程学院自动化本科学历。历任中国工商

银行股份有限公司上海市浦东分行崂山东路支行理财经理、浦明路支行客户经理、浦东分行公司业务部对公经理，中国工商银行股份有限公司总行贵金属业务部产业金融部经理，国药融汇（上海）商业保理有限公司资金部高级经理。2020年4月至今任我爱我家金融服务事业部风控总监，2021年4月至今任我爱我家监事，2021年8月起任我爱我家监事会主席。

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

**张敏**，女，生于1971年。首都经贸大学在职研究生，助理政工师，企业文化师。1990年进入我爱我家，曾任公司团委书记、党办主任、工会副主席、党委副书记、纪委书记、企业文化部经理、营销中心副总经理；江苏百大房地产公司副总经理，物业公司总经理，云物业副总经理等职。2014年至今，任公司全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司党委书记、工会主席、党群工作部总经理；2014年至今任我爱我家职工代表监事；2016年起兼任昆明百货集团党委书记、副总经理。担任昆明市政协第十三、十四届委员会委员、云南省总工会第十二届委员会常务委员。

**刘波**，女，生于1981年。中国人民大学会计本科学历，管理学学士。历任北京蓝色光标品牌顾问有限公司高级经理，北京链家房地产经纪有限公司高级经理。2019年1月至今任我爱我家营销与品牌中心总监。2021年8月起任我爱我家职工代表监事。

**许娜**，女，生于1985年。哈尔滨师范大学教育管理本科学历，中国人民大学工商管理硕士在读。历任北京思源创新房地产经纪有限公司招聘经理。2014年4月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总经理，2021年11月起任我爱我家监事。

### 3. 高级管理人员基本情况及主要经历

**谢勇**，简历请见“董事”部分。

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

爱我家公司全局管理工作；自2013年起接手北京伟嘉安捷、北京伟业新房、北京相寓资产等管理工作；2019年1月至今任北京我爱我家集团副总裁；2020年8月至今任我爱我家副总裁。

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

**吕虹**，简历请见“董事”部分。

**代文娟**，简历请见“董事”部分。

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

**刘洋**，男，生于1977年。北京大学光华管理学院EMBA，香港大学FBM在读，具备全国房地产经纪人职业资格。2003年至今任北京爱家营企业管理有限公司相寓总经理；2019年至今任上海我爱我家房地产经纪有限公司总经理；2021年8月起任我爱我家副总裁。

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

**朱威**，男，生于1978年。南京大学物理系微电子专业理学学士，中欧国际工商学院EMBA，具备基金从业资格、董事会秘书资格证书。历任中国航天科技集团第九研究院微电子技术研究所投资经理，太合诚信投资有限公司战略总监，北京诚信能环科技有限公司副总裁，靖焯（北京）投资有限公司副总裁。2016年11月至2021年3月兼任北京北极星房地产投资基金管理有限公司独立董事。2013年1月至今任北京我爱我家副总裁；2018年4月至今任我爱我家副总裁。

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

**解萍**，简历请见“董事”部分。

## 在股东单位任职情况

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

## 在其他单位任职情况

| 任职人员姓名 | 其他单位名称             | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期      | 任期终止日期 | 在其他单位是否领取报酬津贴 |
|--------|--------------------|------------|-------------|--------|---------------|
| 谢勇     | 太和先机资产管理有限公司       | 董事长        | 2010年12月10日 |        | 否             |
| 徐建军    | 北京德恒律师事务所          | 管理合伙人、副主任  | 2004年8月11日  |        | 是             |
|        | 上海来伊份股份有限公司        | 独立董事       | 2016年11月16日 |        | 是             |
|        | 奇安信科技集团股份有限公司      | 独立董事       | 2019年5月30日  |        | 是             |
|        | 华泰联合证券有限责任公司       | 独立董事       | 2019年10月23日 |        | 是             |
|        | 北京首农食品集团有限公司       | 外部董事       | 2018年12月26日 |        | 是             |
| 陈苏勤    | 中科招商投资管理集团股份有限公司   | 联席总裁       | 2016年9月1日   |        | 是             |
|        | 上海海隼投资管理有限公司       | 执行董事、总经理   | 2015年9月22日  |        | 否             |
|        | 上海海朔投资管理中心(有限合伙)   | 执行事务合伙人    | 2015年12月14日 |        | 否             |
|        | 海南观潮企业管理中心(有限合伙)   | 执行事务合伙人    | 2020年7月27日  |        | 否             |
|        | 深圳国华网安科技股份有限公司     | 董事         | 2019年7月11日  |        | 否             |
|        | 浙江向日葵大健康科技股份有限公司   | 独立董事       | 2021年5月19日  |        | 是             |
| 常明     | 立信会计师事务所(特殊普通合伙)   | 合伙人        | 2013年9月30日  |        | 是             |
|        | 航天彩虹无人机股份有限公司      | 独立董事       | 2018年11月12日 |        | 是             |
| 郑小海    | 宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙) | 执行事务合伙人    | 2014年9月10日  |        | 否             |



|              |                  |           |            |  |   |
|--------------|------------------|-----------|------------|--|---|
| 虞金晶          | 太和先机资产管理有限公司     | 副总经理      | 2015年10月8日 |  | 是 |
| 刘中锡          | 海尔金融保理（重庆）有限公司   | 总经理、执行董事  | 2018年2月1日  |  | 是 |
|              | 海尔集团(青岛)金融控股有限公司 | 董事        | 2017年12月1日 |  | 否 |
|              | 湖南潭州教育网络科技有限公司   | 董事        | 2017年12月1日 |  | 否 |
| 张敏           | 昆明百货（集团）股份有限公司   | 党委书记、副总经理 | 2016年8月1日  |  | 否 |
| 在其他单位任职情况的说明 | 无                |           |            |  |   |

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3. 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序   | 本公司设立薪酬与考核委员会，在董事会授权下管理公司及下属控股子公司的薪酬水平与制度设计。薪酬与考核委员会根据市场薪酬调查情况，结合公司经营战略、业务流程岗位设置，确定公司的整体岗位薪酬水平和设计框架，形成公司及下属控股子公司的薪酬管理方案，并报经董事会或股东大会批准后执行。  |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据    | 公司董事、监事和高级管理人员报酬确定依据及决策程序，均依据《薪酬管理方案》中的定薪原则和决策程序，结合岗位人员的综合能力进行评估后确定。其中，高级管理人员报酬由董事会批准执行。董事（含独立董事）、监事津贴由股东大会批准执行。   |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 公司内部董事、监事（指与公司之间签订聘任合同或劳动合同的公司员工或公司管理人员兼任的董事和监事）、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核，年薪部分于每月底固定发放。年终绩效部分结合公司年度经营情况，根据每年财务审计结果，组织实施考核后发放。独立董事，外部非独立董事、外部监事（指在公司除担任董事、监事外不担任任何其他职务的董事和监事）津贴按月发放。经公司 2013 年第二次临时股东大会批准，独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。经公司 2017 年第一次临时股东大会批准，非独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。 |

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

| 姓名  | 职务     | 性别 | 年龄 | 任职状态 | 从公司获得的税前报酬总额 | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|--------|----|----|------|--------------|--------------|
| 谢勇  | 董事长、总裁 | 男  | 49 | 现任   | 88           | 否            |
| 徐建军 | 独立董事   | 男  | 48 | 现任   | 10           | 否            |



|     |                |    |    |    |          |    |
|-----|----------------|----|----|----|----------|----|
| 陈苏勤 | 独立董事           | 女  | 61 | 现任 | 10       | 否  |
| 常明  | 独立董事           | 男  | 49 | 现任 | 10       | 否  |
| 代文娟 | 董事、副总裁、审计部总经理  | 女  | 40 | 现任 | 50.66    | 否  |
| 郑小海 | 董事             | 男  | 42 | 现任 | 52.03    | 否  |
| 吕虹  | 董事、副总裁         | 女  | 50 | 现任 | 65.68    | 否  |
| 虞金晶 | 董事             | 女  | 34 | 现任 | 10       | 否  |
| 解萍  | 董事、董事会秘书       | 女  | 51 | 现任 | 69.21    | 否  |
| 高晓辉 | 副总裁            | 女  | 42 | 现任 | 96       | 否  |
| 何洋  | 副总裁、财务负责人、财务总监 | 女  | 46 | 现任 | 69.36    | 否  |
| 陈毅刚 | 副总裁            | 男  | 45 | 现任 | 61.56    | 否  |
| 刘洋  | 副总裁            | 男  | 44 | 现任 | 26.15    | 否  |
| 潘斯佳 | 副总裁            | 女  | 48 | 现任 | 62.76    | 否  |
| 朱威  | 副总裁            | 男  | 44 | 现任 | 62.76    | 否  |
| 段蟒  | 副总裁            | 男  | 52 | 现任 | 63.36    | 否  |
| 花嘉俊 | 监事会主席          | 男  | 36 | 现任 | 35.65    | 否  |
| 刘中锡 | 监事             | 男  | 44 | 现任 | 2.5      | 否  |
| 张敏  | 监事             | 女  | 50 | 现任 | 28.87    | 否  |
| 刘波  | 监事             | 女  | 40 | 现任 | 39.88    | 否  |
| 许娜  | 监事             | 女  | 36 | 现任 | 11.72    | 否  |
| 文彬  | 离任董事           | 男  | 59 | 离任 | 6.48     | 否  |
| 刘东颖 | 离任副总裁          | 女  | 54 | 离任 | 62.76    | 否  |
| 卢俊  | 离任副总裁          | 男  | 47 | 离任 | 47.78    | 否  |
| 葛欣  | 离任监事           | 女  | 37 | 离任 | 34.91    | 否  |
| 徐志涵 | 离任监事           | 男  | 41 | 离任 | 21.45    | 否  |
| 刘慧  | 离任监事           | 女  | 42 | 离任 | 32.99    | 否  |
| 张鹏  | 离任监事           | 男  | 39 | 离任 | 51.96    | 否  |
| 高志凌 | 离任监事           | 男  | 37 | 离任 | 20.32    | 否  |
| 合计  | --             | -- | -- | -- | 1,204.80 | -- |

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

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1. 本报告期董事会情况

| 会议届次        | 召开日期       | 披露日期       | 会议决议  |
|-------------|------------|------------|---|
| 第十届董事会第六次会议 | 2021年1月21日 | 2021年1月22日 | 审议通过《关于对公司子公司2020年度担保额度进行内部调剂的议案》。<br>《第十届董事会第六次会议决议公告》(2021-003号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) |

|                         |                 |                 |  |
|-------------------------|-----------------|-----------------|--|
| 第十届董事会第七次会议             | 2021 年 3 月 4 日  | -               | 审议通过《关于为全资子公司提供委托贷款的议案》。   |
| 第十届董事会第八次会议             | 2021 年 3 月 22 日 | 2021 年 3 月 23 日 | 审议通过《关于本次非公开发行 A 股股票涉及关联交易的议案》《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》，逐项审议通过《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》，审议通过《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案〉的议案》《关于〈公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告〉的议案》《关于公司与特定对象签订〈附条件生效的非公开发行股票认购协议〉的议案》《关于非公开发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施与相关主体承诺的议案》《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票相关事项的议案》《关于公司设立募集资金专用账户的议案》《关于修订〈公司募集资金管理办法〉的议案》《关于制定〈公司董事会秘书工作制度〉的议案》《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》13 项议案。《第十届董事会第八次会议决议公告》（2021-010 号）披露于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）   |
| 第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会 | 2021 年 4 月 26 日 | 2021 年 4 月 28 日 | 审议通过《公司 2020 年年度报告及摘要》《公司 2020 年度董事会工作报告》《公司 2020 年度经营层工作报告》《公司 2020 年度财务决算报告》《关于公司 2020 年度利润分配的预案》《关于 2019 年度重大资产购买之 2020 年度业绩承诺实现情况说明》《公司 2020 年度内部控制自我评价报告》《关于 2020 年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》《关于 2020 年度计提信用减值准备和资产减值准备的议案》《关于确认 2020 年度董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》《关于 2021 年度新增债务融资额度的议案》《关于 2021 年度为子公司新增债务融资提供担保额度的议案》《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》《关于子公司 2021 年度日常关联交易预计的议案》《关于会计政策变更的议案》《公司 2021 年第一季度报告》《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》《关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案》18 项议案，听取了《2020 年度独立董事述职报告》。《第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会决议公告》（2021-024 号）披露于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ） |
| 第十届董事会第十次会议             | 2021 年 5 月 14 日 | 2021 年 5 月 15 日 | 审议通过《关于调整回购股份用途的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司第二期员工持股计划相关事宜的议案》《关于〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法（草案）〉的议案》《关于全资子公司就收购华夏西部经济开发有限公司 100% 股权与关联方签署股权转让协议的议案》5 项议案。《第十届董事会第十次会议决议公告（2021-040 号）披露于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）  |
| 第十届董事会第十一次会议            | 2021 年 6 月 23 日 | 2021 年 6 月 24 日 | 审议通过《关于修订〈我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及摘要的议案》《关于修订〈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》2 项议案。《第十届董事会第十一次会议决议公告》（2021-052 号）披露于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）   |

|              |             |             |   |
|--------------|-------------|-------------|---|
| 第十届董事会第十二次会议 | 2021年8月9日   | 2021年8月10日  | 审议通过《关于前次募集资金使用情况的专项报告的议案》《关于非公开发行A股股票之<我爱我家控股集团股份有限公司关于房地产业务之自查报告>及相关承诺的议案》2项议案。<br>《第十届董事会第十二次会议决议公告》(2021-061号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )   |
| 第十届董事会第十三次会议 | 2021年8月25日  | 2021年8月27日  | 审议通过《公司2021年半年度报告及摘要》《关于修订<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》《关于修订<法律事务管理制度>的议案》《关于增补吕虹女士为公司第十届董事会非独立董事的议案》《关于聘任公司副总裁的议案》《关于召开公司2021年第二次临时股东大会的议案》6项议案。<br>《第十届董事会第十三次会议决议公告》(2021-067号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) |
| 第十届董事会第十四次会议 | 2021年10月27日 | 2021年10月29日 | 审议通过《公司2021年第三季度报告》《关于计提信用减值准备和资产减值准备的议案》《关于续聘中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2021年度财务报告及内部控制审计机构的议案》《关于召开公司2021年第三次临时股东大会的议案》4项议案。<br>《第十届董事会第十四次会议决议公告》(2021-084号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )                |
| 第十届董事会第十五次会议 | 2021年11月29日 | 2021年11月30日 | 审议通过《关于对公司子公司2021年度担保额度进行内部调剂的议案》。<br>《第十届董事会第十五次会议决议公告》(2021-094号)披露于巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )  |

## 2. 董事出席董事会及股东大会的情况

| 董事出席董事会及股东大会的情况 |              |           |              |           |         |                  |          |
|-----------------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------|------------------|----------|
| 董事姓名            | 本报告期应参加董事会次数 | 现场出席董事会次数 | 以通讯方式参加董事会次数 | 委托出席董事会次数 | 缺席董事会次数 | 是否连续两次未亲自参加董事会会议 | 出席股东大会次数 |
| 谢勇              | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 徐建军             | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 陈苏勤             | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 常明              | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 代文娟             | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 郑小海             | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 吕虹              | 2            | 0         | 2            | 0         | 0       | 否                | 2        |
| 虞金晶             | 10           | 1         | 9            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 解萍              | 10           | 4         | 6            | 0         | 0       | 否                | 4        |
| 文彬<br>(报告期内离任)  | 7            | 3         | 4            | 0         | 0       | 否                | 2        |

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

## 3. 董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

#### 4. 董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

报告期内，公司董事严格遵守有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定和要求，恪尽职守、勤勉尽责，按时出席股东大会、董事会会议及专门委员会会议，认真审议各项议案及相关文件，会前主动及时了解公司经营及运作情况，对董事会审议的各项议案提前进行深入了解和研究；会中对公司的重大治理和经营事项进行充分讨论与审议，认真表决，积极建言献策，对年度内发生的对子公司担保、利润分配、内部控制评价报告、重大资产重组业绩承诺期满减值测试情况、使用部分自有资金进行证券及理财产品投资、会计政策变更、关联交易、非公开发行、员工持股计划、高管人员聘任、续聘年报及内控审计机构等重大事项进行了独立、客观、公正的判断及审议，为公司董事会作出更加符合公司发展、更加科学合理的战略决策起到了积极的推动作用；会后督促管理层严格执行股东大会和董事会的各项决议，积极推进股东大会、董事会各项决议的实施，为不断规范公司法人治理结构，完善公司治理机制，确保董事会科学决策和规范运作，维护公司和全体股东尤其是中小股东的合法权益发挥了积极作用。独立董事忠实履行独立董事职责，针对报告期内的重大事项，从行业发展、财务、法律等多角度提出专业性意见和合理建议并做出独立判断，并在此基础上，独立、客观、审慎地对发表独立意见，履行监督职能。报告期内，公司董事未对本年度历次会议审议的议案提出异议，公司在经营发展决策、内部制度建设、人员任免、对外投资等各重大方面充分考虑及采纳董事提出的建设性意见。

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

| 委员会名称    | 成员情况                      | 召开会议次数 | 召开日期       | 会议内容  | 提出的重要意见和建议   | 其他履行职责的情况 | 异议事项具体情况（如有） |
|----------|---------------------------|--------|------------|---|--|-----------|--------------|
| 战略与投资委员会 | 谢勇（召集人）、徐建军、陈苏勤、常明、代文娟、解萍 | 1      | 2021年4月25日 | 1. 审议《公司2020年度董事会工作报告》；2. 审议《公司2020年度经营层工作报告》；3. 审议《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》 | 战略与投资委员会按照相关法规以及公司章程、《董事会议事规则》开展工作，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案，并提交公司董事会审议。 | 不适用       | 无            |

|          |                        |   |             |   |  |   |     |   |
|----------|------------------------|---|-------------|---|--|---|-----|---|
| 审计委员会    | 常明（召集人）、徐建军、陈苏勤、代文娟    | 4 | 2021年1月11日  | 与年审会计师沟通年度总体审计计划和关键审计事项，审阅了《注册会计师与治理层的沟通函》和公司编制的财务会计报表。   | 确定了年度总体审计计划，认为：公司编制的财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量情况，并同意以此财务报表为基础进行2020年度的财务审计工作。 | 督促制定并推进执行年报审计工作计划。保持与会计师的密切沟通，及时了解审计工作进展和会计师关注的问题，督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作。 | 无   |   |
|          |                        |   | 2021年4月25日  | 1. 听取年审会计师关于公司2020年度财务报告审计事项的汇报；2. 审议公司2020年度经审计的财务报告；3. 审议《公司2020年度内部控制自我评价报告》；4. 审议《关于2020年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》5. 审议《关于2020年度计提信用减值准备和资产减值准备的议案》；6. 审议《公司2021年第一季度报告》 | 就公司2020年度财务报告相关问题进行沟通。一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。                                       |   | 无   |   |
|          |                        |   | 2021年8月24日  | 审议《公司2021年半年度报告及摘要》   | 就公司2021年半年度财务报告相关问题进行沟通。一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。                                     |   | 不适用 | 无 |
|          |                        |   | 2021年10月26日 | 1. 审议《公司2021年第三季度报告》；2. 审议《关于续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务报告及内部控制审计机构的议案》   | 经过充分沟通讨论，一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。  |   | 不适用 | 无 |
| 提名委员会    | 徐建军（召集人）、谢勇、陈苏勤、常明、解萍  | 1 | 2021年8月24日  | 1. 审议《关于增补吕虹女士为公司第十届董事会非独立董事的议案》；2. 审议《关于聘任公司副总裁的议案》  | 对董事候选人及拟聘高管的教育背景、工作经历、任职资格等进行认真审核，一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。                           | 不适用   | 无   |   |
| 薪酬与考核委员会 | 陈苏勤（召集人）、谢勇、徐建军、常明、代文娟 | 2 | 2021年4月25日  | 1. 审议《关于2020年度董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》；2. 审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》   | 经过充分沟通讨论，一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。  | 不适用   | 无   |   |
|          |                        |   | 2021年5月13日  | 1. 审议《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》；2. 审议《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》  | 经过充分沟通讨论，一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。  | 不适用   | 无   |   |

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、公司员工情况



## 1. 员工数量、专业构成及教育程度

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 报告期末母公司在职员工的数量（人）         | 64        |
| 报告期末主要子公司在职员工的数量（人）       | 50,429    |
| 报告期末在职员工的数量合计（人）          | 50,493    |
| 当期领取薪酬员工总人数（人）            | 43,767    |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人） | 1,440     |
| 专业构成                      |           |
| 专业构成类别                    | 专业构成人数（人） |
| 生产人员                      | 0         |
| 销售人员                      | 43,994    |
| 技术人员                      | 799       |
| 财务人员                      | 423       |
| 行政人员                      | 1,115     |
| 其他人员                      | 4,162     |
| 合计                        | 50,493    |
| 教育程度                      |           |
| 教育程度类别                    | 数量（人）     |
| 硕士及以上                     | 101       |
| 本科                        | 5,705     |
| 专科                        | 20,279    |
| 专科以下                      | 24,408    |
| 合计                        | 50,493    |

注：截止报告期末，公司及其下属子公司共有离退休职工 1440 人，均纳入社会保障体系，按照社保有关规定享受离退休待遇。为体现公司对退休人员的关心和关爱，每年公司为退休职工承担企业性补贴 107.63 万元、节日慰问金、生病住院慰问金、丧葬慰问金 46.23 万元等费用。2021 年公司为退休职工承担的费用共计约 153.86 万元。

## 2. 薪酬政策

围绕公司战略及业务发展需要，公司持续推进薪酬绩效管理体系建设，完善薪酬与绩效管理制度，进一步吸引、激励和保留核心人才，牵引人效提升和价值创造，促进公司业务目标的实现，使员工共享公司发展成果。

根据国家法律法规、公司战略目标及年度经营计划确定全面薪酬管理政策，同时设置动态调整机制，根据外部市场变动、内部组织变革实施敏捷调整。在成本预算合理的前提下，保持薪酬水平对外竞争力性，对内公平性。全面薪酬中员工货币薪酬主要由固定收入和浮动收入组成。固定收入基于岗位价值与员工胜任度定薪，浮动收入根据经营业绩情况及组织业



绩效考核结果、个人业绩考核结果确认。根据各层级各岗位实施不同的绩效考核方式，并在工作质量、效率及经济价值等方面进一步完善了可量化、可考核的定量、定性指标。同时基于地区差异、业务特点、当期业绩牵引重点等要素实施差异化薪酬。公司继续加强符合公司经营要求的多层次短中长期激励体系，不断迭代多种形式的激励政策，从多种角度激励员工，促进员工与组织的共同发展，实现员工与企业共成长。

2021年度，公司推出第二期员工持股计划，参加对象为公司的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员、公司及控股子公司的中高层管理人员和核心业务技术骨干600多人，员工通过创造价值分享公司发展成果，充分调动员工的积极性，提升公司的凝聚力和核心竞争力，确保公司未来发展战略和经营目标的实现，为股东带来更高效、更持久的回报。

### 3. 培训计划

人才是公司的核心生产力，公司在2021年度以数字化培训系统为基础，进一步完整培训体系，继续加大对各层次人才的培训投入：

(1) 认证讲师数量达到1738人，公司全国范围内注册使用“繁星”系统的员工在员工总数占比已超过91%，经纪人100%注册。全年使用繁星系统进行培训的城市公司达到32家，全公司参与培训的累计人数超过5万人，人均培训学时达到41.8小时/人。

(2) 根据城市公司生命周期不同阶段的需求特征，实施了分级培训体系，构建适应各类各层级人员需求的学习地图，保证培训资源精准投入到重点人群重点能力上。

(3) 为业务人员打造的“星途”计划，实现了直营与加盟自营业务团队100%覆盖和100%参与。

(4) 完成了上千门课程的制作，促进了城市间学习资源的共享，繁星学习日参与率整体保持在80%以上。

### 4. 劳务外包情况

√适用 □不适用

|                |            |
|----------------|------------|
| 劳务外包的工时总数（小时）  | 2,606,036  |
| 劳务外包支付的报酬总额（元） | 97,633,146 |

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

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

公司致力于不断创造价值，重视对投资者的合理回报，坚持持续、稳定的利润分配政策。在公司章程中明确了利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容、分配形式及现金分红在利

利润分配中的优先地位、现金分红在利润分配中的比例等内容，并持续完善利润分配政策，增强现金分红透明度。公司通过《未来三年股东分红回报规划（2020-2022 年）》，保持利润分配政策的连续性和稳定性，对投资者形成稳定的回报预期，保障公司的健康发展与股东的合法权益相兼顾。

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

报告期内，公司严格执行公司章程及《未来三年股东分红回报规划（2020-2022 年）》中有关利润分配政策的相关规定。经公司 2021 年 5 月 26 日召开的 2020 年年度股东大会审议通过，公司以扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.13 元（含税），本次合计派发现金股利 30,168,279.41 元。本次权益分派以 2021 年 6 月 24 日为股权登记日，以 2021 年 6 月 25 日为除权除息日。上述《2020 年年度权益分派方案》于 2021 年 6 月 25 日执行完成。

| 现金分红政策的专项说明                         |  |
|-------------------------------------|--|
| 是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：              | 是。公司2020年年度权益分派方案经2021年5月26日召开的2020年年度股东大会审议通过。上述分配方案符合公司章程和《未来三年股东分红回报规划（2020-2022年）》的规定及股东大会决议的要求。                     |
| 分红标准和比例是否明确和清晰：                     | 是。   |
| 相关的决策程序和机制是否完备：                     | 是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。公司利润分配预案经过了董事会、监事会审议，独立董事发表意见，并经股东大会审议通过。股东大会审议该预案时，充分听取中小股东意见，对中小投资者的表决单独计票，并将计票结果公开披露。 |
| 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：                | 是。公司独立董事对 2020 年度利润分配预案发表了独立意见。  |
| 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护： | 是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、股东大会上充分听取中小股东意见、接听并回复股东热线电话、回复投资者关系互动平台提问等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。      |
| 现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：        | 不适用。公司报告期末对现金分红政策进行调整或变更。  |

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

## 2. 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

|               |   |
|---------------|---|
| 每 10 股送红股数（股） | 0 |
|---------------|---|

|   |               |
|---|---------------|
| 每 10 股派息数 (元) (含税)  | 0.08          |
| 每 10 股转增数 (股)   | 0             |
| 分配预案的股本基数 (股)   | 2,355,500,851 |
| 现金分红金额 (元) (含税)   | 18,844,006.81 |
| 以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)  | 0             |
| 现金分红总额 (含其他方式) (元)  | 18,844,006.81 |
| 可分配利润 (元)   | 75,347,432.15 |
| 现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例   | 100.00%       |
| 本次现金分红情况  |               |
| <p>本公司《公司章程》对现金分红政策已作出明确规定,《公司章程》规定“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”。公司 2021 年度利润分配预案采用了现金分红的形式,分红标准和分红比例明确清晰,符合公司章程所规定的“每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”,且满足公司出具的《未来三年股东分红回报规划 (2020-2022 年)》相关规定。</p>   |               |
| 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明   |               |
| <p>2021 年度,公司拟以总股本 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。本次利润分配方案实施时,自分配预案披露至实施利润分配的股权登记日期间,如公司享有利润分配权的股份总数由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因发生变化的,公司将以实施分配方案时股权登记日的享有利润分配权的股份总数为基数,按照分配总额不变的原则对每股分红金额进行相应调整,具体每股分红以实际派发为准。公司本期不送红股,不以资本公积金转增股本。该分配预案尚需提交公司 2021 年年度股东大会批准。</p> |               |

## 十一、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及其实施情况。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评及激励情况

公司依据行业状况及公司实际经营情况,制定科学合理的薪酬激励机制,并按相关规定报董事会或股东大会审批。公司高级管理人员由董事会聘任,董事会下设的薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的工作能力、履职情况进行评价,由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体,负责按绩效评价标准和程序对高级管理人员实施年度绩效考核。年初根据公

司经营战略和年度经营目标，结合高级管理人员的岗位职责、制定绩效考核目标。对工作目标完成情况采取季度分析、年度述职考评。根据高级管理人员的履行职责情况年度业绩完成情况分配年度绩效薪酬。

报告期内，为进一步健全和完善公司激励约束机制，增强董事、监事、高级管理人员以及中层管理人员、业务骨干、关键技术骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，确保战略目标的实现，公司根据相关法律法规，秉持创造价值、分享价值的理念，推出了第二期员工持股计划，将公司利益、股东利益和核心员工利益相结合，促进公司持续健康发展，从而创造更大价值，回报投资者。

## 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                    | 368  | 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 | 627  | 66,439,073 | （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。<br>（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 | 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。 |

|               |  |  |  |  |
|---------------|--|--|--|--|
| 高层管理人员和核心业务骨干 |  | 划草案修订稿的部分内容进行修订。<br>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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 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)。 |  |  |
|---------------|--|--|--|--|

### 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         | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 高晓辉 | 副总裁            | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 何洋  | 副总裁、财务负责人、财务总监 | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 吕虹  | 董事、副总裁         | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 代文娟 | 董事、副总裁、审计部总经理  | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 陈毅刚 | 副总裁            | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 刘洋  | 副总裁            | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 朱威  | 副总裁            | 0       | 762,266 | 0.03%        |
| 段蟒  | 副总裁            | 0       | 666,983 | 0.03%        |
| 解萍  | 董事、董事会秘书       | 0       | 381,133 | 0.02%        |
| 郑小海 | 董事             | 0       | 285,850 | 0.01%        |
| 花嘉俊 | 监事会主席          | 0       | 190,567 | 0.01%        |
| 刘波  | 监事             | 0       | 285,850 | 0.01%        |
| 许娜  | 监事             | 0       | 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

### 报告期内股东权利行使的情况

报告期内，公司首期员工持股计划作为股东通过网络投票出席公司 2021 年第一次临时股东大会和 2020 年年度股东大会、2021 年第二次临时股东大会并行使股东权利，对上述股东大会审议的提案均投了赞成票。

### 报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用  不适用



报告期内，公司首期、第二期员工持股计划的部分参与对象已离职，根据《首期员工持股计划方案》《首期员工持股计划管理办法》和《第二期员工持股计划方案》《第二期员工持股计划管理办法》的相关规定，对离职人员持有的员工持股计划份额进行了转让，受让方均为公司正式员工，符合员工持股计划参与人资格，与公司5%以上股东、实际控制人不存在关联关系或者一致行动关系，相关处置符合员工持股计划的约定。

### 员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

2021年7月13日，公司召开第二期员工持股计划首次持有人大会选举张斌先生、杨璐女士为第二期员工持股计划管理委员会委员，并同意与经公司委任的管理委员会主任黄莉女士共同组成本次员工持股计划管理委员会。上述委员会委员任期与公司第二期员工持股计划的存续期一致。

鉴于公司第二期员工持股计划管理委员会原委员张斌先生已离职，公司于2021年12月29日召开第二期员工持股计划第二次持有人大会增补李亚君女士为公司第二期员工持股计划管理委员会委员。

鉴于公司首期员工持股计划管理委员会原主任张斌先生已离职，根据《首期员工持股计划方案》的规定，2021年10月26日公司委任黄莉女士为首期员工持股计划管委会主任。

上述事项具体内容详见本公司分别于2021年7月15日和2021年12月31日刊登于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《第二期员工持股计划首次持有人大会决议暨选举管理委员会委员的公告》（2021-059）和《第二期员工持股计划第二次持有人大会决议公告》（2021-097号）。

### 员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

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，按照权益工具的公允价值确认股份支付成本，该等费用计入2021年度相关费用48,683,664.52元和资本公积48,683,664.52元。

### 报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

### 其他说明



### （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当时市场的情况决定何时减持公司股票，减持方案由管理委员会提出，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。

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 2020 年 6 月 23 日、2020 年 7 月 3 日和 2021 年 12 月 31 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会第五十次会议决议公告》（2020-045 号）、《第九届监事会第二十八次会议决议公告》（2020-046 号）、《关于 2019 年度激励基金计提和分配方案的公告》（2020-047 号）、《关于首期员工持股计划实施进展暨完成股票购买的公告》（2020-048 号）和《关于首期员工持股计划锁定期届满的提示性公告》（2021-098 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实施进展情况具体内容详见公司分别于2021年5月15日、2021年5月27日、2021年6月5日、2021年6月24日、2021年7月13日和2022年2月17日披露于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第十届董事会第十次会议决议公告》（2021-040号）、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》及摘要（2021-043号）、《2020年年度股东大会决议公告》（2021-047号）、《关于第二期员工持股计划实施进展的公告》（2021-049号）、《第十届董事会第十一次会议决议公告》（2021-052号）、《关于修订公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的公告》（2021-054号）、《我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案修订稿）》及摘要（2021-055号）《关于第二期员工持股计划非交易过户及股票购买完成暨实施进展的公告》（2021-057号）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）等相关公告。

### 3. 其他员工激励措施

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1. 内部控制建设及实施情况

公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，基于组织架构和运作模式设计并实施内部控制，建立了较为完善的内部控制体系及公司治理的各项基础制度框架，并在经营管理活动中得到较有效地贯彻实施。公司内部控制管理制度及内部控制框架适用于公司包括业务和财务的所有流程及子公司和业务单元，构建了从董事会、管理层、总部职能部门到各城市公司、各业务单元分层级的内控体系工作机制，以确保财务报告的真实、完整、准确；确保公司在重大方面能够有效防范和控制经营风险，保证公司资产的安全、完整以及经营管理活动的有序开展。内部控制体系及各项内部控制制度具备合理性、完整性和有效性。公司内部控制自我评价的形式、内容符合《企

业内部控制基本规范》《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及有关法律、法规、规范性文件的要求，真实、准确地反映了目前公司内部控制工作的实施情况。

报告期内，公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报告资产总额的 92.87%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 88.13%，涵盖了公司经营管理的各个方面，不存在重大遗漏。报告期，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和其他内部控制监管要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，有序开展内部控制规范工作。一是，根据监管部门相关法律法规要求结合实际情况及业务发展需要，对部分制度、规则进行完善，制定或修订了《董事会秘书工作制度》《募集资金管理办法》《第二期员工持股计划管理办法》《内幕信息知情人登记管理制度》《法律事务管理制度》；二是，强化内部审计监督，通过强化审计部及内控合规部的职能，对公司及子公司的内部控制建设、内部控制评价、风险管理等工作进行指导、监督、检查，加强内审部门及内控合规部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度；三是，加强内部控制培训及法规学习，及时组织董事、监事、高级管理人员及相关人员参加监管合规培训和对相关法律法规、规范性文件和部门规章及公司制度的学习，进一步提高相关人员的合规和规范意识，切实提高公司规范化运作水平。

## 2. 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

| 公司名称         | 整合计划   | 整合进展      | 整合中遇到的问题 | 已采取的解决措施 | 解决进展 | 后续解决计划 |
|--------------|--|-----------|----------|----------|------|--------|
| 华夏西部经济开发有限公司 | 2021年纳入公司合并报表范围，按照公司统一管理体系进行管理，实现对资产、人员、财务、机构的集合管理，实现业务的协同和赋能。 | 已纳入合并报表范围 | 无        | 无        | 无    | 无      |
| 华邦物业管理有限     | 2021年纳入公司合并报表范围，按照公司统一管理体系进行管理，实现对资产、人员、财务、机构的集合管理，实现业务的协同和赋能。 | 已纳入合并报表范围 | 无        | 无        | 无    | 无      |

## 十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1. 内控自我评价报告

|                |  |
|----------------|--|
| 内部控制评价报告全文披露日期 | 2022 年 4 月 27 日                            |
| 内部控制评价报告全文披露索引 | 《2021年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn |

| 纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例 | 92.87%  |  |
|------------------------------|---|--|
| 纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例 | 88.13%  |  |
| 缺陷认定标准                       |   |  |
| 类别                           | 财务报告  | 非财务报告  |
| 定性标准                         | <p><b>重大缺陷：</b></p> <p>(1) 董事、监事和高层管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为；</p> <p>(2) 更正已公布的财务报告；</p> <p>(3) 违规泄露财务报告、并购、投资等重大信息，导致公司股价严重波动或公司形象出现严重负面影响；</p> <p>(4) 公司审计委员会和审计部对内部控制监督无效；</p> <p>(5) 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报等情况时，认定为重大缺陷。</p> <p><b>重要缺陷：</b></p> <p>(1) 未经授权进行担保、投资有价证券、金融衍生品交易和处置产权/股权、关联交易造成经济损失；</p> <p>(2) 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告；</p> <p>(3) 公司财务人员或相关业务人员权责不清，岗位混乱，涉嫌经济、职务犯罪，被移交司法机关；</p> <p>(4) 因执行政策偏差、核算错误等，受到处罚或公司形象出现严重负面影响；</p> <p>(5) 销毁、藏匿、随意更改发票/支票等重要原始凭证，造成经济损失；</p> <p>(6) 现金收入不入账、公款私存或违反规定设立“小金库”等情况，认定为重要缺陷。</p> | <p><b>重大缺陷：</b></p> <p>(1) 董事会及其专门委员会、监事会、经理层职责权限、任职资格和议事规则缺乏明确规定，或未按照权限和职责履行；</p> <p>(2) 因决策程序不科学或失误，导致重大并购失败，或者新并购的单位不能持续经营；</p> <p>(3) 公司投资、采购、销售、财务等重要业务缺乏控制或内部控制系统整体失效；</p> <p>(4) 违反国家法律或内部规定程序，出现重大环境污染或质量等问题，引起政府或监管机构调查或引发诉讼，造成重大经济损失或公司声誉严重受损；</p> <p>(5) 内部控制重大和重要缺陷未得到整改等情况时，认定为重大缺陷。</p> <p><b>重要缺陷：</b></p> <p>(1) 重大业务未遵守政策要求，缺乏民主决策程序；</p> <p>(2) 未开展风险评估，内部控制设计未覆盖重要业务和关键风险领域，不能实现控制目标；</p> <p>(3) 未建立信息搜集机制和信息管理制度，内部信息沟通存在严重障碍。对外信息披露未经授权。信息内容不真实，遭受外部监管机构处罚；</p> <p>(4) 未建立举报投诉和举报人保护制度，或举报信息渠道无效；</p> <p>(5) 全资、控股各单位未按照法律法规建立恰当的治理结构和管理制度，决策层、管理层职责不清，未建立内控制度，</p> |

|                |   |   |
|----------------|---|---|
|                | <b>一般缺陷:</b><br>(1) 可能有财务信息错报, 但只对信息准确性有轻微影响, 不会影响使用者的判断;<br>(2) 外部审计中非重要的发现。                             | 管理散乱;<br>(6) 各单位的委派代表未按规定履行职责, 造成公司利益受损;<br>(7) 违反国家法律或内部规定程序, 出现环境污染或质量等问题, 在国家级新闻媒体频繁报道, 造成经济损失或公司声誉受损, 认定为重大缺陷。<br><b>一般缺陷:</b><br>除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷。 |
| 定量标准           | 重大缺陷: 潜在错报金额 $\geq$ 利润总额的 5%;<br>重要缺陷: 利润总额的 5% $>$ 潜在错报金额 $\geq$ 利润总额的 1%;<br>一般缺陷: 潜在错报金额 $<$ 利润总额的 1%。 | 重大缺陷: 非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额 $\geq$ 利润总额的 5%;<br>重要缺陷: 利润总额的 5% $>$ 非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额 $\geq$ 利润总额的 1%;<br>一般缺陷: 非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额 $<$ 利润总额的 1%。      |
| 财务报告重大缺陷数量(个)  |   | 0   |
| 非财务报告重大缺陷数量(个) |   | 0   |
| 财务报告重要缺陷数量(个)  |   | 0   |
| 非财务报告重要缺陷数量(个) |   | 0   |

## 2. 内部控制审计报告

| 内部控制审计报告中的审议意见段   |  |
|---|--|
| 我爱我家控股集团股份有限公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 |  |
| 内控审计报告披露情况  | 披露                                       |
| 内部控制审计报告全文披露日期  | 2022 年 4 月 27 日                          |
| 内部控制审计报告全文披露索引  | 《2021年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn |
| 内控审计报告意见类型  | 标准无保留意见                                  |
| 非财务报告是否存在重大缺陷   | 否  |

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否



## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》及中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》和云南证监局《关于开展上市公司治理专项行动的通知》，报告期内，公司对照证监会下发的上市公司治理专项自查清单，对照云南证监局下发通知中关于切实提高上市公司规范运作水平重点聚焦的方面，对公司治理状况进行了全面回顾与自查。

为确保本次活动的顺利进行，公司成立了以董事长为组长，以证券事务办公室为具体办事机构的专项活动工作组，全面负责本次公司治理专项活动的开展。通过认真、全面自查，公司已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律、法规的规范要求，建立了公司治理的各项基础制度框架并有效执行，公司治理规范有效。公司形成了较为完整的内部控制体系，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，公司自上市以来内部控制无重大缺陷。但随着公司发展，内部、外部环境不断的发生变化，公司仍需要继续加强自身建设、规范运作，不断提高公司治理和经营管理水平，进一步完善内部控制体系，同时，内控制度修订，加强各项制度执行力，发挥董事会各专门委员会、独立董事、监事会作用等是长期任务，需要持之以恒、长抓不懈地深入进行。为此，公司提出了：进一步提升公司治理及规范运作水平，根据最新的法律法规及监管要求，结合公司的实际情况，不断完善相关内控制度；进一步发挥董事会各专门委员会、独立董事的作用；进一步加强对公司控股股东、董事、监事及高级管理人员在相关法律法规的持续学习和培训，持续增强其工作的规范性和自律意识的整改措施，并持续加强。

公司将以本次自查整改活动为契机，将公司治理活动作为持久的系统工程，不断深入持续开展下去，坚持敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者，牢记初心使命，诚实守信、规范运作，专注主业、稳健经营，不断提高经营水平和发展质量，切实维护公司及股东，特别是中小股东利益。



## 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

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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。

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

未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

## 二、社会责任情况

作为一家成立二十二年的社会服务型企业，我爱我家成立于社区，成长于社区，企业的成长与社区的繁盛紧密相连，公司坚信居住服务行业的客户价值和社会使命。公司追求“以保障好群众性住房需要为本”“以提高居住品质为核心”“以平衡住宅供需为目标”“以协调居住市场资源”为己任的经营理念，坚守“解决居民的居住问题，实现住有所居，美好居住”的初心，基于自身数字化房屋经纪优势与旗下品牌相寓的业务优势，通过科技与创新提升“行业价值”和“社会价值”，推动住房租赁稳步发展，积极参与社区建设，在生活、环境、健康、应急、房产等五大社区守护计划中发挥出重要作用，践行企业责任担当，实现美好居住，促进公司与社会的协调、和谐发展。

2022 年，公司将在洞察美好居住“原动力”基础上，齐心协力打造“三个一工程”。同时构建技术上的“数字力”，提升卓越运营的“向心力”，强化品质服务的“渗透力”，贡献社会和谐“公益力”，打造幸福企业，履行安家使命。

报告期内，公司履行社会责任的具体情况详见公司与本报告同日刊登于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上的《我爱我家控股集团股份有限公司 2021 年社会责任报告》。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

| 承诺事由      | 承诺方  | 承诺类型   | 承诺内容  | 承诺时间        | 承诺期限 | 履行情况  |
|-----------|--|--|---|-------------|------|---|
| 资产重组时所作承诺 | 昆明百货大楼(集团)股份有限公司(自2018年4月27日起,公司中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”,公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”)  | 公司2011年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺                     | 关于现金分红的承诺:本公司承诺,在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下,公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的10%。   | 2011年12月27日 | 持续履行 | 该承诺为长期承诺,截至目前,公司无违反承诺的情形,历年均按公司章程规定,严格履行现金分红承诺。 |
| 资产重组时所作承诺 | 昆百大及太和先机实际控制人谢勇;<br>昆百大控股股东太和先机;<br>参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)(原简称“茂林泰洁”,现已更名为上海龙撼企业管理中心(有限合伙))、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)(原简称“新中吉文”,现已更名为上海新中吉文企业管理中心(有限合伙))、达孜时潮投资管理有限公司(以下简称“达孜时潮”)、陆斌斌、徐斌 | 公司2017年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺 | 减少和规范关联交易的承诺:<br>1. 谢勇及太和先机承诺, 其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利; 在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时, 回避表决。<br>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺, 将按照有关规定行使股东权利; 在股东大会对涉及其及其控制的相关企业的关联交易进行表决时, 回避表决。<br>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺, 将避免一切非法占用昆百大及其合并范围内子公司的资金、资产的行为, 不要求昆百大及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保; 其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与昆百大及其子公司的关联交易; 对无法避免或有合理原因而发生的关联交易, 将遵循市场公正、公平、公开的原则, 依法签订协议, 履行合法程序, 按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序, 不通过关联交易损害昆百大及其他股东的合法权益; 对于因违反上述承诺而给昆百大或其子公司造成的一切损失, 承担赔偿责任。<br>上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效, 自承诺人持有昆百大股份及依照有关规定被认定为昆百大关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。 | 2017年2月24日  | 持续履行 | 持续履行中。截至目前, 无违反承诺情形。                            |
| 资产重组时所作承诺 | 谢勇;<br>太和先机;   | 公司2017年发行股   | 避免同业竞争的承诺:<br>1. 谢勇及太和先机承诺, 其单独控制的及/或其作为控股股东/   | 2017年2      | 持续履行 | 持续履行中。截至目前, 无违反承诺                               |

|          |  |  |  |                 |      |                     |
|----------|--|--|--|-----------------|------|---------------------|
| 作承诺      | 参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌         | 份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺             | <p>实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。</p> <p>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务；其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与对昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。</p> <p>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保昆百大及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；将不利用昆百大股东的身份，进行其他任何损害昆百大及其子公司权益的活动；如其及相关企业从任何第三者获得的任何商业机会与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知昆百大，并尽力将该等商业机会让与昆百大及其子公司；如昆百大认定其或其投资或控制的相关企业正在或将要从事的业务与昆百大及其子公司存在同业竞争，其及其投资或控制的其他企业将终止或向无关联第三方转让相关企业的有关业务和资产；如其及其控制的其他企业与昆百大及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑昆百大及其子公司的利益。其对因违反上述承诺及保证而给昆百大造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p> | 月 24 日          |      | 情形。                 |
| 资产重组所作承诺 | 谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌 | 公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺 | <p>保证上市公司独立性的承诺：</p> <p>本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用昆百大的资金、资产；不以昆百大资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。</p>   | 2017 年 2 月 24 日 | 持续履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |

|                 |   |   |   |                        |              |   |
|-----------------|---|---|---|------------------------|--------------|---|
| <p>资产重组所作承诺</p> | <p>参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌；<br/>不参与业绩承诺的交易对方天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）（以下简称“东银玉衡”）、赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“瑞德投资”）、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾投资管理有限公司（以下简称“西藏利禾”）、吉安太合达利投资管理有限公司（以下简称“太合达利”）、北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）（以下简称“执一爱佳”）</p> | <p>公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺</p> | <p>若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25% 的限制及其他相关限制。<br/>承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。</p> | <p>2017 年 2 月 24 日</p> | <p>按规定履行</p> | <p>本次交易完成后，承诺人均未在上市公司担任董事或高级管理人员。承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期承诺已履行完毕，并已按规定完成解除限售手续。<br/>该承诺已履行完毕。</p>  |
| <p>资产重组所作承诺</p> | <p>昆百大控股股东、本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机</p>   | <p>公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺</p> | <p>股份锁定的承诺：<br/>本次交易配套募集资金认购对象太和先机承诺，在本次交易中认购的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不进行转让；本次发行完成后，由于昆百大送股、转增股本等原因增持的公司股份，亦遵守上述锁定期安排。</p>   | <p>2017 年 2 月 24 日</p> | <p>36 个月</p> | <p>限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。<br/>鉴于该部分股份的限售期限已届满，公司于 2021 年 2 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售预登记手续，并于上市日 2021 年 2 月 5 日前一交易日（2021 年 2 月 4 日）收市后正式完成解除限售的变更登记。<br/>该承诺已履行完毕。</p> |



|          |   |  |   |                                 |       |                     |
|----------|---|--|---|---------------------------------|-------|---------------------|
| 资产重组所作承诺 | 交易对方刘田、新中吉文、徐斌、茂林泰洁、张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳              | 公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺     | 关于 60 个月内不谋求上市公司实际控制权的承诺：<br>为保证昆百大控制权的稳定性，本次交易完成后，承诺人认可并尊重谢勇作为昆百大实际控制人的地位，不对谢勇在昆百大经营发展中的实际控制地位提出任何形式的异议。自本次交易完成后 60 个月内，承诺人不谋求上市公司的控制权，且其中刘田和新中吉文不与本次交易除刘田/新中吉文以外的其他交易对方及昆百大其他股东、徐斌和茂林泰洁不与本次交易除徐斌/茂林泰洁以外的其他交易对方及昆百大其他股东、其他承诺人不与本次交易的其他交易对方及上市公司其他股东通过口头或书面的一致行动协议、约定或安排谋求共同扩大对昆百大表决权的数量。   | 2017 年 3 月 19 日                 | 60 个月 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 资产重组所作承诺 | 交易对方刘田、新中吉文、徐斌、茂林泰洁、张晓晋、李彬、达孜时潮、陆斌斌、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳              | 公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺     | 关于不担任/不向昆百大推荐董事、监事及高级管理人员的承诺：<br>1. 本次交易完成后 60 个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出提名董事、监事及高级管理人员候选人的议案；本次交易完成后 60 个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出罢免公司在任董事、监事或高级管理人员，改组公司董事会、监事会，新增公司董事会、监事会成员等改变公司董事会、监事会现有人员组成结构或对董事会、监事会、高级管理人员组成结构产生实质性影响的议案。<br>2. 自然人交易对方刘田、徐斌、张晓晋、李彬、陆斌斌、要嘉佳、赵铁路承诺，本次交易完成后 60 个月内，其不担任昆百大董事、监事及高级管理人员。  | 2017 年 3 月 19 日                 | 60 个月 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 资产重组所作承诺 | 谢勇  | 公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺     | 未来 60 个月不放弃上市公司控制权的承诺：<br>1. 自本次交易完成之日起 60 个月内，不放弃上市公司的实际控制权，不主动放弃在上市公司董事会及股东大会的表决权，不通过委托、协议安排或其他方式变相放弃对上市公司的表决权，不协助任何第三人谋求上市公司控股股东及实际控制人的地位；<br>2. 自本次交易完成之日起 60 个月内，不减持本人直接或间接持有的上市公司股份，并将根据资本市场情况及本人实际需要，适时增持上市公司股份，并按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定披露、执行股票交易事项。  | 2017 年 8 月 14 日                 | 60 个月 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 资产重组所作承诺 | 我爱我家控股股东太和先机；我爱我家及太和先机之实际控制人谢勇；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“湖南玖行”） | 公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100% 股权所做承诺 | 减少和规范关联交易的承诺：<br>1. 谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。<br>2. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用我爱我家及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求我爱我家及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与我爱我家及其子公司的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害我爱我家及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给我爱我家或其子公司造成的一切损失承担赔偿责任。<br>上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有我爱我家股份及依照有关规定被认定为我爱我家关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。 | 2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月 10 日 | 按规定履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |



|          |  |  |  |                                 |         |   |
|----------|--|--|--|---------------------------------|---------|---|
| 资产重组所作承诺 | 谢勇；<br>太和先机；<br>参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行 | 公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100% 股权所做承诺 | <p>避免同业竞争的承诺：</p> <p>1. 谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。将不利用我爱我家股东的身份，进行其他任何损害我爱我家及其子公司权益的活动。</p> <p>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与我爱我家及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务。其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。</p> <p>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保我爱我家及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；如其及相关企业从任何第三者获得的任何日常业务经营机会与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知我我爱我家，并尽力将该等商业机会让与我爱我家及其子公司；如我爱我家认定其或其投资或者控制的相关企业正在或将要从事的业务与我爱我家及其子公司存在同业竞争，其及其投资或者控制的其他企业将进行减持直至全部转让相关企业持有的有关资产和业务；如其及其控制的其他企业与我爱我家及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑我爱我家及其子公司的利益。</p> <p>其对因违反上述承诺及保证而给我我爱我家造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，上述承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p> | 2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月 10 日 | 按规定履行   | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。   |
| 资产重组所作承诺 | 参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行                 | 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   | <p>业绩承诺与补偿：</p> <p>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。</p>  | 2019 年 4 月 16 日                 | 3 个会计年度 | <p>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。</p> <p>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</p> |

|          |   |   |  |   |             |   |
|----------|---|---|--|---|-------------|---|
|          |   |   |  |   |             | <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 资产重组所作承诺 | <p>谢勇；<br/>太和先机；<br/>参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行</p> | <p>公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100% 股权所做承诺</p> | <p>保证上市公司独立性的承诺：<br/>本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用我爱我家的资金、资产；不以我爱我家资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。</p>  | <p>2019 年 4 月 16 日、<br/>2019 年 4 月 10 日</p> | <p>持续履行</p> | <p>该承诺持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。</p>   |
| 资产重组所作承诺 | <p>我爱我家董事及高级管理人员；<br/>谢勇；<br/>太和先机</p>            | <p>公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购</p>                     | <p>公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺：<br/>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他新的监管规定的，承</p> | <p>2019 年 4 月 16 日</p>                      | <p>持续履行</p> | <p>持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。</p>  |

|          |                               |                    |   |            |      |                     |
|----------|-------------------------------|--------------------|---|------------|------|---------------------|
|          |                               | 企业策划有限公司100%股权所做承诺 | <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>  |            |      |                     |
| 再融资时所作承诺 | 谢勇；<br>太和先机；<br>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   | <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>我爱我家董事、高级管理人员承诺：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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。</p> | 2021年3月22日 | 持续履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 再融资时所作承诺 | 谢勇；<br>太和先机；<br>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   | <p>关于公司非公开发行股票之房地产业务相关事项的承诺：</p> <p>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。</p>   | 2021年8月9日  | 持续履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 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   | <p>关于认购资金来源及其合法性的承诺：</p> <p>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</p>  | 2021年9月27日 | 持续履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |

|                                       |      |                |  |            |      |                     |
|---------------------------------------|------|----------------|--|------------|------|---------------------|
|                                       |      |                | 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。   |            |      |                     |
| 再融资时所作承诺                              | 太和先机 | 公司拟非公开发行股票所作承诺 | 关于不存在减持我爱我家股票情况和减持计划的承诺：<br>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。<br>2. 自我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。<br>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。<br>4. 太和先机及其一致行动人、具有控制关系的关联方不存在违反《中华人民共和国证券法》第四十四条规定的情形。<br>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。 | 2021年9月27日 | 持续履行 | 持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。 |
| 承诺是否按时履行                              |      |                | 是  |            |      |                     |
| 如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划 |      |                | 不适用  |            |      |                     |

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

| 盈利预测资产或项目名称   | 预测起始时间    | 预测终止时间      | 当期预测业绩（万元） | 当期实际业绩（万元） | 未达预测的原因（如适用） | 原预测披露日期   | 原预测披露索引  |
|---------------|-----------|-------------|------------|------------|--------------|-----------|--|
| 湖南蓝海购企业策划有限公司 | 2019年1月1日 | 2021年12月31日 | 24,000.00  | 25,283.15  | 不适用          | 2019年5月9日 | 《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn |

### （1）公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

√适用 □不适用

本公司之子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司以支付现金方式购买蓝海购100%股权事项已于2019年5月20日完成，根据我爱我家房地产经纪与本次交易对方中的业绩承诺方及补偿义务人签署的《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之业绩承诺补偿协议》，业绩承诺方及补偿义务人谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行承诺，蓝海购自2019年1月1日起，截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日实现的扣除非经常性损益后的合并

报表口径下归属于母公司所有者的累积承诺净利润数分别不低于 7,000 万元、15,000 万元及 24,000 万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于上述当年累积承诺净利润数的，则业绩承诺方及补偿义务人按照《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之业绩承诺补偿协议》相关约定向我爱我家房地产经纪进行补偿。

## (2) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

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）》（安永华明（2020）专字第 61480299\_A02 号），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，完成率 124.78%。公司委托北京亚超资产评估有限公司，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日对上述我爱我家房地产经纪并购蓝海购形成的商誉进行了减值测试，经测试，北京我爱我家并购蓝海购形成的商誉本期不存在减值。

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》（安永华明（2021）专字第 61480299\_A01 号），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，已达到业绩承诺的累积净利润数，完成率 116.93%。公司委托北京亚超资产评估有限公司，以 2020 年 12 月 31 日为评估基准日对上述我爱我家房地产经纪并购蓝海购形成的商誉进行了减值测试，经测试，北京我爱我家并购蓝海购形成的商誉本期不存在减值。

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》（安永华明（2022）专字第 61480299\_A01 号），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，完成率 105.35%。公司委托北京亚超资产评估有限公司，以 2021 年 12 月 31 日为评估基准日对上述北京我爱我家房地产经纪并购蓝海购形成的商誉进行了减值测试，经测试，北京我爱我家收购蓝海购形成的相关商誉资产未出现减值损失。

截至 2021 年 12 月 31 日，本次重大资产购买涉及的业绩承诺期限届满。北京亚超资产评估有限公司接受北京我爱我家委托，对蓝海购股东全部权益在 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了《北京我爱我家房地产经纪有限公司因业绩承诺涉及期末减值测试之



湖南蓝海购企业策划有限公司股东全部权益价值评估报告》(北京亚超评报字(2022)第 A118 号)。根据上述评估报告,选取收益法对蓝海购股东全部权益进行评估,截至 2021 年 12 月 31 日,蓝海购全部股权评估价值为 181,980 万元,扣除北京我爱我家与蓝海购新拓展业务的影响后,全部股权价值为 70,472 万元,大于北京我爱我家支付现金购买蓝海购 100%股权所付出成本对应的估值水平,因此本公司通过北京我爱我家持有的蓝海购股权未发生减值。

## 二、控股股东及其他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

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

## 六、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

经本公司 2021 年 4 月 26 日分别召开的第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会和第十届监事会第五次会议暨 2020 年度监事会同意,按照财政部发布的通知及企业会计准则的规定和要求,公司结合具体情况对原采用的租赁会计政策进行相应变更,于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。本次会计政策变更事项具体内容详见公司于 2021 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于会计政策变更的公告》(2021-026 号)。

本次会计政策变更不会对公司的净资产、经营成果和现金流量产生重大影响。对公司的资产总额、负债总额有一定影响,具体影响情况详见本报告“第十节财务报告”之“(五)重要会计政策及会计估计”之“31.重要会计政策、会计估计的变更”。本报告期无主要会计估



计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期纳入合并范围内的子公司共 199 家，其中：2021 年度新设立子公司 46 家、购买 2 家、注销 10 家。具体情况详见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“九、主要控股参股公司分析”之“2. 报告期取得和处置子公司的情况”及本报告“第十节财务报告”之“八、合并范围的变更”。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| 境内会计师事务所名称             | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元）         | 220                |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限      | 29 年               |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名        | 杨漫辉、雷小兵            |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 | 5 年                |

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

1. 分别经公司 2021 年 10 月 27 日召开的第十届董事会第十四次会议及 2021 年 11 月 30 日召开的 2021 年第三次临时股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务报告及内部控制审计机构。2021 年度审计费用总额不超过 220 万元，其中，财务报告审计费用不超过 180 万元、内部控制审计费用不超过 40 万元。

2. 本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请中信证券股份有限公司为主承销商和保荐人，报告期内未支付费用。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、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。

公司及下属企业在日常经营中存在房屋买卖、租赁、居间合同纠纷、商品房买卖纠纷、劳动争议、侵权等方面的纠纷,涉及金额均未达到应披露标准,对公司正常经营管理不会产生影响。

本报告期内,公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下:

| 诉讼(仲裁)基本情况  | 涉案金额(万元)  | 是否形成预计负债 | 诉讼(仲裁)进展                         | 诉讼(仲裁)审理结果及影响                | 诉讼(仲裁)判决执行情况   | 披露日期及披露索引      |
|---|---|----------|----------------------------------|------------------------------|--|----------------|
| 公司及子公司2021年度发生诉讼、仲裁事项1,751件。主要涉及房屋买卖、租赁、居间合同纠纷、物业服务、商品房买卖纠纷、劳动争议、侵权等。 | 45,684.14万元(其中,被诉案件651起,涉案金额12,410.95万元;起诉案件1,016起,涉案金额29,519.21万元;第三人案件84起,涉案金额3,753.98万元) | 否        | 已结案737件,尚有诉讼阶段事项713件,执行阶段事项307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8,967.74万元。其中,被诉案件最终判决及和解金额962.62万元,实际履行金额707.55万元;公司起诉案件的最终判决及和解金额7,944.12万元,实际到账金额5,804.81万元;第三人案件的实际退还金额61万元,实际到账金额12.15万元。 | 不适用,未达到临时披露标准。 |

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、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子公司                       | 持有公司5%以上股份的法人一致行动人 | 关联采购、关联销售 | 采购网络端口或提供渠道销售服务 | 根据市场定价原则,双方协商确定   | 市场价格 | 3,861.61  | 15.85% | 13,000.00 | 否  | 定期结算 | 不适用 | 2021年4月28日<br>《关于全资子公司2021年度日常关联交易预计的公告》(2021-032号)刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn |
| 瑞庭网络技术(上海)有限公司及其分子子公司                     |                    |           |                 |   | 市场价格 | 20,453.92 | 83.93% | 13,000.00 | 是  | 定期结算 | 不适用 |  |
| 五八同城信息技术有限公司及其分子子公司                       |                    |           |                 |   | 市场价格 | 53.50     | 0.22%  | 1,000.00  | 否  | 定期结算 | 不适用 |  |
| 合计  |                    |           |                 | --  | --   | 24,369.03 | 100%   | 27,000.00 | -- | --   | --  | --   |
| 大额销货退回的详细情况                               |                    |           |                 | 不适用   |      |           |        |           |    |      |     |  |
| 按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有) |                    |           |                 | 2021年度,根据日常经营需求,公司全资子公司及其下属子公司因采购网络端口或提供渠道销售服务,预计2021年度日常关联交易总金额为不超过27,000万元,其中预计与北京五八信息技术有限公司及其分子子公司的日常关联交易金额不超过13,000万元,报告期内实际发生额为3,861.61万元;预计与瑞庭网络技术(上海)有限公司及其分子子公司的日常关联交易金额不超过13,000万元,报告期内实际发生额为20,453.92万元;预计与五八同城信息技术有限公司及其分子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53.50万元。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24,369.03万元,未超出预计获批金额。 |      |           |        |           |    |      |     |  |
| 交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)                   |                    |           |                 | 不适用   |      |           |        |           |    |      |     |  |

注:经公司2021年4月26日召开的第十届董事会第九次会议暨2020年度董事会审议通过,根据2021年度日常经营需要,公司全资子公司我爱我家数据服务有限公司及其下属子公司拟与58集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术(上海)有限公司、五八同城信息技术有限公司及上述公司的分子子公司分别签订相关服务合同,采购网络端口或为其提供渠道销售服务。预计2021年度采购和为其提供渠道销售服务金额为27,000万元。

## 2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

√适用 □不适用

| 关联方            | 关联关系                                       | 关联交易类型   | 关联交易内容                                | 关联交易定价原则                                 | 转让资产的账面价值(万元) | 转让资产的评估价值(万元) | 转让价格(万元) | 关联交易结算方式                          | 交易损益(万元) | 披露日期       | 披露索引  |
|----------------|--|----------|---------------------------------------|--|---------------|---------------|----------|-----------------------------------|----------|------------|---|
| 西藏太和先机投资管理有限公司 | 转让方太和先机资产管理均为受本公司实际控制人谢勇控制的企业,其中太和先机为本公司控股 | 向关联方购买资产 | 西藏云百以自有资金收购西藏太和先机持有的华夏西部经济开发有限公司90%股权 | 以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告确认的评估结果为定价依据 | -32,032.26    | 9,531.47      | 8,460.00 | 扣除代为偿还债务1,364.20万元后实际支付7,095.80万元 | 不适用      | 2021年5月15日 | 《关于全资子公司收购华夏西部经济开发有限公司100%股权暨关联交易的公告》(2021-04 |
| 太和先机资产         |  |          | 西藏云百以自有资金收购太和先机                       |  |               |               | 940.00   | 现金支付                              | 不适用      |            |   |

|                            |                                   |  |   |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------|-----------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|--|
| 管理<br>有限<br>公司             | 股东。受让方<br>西藏云百为<br>本公司的全<br>资子公司。 | 资产管理有<br>限公持有的<br>华夏西部经<br>济开发有限<br>公司 10%股权 | 据, 由转<br>让方和受<br>让方一致<br>协商确定   |  |  |  |  |  | 4 号) 刊登<br>于巨潮资<br>讯网<br>www.cninfo<br>.com.cn |
| 转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因 (如有) |                                   |  | 转让价格与评估价值不存在较大差异。根据深圳市世联资产评估有限公司出具的《西藏云百投资管理有限公司拟进行股权收购涉及的华夏西部经济开发有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》(世联资产评报字 BJ[2021]第 0115 号), 标的公司华夏西部经济开发有限公司 (以下简称“华夏西部”) 全部 100%标的的股权价值为 9,531.47 万元。据此转让方和受让方一致确认和同意, 以该评估报告书确认的股权价值为作价依据, 以 9,400 万元作为本次股权转让的转让价格。<br>评估价值与账面价值差异较大, 主要是华夏西部所持子公司股权评估增值较大。  |  |  |  |  |  |  |
| 对公司经营成果与财务状况的影响情况          |                                   |  | 本次交易完成后, 华夏西部成为公司全资子公司, 本公司将通过华夏西部和北京百大投资有限公司合计控制华邦物业 87.2327%的股权。本次收购完成后, 公司将持有一栋北京鸟巢附近的独立办公大楼, 大楼总建筑面积为 19,574 平方米, 占地面积为 9,315.72 平方米, 该物业地理位置优越, 未来可以作为公司在北京的办公及业务用房, 除了满足公司经营及主营业务发展的需求, 同时有利于优化公司资产结构, 降低公司运营费用, 进一步提升公司资产规模质量进而提升公司形象, 增强公司竞争力。本次交易未对公司的正常生产经营带来重大影响, 本次收购对公司本期和未来财务状况、经营成果、现金流量未产生重大影响, 也未影响公司的业务独立性。 |  |  |  |  |  |  |
| 如相关交易涉及业绩约定的, 报告期内的业绩实现情况  |                                   |  | 不适用   |  |  |  |  |  |  |

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

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

### 3. 共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末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            | 162.18   | 4,040.96   | 4,149.30   |    |          | 53.84    |
| 瑞庭网络技术（上海）有限公司      | 持有公司 5% 股份以上的法人一致行动人 | 采购房产网络推广服务产品                  | 否            | 161.66   | 17,295.92  | 16,690.13  |    |          | 767.44   |
| 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            |          | 136.14     | 130.84     |    |          | 5.30     |
| 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            | 798.77   | 4,190.05   | 4,201.41   |    |          | 787.40   |
| 昆明吴井房地产开发有限公司       | 本公司的联营企业             | 应收代理服务费用                      | 否            | 459.79   |            | 459.79     |    |          |          |
| 关联债权对公司经营成果及财务状况的影响 |                      | 有利于促进公司生产经营，促进交易的达成，实现双方共赢发展。 |              |          |            |            |    |          |          |

#### 5. 与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。

### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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

## 十五、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：

①本公司子公司昆明昆百高创商业管理有限公司对外出租悦尚西城写字楼，报告期内实现租金收入1,856.97万元。

②本公司子公司昆明新西南商贸有限公司对外出租新西南商厦，报告期内实现租赁综合收入1,529.18万元。

③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4,154.07万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用 不适用

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

## 2. 重大担保

### (1) 担保情况

单位：万元

| 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） |  |            |            |                     |          |         |           |     |        |          |
|---------------------------|--|------------|------------|---------------------|----------|---------|-----------|-----|--------|----------|
| 担保对象名称                    | 担保额度相关公告披露日期   | 担保额度       | 实际发生日期     | 实际担保金额              | 担保类型     | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 报告期内审批的对外担保额度合计（A1）       |  |            |            | 报告期内对外担保实际发生额合计（A2） |          |         |           |     |        |          |
| 报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）      |  |            |            | 报告期末实际对外担保余额合计（A4）  |          |         |           |     |        |          |
| 公司对子公司的担保情况               |  |            |            |                     |          |         |           |     |        |          |
| 担保对象名称                    | 担保额度相关公告披露日期   | 担保额度       | 实际发生日期     | 实际担保金额              | 担保类型     | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 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；<br>2019年8月30日公告编号：2019-077号 | 143,600.00 | 2019年8月29日 | 0<br>注1             | 连带责任保证担保 | 无       | 是         | 2年  | 是      | 否        |
| 湖南蓝海购企业策划有限公司             | 2019年9月12日公告编号：2019-080号；                            | 5,000.00   | 2019年9月12日 | 0<br>注2             | 连带责任保证担保 | 无       | 是         | 1年  | 是      | 否        |

|                 |  |            |                  |       |          |   |   |     |   |   |
|-----------------|--|------------|------------------|-------|----------|---|---|-----|---|---|
|                 | 2019-081 号   |            |                  |       |          |   |   |     |   |   |
| 昆明百大新纪元大酒店有限公司  | 2019 年 4 月 9 日公告编号: 2019-029 号; 2019 年 11 月 27 日公告编号: 2019-089 号   | 900.00     | 2019 年 11 月 26 日 | 0 注 3 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 2 年 | 是 | 否 |
| 苏州我爱我家房地产经纪有限公司 | 2020 年 2 月 25 日公告编号: 2020-005; 2020 年 3 月 16 日公告编号: 2020-011   | 10,000.00  | 2020 年 3 月 13 日  | 0 注 4 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 1 年 | 是 | 否 |
| 杭州我爱我家房地产经纪有限公司 | 2020 年 2 月 25 日公告编号: 2020-004; 2020 年 4 月 16 日公告编号: 2020-016   | 16,500.00  | 2020 年 4 月 15 日  | 0 注 5 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 1 年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司 | 2019 年 4 月 9 日公告编号: 2019-029 号; 2020 年 2 月 25 日公告编号: 2020-004; 2020 年 4 月 16 日公告编号: 2020-016; 2020 年 5 月 14 日公告编号: 2020-033;   | 127,100.00 | 2020 年 5 月 14 日  | 0 注 6 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 1 年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司 | 2019 年 4 月 9 日公告编号: 2019-029 号; 2020 年 2 月 25 日公告编号: 2020-004; 2020 年 4 月 16 日公告编号: 2020-016; 2020 年 5 月 15 日公告编号: 2020-034;   | 127,100.00 | 2020 年 5 月 14 日  | 0 注 7 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 1 年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司 | 2019 年 4 月 9 日公告编号: 2019-029 号; 2020 年 2 月 25 日公告编号: 2020-004; 2020 年 4 月 16 日公告编号: 2020-016; 2020 年 6 月 11 日公告编号: 2020-041 号; | 127,100.00 | 2020 年 6 月 13 日  | 0 注 8 | 连带责任保证担保 | 无 | 是 | 1 年 | 是 | 否 |

|                  |  |            |             |                 |               |    |   |    |   |   |
|------------------|--|------------|-------------|-----------------|---------------|----|---|----|---|---|
| 昆明百货大楼(集团)家电有限公司 | 2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年6月11日公告编号: 2020-041号;   | 12,000.00  | 2020年6月18日  | 0<br>注9         | 连带责任保证担保、抵押担保 | 房产 | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司  | 2020年7月30日公告编号: 2020-058号  | 17,000.00  | 2020年8月4日   | 0<br>注10        | 连带责任保证担保、抵押担保 | 房产 | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司  | 2020.4.30公告编号: 2020-026号; 2020.6.17公告编号: 2020-044号; 2020.08.13公告编号: 2020-070号                                | 15,000.00  | 2020年8月13日  | 0<br>注11        | 连带责任保证担保      | 无  | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 杭州我爱我家房地产经纪有限公司  | 2020年7月30日公告编号: 2020-058号  | 10,000.00  | 2020年8月28日  | 0<br>注12        | 连带责任保证担保、抵押担保 | 房产 | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司  | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年09月23日公告编号: 2020-079号                             | 150,000.00 | 2020年9月27日  | 0<br>注13        | 连带责任保证担保      | 无  | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 杭州我爱我家房地产经纪有限公司  | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年12月01日公告编号: 2020-088号; 2020年12月16日公告编号: 2020-093号 | 3,000.00   | 2020年12月16日 | 0<br>注14        | 连带责任保证担保      | 无  | 是 | 1年 | 是 | 否 |
| 昆明百货大楼商业有限公司     | 2018年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年6月25日公告编号: 2019-066号  | 15,000.00  | 2019年6月27日  | 7,800.00<br>注15 | 抵押担保、连带责任保证担保 | 房产 | 是 | 3年 | 否 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司  | 2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年1月8日公告编号: 2020-001号   | 143,600.00 | 2020年1月10日  | 3,000.00<br>注16 | 连带责任保证担保      | 无  | 是 | 2年 | 否 | 否 |

|                      |  |            |             |                   |                      |       |   |      |   |   |
|----------------------|--|------------|-------------|-------------------|----------------------|-------|---|------|---|---|
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司      | 2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年1月8日公告编号: 2020-001号                               | 143,600.00 | 2020年1月19日  | 18,096.67<br>注 17 | 连带责任保证担保             | 无     | 是 | 5年   | 否 | 否 |
| 昆明百货大楼(集团)家电有限公司     | 2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2020年3月16日公告编号: 2020-011号;                             | 12,000.00  | 2020年3月13日  | 4877.59<br>注 18   | 连带责任保证担保             | 无     | 是 | 2年   | 否 | 否 |
| 苏州我爱我家房地产经纪有限公司      | 2020年2月25日公告编号: 2020-005; 2020年3月26日公告编号: 2020-012                               | 10,000.00  | 2020年3月25日  | 4,000.00<br>注 19  | 连带责任保证担保             | 无     | 是 | 2年   | 否 | 否 |
| 昆明百货大楼(集团)婴童用品商贸有限公司 | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年07月30日公告编号: 2020-056号 | 1,000.00   | 2020年7月30日  | 700.00<br>注 20    | 连带责任保证担保             | 无     | 是 | 2年   | 否 | 否 |
| 昆明百大集团商业管理有限公司       | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2020年11月18日公告编号: 2020-085号 | 20,000.00  | 2020年11月20日 | 5,000.00<br>注 21  | 抵押担保、连带责任保证担保        | 房产    | 是 | 15个月 | 否 | 否 |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司      | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号; 2020年6月17日公告编号: 2020-044号; 2021年1月05日公告编号: 2021-001号  | 147,000.00 | 2021年1月15日  | 60,000.00<br>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         | 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  | 4,000.00<br>注 23  | 抵押担保、连带责任保证担保        | 房产    | 是 | 1年   | 否 | 否 |

|                  |  |            |            |                  |                   |    |   |    |   |   |
|------------------|--|------------|------------|------------------|-------------------|----|---|----|---|---|
| 湖南蓝海购企业策划有限公司    | 2021年1月22日公告编号: 2021-004号  | 5,000.00   | 2021年3月2日  | 3,000.00<br>注24  | 连带责任保证担保          | 无  | 是 | 3年 | 否 | 否 |
| 昆明百货大楼商业有限公司     | 2020年2月25日公告编号: 2020-005;<br>2020年4月28日公告编号: 2020-019                                | 5,000.00   | 2021年5月10日 | 5,000.00<br>注25  | 抵押担保、<br>连带责任保证担保 | 房产 | 是 | 5年 | 否 | 否 |
| 上海家营物业管理有限公司     | 2020年4月30日公告编号: 2020-026号;<br>2020年12月1日公告编号: 2020-088号                              | 3,000.00   | 2021年7月7日  | 1,960.00<br>注26  | 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  | 2021年4月28日公告编号 2021-030号;<br>2021年5月27日公告编号: 2021-047号;<br>2021年7月13日公告编号: 2021-58号  | 270,000.00 | 2021年7月14日 | 19,980.00<br>注27 | 连带责任保证担保          | 无  | 是 | 1年 | 否 | 否 |
| 湖南蓝海购企业策划有限公司    | 2021年4月28日公告编号 2021-030号;<br>2021年5月27日公告编号: 2021-047号;<br>2021年7月13日公告编号: 2021-58号  | 10,000.00  | 2021年7月29日 | 3,000.00<br>注28  | 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  | 2021年4月28日公告编号 2021-030号;<br>2021年5月27日公告编号: 2021-047号;<br>2021年8月11日公告编号: 2021-64号  | 270,000.00 | 2021年8月11日 | 30000.00<br>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  | 2021年4月28日公告编号 2021-030号;<br>2021年5月27日公告编号: 2021-047号;<br>2021年8月27日公告编号: 2021-074号 | 270,000.00 | 2021年9月3日  | 5,000.00<br>注30  | 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 | 2021年4月28日公告编号 2021-030号;<br>2021年5月27日公告编号:   | 16,500.00  | 2021年9月14日 | 4,500.00<br>注31  | 抵押担保、<br>连带责任保证担保 | 房产 | 是 | 1年 | 否 | 否 |



|                           |   |           |                     |                   |                       |    |   |      |   |   |
|---------------------------|---|-----------|---------------------|-------------------|-----------------------|----|---|------|---|---|
|                           | 2021-047 号;<br>2021 年 8 月 27<br>日公告编号:<br>2021-074 号  |           |                     |                   |                       |    |   |      |   |   |
| 杭州我爱我家<br>房地产经纪有<br>限公司   | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号;<br>2021 年 7 月 30<br>日公告编号:<br>2021-60 号       | 35,000.00 | 2021 年 11 月 1 日     | 19,901.59<br>注 32 | 连带责任保证<br>担保          | 无  | 是 | 3 年  | 否 | 否 |
| 杭州我爱我家<br>房地产经纪有<br>限公司   | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号;<br>2021 年 11 月<br>30 日公告编<br>号: 2021-095<br>号 | 10,000.00 | 2021 年 11 月 30<br>日 | 10,000.00<br>注 33 | 连带责任保证<br>担保          | 无  | 是 | 6 个月 | 否 | 否 |
| 昆明百货大楼<br>(集团) 家电<br>有限公司 | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号;<br>2021 年 8 月 27<br>日公告编号:<br>2021-074 号      | 16,500.00 | 2021 年 12 月 15<br>日 | 2,000.00<br>注 34  | 抵押担保、<br>连带责任保证<br>担保 | 房产 | 是 | 1 年  | 否 | 否 |
| 昆明百货大楼<br>商业有限公司          | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号:<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号   | 33,000.00 |                     | 0<br>注 35         |                       |    |   |      |   |   |
| 昆明新西南商<br>贸有限公司           | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号:<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号   | 1,000.00  |                     | 0<br>注 36         |                       |    |   |      |   |   |
| 杭州爱家物业<br>服务有限公司          | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号:<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号   | 15,000.00 |                     | 0<br>注 37         |                       |    |   |      |   |   |
| 昆明百大集团<br>商业管理有限<br>公司    | 2021 年 4 月 28<br>日公告编号:<br>2021-030 号;<br>2021 年 5 月 27<br>日公告编号:<br>2021-047 号   | 5,000.00  |                     | 0<br>注 38         |                       |    |   |      |   |   |

| 昆明百大新纪元大酒店有限公司         | 2021年4月28日公告编号：2021-030号；2021年5月27日公告编号：2021-047号                          | 1,000.00   |             | 0<br>注 39             |                      |         |           |     |            |          |
|------------------------|--|------------|-------------|-----------------------|----------------------|---------|-----------|-----|------------|----------|
| 报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）   |  |            | 386,500.00  | 报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2） |                      |         |           |     | 94,381.59  |          |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3） |  |            | 974,600.00  | 报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）  |                      |         |           |     | 211,815.85 |          |
| 子公司对子公司的担保情况           |  |            |             |                       |                      |         |           |     |            |          |
| 担保对象名称                 | 担保额度相关公告披露日期   | 担保额度       | 实际发生日期      | 实际担保金额                | 担保类型                 | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期 | 是否履行完毕     | 是否为关联方担保 |
| 昆明百货大楼商业有限公司           | 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                           | 10,000.00  | 2019年6月27日  | 0<br>注 15             | 抵押担保、连带责任保证担保        | 房产      | 是         | 3年  | 否          | 否        |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司        | 2020年4月30日公告编号：2020-026号；2020年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<br>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           | 2020年2月25日公告编号：2020-005；2020年4月28日公告编号：2020-019                            | 5,000.00   | 2021年5月10日  | 0<br>注 25             | 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        | 2020年7月30日公告编号：2020-058号   | 17,000.00  | 2020年8月4日   | 0<br>注 10             | 连带责任保证担保、抵押担保        | 房产      | 是         | 1年  | 否          | 否        |
| 杭州我爱我家房地产经纪有限公司        | 2020年7月30日公告编号：2020-058号   | 10,000.00  | 2020年8月28日  | 0<br>注 12             | 连带责任保证担保、抵押担保        | 房产      | 是         | 1年  | 否          | 否        |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司        |  | 24,000.00  | 2021年10月21日 | 23,002.22<br>注 40     | 连带责任保证担保、抵押担保        | 房产      | 是         | 5年  | 否          | 否        |
| 北京我爱我家房地产经纪有限公司        |  | 5,300.00   | 2021年11月5日  | 5,300.00<br>注 41      | 连带责任保证担保、            | 房产      | 是         | 1年  | 否          | 否        |

| 司  |              |                          | 抵押担保 |  |  |  |            |
|--|--------------|--------------------------|------|--|--|--|------------|
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)                            | 29,300.00    | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)   |      |  |  |  | 28,302.22  |
| 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)    |      |  |  |  | 28,302.22  |
| 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)                          | 415,800.00   | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2) |      |  |  |  | 122,683.81 |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)                        | 1,003,900.00 | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)  |      |  |  |  | 240,118.07 |
| 实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例                    |              |                          |      |  |  |  | 22.72%     |
| 其中:  |              |                          |      |  |  |  |            |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)                        |              |                          |      |  |  |  |            |
| 直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)            |              |                          |      |  |  |  | 115,719.18 |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)                          |              |                          |      |  |  |  |            |
| 上述三项担保金额合计 (D+E+F)                               |              |                          |      |  |  |  | 115,719.18 |
| 对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有) |              |                          |      |  |  |  | 无          |
| 违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)                             |              |                          |      |  |  |  | 无          |

#### 公司担保情况说明:

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

注 1: 公司根据子公司经营业务开展的资金需求, 为其 2019 年度的新增债务融资提供担保, 担保总额度不超过 18.45 亿元, 该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内, 公司子公司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, 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 2: 公司根据子公司经营业务开展的资金需求, 为子公司湖南蓝海购企业策划有限公司新增担保额度 5,000 万元。在该担保额度范围内, 湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同, 本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末, 该笔债务已还清, 担保已解除。

注 3: 公司根据子公司经营业务开展的资金需求, 为其 2019 年度的新增债务融资提供担保, 担保总额度不超过 18.45 亿元, 该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内, 公司子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司与富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行签署流动资金借款合同, 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, 为子公司苏州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 10,000 万元。在该担保额度范围内, 苏州我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行签署借款合同, 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 5：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，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，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，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与盛京银行股份有限公司北京石景山支行署借款合同，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 7：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司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 8：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司北京分行署借款合同，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，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 9：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行申请综合授信，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 10：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 17,000 万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与海尔金融保理（重庆）有限公司签署保理合同，本公司及子公司昆明百货大楼商业有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 11：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海银行股份有限公司北京分行签署借款合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 12：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司新增担保额度 10,000 万元。在该担保额度范围内，杭州我爱我家房地产经纪有限公司与海尔金融保理（重庆）有限公司签署保理合同，本公司及子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押

担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 13：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署借款合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 14：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与交通银行股份有限公司杭州城北支行签署借款合同，本公司为上述授信提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 15：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，借款金额 7,800 万元，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 7,800 万元。

注 16：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司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 3,000 万元。

注 17：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司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 23,569.67 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 18,096.67 万元。

注 18：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2019 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 18.45 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司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，实际承担的担保责任为 4,877.59 万元。

注 19：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，借款金额 4,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 20：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度



不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司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 700 万元。

注 21：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司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，保理借款金额 5,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 22：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，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，借款金额 60,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保，子公司昆明新西南商贸有限公司为上述授信提供抵押担保及股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 60,000 万元。

注 23：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，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，借款金额 4,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 24：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，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，湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 25：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为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，借款金额 5,000 万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 26：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为其 2020 年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过 24.40 亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，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 1960 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 1,960 万。

注 27：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 28：注 15：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 5600 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 29：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 30：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 31：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，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,500.00 万元。

注 32：注 18：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 3,3750 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为 19,901.59 万元。

注 33：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，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 10,000.00 万元。

注 34：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 35：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百货大楼商业有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 33,000 万元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 36：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明新西南商贸有限公司 2021 年度的新增债

务融资提供担保，担保额度 10,000 万元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 37：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司杭州爱家物业服务有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 15,000 万元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 38：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百大集团商业管理有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 5,000 万元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 39：公司根据子公司经营业务开展的资金需求，为子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司 2021 年度的新增债务融资提供担保，担保额度 1,000 万元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注 40：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 23,002.22 万元。

注 41：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. 委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

√适用 □不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

| 具体类型   | 委托理财的资金来源 | 委托理财发生额    | 未到期余额     | 逾期未收回的金额 | 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    | 343,627.00 | 10,920.47 | 0        | 0              |
| 信托理财产品 | 闲置自有资金    | 63,344.81  |           | 0        | 0              |
| 合计     |           | 406,971.81 | 10,920.47 | 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 | 事项概述及相查索引（如有） |
|----------------|--------------|----------|-----------|--------|-------------|------------|-------------|---------|---------|----------|-----------|-------------|-----------------|----------|--------------|---------------|
| 红塔证券股份有限公司     | 证券公司         | 券商集合理财产品 | 500.00    | 闲置自有资金 | 2021年12月28日 | 2022年3月28日 | 存款、债券等债权类资产 | 赎回时结清利息 | 5.10%   | 6.29     | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国农业银行股份有限公司   | 银行机构         | 保本型理财产品  | 10,000.00 | 闲置自有资金 | 2021年3月25日  | 2021年5月12日 | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 3.60%   | -        | 47.34     | 已收回         | -               | 是        | 是            |               |
| 中国农业银行股份有限公司   | 银行机构         | 保本型理财产品  | 10,000.00 | 闲置自有资金 | 2021年5月19日  | 2021年7月6日  | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 3.60%   | -        | 43.40     | 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  | 23,000.00 | 闲置自有资金 | 2021年2月1日   | 2021年9月29日 | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.10%   | -        | 45.58     | 已收回         | -               | 是        | 是            |               |
| 交通银行股份有限公司     | 银行机构         | 非保本型理财产品 | 380.00    | 闲置自有资金 | 2020年8月20日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.40%   | -        | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国工商银行股份有限公司   | 银行机构         | 非保本型理财产品 | 1,000.00  | 闲置自有资金 | 2021年10月8日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 3.40%   | -        | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国建设银行股份有限公司   | 银行机构         | 非保本型理财产品 | 1,200.00  | 闲置自有资金 | 2021年9月30日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.85%   | -        | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国建设银行股份有限公司   | 银行机构         | 保本型理财产品  | 1,000.00  | 闲置自有资金 | 2021年10月11日 | 2022年1月7日  | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.60%   | 8.83     | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 北京银行股份有限公司     | 银行机构         | 保本型理财产品  | 2,000.00  | 闲置自有资金 | 2021年11月24日 | 2022年1月5日  | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.10%   | 6.86     | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 交通银行股份有限公司     | 银行机构         | 保本型理财产品  | 400.00    | 闲置自有资金 | 2021年12月27日 | 2022年3月4日  | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.10%   | 0.65     | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国民生银行股份有限公司   | 银行机构         | 非保本型理财产品 | 1,050.00  | 闲置自有资金 | 2021年11月8日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.70%   | -        | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 中国建设银行股份有限公司   | 银行机构         | 非保本型理财产品 | 3,251.97  | 闲置自有资金 | 2021年1月27日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.50%   | -        | -         | 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 | 138.50    | 闲置自有资金 | 2021年9月15日  | -          | 银行理财资金池     | 赎回时结清利息 | 2.60%   | -        | -         | 尚未收回        | -               | 是        | 是            |               |
| 合计             |              |          | 53,920.47 | --     | --          | --         | --          | --      | --      | 22.63    | 136.32    | --          | --              | --       | --           | --            |

注：公司 2020 年 4 月 28 日和 2020 年 6 月 16 日分别召开第九届董事会第四十五次会议和 2019 年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币 400,000 万元，投资期限自公司 2019 年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至下一次投资额度审批或调整的股东大会召开之日止。2021 年 4 月 26 日和 2021 年 5 月 26 日公司分别召开第十届董事会第九次会议暨 2020 年度董事会和 2020 年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，在上述 400,000 万元证券及理财产品投资额度到期后，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币 330,000 万元。其中：200,000 万元投资额度进行委托理财（含银行理财产品、信托产品）、新股配售或者申购、证券回购、股票二级市场投资、债券投资及深圳证券交易所认定的其他证券投资行为；130,000 万元投资额度用于购买单笔投资期限不超过一年的低风险理财产品及其它风险可控类理财产品，收益分配采用现金分配方式，投资期限自公司 2020 年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至审议相关证券及理财产品投资额度的 2021 年度股东大会召开之日止。上述累计 330,000 万元证券及理财产品投资总额度可以循环使用，投资资金为公司及下属子公司自有闲置资金。上述事项具体内容分别详见公司 2020 年 4 月 30 日和 2021 年 4 月 28 日刊登于巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 的《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2020-027 号）和《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2021-031 号）。

#### 委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

##### （2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

#### 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。

## 十六、其他重大事项的说明

### 1. 关于非公开发行 A 股股票事项

本公司拟向公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司非公开发行 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。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》等与本次非公开发行相关的议案。

本次非公开发行事项尚需获得中国证券监督管理委员会核准后方可实施。公司已向中国证监会提交了本次非公开发行股票申请材料，并于 2021 年 8 月 18 日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》。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，以下简称“《反馈意见通知书》”）；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即将到期，公司于 2022 年 3 月 25 日和 2022 年 4 月 11 日分别召开的第十届董事会第十八次会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过将本次非公开发行决议的有效期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自原有效期届满之日起延长 12 个月，即延长至 2023 年 4 月 12 日。截至目前，本次非公开发行的相关工作尚在推进之中。

## 2. 关于部分持股 5%以上股东减持股份计划的实施及披露情况

(1) 持有本公司 5%以上股份的股东五八有限公司通过本公司于 2020 年 8 月 8 日披露减持计划。其拟以竞价交易方式、大宗交易方式或两种方式相结合减持本公司股份数量合计不超过 77,495,978 股（约占公司总股本的 3.29%）。该减持计划时间已于 2021 年 2 月 27 日到期，五八有限公司没有发生减持行。

(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）通过本公司于 2020 年 12 月 5 日披露减持计划。其拟通过集中竞价、大宗交易方式减持本公司股份数量合计不超过 70,665,025 股，减持比例不高于公司总股本的 3%。该减持计划时间已于 2021 年 3 月 26 日到期，减持期间内，天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）通过集中竞价交易减持 14,950,000 股，减持比例占公司总股本的 0.63%。

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%。



## 其他重大事项临时报告披露网站相关查询

| 重要事项概述                | 披露日期                              | 临时公告披露网站查询索引  |
|-----------------------|-----------------------------------|---|
| 关于非公开发行 A 股股票事项       | 2021 年 3 月 23 日                   | 《第十届董事会第八次会议决议公告》(2021-010 号)                                   |
|                       |                                   | 《第十届监事会第四次会议决议公告》(2021-011 号)                                   |
|                       |                                   | 《非公开发行 A 股股票预案》   |
|                       |                                   | 《关于公司与本次非公开发行特定对象签署<附条件生效的非公开发行股票认购协议>暨关联交易的公告》(2021-012 号)     |
|                       |                                   | 《关于非公开发行 A 股股票摊薄即期回报及填补措施与相关主体承诺的公告》(2021-013 号)                |
|                       |                                   | 《关于本次非公开发行 A 股股票不存在直接或通过利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助或补偿的公告》(2021-014 号) |
|                       |                                   | 《关于最近五年未被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的公告》(2021-015 号)                    |
|                       | 2021 年 3 月 25 日                   | 《关于非公开发行股票股东权益变动的提示性公告》(2021-018 号)                             |
|                       |                                   | 《我爱我家控股集团股份有限公司详式权益变动报告书》                                       |
|                       |                                   | 《中信证券股份有限公司关于我爱我家控股集团股份有限公司详式权益变动报告书之财务顾问核查意见》                  |
|                       | 2021 年 4 月 14 日                   | 《2021 年第一次临时股东大会决议公告》(2021-021 号)                               |
|                       | 2021 年 8 月 10 日                   | 《第十届董事会第十二次会议决议公告》(2021-061 号)                                  |
|                       |                                   | 《第十届监事会第九次会议决议公告》(2021-062 号)                                   |
|                       |                                   | 《控股股东、实际控制人及董事、高级管理人员关于公司房地产业务相关事项承诺的公告》(2021-063 号)            |
|                       | 2021 年 8 月 19 日                   | 《关于非公开发行股票申请获得中国证监会受理的公告》(2021-065 号)                           |
|                       | 2021 年 9 月 2 日                    | 《关于收到<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的公告》(2021-075 号)                   |
|                       | 2021 年 9 月 17 日                   | 《2021 年第二次临时股东大会决议公告》(2021-078 号)                               |
|                       | 2021 年 9 月 28 日                   | 《关于<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>之反馈意见回复的公告》(2021-079 号)              |
|                       |                                   | 《关于非公开发行股票相关方承诺事项的公告》(2021-080 号)                               |
|                       |                                   | 《我爱我家控股集团股份有限公司与中信证券股份有限公司关于非公开发行股票申请文件反馈意见之回复报告》               |
|                       | 2022 年 3 月 26 日                   | 《第十届董事会第十八次会议决议公告》(2022-014 号)                                  |
|                       |                                   | 《第十届监事会第十四次会议决议公告》(2022-015 号)                                  |
|                       |                                   | 《关于延长公司非公开发行股票决议有效期及授权董事会办理本次非公开发行股票相关事项有效期的公告》(2022-016 号)     |
| 2022 年 4 月 12 日       | 《2022 年第一次临时股东大会决议公告》(2022-021 号) |   |
| 关于部分持股 5% 以上股东减持股份计划的 | 2021 年 3 月 2 日                    | 《关于持股 5% 以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》(2021-009 号)                  |
|                       | 2021 年 3 月 27 日                   | 《关于持股 5% 以上股东减持股份计划期届满暨实施情况的公告》                                 |



|         |                  |   |
|---------|------------------|---|
| 实施及披露情况 |                  | (2021-019 号)                                  |
|         | 2021 年 10 月 26 日 | 《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》(2021-083 号)         |
|         | 2021 年 12 月 31 日 | 《关于持股 5%以上股东减持股份计划时间过半的进展公告》(2021-099 号)      |
|         | 2022 年 2 月 17 日  | 《关于持股 5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》(2022-004 号) |

## 十七、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 12 月 31 日)

单位：股

|            | 本次变动前         |        | 本次变动增减(+,-) |    |       |              |              | 本次变动后         |         |
|------------|---------------|--------|-------------|----|-------|--------------|--------------|---------------|---------|
|            | 数量            | 比例     | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他           | 小计           | 数量            | 比例      |
| 一、有限售条件股份  | 214,505,014   | 9.11%  |             |    |       | -108,947,229 | -108,947,229 | 105,557,785   | 4.48%   |
| 1、国家持股     |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 2、国有法人持股   |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 3、其他内资持股   | 214,505,014   | 9.11%  |             |    |       | -108,947,229 | -108,947,229 | 105,557,785   | 4.48%   |
| 其中：境内法人持股  | 116,853,933   | 4.96%  |             |    |       | -116,853,933 | -116,853,933 | 0             | 0       |
| 境内自然人持股    | 97,651,081    | 4.15%  |             |    |       | 7,906,704    | 7,906,704    | 105,557,785   | 4.48%   |
| 4、外资持股     |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 其中：境外法人持股  |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 境外自然人持股    |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 二、无限售条件股份  | 2,140,995,837 | 90.89% |             |    |       | 108,947,229  | 108,947,229  | 2,249,943,066 | 95.52%  |
| 1、人民币普通股   | 2,140,995,837 | 90.89% |             |    |       | 108,947,229  | 108,947,229  | 2,249,943,066 | 95.52%  |
| 2、境内上市的外资股 |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 3、境外上市的外资股 |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 4、其他       |               |        |             |    |       |              |              |               |         |
| 三、股份总数     | 2,355,500,851 | 100%   |             |    |       | 0            | 0            | 2,355,500,851 | 100.00% |

#### (1) 股份变动的原因

√适用 □不适用

①经中国证券监督管理委员会 2017 年 10 月 30 日核发的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948 号)核准,截至 2018 年 2 月 5 日,公司实施完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。其中,在本次交易之非公开发行股份募集配套资金事项中,公司向太和先机发行股份 89,887,641 股,该新增股份于 2018 年 2 月 5 日上市。报告期内,鉴于太和先机就上述新增股份做出的承诺的限售期届满,太和先机提出解除限售申请,申请将其持有的非公开发行新增股份及其孳息股份合计 116,853,933 股解除限售,并于 2021 年 2 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售的变更登记手续,解除限售股份上市流通日为 2021 年 2 月 5 日,从而导致公司有限售条件股份减少 116,853,933 股,无限售条

件股份相应增加 116,853,933 股。上述解除限售情况详见公司 2021 年 2 月 4 日刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《关于重大资产重组部分限售股份解除限售的提示性公告》(2021-006 号)。

②报告期内,鉴于已离职监事及高管合计所持 43,834 股股份的锁定期届满,中国结算深圳分公司按规定解除锁定,从而导致公司有限售条件股份减少 43,834 股,无限售条件股份相应增加 43,834 股;中国结算深圳分公司按规定将报告期内新任监事所持股份中的 1,350 股予以锁定,从而导致公司有限售条件股份增加 1,350 股,无限售条件股份相应减少 1,350 股;中国结算深圳分公司按规定将报告期内离职董事及监事所持股份 11,728 股予以锁定,从而导致公司有限售条件股份增加 11,728 股,无限售条件股份相应减少 11,728 股;根据部分高级管理人员持股变动情况,中国结算深圳分公司按规定对其本年度可转让股份额度进行调整,从而导致公司有限售条件股份增加 7,937,460 股,无限售条件股份相应减少 7,937,460 股。

(2) 股份变动的批准情况

适用  不适用

(3) 股份变动的过户情况

适用  不适用

(4) 股份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

公司原回购的股份已于 2021 年 7 月过户至员工持股计划,参与利润分配,计算每股收益予以考虑。

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2. 限售股份变动情况

单位:股

| 股东名称           | 期初限售股数      | 本期解除限售股数    | 本期增加限售股数  | 期末限售股数     | 限售原因   | 解除限售日期   |
|----------------|-------------|-------------|-----------|------------|--|--|
| 西藏太和先机投资管理有限公司 | 116,853,933 | 116,853,933 | 0         | 0          | 太和先机认购的公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股于 2018 年 2 月 5 日上市,其承诺自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不进行转让。 | 鉴于限售期限已届满,太和先机认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股及孳息股份合计 116,853,933 股已于 2021 年 2 月 4 日解除限售,于 2021 年 2 月 5 日上市流通。 |
| 谢勇             | 97,500,000  | 0           | 0         | 97,500,000 | 高管锁定   | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规   |
| 高晓辉            | 36,976      | 0           | 2,662,804 | 2,699,780  | 高管锁定   |  |

|     |             |             |           |             |        |  |
|-----|-------------|-------------|-----------|-------------|--------|--|
| 何洋  | 0           | 0           | 2,059,091 | 2,059,091   | 高管锁定   | 定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。                         |
| 陈毅刚 | 0           | 0           | 2,819,122 | 2,819,122   | 高管锁定   |  |
| 代文娟 | 21,102      | 0           | 0         | 21,102      | 高管锁定   |  |
| 潘斯佳 | 9,750       | 2,438       | 0         | 7,312       | 高管锁定   |  |
| 朱威  | 0           | 0           | 398,881   | 398,881     | 高管锁定   |  |
| 花嘉俊 | 0           | 0           | 750       | 750         | 监事锁定   |  |
| 许娜  | 0           | 0           | 600       | 600         | 监事锁定   |  |
| 文彬  | 21,082      | 0           | 7,028     | 28,110      | 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 | 0           | 0           | 4,700     | 4,700       | 离任监事锁定 |  |
| 李东梅 | 24,450      | 6,113       | 0         | 18,337      | 离任高管锁定 |  |
| 窦岩  | 3,071       | 3,071       | 0         | 0           | 离任高管锁定 |  |
| 曹晓航 | 33,750      | 33,750      | 0         | 0           | 离任高管锁定 |  |
| 严飞飞 | 900         | 900         | 0         | 0           | 离任监事锁定 |  |
| 合计  | 214,505,014 | 116,900,205 | 7,952,976 | 105,557,785 |        |  |

## 二、证券发行与上市情况

### 1. 报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

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

适用  不适用

### 3. 现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1. 公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数             | 41,045 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 44,749   | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 0            | 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 0       |    |
|-------------------------|--------|---------------------|----------|-----------------------|--------------|-------------------------------|---------|----|
| 持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 |        |                     |          |                       |              |                               |         |    |
| 股东名称                    | 股东性质   | 持股比例                | 报告期末持股数量 | 报告期内增减变动情况            | 持有有限售条件的股份数量 | 持有无限售条件的股份数量                  | 质押或冻结情况 |    |
|                         |        |                     |          |                       |              |                               | 股份状态    | 数量 |

| 西藏太和先机投资管理有限公司                 | 境内非国有法人   | 17.45% | 411,028,689 | 0           | 0          | 411,028,689 | 质押 | 249,622,397 |
|--------------------------------|---|--------|-------------|-------------|------------|-------------|----|-------------|
| 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一期员工持股计划        | 其他  | 2.82%  | 66,439,073  | 66,439,073  | 0          | 66,439,073  | -  | -           |
| 刘田                             | 境内自然人   | 2.47%  | 58,090,661  | 1,049,626   | 0          | 58,090,661  | -  | -           |
| 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  | -  | -           |
| 张晓晋                            | 境内自然人   | 1.49%  | 35,156,584  | -22,067,000 | 0          | 35,156,584  | -  | -           |
| 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  | -8,438,294  | 0          | 33,754,113  | -  | -           |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有) | 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名无限售条件股东持股情况                |   |        |             |             |            |             |    |             |
| 股东名称                           | 报告期末持有无限售条件股份数量   |        | 股份种类        |             |            |             |    |             |
|                                |   |        | 股份种类        | 数量          |            |             |    |             |
| 西藏太和先机投资管理有限公司                 | 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 |
| 刘田   | 58,090,661  | 人民币普通股 | 58,090,661 |
| 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 |
| 张晓晋  | 35,156,584  | 人民币普通股 | 35,156,584 |
| 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 |
| 前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明 | 公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同。除此之外，上述前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间不存在关联关系，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（如有）                            | 上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：西藏太和先机投资管理有限公司通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 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2021年2月3日、2月5日、2月18日和2月22日办理了股票质押式回购交易，合计将质押给东北证券股份有限公司的10,691.59万股股份解除质押；并分别于2021年2月4日、2月8日、2月19日和2月23日办理了股票质押式回购交易，合计将其持有的本公司13,000万股股份质押给东北证券股份有限公司。2022年1月28日、2月8日、2月18日和2月23日，谢勇先生及东北证券股份有限公司协商将上述合计13,000万股股份质押予以延期。

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

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

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

（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。

## 2. 公司控股股东情况

(1) 控股股东性质：自然人控股

(2) 控股股东类型：法人

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

(3) 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3. 公司实际控制人及其一致行动人

(1) 实际控制人性质：境内自然人

(2) 实际控制人类型：自然人

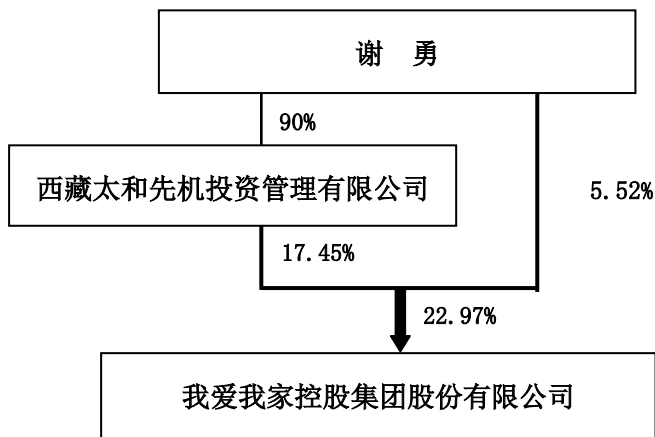
| 实际控制人姓名                | 与实际控制人关系  | 国籍 | 是否取得其他国家或地区居留权 |
|------------------------|---|----|----------------|
| 谢勇                     | 本人  | 中国 | 拥有新西兰永久居留权     |
| 主要职业及职务                | 谢勇先生现主要担任我爱我家董事长、总裁，西藏太和先机投资管理有限公司执行董事，太和先机资产管理有限公司董事长。 |    |                |
| 过去10年曾控股的境内<br>外上市公司情况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

(3) 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(5) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4. 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%

适用 不适用

5. 其他持股在10%以上的法人股东

适用 不适用

6. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

1. 股份回购的实施进展情况

适用 不适用

公司本报告期未实施股份回购，公司 2018 年已实施完毕的股份回购在报告期内的进展情况如下：

经公司 2018 年 7 月 1 日和 2018 年 7 月 12 日分别召开的第九届董事会第十九次会议和 2018 年第四次临时股东大会审议通过，公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至 2018 年 11 月 28 日，公司本次回购股份方案已实施完毕，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，累计回购股份占公司总股本的 1.4801%。

2021 年 5 月 14 日和 2021 年 5 月 26 日，公司分别召开第十届董事会第十次会议和 2020

年年度股东大会审议通过了《关于调整回购股份用途的议案》，同意将上述回购股份用途由“本次回购的股份将用于实施股权激励计划”调整为“本次回购的股份将全部用于员工持股计划”。公司将存放于上述回购专用账户的 34,863,973 股回购股票作为公司第二期员工持股计划的股票来源之一，并于 2021 年 7 月 9 日通过非交易过户方式，将上述回购股票 34,863,973 股以零对价转让过户至第二期员工持股计划专用证券账户。

上述事项具体内容详见公司分别于 2018 年 7 月 2 日、2018 年 7 月 13 日、2018 年 7 月 28 日、2018 年 11 月 30 日、2021 年 5 月 15 日、2021 年 5 月 27 日和 2021 年 7 月 13 日刊登于巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 的《第九届董事会第十九次会议决议公告》(2018-073 号)、《关于回购公司股份的预案》(2018-075 号)、《2018 年第四次临时股东大会决议公告》(2018-087 号)、《关于回购公司股份的回购报告书》(2018-091 号)、《关于回购股份的进展暨股份回购完成公告》(2018-118 号)、《第十届董事会第十次会议决议公告》(2021-040 号)、《关于调整回购股份用途的公告》(2021-042 号)、《2020 年年度股东大会决议公告》(2021-047 号)和《关于第二期员工持股计划非交易过户及股票购买完成暨实施进展的公告》(2021-057 号)。

## 2. 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

## 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

|          |                      |
|----------|----------------------|
| 审计意见类型   | 标准无保留审计意见            |
| 审计报告签署日期 | 2022 年 04 月 27 日     |
| 审计机构名称   | 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）   |
| 审计报告文号   | 众环审字[2022] 1610000 号 |
| 注册会计师姓名  | 杨漫辉、雷小兵；             |

## 审 计 报 告

众环审字[2022] 1610000 号

我爱我家控股集团股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了我我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了我爱我家 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### （一）商誉减值测试

| 关键审计事项   | 该事项在审计中是如何应对的  |
|--|--|
| <p>如合并财务报表附注“六、19 商誉”所示，截止 2021 年 12 月 31 日，我爱我家合并财务报表中商誉的账面价值为 48.12 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以确定是否需要确认减值损失。管理层通过比较分析被分摊商誉的相关资产组的可回收金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可回收金额按照资产组的预计未来现金流量以 5 年期的财务预测为基础来确认。预测可回收金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要作出重大判断和假设，特别对于未来收入增长率、成本费用率、折现率等。由于商誉金额重大，且管理层需要作出重大判断，我们将重要商誉的减值确定为关键审计事项。</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 了解和评价与商誉减值评估相关的关键内部控制；评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定，了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划，以及宏观经济和所属行业的发展趋势；</li> <li>2. 与贵公司管理层讨论商誉减值测试过程中所使用的方法、关键假设、关键参数等；</li> <li>3. 评价管理层委聘的外部评估机构的独立性、胜任能力、专业素质和客观性；</li> <li>4. 复核评估机构出具的关于以商誉减值测试为目的的评估报告，特别是关键参数的选取方法和依据的合理性；</li> <li>5. 评价估值方法及估值模型中采用的关键假设；评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值的增长率、收入增长率、成本费用率、折现率等及其确定依据等信息；</li> <li>6. 复核商誉减值测试的计算过程；评价商誉减值测试的影响；对预计未来现金流量的关键参数进行敏感性分析，评价关键参数的变化对减值结果的影响以及考虑对关键参数的选择是否存在管理层偏向的迹象；</li> <li>7. 评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分；</li> </ol> |

#### （二）收入确认

| 关键审计事项  | 该事项在审计中是如何应对的   |
|---|---|
| <p>2021 年度，我爱我家累计实现营业收入 119.63 亿元，主要由以下业务构成：新房业务、经纪业务、资产管理业务，上述几类业务，因</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 针对上述的收入与成本类型，我们通过与公司管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试，我们选取了云数据各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符。</li> </ol> |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 收入规模较大，对财务报表影响重大，我们将其认定为关键审计事项。 | 2. 对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核；<br>3. 我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。 |
|---------------------------------|---|

### （三）租赁准则影响

| 关键审计事项   | 该事项在审计中是如何应对的  |
|--|--|
| 截止 2021 年 12 月 31 日，使用权资产账面价值为 87.32 亿元，一年内到期非流动负债-租赁负债 66.54 亿元，租赁负债账面价值为 54.26 亿元。使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将执行新租赁准则的会计处理列为关键审计事项。 | 1. 通过访谈管理层了解我爱我家关于执行新租赁准则衔接方式的选取，评价其执行新租赁衔接方式是否符合《企业会计准则》相关规定；<br>2. 检查我爱我家制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定，复核和评价管理层关于租赁负债折现率的选择是否恰当；<br>3. 获取所有租赁或包含租赁合同汇总表，对租赁合同进行检查，判断我爱我家对“租赁”的识别是否恰当；<br>4. 结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等后续计量方面是否符合准则要求；<br>5. 选取样本检查租赁期和支付计划，检查当年租金支付的原始单据，根据新租赁准则要求对租赁核算进行重新计算。 |

## 四、 其他信息

我爱我家管理层对其他信息负责。包括我爱我家 2021 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

我爱我家管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使

其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督我爱我家的财务报告过程。

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 杨漫辉

（项目合伙人）

中国注册会计师： 雷小兵

中国·武汉

二〇二二年四月二十七日



## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目          | 2021 年 12 月 31 日  | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------------|-------------------|------------------|
| 流动资产：       |                   |                  |
| 货币资金        | 4,248,545,801.87  | 4,243,351,824.95 |
| 结算备付金       |                   |                  |
| 拆出资金        |                   |                  |
| 交易性金融资产     | 516,241,843.81    | 825,947,859.77   |
| 衍生金融资产      |                   |                  |
| 应收票据        |                   |                  |
| 应收账款        | 1,204,635,397.81  | 1,339,798,214.77 |
| 应收款项融资      | 276,720.00        | 367,456.16       |
| 预付款项        | 1,361,141,778.37  | 832,626,336.28   |
| 应收保费        |                   |                  |
| 应收分保账款      |                   |                  |
| 应收分保合同准备金   |                   |                  |
| 其他应收款       | 1,517,066,115.23  | 1,156,027,045.09 |
| 其中：应收利息     |                   |                  |
| 应收股利        |                   |                  |
| 买入返售金融资产    |                   |                  |
| 存货          | 620,331,878.28    | 488,469,229.20   |
| 合同资产        |                   |                  |
| 持有待售资产      |                   |                  |
| 一年内到期的非流动资产 | 2,792,515,290.69  |                  |
| 其他流动资产      | 617,691,320.84    | 748,791,813.89   |
| 流动资产合计      | 12,878,446,146.90 | 9,635,379,780.11 |
| 非流动资产：      |                   |                  |
| 发放贷款和垫款     |                   |                  |
| 债权投资        |                   |                  |
| 其他债权投资      |                   |                  |
| 长期应收款       | 33,581,367.49     |                  |
| 长期股权投资      | 93,797,530.12     | 93,892,006.13    |
| 其他权益工具投资    | 43,377,778.00     | 62,212,368.31    |

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 其他非流动金融资产   |                   |                   |
| 投资性房地产      | 3,042,395,128.87  | 2,426,783,293.98  |
| 固定资产        | 321,785,100.78    | 330,990,825.18    |
| 在建工程        |                   | 3,244,475.81      |
| 生产性生物资产     |                   |                   |
| 油气资产        |                   |                   |
| 使用权资产       | 8,731,871,700.34  |                   |
| 无形资产        | 1,444,962,626.11  | 1,393,442,772.91  |
| 开发支出        | 120,332,190.44    | 100,386,133.47    |
| 商誉          | 4,811,545,713.61  | 4,811,545,713.61  |
| 长期待摊费用      | 871,249,471.06    | 755,544,378.46    |
| 递延所得税资产     | 569,878,239.81    | 402,350,150.62    |
| 其他非流动资产     | 288,413.20        | 107,971,179.54    |
| 非流动资产合计     | 20,085,065,259.83 | 10,488,363,298.02 |
| 资产总计        | 32,963,511,406.73 | 20,123,743,078.13 |
| 流动负债：       |                   |                   |
| 短期借款        | 2,354,732,924.28  | 2,050,024,541.96  |
| 向中央银行借款     |                   |                   |
| 拆入资金        |                   |                   |
| 交易性金融负债     |                   | 19,529,600.00     |
| 衍生金融负债      |                   |                   |
| 应付票据        | 195,793,118.34    | 90,253,000.00     |
| 应付账款        | 358,708,768.78    | 336,468,779.20    |
| 预收款项        | 575,303,666.68    | 64,830,625.02     |
| 合同负债        | 746,004,683.91    | 673,010,176.85    |
| 卖出回购金融资产款   |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放   |                   |                   |
| 代理买卖证券款     |                   |                   |
| 代理承销证券款     |                   |                   |
| 应付职工薪酬      | 359,178,738.02    | 368,147,976.45    |
| 应交税费        | 1,126,110,457.37  | 1,092,529,405.64  |
| 其他应付款       | 2,556,141,174.55  | 2,814,187,888.50  |
| 其中：应付利息     |                   |                   |
| 应付股利        | 2,659,739.07      | 2,659,739.07      |
| 应付手续费及佣金    |                   |                   |
| 应付分保账款      |                   |                   |
| 持有待售负债      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债 | 7,169,781,062.29  | 472,022,654.27    |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 其他流动负债        | 48,638,475.37     | 40,280,005.92     |
| 流动负债合计        | 15,490,393,069.59 | 8,021,284,653.81  |
| 非流动负债：        |                   |                   |
| 保险合同准备金       |                   |                   |
| 长期借款          | 449,200,752.16    | 561,583,360.00    |
| 应付债券          |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 租赁负债          | 5,426,253,095.02  |                   |
| 长期应付款         | 3,577,943.62      | 87,996,077.77     |
| 长期应付职工薪酬      |                   |                   |
| 预计负债          |                   |                   |
| 递延收益          | 187,597,950.76    | 389,831,357.36    |
| 递延所得税负债       | 695,569,091.02    | 679,226,206.00    |
| 其他非流动负债       |                   |                   |
| 非流动负债合计       | 6,762,198,832.58  | 1,718,637,001.13  |
| 负债合计          | 22,252,591,902.17 | 9,739,921,654.94  |
| 所有者权益：        |                   |                   |
| 股本            | 2,355,500,851.00  | 2,355,500,851.00  |
| 其他权益工具        |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 资本公积          | 5,360,941,801.34  | 5,512,638,528.24  |
| 减：库存股         |                   | 199,974,923.41    |
| 其他综合收益        | 350,348,878.35    | 365,150,767.62    |
| 专项储备          |                   |                   |
| 盈余公积          | 131,292,712.71    | 131,292,712.71    |
| 一般风险准备        |                   |                   |
| 未分配利润         | 2,371,505,873.14  | 2,117,735,016.49  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 10,569,590,116.54 | 10,282,342,952.65 |
| 少数股东权益        | 141,329,388.02    | 101,478,470.54    |
| 所有者权益合计       | 10,710,919,504.56 | 10,383,821,423.19 |
| 负债和所有者权益总计    | 32,963,511,406.73 | 20,123,743,078.13 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 2. 母公司资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目          | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |                  |                  |
| 货币资金        | 29,395,985.04    | 128,836,045.45   |
| 交易性金融资产     |                  |                  |
| 衍生金融资产      |                  |                  |
| 应收票据        |                  |                  |
| 应收账款        |                  |                  |
| 应收款项融资      |                  |                  |
| 预付款项        |                  |                  |
| 其他应收款       | 2,259,451,155.52 | 2,380,274,706.26 |
| 其中：应收利息     |                  |                  |
| 应收股利        | 166,863,978.86   | 381,500,000.00   |
| 存货          |                  |                  |
| 合同资产        |                  |                  |
| 持有待售资产      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产 |                  |                  |
| 其他流动资产      | 170,333.52       | 618,697.60       |
| 流动资产合计      | 2,289,017,474.08 | 2,509,729,449.31 |
| 非流动资产：      |                  |                  |
| 债权投资        |                  |                  |
| 其他债权投资      |                  |                  |
| 长期应收款       |                  |                  |
| 长期股权投资      | 7,682,383,512.95 | 7,632,916,840.14 |
| 其他权益工具投资    | 43,377,778.00    | 43,377,778.00    |
| 其他非流动金融资产   |                  |                  |
| 投资性房地产      | 681,380,300.00   | 679,425,000.00   |
| 固定资产        | 103,764,067.64   | 111,451,772.22   |
| 在建工程        |                  | 228,000.00       |
| 生产性生物资产     |                  |                  |
| 油气资产        |                  |                  |
| 使用权资产       |                  |                  |
| 无形资产        | 6,636,963.61     | 6,948,372.23     |
| 开发支出        |                  |                  |
| 商誉          |                  |                  |
| 长期待摊费用      | 8,517,776.65     | 14,811,519.55    |

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 递延所得税资产     | 28,936,576.51     | 15,901,620.52     |
| 其他非流动资产     |                   |                   |
| 非流动资产合计     | 8,554,996,975.36  | 8,505,060,902.66  |
| 资产总计        | 10,844,014,449.44 | 11,014,790,351.97 |
| 流动负债：       |                   |                   |
| 短期借款        | 645,387,193.70    | 552,421,583.34    |
| 交易性金融负债     |                   |                   |
| 衍生金融负债      |                   |                   |
| 应付票据        |                   |                   |
| 应付账款        | 3,884,826.29      | 3,778,645.99      |
| 预收款项        | 6,353,913.14      | 10,916,987.03     |
| 合同负债        |                   |                   |
| 应付职工薪酬      | 2,482,040.05      | 2,902,312.33      |
| 应交税费        | 12,490,080.93     | 15,872,961.10     |
| 其他应付款       | 762,999,269.18    | 774,212,782.16    |
| 其中：应付利息     |                   |                   |
| 应付股利        | 2,408,165.00      | 2,408,165.00      |
| 持有待售负债      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债 | 140,608,333.33    | 341,156,500.00    |
| 其他流动负债      |                   |                   |
| 流动负债合计      | 1,574,205,656.62  | 1,701,261,771.95  |
| 非流动负债：      |                   |                   |
| 长期借款        | 240,000,000.00    | 260,000,000.00    |
| 应付债券        |                   |                   |
| 其中：优先股      |                   |                   |
| 永续债         |                   |                   |
| 租赁负债        |                   |                   |
| 长期应付款       | 3,000,000.00      | 3,000,000.00      |
| 长期应付职工薪酬    |                   |                   |
| 预计负债        |                   |                   |
| 递延收益        |                   |                   |
| 递延所得税负债     | 286,466,269.16    | 286,076,954.15    |
| 其他非流动负债     |                   |                   |
| 非流动负债合计     | 529,466,269.16    | 549,076,954.15    |
| 负债合计        | 2,103,671,925.78  | 2,250,338,726.10  |
| 所有者权益：      |                   |                   |
| 股本          | 2,355,500,851.00  | 2,355,500,851.00  |
| 其他权益工具      |                   |                   |

|            |                   |                   |
|------------|-------------------|-------------------|
| 其中：优先股     |                   |                   |
| 永续债        |                   |                   |
| 资本公积       | 5,736,984,658.78  | 5,888,681,385.68  |
| 减：库存股      |                   | 199,974,923.41    |
| 其他综合收益     | 23,642,245.17     | 23,642,245.17     |
| 专项储备       |                   |                   |
| 盈余公积       | 119,461,877.04    | 119,461,877.04    |
| 未分配利润      | 504,752,891.67    | 577,140,190.39    |
| 所有者权益合计    | 8,740,342,523.66  | 8,764,451,625.87  |
| 负债和所有者权益总计 | 10,844,014,449.44 | 11,014,790,351.97 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 3. 合并利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目            | 2021 年度           | 2020 年度          |
|---------------|-------------------|------------------|
| 一、营业总收入       | 11,962,873,818.75 | 9,574,944,513.57 |
| 其中：营业收入       | 11,962,873,818.75 | 9,574,944,513.57 |
| 利息收入          |                   |                  |
| 已赚保费          |                   |                  |
| 手续费及佣金收入      |                   |                  |
| 二、营业总成本       | 12,763,132,859.65 | 9,150,668,665.00 |
| 其中：营业成本       | 9,783,808,309.36  | 7,069,649,040.03 |
| 利息支出          |                   |                  |
| 手续费及佣金支出      |                   |                  |
| 退保金           |                   |                  |
| 赔付支出净额        |                   |                  |
| 提取保险责任合同准备金净额 |                   |                  |
| 保单红利支出        |                   |                  |
| 分保费用          |                   |                  |
| 税金及附加         | 90,345,979.15     | 62,931,141.47    |
| 销售费用          | 1,010,709,579.73  | 811,043,095.08   |
| 管理费用          | 1,373,149,566.76  | 999,532,919.69   |
| 研发费用          | 31,317,872.59     | 27,325,061.79    |
| 财务费用          | 473,801,552.06    | 180,187,406.94   |
| 其中：利息费用       | 573,973,509.78    | 180,546,052.92   |



|                        |                 |                |
|------------------------|-----------------|----------------|
| 利息收入                   | 172,495,417.63  | 61,491,644.42  |
| 加：其他收益                 | 203,681,000.25  | 148,892,188.15 |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 28,794,590.08   | 21,343,132.20  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     | -1,037,983.21   | 2,206,099.13   |
| 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）    | 25,786,742.90   | 4,930,573.75   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）      | -162,641,681.66 | -92,733,204.57 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）      | 768,684.92      | -12,846,961.63 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      | 922,085,613.29  | 26,183.33      |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）      | 218,215,908.88  | 493,887,759.80 |
| 加：营业外收入                | 33,208,497.35   | 20,933,100.62  |
| 减：营业外支出                | 20,088,035.02   | 31,507,989.83  |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | 231,336,371.21  | 483,312,870.59 |
| 减：所得税费用                | 100,555,392.27  | 158,439,874.99 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）      | 130,780,978.94  | 324,872,995.60 |
| （一）按经营持续性分类            |                 |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 130,780,978.94  | 324,872,995.60 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |                 |                |
| （二）按所有权归属分类            |                 |                |
| 1. 归属于母公司股东的净利润        | 165,960,237.25  | 311,988,782.13 |
| 2. 少数股东损益              | -35,179,258.31  | 12,884,213.47  |
| 六、其他综合收益的税后净额          | -10,848,036.90  | -2,263,122.16  |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额   | -10,848,036.90  | -2,263,122.16  |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     | -7,679,038.31   | -3,917,793.25  |
| 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      | -7,679,038.31   | -3,917,793.25  |
| 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      | -3,168,998.59   | 1,654,671.09   |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     | -2,244,298.40   |                |
| 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          | -266,417.55     | -197,727.55    |

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| 7. 其他               | -658,282.64    | 1,852,398.64   |
| 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            | 119,932,942.04 | 322,609,873.44 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额    | 155,112,200.35 | 309,725,659.97 |
| 归属于少数股东的综合收益总额      | -35,179,258.31 | 12,884,213.47  |
| 八、每股收益：             |                |                |
| （一）基本每股收益           | 0.0711         | 0.0711         |
| （二）稀释每股收益           | 0.0531         | 0.0531         |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

#### 4. 母公司利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目                            | 2021 年度        | 2020 年度        |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                        | 59,432,350.72  | 81,763,843.71  |
| 减：营业成本                        |                | 0.00           |
| 税金及附加                         | 10,075,578.87  | 8,926,980.03   |
| 销售费用                          | 4,286,162.29   | 4,364,536.33   |
| 管理费用                          | 37,827,382.83  | 29,709,176.30  |
| 研发费用                          |                |                |
| 财务费用                          | 67,996,799.63  | 78,773,656.35  |
| 其中：利息费用                       | 51,548,497.23  | 78,277,009.09  |
| 利息收入                          | 8,637,760.42   | 8,010,147.92   |
| 加：其他收益                        | 353,801.56     | 76,895.27      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               | 2,229,011.37   | 154,914,792.27 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |                |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           | 1,955,300.00   | 1,739,000.00   |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             | 1,159,379.75   | -1,616,504.24  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |                | -120,000.00    |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |                | -6,027.33      |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             | -55,056,080.22 | 114,977,650.67 |
| 加：营业外收入                       | 224,503.26     | 1,450,846.44   |
| 减：营业外支出                       | 33,083.33      | 290.89         |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           | -54,864,660.29 | 116,428,206.22 |
| 减：所得税费用                       | -12,645,640.98 | -8,130,403.50  |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | -42,219,019.31 | 124,558,609.72 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -42,219,019.31 | 124,558,609.72 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |                |                |
| 五、其他综合收益的税后净额          |                | -136,000.00    |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |                | -136,000.00    |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额       |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益    |                |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动      |                | -136,000.00    |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动      |                |                |
| 5. 其他                  |                |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |                |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益     |                |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动        |                |                |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额  |                |                |
| 4. 其他债权投资信用减值准备        |                |                |
| 5. 现金流量套期储备            |                |                |
| 6. 外币财务报表折算差额          |                |                |
| 7. 其他                  |                |                |
| 六、综合收益总额               | -42,219,019.31 | 124,422,609.72 |
| 七、每股收益：                |                |                |
| （一）基本每股收益              |                |                |
| （二）稀释每股收益              |                |                |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 5. 合并现金流量表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目              | 2021 年度           | 2020 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  | 13,978,454,141.40 | 10,384,513,464.69 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 |                   |                   |
| 向中央银行借款净增加额     |                   |                   |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 |                   |                   |
| 收到原保险合同保费取得的现金  |                   |                   |
| 收到再保业务现金净额      |                   |                   |
| 保户储金及投资款净增加额    |                   |                   |
| 收取利息、手续费及佣金的现金  |                   |                   |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 拆入资金净增加额                  |                   |                   |
| 回购业务资金净增加额                |                   |                   |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |                   |                   |
| 收到的税费返还                   |                   |                   |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 20,295,773,614.72 | 22,843,515,883.36 |
| 经营活动现金流入小计                | 34,274,227,756.12 | 33,228,029,348.05 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 3,192,286,278.93  | 2,645,766,290.84  |
| 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           | 6,440,428,499.80  | 5,305,771,320.26  |
| 支付的各项税费                   | 846,283,778.30    | 723,288,164.40    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 21,663,608,905.84 | 22,310,150,589.37 |
| 经营活动现金流出小计                | 32,142,607,462.87 | 30,984,976,364.87 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 2,131,620,293.25  | 2,243,052,983.18  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                   |                   |
| 收回投资收到的现金                 | 4,850,635,315.56  | 6,825,767,180.55  |
| 取得投资收益收到的现金               | 26,832,573.28     | 47,710,063.21     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3,473,043,015.25  | 1,777,491.91      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                   | 2,191,398.33      |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                   |                   |
| 投资活动现金流入小计                | 8,350,510,904.09  | 6,877,446,134.00  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 832,543,322.57    | 652,512,887.56    |
| 投资支付的现金                   | 5,162,065,804.40  | 6,419,909,649.21  |
| 质押贷款净增加额                  |                   |                   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   | 96,983,360.00     |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                   |                   |
| 投资活动现金流出小计                | 5,994,609,126.97  | 7,169,405,896.77  |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 2,355,901,777.12  | -291,959,762.77   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                   |                   |
| 吸收投资收到的现金                 | 133,000.00        | 300,000.00        |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 133,000.00        | 300,000.00        |
| 取得借款收到的现金                 | 3,124,976,372.33  | 2,840,559,919.57  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 492,904,926.93    | 627,473,779.17    |

|                     |                   |                  |
|---------------------|-------------------|------------------|
| 筹资活动现金流入小计          | 3,618,014,299.26  | 3,468,333,698.74 |
| 偿还债务支付的现金           | 2,885,498,675.68  | 2,358,898,252.60 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 238,299,356.29    | 409,298,442.26   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 13,444,702.57     | 13,943,262.05    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 5,125,729,785.49  | 1,171,985,945.61 |
| 筹资活动现金流出小计          | 8,249,527,817.46  | 3,940,182,640.47 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | -4,631,513,518.20 | -471,848,941.73  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | -266,417.55       | -197,727.55      |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | -144,257,865.38   | 1,479,046,551.13 |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 3,766,128,713.76  | 2,287,082,162.63 |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 3,621,870,848.38  | 3,766,128,713.76 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

## 6. 母公司现金流量表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

| 项目                        | 2021 年度          | 2020 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            | 57,880,325.26    | 90,799,444.19    |
| 收到的税费返还                   |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 3,994,451,696.54 | 2,200,981,041.10 |
| 经营活动现金流入小计                | 4,052,332,021.80 | 2,291,780,485.29 |
| 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           | 14,711,746.67    | 12,646,494.32    |
| 支付的各项税费                   | 16,747,421.47    | 11,367,517.20    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 3,990,258,035.58 | 2,089,358,306.82 |
| 经营活动现金流出小计                | 4,021,717,203.72 | 2,113,372,318.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 30,614,818.08    | 178,408,166.95   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 294,000,000.00   | 302,000,700.00   |
| 取得投资收益收到的现金               | 96,229,011.37    | 4,914,792.27     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 250.00           | 40.00            |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                | 390,229,261.37   | 306,915,532.27   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,200,768.55     | 477,666.19       |
| 投资支付的现金                   | 281,004,900.14   | 224,596,368.66   |

|                     |                  |                 |
|---------------------|------------------|-----------------|
| 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          | 282,205,668.69   | 225,074,034.85  |
| 投资活动产生的现金流量净额       | 108,023,592.68   | 81,841,497.42   |
| 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           | 772,986,312.01   | 440,000,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | 40,000,000.00    |                 |
| 筹资活动现金流入小计          | 812,986,312.01   | 440,000,000.00  |
| 偿还债务支付的现金           | 890,000,000.00   | 430,000,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 83,847,532.95    | 243,292,312.94  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 37,217,250.23    | 48,710,000.00   |
| 筹资活动现金流出小计          | 1,011,064,783.18 | 722,002,312.94  |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | -198,078,471.17  | -282,002,312.94 |
| 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      | -59,440,060.41   | -21,752,648.57  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 88,836,045.45    | 110,588,694.02  |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 29,395,985.04    | 88,836,045.45   |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋



## 7. 合并所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

本期金额

单位：元

| 项目                    | 2021 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 |        |    |  | 5,512,638,528.24 | 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） |                  |        |    |  | -151,696,726.90  | -199,974,923.41 | -14,801,889.27 |      |                |        | 253,770,856.65   |    | 287,247,163.89    | 39,850,917.48  | 327,098,081.37    |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |  |                  |                 | -10,848,036.90 |      |                |        | 165,960,237.25   |    | 155,112,200.35    | -35,179,258.31 | 119,932,942.04    |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  | -151,696,726.90  | -199,974,923.41 |                |      |                |        |                  |    | 48,278,196.51     | 4,856,888.92   | 53,135,085.43     |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |    |  |                  |                 |                |      |                |        |                  |    |                   | 5,780,154.19   | 5,780,154.19      |
| 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              |                  |  |  | -200,380,391.42  | -199,974,923.41 |                |                |  |                  | -405,468.01       | -923,265.27    | -1,328,733.28     |
| (三) 利润分配           |                  |  |  |                  |                 |                |                |  | -30,168,279.41   | -30,168,279.41    | -13,044,294.86 | -43,212,574.27    |
| 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    | -13,044,294.86 | -43,212,574.27    |
| 4. 其他              |                  |  |  |                  |                 |                |                |  |                  |                   |                |                   |
| (四) 所有者权益内部结转      |                  |  |  |                  |                 | -3,953,852.37  |                |  | 3,953,852.37     |                   |                |                   |
| 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    |                  |  |  |                  |                 | -3,953,852.37  |                |  | 3,953,852.37     |                   |                |                   |
| 6. 其他              |                  |  |  |                  |                 |                |                |  |                  |                   |                |                   |
| (五) 专项储备           |                  |  |  |                  |                 |                |                |  |                  |                   |                |                   |
| 1. 本期提取            |                  |  |  |                  |                 |                |                |  |                  |                   |                |                   |
| 2. 本期使用            |                  |  |  |                  |                 |                |                |  |                  |                   |                |                   |
| (六) 其他             |                  |  |  |                  |                 |                |                |  | 114,025,046.44   | 114,025,046.44    | 83,217,581.73  | 197,242,628.17    |
| 四、本期期末余额           | 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 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

上年金额

单位：元

| 项目                    | 2020 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             | 小计                |
| 优先股                   |                  | 永续债    | 其他 |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 一、上年期末余额              | 2,355,500,851.00 |        |    |  | 5,555,568,420.56 | 199,974,923.41 | 367,413,889.78 |      | 118,836,851.74 |        | 1,980,646,676.79 |        | 10,177,991,766.46 | 171,340,808.75 | 10,349,332,575.21 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 同一控制下企业合并             |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 其他                    |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 二、本年期初余额              | 2,355,500,851.00 |        |    |  | 5,555,568,420.56 | 199,974,923.41 | 367,413,889.78 |      | 118,836,851.74 |        | 1,980,646,676.79 |        | 10,177,991,766.46 | 171,340,808.75 | 10,349,332,575.21 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |                  |        |    |  | -42,929,892.32   |                | -2,263,122.16  |      | 12,455,860.97  |        | 137,088,339.70   |        | 104,351,186.19    | -69,862,338.21 | 34,488,847.98     |
| （一）综合收益总额             |                  |        |    |  |                  |                | -2,263,122.16  |      |                |        | 311,988,782.13   |        | 309,725,659.97    | 12,884,213.47  | 322,609,873.44    |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |    |  | -42,929,892.32   |                |                |      |                |        |                  |        | -42,929,892.32    | -69,301,849.11 | -112,231,741.43   |
| 1. 所有者投入的普通股          |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   | 300,000.00     | 300,000.00        |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |
| 3. 股份支付计入所            |                  |        |    |  |                  |                |                |      |                |        |                  |        |                   |                |                   |

|                    |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
|--------------------|------------------|--|--|------------------|----------------|----------------|--|----------------|-----------------|--|--|------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 所有者权益的金额           |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 4. 其他              |                  |  |  | -42,929,892.32   |                |                |  |                |                 |  |  | -42,929,892.32   | -69,601,849.11    | -112,531,741.43 |                   |
| (三) 利润分配           |                  |  |  |                  |                |                |  | 12,455,860.97  | -174,900,442.43 |  |  | -162,444,581.46  | -13,444,702.57    | -175,889,284.03 |                   |
| 1. 提取盈余公积          |                  |  |  |                  |                |                |  | 12,455,860.97  | -12,455,860.97  |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 2. 提取一般风险准备        |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 3. 对所有者(或股东)的分配    |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  | -162,444,581.46  | -162,444,581.46   | -13,444,702.57  | -175,889,284.03   |
| 4. 其他              |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| (四) 所有者权益内部结转      |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 6. 其他              |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| (五) 专项储备           |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 1. 本期提取            |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 2. 本期使用            |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| (六) 其他             |                  |  |  |                  |                |                |  |                |                 |  |  |                  |                   |                 |                   |
| 四、本期期末余额           | 2,355,500,851.00 |  |  | 5,512,638,528.24 | 199,974,923.41 | 365,150,767.62 |  | 131,292,712.71 |                 |  |  | 2,117,735,016.49 | 10,282,342,952.65 | 101,478,470.54  | 10,383,821,423.19 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 8. 母公司所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

本期金额

单位：元

| 项目                    | 2021 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） |                  |        |     |    | -151,696,726.90  | -199,974,923.41 |               |      |                | -72,387,298.72 |    | -24,109,102.21   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                  |                 |               |      |                | -42,219,019.31 |    | -42,219,019.31   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |        |     |    | -151,696,726.90  | -199,974,923.41 |               |      |                |                |    | 48,278,196.51    |
| 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                 |                  |        |     |    | -200,380,391.42  | -199,974,923.41 |               |      |                |                |    | -405,468.01      |
| （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 |  |  |  | 5,736,984,658.78 |  | 23,642,245.17 |  | 119,461,877.04 | 504,752,891.67 | 8,740,342,523.66 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

上年金额

单位：元

| 项目                    | 2020 年度          |        |     |    |                  |                |               |      |                |                |    |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|---------------|------|----------------|----------------|----|------------------|
|                       | 股本               | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股          | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 其他 | 所有者权益合计          |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |                |               |      |                |                |    |                  |
| 一、上年期末余额              | 2,355,500,851.00 |        |     |    | 5,888,681,385.68 | 199,974,923.41 | 23,778,245.17 |      | 107,006,016.07 | 627,482,023.10 |    | 8,802,473,597.61 |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                  |                |               |      |                |                |    |                  |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                  |                |               |      |                |                |    |                  |
| 其他                    |                  |        |     |    |                  |                |               |      |                |                |    |                  |
| 二、本年期初余额              | 2,355,500,851.00 |        |     |    | 5,888,681,385.68 | 199,974,923.41 | 23,778,245.17 |      | 107,006,016.07 | 627,482,023.10 |    | 8,802,473,597.61 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |                  |        |     |    |                  |                | -136,000.00   |      | 12,455,860.97  | -50,341,832.71 |    | -38,021,971.74   |
| (一) 综合收益总额            |                  |        |     |    |                  |                | -136,000.00   |      |                | 124,558,609.72 |    | 124,422,609.72   |
| (二) 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           |                  |  |  |  |                  |                |               |  | 12,455,860.97  | -174,900,442.43 |  | -162,444,581.46  |
| 1. 提取盈余公积          |                  |  |  |  |                  |                |               |  | 12,455,860.97  | -12,455,860.97  |  |                  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配    |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                | -162,444,581.46 |  | -162,444,581.46  |
| 3. 其他              |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| (四) 所有者权益内部结转      |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）   |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 6. 其他              |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| (五) 专项储备           |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 1. 本期提取            |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 2. 本期使用            |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| (六) 其他             |                  |  |  |  |                  |                |               |  |                |                 |  |                  |
| 四、本期期末余额           | 2,355,500,851.00 |  |  |  | 5,888,681,385.68 | 199,974,923.41 | 23,642,245.17 |  | 119,461,877.04 | 577,140,190.39  |  | 8,764,451,625.87 |

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

### 三、公司基本情况

#### 1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

#### 2. 本公司的业务性质和主要经营活动

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

#### 3. 本公司的母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司（以下简称“太和先机”），持有本公司17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇持有本公司5.52%的股权，谢勇合计持有本公司22.97%的股权。

#### 4. 本公司股权变化情况

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

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

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

特定对象非公开发行人民币普通股3,012,8662万股购买资产，本次新增股份于2011年12月28日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数为16,452.8662万股。

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

经公司2012年年度股东大会授权，公司回购注销不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票158.6422万股，本次回购注销手续于2014年10月31日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成后，公司股份总数为16,987.204万股。

公司于2015年4月1日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]513号核准，向特定对象非公开发行人民币普通股30,000万股，本次新增股份于2015年4月24日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数为46,987.204万股。

经公司2012年年度股东大会授权，公司决定终止正在实施的限制性股票激励计划，并回购注销激励对象已获授尚未解锁限制性股票444.414万股，本次回购注销手续于2015年8月12日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成后，公司股份总数为46,542.79万股。

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

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

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

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

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

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

## 5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于 2021 年 4 月 27 日经本公司第十届董事会第九次会议审议后批准报出。

## 6. 本公司的合并范围

| 子公司全称          | 子公司类型 | 企业类型 | 注册地                              | 法人代表 | 业务性质     | 注册资本(万元)  | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 统一社会信用代码/营业执照号     |
|----------------|-------|------|----------------------------------|------|----------|-----------|---------|----------|--------------------|
| 昆明百货大楼投资控股有限公司 | 全资子公司 | 有限责任 | 云南省昆明市五华区东风西路 1 号                | 谢勇   | 商务服务业    | 60,000.00 | 100.00  | 100.00   | 91530100MA6N26QB19 |
| 我爱我家资产管理有限公司   | 全资子公司 | 有限责任 | 长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房 | 谢勇   | 商务服务业    | 5,000.00  | 100.00  | 100.00   | 91430100MA4QTCKX66 |
| 我爱我家数据服务有限公司   | 全资子公司 | 有限责任 | 长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1605 房 | 刘东颖  | 互联网和相关服务 | 5,000.00  | 100.00  | 100.00   | 91430100MA4QTCJ0XR |
| 上海公信融资担保有限公司   | 全资子公司 | 有限责任 | 上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼             | 花嘉俊  | 融资担保     | 10,000.00 | 100.00  | 100.00   | 91310000574124635F |

| 子公司<br>全称               | 子公<br>司类<br>型 | 企业<br>类型 | 注册地  | 法人代<br>表 | 业务性<br>质  | 注册资本<br>(万元) | 持股比<br>例(%) | 表决权<br>比例(%) | 统一社会<br>信用代码/<br>营业执照<br>号 |
|-------------------------|---------------|----------|--|----------|-----------|--------------|-------------|--------------|----------------------------|
| 我爱我家<br>创新科技<br>有限公司    | 全资<br>子公司     | 有限<br>责任 | 北海市银海区<br>金科路 98 号一<br>楼 V02 (北海红<br>树林小镇商务<br>秘书有限公司<br>托管) | 毕征宇      | 商务服<br>务业 | 5,000.00     | 100.00      | 100.00       | 91450500M<br>A5QA0CU6<br>W |
| 相寓智<br>能科技<br>有限公<br>司  | 全资<br>子公司     | 有限<br>责任 | 北海市银海区<br>金科路 98 号一<br>楼 W63 (北海红<br>树林小镇商务<br>秘书有限公司<br>托管) | 杨春雨      | 商务服<br>务业 | 5,000.00     | 100.00      | 100.00       | 91450500M<br>A5QBPH3<br>D  |
| 我爱我<br>家云数<br>据有限<br>公司 | 全资<br>子公司     | 有限<br>责任 | 北京市朝阳<br>区创远路 36 号<br>院 8 号楼 4 层<br>403 室                    | 谢勇       | 商务服<br>务业 | 5,000.00     | 100.00      | 100.00       | 91430100M<br>A4QTCKX6<br>6 |

上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属49家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属2家子公司；我爱我家创新科技有限公司含下属3家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属138家子公司。

本期合并范围变更详见“九. 合并范围的变更”。

#### 四、财务报表的编制基础

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

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

#### 五、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 2021

年 12 月 31 日的财务状况及 2021 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。

## 六、重要会计政策和会计估计

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

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

### 1、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。

### 2、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。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定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。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合



并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计

准则解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、5“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附注四、13“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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。

## 5、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“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”（详见本附注四、13“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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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，按照本附注四、13“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。

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

### （3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关



的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

## 9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负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。

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

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

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

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

## ②按组合评估预期信用风险损失的方法

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

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

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

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

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

#### (4) 金融负债的分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### (5) 金融负债的终止确认

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

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

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (7) 权益工具



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

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

#### （8）应收款项融资

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

### 10、存货

#### （1）存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

#### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出存货时通常按先进先出法计价。

#### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本

时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 11、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附注四.9 金融工具。

## 12、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。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

#### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）

“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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



损益。

#### 14、投资性房地产

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

##### (1) 投资性房地产的确认

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

##### (2) 投资性房地产初始计量

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

##### (3) 投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

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

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

③本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因

素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

#### （4）投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

#### （5）投资性房地产的转换

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

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

### 15、固定资产

#### （1）固定资产确认条件

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

#### （2）各类固定资产的折旧方法

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

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%）   |
|--------|-------|---------|--------|-----------|
| 房屋、建筑物 | 平均年限法 | 20-35年  | 5      | 2.71-4.75 |



|         |       |       |   |            |
|---------|-------|-------|---|------------|
| 运输设备    | 平均年限法 | 3-12年 | 5 | 7.92-31.67 |
| 机器设备    | 平均年限法 | 5-10年 | 5 | 9.50-19.00 |
| 办公及电子设备 | 平均年限法 | 3-10年 | 5 | 9.50-31.67 |
| 装修改造    | 平均年限法 | 5年    |   | 20.00      |

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

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.21 “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。

## 16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.20 “长期资产减值”。

## 17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建

或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

#### 18、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、30“租赁”。

#### 19、无形资产

##### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

|      |      |
|------|------|
| 客户关系 | 1.5年 |
| 其他   | 10年  |

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

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

## 20、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。

## 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、合同负债

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

## 23、职工薪酬

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

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

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

期损益。

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

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

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

#### 24、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、30“租赁”。

#### 25、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。

#### 26、优先股、永续债等其他金融工具

##### （1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其



他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

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

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

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

## （2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 27、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。

## 28、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。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期



收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### （4）所得税的抵销

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

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

## 30、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（详见本附注四、15“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。

### 31、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

##### ①执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司第十届董事会第九次会议于 2021 年 4 月 26 日决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次

执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

#### A、本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

#### B、本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

C、执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

| 报表项目       | 2020 年 12 月 31 日（变更前）金额 |      | 2021 年 1 月 1 日（变更后）金额 |      |
|------------|-------------------------|------|-----------------------|------|
|            | 合并报表                    | 公司报表 | 合并报表                  | 公司报表 |
| 使用权资产      |                         |      | 1,687,936,293.12      |      |
| 一年内到期非流动负债 |                         |      | 529,715,881.40        |      |
| 租赁负债       |                         |      | 1,158,220,411.72      |      |

本集团于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 5.21-6.45%。

### 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

如本附注四、27、“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附注十中披露。

## 七、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、<br>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普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)，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 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。《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》(2021年第12号)第一条规定：“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)第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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

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

## (2) 增值税税收优惠

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)，生产性服务业纳税人，自2019年4月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额；生活性服务业纳税人，自2019年4月1日至2019年9月30日按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额，自2019年10月1日至2021年12月31日按照当期可抵扣进项税额加计15%抵减应纳税额。

②符合条件的子公司适用：《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。

## 八、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指2021年1月1日余额，“期末余

额”指 2021 年 12 月 31 日余额，“上期发生额”指 2020 年度发生额，“本期发生额”指 2021 年度发生额。

## 1. 货币资金

单位：元

| 项目            | 期末余额             | 期初余额             |
|---------------|------------------|------------------|
| 库存现金          | 21,768,556.77    | 8,377,079.06     |
| 银行存款          | 3,600,102,291.61 | 3,757,751,634.70 |
| 其他货币资金        | 626,674,953.49   | 477,223,111.19   |
| 合计            | 4,248,545,801.87 | 4,243,351,824.95 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 11,181,023.78    | 10,200,275.43    |

其他说明：

### (1) 受限制的货币资金情况

单位：元

| 项目     | 期末余额           | 期初余额           | 受限制的原因           |
|--------|----------------|----------------|------------------|
| 其他货币资金 | 626,674,953.49 | 477,223,111.19 | 存单质押、风险防控金及各类保证金 |
| 合计     | 626,674,953.49 | 477,223,111.19 |                  |

## 2. 交易性金融资产

单位：元

| 项目                       | 期末余额           | 期初余额           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产   | 516,241,843.81 | 825,947,859.77 |
| 其中：债务工具投资                |                |                |
| 权益工具投资                   | 341,138,831.71 | 315,960,000.00 |
| 衍生金融资产                   |                |                |
| 理财产品                     | 175,103,012.10 | 509,987,859.77 |
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                |
| 其中：债务工具投资                |                |                |
| 权益工具投资                   |                |                |
| 其他                       |                |                |
| 合计                       | 516,241,843.81 | 825,947,859.77 |

其他说明：期末交易性金融资产较期初减少 37.50%，原因是期末理财产品金额减少。

### 3. 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别                      | 期末余额             |        |                |        |                  | 期初余额             |         |                |        |                  |
|-------------------------|------------------|--------|----------------|--------|------------------|------------------|---------|----------------|--------|------------------|
|                         | 账面余额             |        | 坏账准备           |        | 账面价值             | 账面余额             |         | 坏账准备           |        | 账面价值             |
|                         | 金额               | 比例     | 金额             | 计提比例   |                  | 金额               | 比例      | 金额             | 计提比例   |                  |
| 按单项计提坏账准备的应收账款          | 220,256,862.73   | 14.73% | 165,338,280.08 | 75.07% | 54,918,582.65    | 87,044,788.95    | 5.73%   | 67,387,894.00  | 77.42% | 19,656,894.95    |
| 其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 220,256,862.73   | 14.73% | 165,338,280.08 | 75.07% | 54,918,582.65    | 87,044,788.95    | 5.73%   | 67,387,894.00  | 77.42% | 19,656,894.95    |
| 按组合计提坏账准备的应收账款          | 1,275,047,859.65 | 85.27% | 125,331,044.49 | 9.83%  | 1,149,716,815.16 | 1,431,471,950.86 | 94.27%  | 111,330,631.04 | 7.78%  | 1,320,141,319.82 |
| 其中：账龄组合                 | 1,275,047,859.65 | 85.27% | 125,331,044.49 | 9.83%  | 1,149,716,815.16 | 1,431,471,950.86 | 94.27%  | 111,330,631.04 | 7.78%  | 1,320,141,319.82 |
| 合计                      | 1,495,304,722.38 | 100%   | 290,669,324.57 | 19.44% | 1,204,635,397.81 | 1,518,516,739.81 | 100.00% | 178,718,525.04 | 11.77% | 1,339,798,214.77 |

#### 按单项计提坏账准备：

单位：元

| 名称                   | 期末余额           |                |        |        |
|----------------------|----------------|----------------|--------|--------|
|                      | 账面余额           | 坏账准备           | 计提比例   | 计提理由   |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 220,256,862.73 | 165,338,280.08 | 75.07% | 单项分析计提 |
| 合计                   | 220,256,862.73 | 165,338,280.08 | —      | —      |

#### 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） | 836,509,596.27 | 20,337,440.16 | 2.43% |

|         |                  |                |        |
|---------|------------------|----------------|--------|
| 1 至 2 年 | 136,003,184.53   | 13,142,709.56  | 9.66%  |
| 2 至 3 年 | 103,546,978.79   | 16,672,452.60  | 16.10% |
| 3 至 4 年 | 107,157,653.02   | 25,891,992.82  | 24.16% |
| 4 至 5 年 | 66,437,605.88    | 24,693,608.19  | 37.17% |
| 5 年以上   | 25,392,841.16    | 24,592,841.16  | 96.85% |
| 合计      | 1,275,047,859.65 | 125,331,044.49 |        |

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。

(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 | 178,718,525.04 | 119,268,495.33 | 6,826,034.64 | 491,661.16 |         | 290,669,324.57 |

(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 | 53,455,497.13  | 3.60           | 1,603,664.91  |
| 长沙旷百世置业发展有限公司     | 12,436,663.78  | 0.84           | 273,606.60    |
| 北京泰禾嘉信房地产开发有限公司   | 13,498,290.53  | 0.91           | 13,498,290.53 |
| 北京宏华伟业房地产开发有限公司   | 15,676,737.26  | 1.06           | 338,617.52    |
| 北京中粮万科房地产开发有限公司   | 15,769,155.98  | 1.06           | 2,426,873.11  |
| 合计                | 110,836,344.68 | 7.47           | 18,141,052.67 |

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 110,836,344.68 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 7.47%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 18,141,052.67 元。

(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 | 276,720.00 | 367,456.16 |
| 其中：银行承兑汇票    | 276,720.00 | 367,456.16 |
| 商业承兑汇票       |            |            |
| 以公允价值计量的应收账款 |            |            |
| 合计           | 276,720.00 | 367,456.16 |

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

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用  不适用

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

适用  不适用

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

| 账龄      | 期末余额             |         | 期初余额           |         |
|---------|------------------|---------|----------------|---------|
|         | 金额               | 比例      | 金额             | 比例      |
| 1 年以内   | 1,351,297,490.73 | 99.28%  | 830,447,600.07 | 99.74%  |
| 1 至 2 年 | 8,420,132.33     | 0.62%   | 1,102,929.02   | 0.13%   |
| 2 至 3 年 | 817,752.47       | 0.06%   | 317,316.83     | 0.04%   |
| 3 年以上   | 606,402.84       | 0.04%   | 758,490.36     | 0.09%   |
| 合计      | 1,361,141,778.37 | 100.00% | 832,626,336.28 | 100.00% |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期无超过一年的大额预付账款



## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名的预付款汇总金额为 174,074,058.07 元，占预付款年末余额合计数的比例为 12.79%。

## 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 | 1,517,066,115.23 | 1,156,027,045.09 |
| 合计    | 1,517,066,115.23 | 1,156,027,045.09 |

## (1) 应收利息

无

## (2) 应收股利

无

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

| 款项性质         | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------------|------------------|------------------|
| 保证金及押金       | 981,793,048.08   | 726,439,828.92   |
| 日常往来款        | 175,095,712.88   | 119,882,929.80   |
| 备用金及员工公务借支款项 | 43,564,768.36    | 31,303,426.39    |
| 政府性款项        | 58,595,755.92    | 4,086,747.75     |
| 项目融资款        | 340,978,807.00   | 340,978,807.00   |
| 信保基金         | 23,471,341.67    | 12,766,431.00    |
| 合计           | 1,623,499,433.91 | 1,235,458,170.86 |

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

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

|                    |               |  |               |                |
|--------------------|---------------|--|---------------|----------------|
| 2021年1月1日余额在<br>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               | 31,087,818.31 |  |               | 31,087,818.31  |
| 本期转回               | 3,832,400.26  |  |               | 3,832,400.26   |
| 本期转销               |               |  | 253,225.14    | 253,225.14     |
| 本期核销               |               |  |               |                |
| 其他变动               |               |  |               |                |
| 2021年12月31日余额      | 73,623,489.42 |  | 32,809,829.26 | 106,433,318.68 |

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） | 614,677,179.86   |
| 1至2年      | 455,633,617.96   |
| 2至3年      | 111,539,527.06   |
| 3至4年      | 65,332,149.46    |
| 4至5年      | 1,534,244.55     |
| 5年以上      | 374,782,715.02   |
| 合计        | 1,623,499,433.91 |

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别            | 期初余额          | 本期变动金额        |              |            |         | 期末余额           |
|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|---------|----------------|
|               |               | 计提            | 收回或转回        | 转销额        | 其他原因减少额 |                |
| 其他应收款<br>坏账准备 | 79,431,125.77 | 31,087,818.31 | 3,832,400.26 | 253,225.14 |         | 106,433,318.68 |
| 合计            | 79,431,125.77 | 31,087,818.31 | 3,832,400.26 | 253,225.14 |         | 106,433,318.68 |

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

| 单位名称                   | 款项性质   | 年末余额           | 账龄    | 占其他应收款年末余额合计数的比例 (%) | 坏账准备年末余额      |
|------------------------|--------|----------------|-------|----------------------|---------------|
| 盘龙区国有资产经营投资公司          | 项目融资款  | 340,978,807.00 | 五年以上  |                      | -             |
| 长沙市兰海购绿建房地产公司          | 项目保证金  | 142,163,300.00 | 1年至2年 |                      | 7,108,165.00  |
| La Plume Niseko Resort | 项目保证金  | 86,000,000.00  | 1年以内  |                      | 4,300,000.00  |
| 湘潭万达广场投资有限公司           | 项目保证金  | 48,629,254.50  | 一年以内  |                      | 2,431,462.73  |
| 广州市开汇互联网小额贷款有限公司       | 保证金及押金 | 20,000,000.00  | 1年以内  |                      | 1,000,000.00  |
| 合计                     | —      | 637,771,361.50 | —     |                      | 14,839,627.73 |

本集团按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 672,571,361.50 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 41.43%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 13,839,627.73 元。

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

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

按性质分类：

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

|      | 账面余额           | 跌价准备         | 账面价值           | 账面余额           | 跌价准备         | 账面价值           |
|------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| 库存商品 | 55,250,091.95  | 3,566,839.21 | 51,683,252.74  | 51,288,049.22  | 4,306,858.63 | 46,981,190.59  |
| 开发成本 | 9,950,228.41   |              | 9,950,228.41   | 9,950,228.41   |              | 9,950,228.41   |
| 开发产品 | 422,312,032.88 |              | 422,312,032.88 | 431,537,810.20 |              | 431,537,810.20 |
| 存量房  | 136,386,364.25 |              | 136,386,364.25 |                |              |                |
| 合计   | 623,898,717.49 | 3,566,839.21 | 620,331,878.28 | 492,776,087.83 | 4,306,858.63 | 488,469,229.20 |

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化率情况：

√适用 □不适用

单位：元

| 项目名称    | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(万元) | 期初余额         | 本期转入开发产品 | 本期其他减少金额 | 期末余额         | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 | 资金来源    |
|---------|------|--------|-----------|--------------|----------|----------|--------------|-----------|--------------|---------|
| 野鸭湖后续项目 | 注 1  | 注 1    |           | 7,975,688.39 |          |          | 7,975,688.39 |           |              | 银行贷款、其他 |
| 1826 项目 |      |        |           | 1,974,540.02 |          |          | 1,974,540.02 |           |              | 其他      |
| 合计      | --   | --     |           | 9,950,228.41 |          |          | 9,950,228.41 |           |              | --      |

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

注 2：1826 项目为前期建设准备阶段，预计开工时间、预计竣工时间及项目总投资待定。

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

| 项目名称                 | 竣工时间   | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少         | 期末余额           | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 |
|----------------------|--|----------------|------|--------------|----------------|-----------|--------------|
| 野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区） | 2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月、2009 年 12 月 | 25,003,832.85  |      | 2,670,090.08 | 22,333,742.77  |           |              |
| 野鸭湖项目 GH 区           | 2016-3-1                                       | 2,256,594.04   |      | 2,256,594.04 |                |           |              |
| 新都会商业区项目             | 2013-12-1                                      | 262,067,502.90 |      |              | 262,067,502.90 |           |              |
| 悦尚西城                 | 2016 年 4 月、11 月                                | 142,209,880.41 |      | 4,299,093.20 | 137,910,787.21 |           |              |
| 合计                   |  | 431,537,810.20 |      | 9,225,777.32 | 422,312,032.88 |           |              |

## （2）存货跌价准备

按性质分类：

单位：元

| 项目   | 期初余额         | 本期增加金额      |    | 本期减少金额 |    | 期末余额         | 备注 |
|------|--------------|-------------|----|--------|----|--------------|----|
|      |              | 计提          | 其他 | 转回或转销  | 其他 |              |    |
| 开发产品 | 0.00         |             |    |        |    |              |    |
| 库存商品 | 4,306,858.63 | -740,019.42 |    |        |    | 3,566,839.21 |    |
| 合计   | 4,306,858.63 | -740,019.42 |    |        |    | 3,566,839.21 | -- |

## (3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

单位：元

| 项目                   | 期末利息资本化余额     |
|----------------------|---------------|
| 野鸭湖项目 ABCDEF、AB 期及二区 | 256,911.36    |
| 新都会商业区项目             | 9,566,708.20  |
| 悦尚西城                 | 802,144.84    |
| 合计                   | 10,625,764.39 |

## (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

| 项目      | 年末余额             | 年初余额 |
|---------|------------------|------|
| 应收融资租赁款 | 2,792,515,290.69 |      |
| 合计      | 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           |
|-----------------|----------------|----------------|
| 预交税金            | 16,566,140.40  | 19,818,544.60  |
| 待抵扣增值税进项税       | 33,091,369.24  | 15,694,520.74  |
| 应收款项类投资         | 626,422,212.21 | 771,088,248.31 |
| 应收款项类投资等产生的应收利息 | 49,182,699.88  | 26,847,449.94  |
| 余额小计            | 725,262,421.73 | 833,448,763.59 |
| 减：坏账准备          | 107,571,100.89 | 84,656,949.70  |

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 617,691,320.84 | 748,791,813.89 |
|----|----------------|----------------|

## 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 | 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<br>期末余额 |
|-------------------|---------------|--------------|------|---------------|---------------|--------|-------------|--------|----|---------------|--------------|
|                   |               | 追加投资         | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益   | 其他综合收益调整      | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |               |              |
| <b>一、合营企业</b>     |               |              |      |               |               |        |             |        |    |               |              |
| 创新科技合营企业          |               | 3,187,805.60 |      |               |               |        |             |        |    | 3,187,805.60  |              |
| 小计                |               | 3,187,805.60 |      |               |               |        |             |        |    | 3,187,805.60  |              |
| <b>二、联营企业</b>     |               |              |      |               |               |        |             |        |    |               |              |
| 广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司 | 196,829.67    |              |      | -206.46       |               |        |             |        |    | 196,623.21    |              |
| 昆明吴井房地产开发有限公司     | 91,841,378.37 |              |      | -999,681.63   | -2,244,298.40 |        |             |        |    | 88,597,398.34 |              |
| 云南国鼎健康产业园区开发有限公司  | 1,853,798.09  |              |      | -38,095.12    |               |        |             |        |    | 1,815,702.97  |              |
| 小计                | 93,892,006.13 |              |      | -1,037,983.21 | -2,244,298.40 | -      | -           | -      | -  | 90,609,724.52 |              |
| 合计                | 93,892,006.13 | 3,187,805.60 | -    | -1,037,983.21 | -2,244,298.40 | -      | -           | -      | -  | 93,797,530.12 |              |

## 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 |
| 华邦物业管理有限公司      |               | 9,834,590.31  |
| 东莞我爱我家房地产经纪有限公司 |               | 9,000,000.00  |
| 昆明市住房置业担保有限责任公司 |               |               |
| 中国商业股份制企业经联会    |               |               |
| 江苏高能时代在线股份有限公司  |               |               |
| 天津华联商厦          |               |               |
| 合计              | 43,377,778.00 | 62,212,368.31 |

## 分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

| 项目名称            | 确认的股利收入 | 累计利得 | 累计损失          | 其他综合收益转入留存收益的金额 | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 | 其他综合收益转入留存收益的原因 |
|-----------------|---------|------|---------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| 昆明住宅置业担保有限责任公司  |         |      | 4,000,000.00  |                 | 长期持有                      |                 |
| 东莞我爱我家房地产经纪有限公司 |         |      | 9,000,000.00  |                 | 长期持有                      |                 |
| 天津华联商厦          |         |      | 36,000.00     |                 | 长期持有                      |                 |
| 中国商业股份制企业经联会    |         |      | 50,000.00     |                 | 长期持有                      |                 |
| 江苏高能时代在线股份有限公司  |         |      | 50,000.00     |                 | 长期持有                      |                 |
| 合计              |         |      | 13,136,000.00 |                 |                           |                 |

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

### 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         | 2,426,783,293.98 |       |      | 2,426,783,293.98 |
| 二、本期变动         | 615,611,834.89   |       |      | 615,611,834.89   |
| 加：外购           | 614,400,270.53   |       |      | 614,400,270.53   |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | 30,934,795.62    |       |      | 30,934,795.62    |
| 企业合并增加         |                  |       |      |                  |
| 其他增加           | 9,078,600.00     |       |      | 9,078,600.00     |
| 减：处置           |                  |       |      |                  |
| 其他转出           |                  |       |      |                  |
| 公允价值变动         | -20,644,631.26   |       |      | -20,644,631.26   |
| 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《我爱我家控股集团股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，本公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对百大新天地（原名百大金地商业中心）等用于出租的物业的相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区办公物业、一环内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》，由北京亚超资产评估有限公司以2021年12月31日为评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具北京亚超评报字（2022）第A098号《资产评估报告》。

②针对本公司南京区域按照公允价值计量的位于南京市秦淮区建康路42套住宅用途房地产，公司委托南京康特土地房地产评估咨询有限公司进行估价，并出宁康房地咨字[2022]第G0701号《房地产市场价值咨询报告》。

③针对本公司上海区域按照公允价值计量的位于上海市浦东新区张杨路1515弄3号2501室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号601室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号602室公寓、上海浦东新区南祝路348、358、376、386号105室等65套店铺、上海市浦东新区东方路1881弄41号201室公寓，公司委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪八达估字(2021)FD0204号、沪八达估字(2021)FD0201号、沪八达估

字(2021)FD0203号、沪八达估字(2021)FA0047号、沪八达估字(2021)FD0202号《房地产估价报告》。

投资性房地产抵押担保情况详见“七、59、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   | 321,785,100.78 | 330,990,825.18 |
| 固定资产清理 |                |                |
| 合计     | 321,785,100.78 | 330,990,825.18 |

##### (1) 固定资产情况

单位：元

| 项目         | 房屋、建筑物         | 机器设备          | 运输工具          | 办公及电子设备        | 装修改造          | 合计             |
|------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值：    |                |               |               |                |               |                |
| 1. 期初余额    | 463,983,406.42 | 17,358,621.17 | 12,299,236.98 | 282,642,329.89 | 65,923,935.71 | 842,207,530.17 |
| 2. 本期增加金额  | 2,612,041.98   | 1,495,869.50  | 5,578,059.60  | 47,538,380.06  | 430,000.00    | 57,654,351.14  |
| (1) 购置     | 82,574.86      | 676,607.50    | 3,080,803.91  | 47,124,343.87  | 430,000.00    | 51,394,330.14  |
| (2) 在建工程转入 |                |               |               |                |               |                |
| (3) 企业合并增加 |                |               |               |                |               |                |
| (4) 其他     | 2,529,467.12   | 819,262.00    | 2,497,255.69  | 414,036.19     |               | 6,260,021.00   |
| 3. 本期减少金额  | 9,795,878.95   | 926,119.13    | 3,374,220.06  | 22,657,435.68  | 12,524.27     | 36,766,178.09  |
| (1) 处置或报废  | 9,795,878.95   | 926,119.13    | 2,502,775.06  | 22,657,435.68  | 12,524.27     | 35,894,733.09  |
| (2) 其他转出   |                |               | 871,445.00    |                |               | 871,445.00     |
| 4. 期末余额    | 456,799,569.45 | 17,928,371.54 | 14,503,076.52 | 307,523,274.27 | 66,341,411.44 | 863,095,703.22 |
| 二、累计折旧     |                |               |               |                |               |                |
| 1. 期初余额    | 185,474,145.81 | 16,307,095.92 | 10,223,933.53 | 233,753,497.18 | 65,458,032.55 | 511,216,704.99 |
| 2. 本期增加金额  | 17,435,955.03  | 1,255,838.78  | 3,921,289.19  | 32,204,058.29  | 50,501.77     | 54,867,643.06  |
| (1) 计提     | 17,435,955.03  | 1,255,838.78  | 3,921,289.19  | 32,204,058.29  | 50,501.77     | 54,867,643.06  |
| 3. 本期减少金额  | 1,413,853.15   | 880,322.77    | 3,045,172.70  | 19,434,396.99  |               | 24,773,745.61  |
| (1) 处置或报废  | 1,413,853.15   | 880,322.77    | 3,045,172.70  | 19,434,396.99  |               | 24,773,745.61  |
| (2) 其他转出   |                |               |               |                |               |                |

|           |                |               |               |                |               |                |
|-----------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 4. 期末余额   | 201,496,247.69 | 16,682,611.93 | 11,100,050.02 | 246,523,158.48 | 65,508,534.32 | 541,310,602.44 |
| 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 | 255,303,321.76 | 1,245,759.61  | 3,403,026.50  | 61,000,115.79  | 832,877.12    | 321,785,100.78 |
| 2. 期初账面价值 | 278,509,260.61 | 1,051,525.25  | 2,075,303.45  | 48,888,832.71  | 465,903.16    | 330,990,825.18 |

## (2) 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) 固定资产清理

 适用  不适用

## (6) 其他说明

## 15. 在建工程

单位：元

| 项目   | 期末余额 | 期初余额         |
|------|------|--------------|
| 在建工程 |      | 3,244,475.81 |
| 工程物资 |      |              |
| 合计   |      | 3,244,475.81 |

## (1) 在建工程情况

单位：元

| 项目     | 期末余额 |      |      | 期初余额         |      |              |
|--------|------|------|------|--------------|------|--------------|
|        | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 商场装修改造 |      |      |      | 3,244,475.81 |      | 3,244,475.81 |
| 合计     |      |      |      | 3,244,475.81 |      | 3,244,475.81 |

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

 适用  不适用

## 16. 无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

| 项目         | 土地使用权        | 软件             | 商标及域名          | 经营权            | 著作权           | 品牌            | 客户关系          | 其他           | 合计               |
|------------|--------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 一、账面原值     |              |                |                |                |               |               |               |              |                  |
| 1、年初余额     | 2,213,750.52 | 289,717,217.95 | 785,238,603.54 | 500,000,000.00 | 11,700,000.00 | 13,800,000.00 | 39,158,292.42 | 5,000,000.00 | 1,646,827,864.43 |
| 2、本年增加金额   |              | 125,871,334.97 |                |                |               |               |               |              | 125,871,334.97   |
| (1) 购置     |              | 1,025,170.88   |                |                |               |               |               |              | 1,025,170.88     |
| (2) 内部研发   |              | 124,846,164.09 |                |                |               |               |               |              | 124,846,164.09   |
| (3) 企业合并增加 |              |                |                |                |               |               |               |              |                  |
| 3、本年减少金额   |              | 1,198,538.8    |                |                |               |               |               |              | 1,198,538.8      |

| 项 目          | 土地使<br>用权        | 软件                 | 商标及<br>域名          | 经营权                | 著作权               | 品牌                | 客户关<br>系          | 其他               | 合 计                  |
|--------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|
|              |                  | 87                 |                    |                    |                   |                   |                   |                  | 7                    |
| (1) 处置       |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  | -                    |
| (2) 转出       |                  | 1,198,538.<br>87   |                    |                    |                   |                   |                   |                  | 1,198,538.8<br>7     |
| (3) 其他       |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  | -                    |
| 4、年末余额       | 2,213,75<br>0.52 | 414,390,01<br>4.05 | 785,238,6<br>03.54 | 500,000,00<br>0.00 | 11,700,0<br>00.00 | 13,800,0<br>00.00 | 39,158,2<br>92.42 | 5,000,00<br>0.00 | 1,771,500,6<br>60.53 |
| 二、累计摊销       |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  |                      |
| 1、年初余额       | 698,011.<br>99   | 93,081,450<br>.43  | 65,333.36          | 102,083,33<br>3.33 | 3,899,99<br>9.88  | 13,800,0<br>00.00 | 34,951,0<br>10.14 | 791,666.<br>67   | 249,370,805<br>.80   |
| 2、本年增加<br>金额 | 52,065.4<br>3    | 46,731,684<br>.92  | -                  | 25,000,000<br>.00  | 1,299,99<br>9.96  |                   |                   | 500,000.<br>00   | 73,583,750.<br>31    |
| (1) 计提       | 52,065.4<br>3    | 46,731,684<br>.92  |                    | 25,000,000<br>.00  | 1,299,99<br>9.96  |                   |                   | 500,000.<br>00   | 73,583,750.<br>31    |
| 3、本年减少<br>金额 |                  | 430,807.41         |                    |                    |                   |                   |                   |                  | 430,807.41           |
| (1) 处置       |                  | 8,271.62           |                    |                    |                   |                   |                   |                  | 8,271.62             |
| (2) 其他       |                  | 422,535.79         |                    |                    |                   |                   |                   |                  | 422,535.79           |
| 4、年末余额       | 750,077.<br>42   | 139,382,32<br>7.94 | 65,333.36          | 127,083,33<br>3.33 | 5,199,99<br>9.84  | 13,800,0<br>00.00 | 34,951,0<br>10.14 | 1,291,66<br>6.67 | 322,523,748<br>.70   |
| 三、减值准备       |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  |                      |
| 1、年初余额       |                  |                    |                    |                    |                   |                   | 4,014,28<br>5.72  |                  | 4,014,285.7<br>2     |
| 2、本年增加<br>金额 |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  |                      |
| (1) 计提       |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  |                      |
| 3、本年减少<br>金额 |                  |                    |                    |                    |                   |                   |                   |                  |                      |



| 项 目          | 土地使<br>用权        | 软件                 | 商标及<br>域名          | 经营权                | 著作权              | 品牌 | 客户关<br>系     | 其他               | 合 计                  |
|--------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|----|--------------|------------------|----------------------|
| (1) 处置       |                  |                    |                    |                    |                  |    |              |                  |                      |
| 4、年末余额       |                  |                    |                    |                    |                  |    | 4,014,285.72 |                  | 4,014,285.72         |
| 四、账面价值       |                  |                    |                    |                    |                  |    |              |                  |                      |
| 1、年末账面<br>价值 | 1,463.67<br>3.10 | 275,007.68<br>6.11 | 785,173.2<br>70.18 | 372,916.66<br>6.67 | 6,500.00<br>0.16 |    | 192,996.56   | 3,708.33<br>3.33 | 1,444,962.6<br>26.11 |
| 2、年初账面<br>价值 | 1,515.73<br>8.53 | 196,635.76<br>7.52 | 785,173.2<br>70.18 | 397,916.66<br>6.67 | 7,800.00<br>0.12 |    | 192,996.56   | 4,208.33<br>3.33 | 1,393,442.7<br>72.91 |

注：本年摊销额为 73,583,750.31 元。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

17. 开发支出

单位：元

| 项目   | 期初余额           | 本期增加           |    | 本期减少        |                |    | 期末余额           |
|------|----------------|----------------|----|-------------|----------------|----|----------------|
|      |                | 内部开发支出         | 其他 | 确认为无形<br>资产 | 转入当期损益         | 其他 |                |
| 业务系统 | 100,386,133.47 | 144,792,221.06 |    |             | 124,846,164.09 |    | 120,332,190.44 |
| 合计   | 100,386,133.47 | 144,792,221.06 |    |             | 124,846,164.09 |    | 120,332,190.44 |

18. 商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

| 被投资单位名称<br>或形成商誉的事<br>项                   | 期初余额             | 本期增加        |    | 本期减少 |    | 期末余额             |
|---|------------------|-------------|----|------|----|------------------|
|   |                  | 企业合并形<br>成的 | 其他 | 处置   | 其他 |                  |
| 我爱我家云数据有<br>限公司                           | 4,476,270,695.37 |             |    |      |    | 4,476,270,695.37 |
| 北京伟嘉安捷投资<br>担保有限公司和蓝<br>风明道(北京)投资<br>有限公司 | 38,177,745.59    |             |    |      |    | 38,177,745.59    |

|                 |                  |  |  |  |  |                  |
|-----------------|------------------|--|--|--|--|------------------|
| 常州爱家伟业房地产经纪有限公司 | 11,199,200.00    |  |  |  |  | 11,199,200.00    |
| 湖南蓝海购企业策划有限公司   | 297,097,272.65   |  |  |  |  | 297,097,272.65   |
| 合计              | 4,822,744,913.61 |  |  |  |  | 4,822,744,913.61 |
| 我爱我家云数据有限公司     | 4,476,270,695.37 |  |  |  |  | 4,476,270,695.37 |

## (2) 商誉减值准备

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

## (3) 其他说明

商誉事项说明：我爱我家云数据有限公司为原北京我爱我家房地产经纪有限公司；北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道（北京）投资有限公司为原嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙），商誉资产组并未形成实质变化。

### (1) 商誉减值测试情况

A、并购我爱我家云数据有限公司（以下简称为“我爱我家云数据”、“我爱我家房地产经纪”）形成的商誉减值测试情况如下：

#### A.1 资产组划分

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

- ① 经纪业务资产组
- ② 新房业务资产组
- ③ 资管业务资产组

A.2 并购我爱我家云数据形成的各资产组商誉减值测试情况如下（单位：元）：

| 项目                     | 经纪业务资产组          | 新房业务资产组        | 资管业务资产组        | 合计               |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 商誉账面原值①                | 2,775,247,063.75 | 819,535,957.67 | 881,487,673.95 | 4,476,270,695.37 |
| 商誉减值准备②                |                  |                |                |                  |
| 商誉账面价值③=①-②            | 2,775,247,063.75 | 819,535,957.67 | 881,487,673.95 | 4,476,270,695.37 |
| 未确认归属于少数股东商誉④          | 288,999,888.63   | 85,342,239.83  | 91,793,571.44  | 466,135,699.90   |
| 包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③ | 3,064,246,952.38 | 904,878,197.50 | 973,281,245.39 | 4,942,406,395.27 |

| 项目                        | 经纪业务资产组          | 新房业务资产组          | 资管业务资产组          | 合计               |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产组账面价值⑥                  | 1,251,038,826.31 | 379,824,866.95   | 1,146,293,329.43 | 2,777,157,022.69 |
| 包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤    | 4,315,285,778.69 | 1,284,703,064.45 | 2,119,574,574.83 | 7,719,563,417.97 |
| 包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧ | 4,563,000,000.00 | 1,360,000,000.00 | 2,168,000,000.00 | 8,091,000,000.00 |
| (1) 当⑦≥⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧     | 未发生商誉减值          | 未发生商誉减值          | 未发生商誉减值          | 未发生商誉减值          |
| (2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值         |                  |                  |                  |                  |

上述 3 个资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2022）第 A139 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及我爱我家云数据有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

#### A.3 并购我爱我家云数据形成的商誉减值测试的重要假设

- ①假设未来房地产市场能够平稳发展，未出现对房地产供销市场产生重大影响的调控政策；
- ②假设门店出租人能够按照合同履行出租业务，未来续租不会出现重大实质性障碍。

#### A.4 并购我爱我家云数据形成的商誉减值测试关键参数

| 资产组     | 关键参数                 |         |        |            |
|---------|----------------------|---------|--------|------------|
|         | 预测期                  | 预测收入增长率 | 稳定期增长率 | 折现率（税前）注释① |
| 经纪业务资产组 | 2022 年-2026 年，后续为稳定期 | 注释②     |        | 15.40%     |
| 新房业务资产组 | 2022 年-2026 年，后续为稳定期 | 注释③     |        | 15.50%     |
| 资管业务资产组 | 2022 年-2026 年，后续为稳定期 | 注释④     |        | 15.60%     |

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，经纪业务折现率为 15.40%，新房业务折现率为 15.50%，资管业务 15.60%。

注释②：经纪业务资产组主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中经纪业务以 2022 年管理层预算数为基础，预测期内收入的增长趋势为 1.30%。

注释③：新房业务资产组主要业务模式为房地产开发商提供新房的分销代销服务，该业务收入主要受接单率、市场房价、地产市场销售等因素影响。在预测期中以 2022 年管理层预算数为基数，同时考虑各主要城市房价增长率、企业历史平均增长率及管理层对未来的预期，在预测期内该业务每年收入增长率为 1.73%。

注释④：资管业务资产组主要为消费者提供整栋式公寓租赁以及分散式公寓租赁服务，该业务收入主要受市场租金的增长趋势、长租公寓发展趋势的影响。以 2022 年管理层预算数为基础，同时考虑各主要城市房价增长率、企

业历史平均增长率及管理层对未来的预期，综合确定预测期内该业务收入增长率为 3.00%。

经测试，本公司并购我爱我家云数据形成的商誉本期不存在减值。

**B、并购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（以下简称“伟嘉安捷及蓝风明道”）形成的商誉减值测试情况如下：**

**B.1 资产组划分**

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

**B.2 并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的各资产组商誉减值测试情况如下：**

| 项目                        | 伟嘉安捷及蓝风明道资产组   |
|---------------------------|----------------|
| 商誉账面原值①                   | 38,177,745.59  |
| 商誉减值准备②                   |                |
| 商誉账面价值③=①-②               | 38,177,745.59  |
| 未确认归属于少数股东商誉④             |                |
| 包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③    | 38,177,745.59  |
| 资产组账面价值⑥                  | 142,104,546.75 |
| 包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤    | 180,282,292.34 |
| 包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧ | 222,100,000.00 |
| (1) 当⑦≥⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧     | 未发生商誉减值        |
| (2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值         |                |

伟嘉安捷及蓝风明道资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2022）第 A127 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及北京伟嘉安捷投资担保有限公司及蓝风明道（北京）投资有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

**B.3 并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的商誉减值测试的重要假设以及依据**

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

②并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的商誉减值测试关键参数

| 资产组          | 关键参数                 |         |        |             |
|--------------|----------------------|---------|--------|-------------|
|              | 预测期                  | 预测收入增长率 | 稳定期增长率 | 折现率（税前）注释①： |
| 伟嘉安捷及蓝风明道资产组 | 2022 年-2026 年，后续为稳定期 | 注释①     | 持平     | 19.82%      |

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率为 19.82%，假设预测期增长率为 0%。

经测试，本公司并购嘉兴锦贝形成的商誉本期不存在减值。

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

#### C.1 资产组划分

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

#### C.2 并蓝海购业务形成的资产组商誉减值测试情况如下：

| 项目                           | 蓝海购资产组         |
|------------------------------|----------------|
| 商誉账面原值①                      | 297,097,272.65 |
| 商誉减值准备②                      |                |
| 商誉账面价值③=①-②                  | 297,097,272.65 |
| 未确认归属于少数股东商誉④                |                |
| 包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③       | 297,097,272.65 |
| 资产组账面价值⑥                     | 30,706,274.66  |
| 包含整体商誉的整体资产组的公允价值⑦=⑥+⑤       | 327,803,547.31 |
| 包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧    | 339,000,000.00 |
| (1) 当⑦ $\geq$ ⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧ | 未发生商誉减值        |
| (2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值            |                |

蓝海购资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2022）第 A119 号《我爱我家云数据有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及湖南蓝海购企业策划有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

#### C.3 并购蓝海购业务形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

②并购蓝海购业务形成的商誉减值测试关键参数

| 资产组    | 关键参数                 |         |        |            |
|--------|----------------------|---------|--------|------------|
|        | 预测期                  | 预测收入增长率 | 稳定期增长率 | 折现率（税前）注释① |
| 蓝海购资产组 | 2022 年-2026 年，后续为稳定期 | 注释②     | 持平     | 17.51%     |

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，税前折现率为 17.51%。

注释②：主要业务模式为房地产营销总包和房地产营销服务两大类业务模式，通过整合下游分销渠道，对开发

商的商业公寓、商铺、车位等商业地产进行推广销售。包销项目收入以截止评估基准日未结订单预计可获得收入进行预计，截止评估基准日，已签订的包销项目未结订单预计可确认收入 27,855.10 万元，新房收入预计可确认收入 1,948.54 万元，商业运营预计可确认收入 442.05 万元，假设预测期增长率为 1%；

经测试，本公司并购蓝海购业务形成的商誉本期不存在减值。

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

D1、资产组划分

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

经测试，本公司并购鑫洋不动产业务形成的商誉以前期间存在减值，已全额计提减值。

1、长期待摊费用

| 项目   | 年初余额           | 本年增加金额         | 本年摊销金额         | 其他减少金额     | 年末余额           |
|------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| 装修改造 | 740,824,378.44 | 523,744,264.32 | 400,234,562.00 | 665,879.58 | 863,668,201.18 |
| 其他   | 14,720,000.02  | 256,958.52     | 7,395,688.66   |            | 7,581,269.88   |
| 合计   | 755,544,378.46 | 524,001,222.84 | 407,630,250.66 | 665,879.58 | 871,249,471.06 |

17. 长期待摊费用

单位：元

| 项目   | 期初余额           | 本期增加金额         | 本期摊销金额         | 其他减少金额     | 期末余额           |
|------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| 装修改造 | 740,824,378.44 | 523,744,264.32 | 400,269,250.68 | 631,190.90 | 863,668,201.18 |
| 其他   | 14,720,000.02  | 256,958.52     | 7,395,688.66   | 0.00       | 7,581,269.88   |
| 合计   | 755,544,378.46 | 524,001,222.84 | 407,664,939.34 | 631,190.90 | 871,249,471.06 |

19. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

| 项目          | 期末余额             |                | 期初余额             |                |
|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|             | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产        |
| 资产减值准备      | 352,458,558.97   | 88,112,421.06  | 249,639,133.08   | 59,393,752.43  |
| 内部交易递延所得税影响 |                  |                | 287,802,495.32   | 71,950,623.83  |
| 可抵扣亏损       | 1,325,828,187.39 | 331,457,046.85 | 1,033,969,487.97 | 258,492,372.00 |



|                    |                  |                |                  |                |
|--------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| 未实现利润              | 423,298,098.83   | 105,824,524.71 | 24,038,313.60    | 6,009,578.40   |
| 负债账面价值大于计税基础项目     | 10,037,062.00    | 2,509,265.50   | 5,963,356.97     | 1,490,839.25   |
| 与资产相关的政府补助         | 64,648,936.68    | 16,162,234.17  | 20,051,938.84    | 5,012,984.71   |
| 新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用 | 96,835,240.08    | 24,208,810.02  |                  |                |
| 或有对价               | 6,415,750.00     | 1,603,937.50   |                  |                |
| 合计                 | 2,279,521,833.95 | 569,878,239.81 | 1,621,464,725.78 | 402,350,150.62 |

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

| 项目                     | 期末余额             |                | 期初余额             |                |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                        | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        |
| 非同一控制企业合并资产评估增值        | 507,974,890.52   | 535,061,102.50 | 1,283,029,672.96 | 320,757,418.24 |
| 固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异 | 2,140,244,410.00 | 126,993,722.63 | 1,347,483,844.99 | 336,870,961.25 |
| 无形资产评估增值               |                  |                | 24,016,828.00    | 6,004,207.00   |
| 金融资产公允价值变动             | 58,695,584.88    | 14,673,896.22  | 62,374,478.04    | 15,593,619.51  |
| 新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用     | 75,361,478.68    | 18,840,369.67  |                  |                |
| 合计                     | 2,782,276,364.08 | 695,569,091.02 | 2,716,904,823.99 | 679,226,206.00 |

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

| 项目      | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 递延所得税资产 |                  | 569,878,239.81    |                  | 402,350,150.62    |
| 递延所得税负债 |                  | 695,569,091.02    |                  | 679,226,206.00    |

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

| 项目      | 期末余额             | 期初余额           |
|---------|------------------|----------------|
| 可抵扣亏损   |                  | 918,341,346.31 |
| 资产减值准备  | 182,312,529.31   | 52,620,084.87  |
| 提取风险准备金 | 1,104,636,169.14 | 819,880.19     |
| 合计      | 1,286,948,698.45 | 971,781,311.37 |

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

| 年份   | 期末金额             | 期初金额           | 备注 |
|------|------------------|----------------|----|
| 2021 |                  | 56,551,575.30  |    |
| 2022 | 125,773,974.38   | 125,773,974.38 |    |
| 2023 | 159,647,812.99   | 159,647,812.99 |    |
| 2024 | 295,413,771.74   | 295,413,771.74 |    |
| 2025 | 280,954,211.90   | 280,954,211.90 |    |
| 2026 | 242,846,398.13   |                |    |
| 合计   | 1,104,636,169.14 | 918,341,346.31 | -- |

## 20. 其他非流动资产

单位：元

| 项目    | 期末余额       | 期初余额           |
|-------|------------|----------------|
| 信托资产  |            | 51,900,000.00  |
| 定期存单  |            | 50,000,000.00  |
| 预付装修费 |            | 6,071,179.54   |
| 预付股权款 | 288,413.20 |                |
| 合计    | 288,413.20 | 107,971,179.54 |

## 21. 短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

| 项目   | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 |                  | 287,960,000.00   |
| 抵押借款 | 938,663,453.86   | 731,500,000.00   |
| 保证借款 | 928,415,900.00   | 969,994,900.00   |
| 信用借款 | 484,553,200.00   | 50,000,000.00    |
| 应付利息 | 3,100,370.42     | 10,569,641.96    |
| 合计   | 2,354,732,924.28 | 2,050,024,541.96 |

短期借款分类的说明：

抵押借款具体情况详见本财务报表附注六、62、所有权或使用权受限制的资产；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2021年12月31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

## 22. 交易性金融负债

| 项目                        | 期末余额 | 期初余额          |
|---------------------------|------|---------------|
| 交易性金融负债                   |      | 19,529,600.00 |
| 其中：其他（收购蓝海购或有对价）          |      | 19,529,600.00 |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |               |
| 合计                        |      | 19,529,600.00 |

## 23. 应付票据

单位：元

| 种类     | 期末余额           | 期初余额          |
|--------|----------------|---------------|
| 商业承兑汇票 |                |               |
| 银行承兑汇票 | 195,793,118.34 | 90,253,000.00 |
| 合计     | 195,793,118.34 | 90,253,000.00 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 24. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

| 项目  | 期末余额           | 期初余额           |
|-----|----------------|----------------|
| 购货款 | 89,375,889.71  | 113,556,689.25 |
| 渠道费 | 182,952,920.05 | 174,906,525.59 |
| 工程款 | 33,021,843.57  | 39,169,997.78  |
| 租金  | 625,432.26     | 8,010,840.37   |
| 其他  | 52,732,683.19  | 824,726.21     |
| 合计  | 358,708,768.78 | 336,468,779.20 |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无

## 25. 预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

| 项目      | 期末余额           | 期初余额          |
|---------|----------------|---------------|
| 租金、意向金等 | 575,303,666.68 | 64,830,625.02 |

|    |                |               |
|----|----------------|---------------|
| 合计 | 575,303,666.68 | 64,830,625.02 |
|----|----------------|---------------|

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

本公司无账龄超过 1 年的重要预收账款

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用  不适用

## 26、合同负债

单位：元

| 项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 售房款   | 12,689,986.10  | 15,341,414.67  |
| 经纪业务  | 84,809,511.90  | 181,673,905.53 |
| 新房业务  | 291,372,186.19 | 226,744,509.43 |
| 资管业务  | 307,173,122.72 | 192,849,208.22 |
| 资金类业务 | 12,516,433.36  | 28,177,826.55  |
| 引荐类业务 | 37,410,564.22  | 27,842,606.00  |
| 其他业务  | 32,879.42      | 380,706.45     |
| 合计    | 746,004,683.91 | 673,010,176.85 |

## 27. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

| 项目             | 期初余额           | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额           |
|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 一、短期薪酬         | 359,989,595.96 | 6,202,764,334.09 | 6,209,470,485.69 | 353,283,444.36 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 7,444,311.61   | 229,036,921.83   | 231,243,309.76   | 5,237,923.68   |
| 三、辞退福利         | 714,068.88     | 47,509,497.04    | 47,566,195.94    | 657,369.98     |
| 四、一年内到期的其他福利   |                | -                | -                | -              |
| 合计             | 368,147,976.45 | 6,479,310,752.96 | 6,488,279,991.39 | 359,178,738.02 |

(2) 短期薪酬列示

单位：元

| 项目            | 期初余额           | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额           |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 343,877,830.96 | 5,942,915,319.48 | 5,947,124,075.93 | 339,669,074.51 |
| 2、职工福利费       | 3,417,454.28   | 46,153,130.54    | 48,633,434.16    | 937,150.66     |
| 3、社会保险费       | 5,940,113.93   | 138,075,782.99   | 136,522,184.35   | 7,493,712.57   |
| 其中：医疗保险费      | 4,627,217.99   | 127,346,850.89   | 125,680,938.68   | 6,293,130.20   |
| 工伤保险费         | 773,987.96     | 3,773,552.24     | 3,852,125.41     | 695,414.79     |

|               |                |                  |                  |                |
|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 生育保险费         | 538,907.98     | 6,955,379.86     | 6,989,120.26     | 505,167.58     |
| 4、住房公积金       | 2,087,043.18   | 64,028,867.38    | 65,409,160.27    | 706,750.29     |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 4,561,642.51   | 11,590,830.50    | 11,781,371.78    | 4,371,101.23   |
| 6、短期带薪缺勤      |                |                  |                  |                |
| 7、短期利润分享计划    | 65,081.10      | 403.20           | 259.20           | 65,225.10      |
| 8、其他短期薪酬      | 40,430.00      | -                | -                | 40,430.00      |
| 合计            | 359,989,595.96 | 6,202,764,334.09 | 6,209,470,485.69 | 353,283,444.36 |

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

| 项目       | 期初余额         | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额         |
|----------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| 1、基本养老保险 | 7,014,787.31 | 221,036,321.92 | 222,914,113.31 | 5,136,995.92 |
| 2、失业保险费  | 429,524.30   | 8,000,599.91   | 8,329,196.45   | 100,927.76   |
| 3、企业年金缴费 |              |                |                |              |
| 合计       | 7,444,311.61 | 229,036,921.83 | 231,243,309.76 | 5,237,923.68 |

## (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 | 657,369.98 | 714,068.88 | 714,068.88     |         |
| 合计   | 657,369.98 | 714,068.88 | 714,068.88     |         |

其他说明：

① 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

③ 期无向职工支付的非货币性福利。

## 28. 应交税费

单位：元

| 项目      | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 169,748,749.93 | 237,322,947.95 |
| 企业所得税   | 914,826,523.60 | 808,845,865.27 |
| 个人所得税   | 16,863,370.50  | 20,224,200.42  |
| 城市维护建设税 | 7,950,158.09   | 11,487,762.39  |
| 房产税     | 4,571,347.56   | 2,615,314.78   |
| 土地使用税   | 19,794.09      | 34,249.74      |
| 印花税     | 212,056.63     | 1,362,688.09   |
| 消费税     | 88,572.30      | 115,074.03     |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| 营业税           | 807,850.33       | 807,850.33       |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 7,196,897.69     | 8,552,382.17     |
| 契税            |                  | 743,731.69       |
| 其他税种          | 3,825,136.65     | 417,338.78       |
| 合计            | 1,126,110,457.37 | 1,092,529,405.64 |

## 29. 其他应付款

单位：元

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应付股利  | 2,659,739.07     | 2,659,739.07     |
| 其他应付款 | 2,553,481,435.48 | 2,811,528,149.43 |
| 合计    | 2,556,141,174.55 | 2,814,187,888.50 |

### (1) 应付股利

单位：元

| 项目    | 期末余额         | 期初余额         |
|-------|--------------|--------------|
| 普通股股利 | 2,659,739.07 | 2,659,739.07 |
| 合计    | 2,659,739.07 | 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  | 1,062,763,747.63 | 1,444,436,441.28 |
| 押金及保证金  | 1,370,042,947.08 | 1,248,418,680.61 |
| 应付股权收购款 | 2,600,000.00     | 15,435,653.14    |
| 其他      | 118,074,740.77   | 103,237,374.40   |
| 合计      | 2,553,481,435.48 | 2,811,528,149.43 |

## 30. 一年内到期的非流动负债

单位：元

| 项目         | 期末余额             | 期初余额             |
|------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 430,000,000.00   | 386,000,000.00   |
| 一年内到期的租赁负债 | 6,660,147,308.78 | 529,715,881.40   |
| 长期借款应付利息   | 1,301,729.46     | 1,639,294.27     |
| 应付股权收购款    | 84,383,360.00    | 84,383,360.00    |
| 合计         | 7,175,832,398.24 | 1,001,738,535.67 |



### 31. 其他流动负债

单位：元

| 项目       | 期末余额          | 期初余额          |
|----------|---------------|---------------|
| 待转销项税    | 46,080,039.60 | 39,460,125.73 |
| 未到期责任准备金 | 571,355.77    | 57,240.19     |
| 担保赔偿准备金  | 1,987,080.00  | 762,640.00    |
| 合计       | 48,638,475.37 | 40,280,005.92 |

### 32. 长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

| 项目           | 期末余额           | 期初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 质押借款         | 180,966,720.00 | 22,200,000.00  |
| 抵押借款         | 541,234,032.16 | 628,000,000.00 |
| 保证借款         | 57,000,000.00  | 197,383,360.00 |
| 信用借款         | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 430,000,000.00 | 386,000,000.00 |
| 合计           | 449,200,752.16 | 561,583,360.00 |

#### (2) 长期借款说明

抵押借款、质押借款具体情况详见本财务报表附注六 62、所有权或使用权受限制的资产；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 2021 年 12 月 31 日，长期借款的年利率区间为 4.70% 至 7.00%。

单位：元

### 33. 租赁负债

| 项目           | 年初余额             | 本年增加              |              |    | 本年减少          | 年末余额              |
|--------------|------------------|-------------------|--------------|----|---------------|-------------------|
|              |                  | 新增租赁              | 本年利息         | 其他 |               |                   |
| 房屋建筑物        | 1,687,936,293.12 | 10,405,642,178.89 | 7,393,581.79 |    | 20,622,985.95 | 12,080,349,067.85 |
| 减：一年内到期的租赁负债 | 529,715,881.40   |                   |              |    |               | 6,654,095,972.83  |
| 合计           | 1,158,220,411.72 | 10,405,642,178.89 | 7,393,581.79 |    | 20,622,985.95 | 5,426,253,095.02  |

### 33. 长期应付款

单位：元

| 项目    | 期末余额         | 期初余额          |
|-------|--------------|---------------|
| 长期应付款 | 3,577,943.62 | 87,996,077.77 |
| 专项应付款 |              |               |
| 合计    | 3,577,943.62 | 87,996,077.77 |

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

| 项目      | 期末余额         | 期初余额          |
|---------|--------------|---------------|
| 商网改造资金  | 3,000,000.00 | 3,000,000.00  |
| 应付股权收购款 |              | 84,383,360.00 |
| 专项应付款   |              | 611,491.76    |
| 专项维修基金  | 577,943.62   | 1,226.01      |
| 合计      | 3,577,943.62 | 87,996,077.77 |

## 34. 递延收益

单位：元

| 项目        | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少           | 期末余额           | 形成原因 |
|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|------|
| 政府补助      | 20,051,938.82  | 44,596,997.82 |                | 64,648,936.64  |      |
| 资产管理未实现收益 | 369,779,418.54 |               | 246,830,404.42 | 122,949,014.12 |      |
| 合计        | 389,831,357.36 | 44,596,997.82 | 246,830,404.42 | 187,597,950.76 | --   |

## 35. 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 |

## 36. 资本公积

单位：元

| 项目         | 期初余额             | 本期增加          | 本期减少           | 期末余额             |
|------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| 资本溢价(股本溢价) | 5,487,326,212.13 | 48,683,664.52 | 200,380,391.42 | 5,335,629,485.23 |
| 其他资本公积     | 25,312,316.11    |               |                | 25,312,316.11    |
| 合计         | 5,512,638,528.24 | 48,683,664.52 | 200,380,391.42 | 5,360,941,801.34 |

注：本期资本公积减少为收购少数股东股权减少的资本公积。

## 37. 库存股

单位：元

| 项目  | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额 |
|-----|----------------|------|----------------|------|
| 库存股 | 199,974,923.41 |      | 199,974,923.41 | 0.00 |
| 合计  | 199,974,923.41 |      | 199,974,923.41 | 0.00 |

## 38. 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  | -18,082.42     | -7,679,038.31 | -                  | 3,953,852.37         | -       | -11,632,890.68 | -11,650,973.10 |
| 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     | -1,503,109.32  | -7,679,038.31 |                    | 3,953,852.37         |         | -11,632,890.68 | -13,136,000.00 |
| 企业自身信用风险公允价值变动     |                |               |                    |                      |         |                |                |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益   | 365,168,850.04 | -3,168,998.59 |                    |                      |         | -3,168,998.59  | 361,999,851.45 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 |                | -2,244,298.40 |                    |                      |         | -2,244,298.40  | -2,244,298.40  |
| 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 |                |               |                    |                      |         |                |                |
| 其他债权投资减值准备         |                |               |                    |                      |         |                |                |
| 现金流量套期储备           |                |               |                    |                      |         |                |                |
| 外币财务报表折算差额         | -88,047.91     | -266,417.55   |                    |                      |         | -266,417.55    | -354,465.46    |
| 自用房地产或存货转          | 363,137,131.90 | -658,282.64   |                    |                      |         | -658,282.64    | 362,478,849.26 |

|                                   |                |                |  |              |  |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|--------------|--|----------------|----------------|
| 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 |                |                |  |              |  |                |                |
| 其他                                | 2,119,766.05   |                |  |              |  |                | 2,119,766.05   |
| 其他综合收益合计                          | 365,150,767.62 | -10,848,036.90 |  | 3,953,852.37 |  | -14,801,889.27 | 350,348,878.35 |

### 39. 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 |
| 任意盈余公积 |                |      |      |                |
| 储备基金   |                |      |      |                |
| 企业发展基金 |                |      |      |                |
| 其他     |                |      |      |                |
| 合计     | 131,292,712.71 |      |      | 131,292,712.71 |

### 40. 未分配利润

单位：元

| 项目                    | 本期               | 上期               |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 2,117,735,016.49 | 1,980,646,676.79 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                  |                  |
| 调整后期初未分配利润            | 2,117,735,016.49 | 1,980,646,676.79 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 282,791,159.03   | 311,988,782.13   |
| 减：提取法定盈余公积            |                  | 12,455,860.97    |
| 提取任意盈余公积              |                  |                  |
| 提取一般风险准备              |                  |                  |
| 应付普通股股利               | 30,168,279.41    | 162,444,581.46   |
| 转作股本的普通股股利            |                  |                  |
| 其他减少                  |                  |                  |
| 期末未分配利润               | 2,370,357,896.11 | 2,117,735,016.49 |

### 41. 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 | 11,564,392,979.38 | 9,502,088,402.10 | 8,822,766,707.06 | 6,755,579,458.59 |
| 其他业务 | 398,480,839.37    | 281,719,907.26   | 752,177,806.51   | 314,069,581.44   |
| 合计   | 11,962,873,818.75 | 9,783,808,309.36 | 9,574,944,513.57 | 7,069,649,040.03 |

收入相关信息：

单位：元

| 合同分类      | 其他                | 合计                |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 商品类型      | 11,962,873,818.75 | 11,962,873,818.75 |
| 其中：       |                   |                   |
| 传统渠道经纪业务  | 3,601,738,397.42  | 3,601,738,397.42  |
| 互联网渠道服务业务 | 7,255,845,669.12  | 7,255,845,669.12  |
| 商业零售业务    | 272,551,949.72    | 272,551,949.72    |
| 商业租赁及服务   | 207,177,476.04    | 207,177,476.04    |
| 其他        | 625,560,326.45    | 625,560,326.45    |
| 按经营地区分类   |                   |                   |
| 其中：       |                   |                   |
| 西南地区      | 989,155,324.98    | 989,155,324.98    |
| 华北地区      | 253,486,330.93    | 253,486,330.93    |
| 华东地区      | 4,870,363,165.99  | 4,870,363,165.99  |
| 华南地区      | 5,161,153,490.56  | 5,161,153,490.56  |
| 其他地区      | 681,759,666.67    | 681,759,666.67    |
| 海外        | 6,955,839.62      | 6,955,839.62      |
| 合计        | 11,962,873,818.75 | 11,962,873,818.75 |

#### 42. 税金及附加

单位：元

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 消费税     | 1,112,831.91  | 815,206.49    |
| 城市维护建设税 | 29,803,141.99 | 25,536,749.18 |
| 教育费附加   | 24,807,052.49 | 20,343,532.09 |
| 房产税     | 13,896,625.3  | 10,357,233.12 |
| 土地增值税   | 11,848,922.41 | 1,616,307.38  |
| 土地使用税   | 973,548.99    | 979,693.84    |
| 印花税     | 3,360,149.31  | 2,065,205.22  |

|       |               |               |
|-------|---------------|---------------|
| 车船使用税 | 8,594.10      | 10,063.80     |
| 其他税金  | 4,535,112.65  | 1,207,150.35  |
| 合计    | 90,345,979.15 | 62,931,141.47 |

#### 43. 销售费用

单位：元

| 项目      | 本期发生额            | 上期发生额          |
|---------|------------------|----------------|
| 职工薪酬    | 626,438,663.98   | 564,384,743.91 |
| 广告宣传费   | 300,582,027.58   | 181,526,307.41 |
| 运费      | 5,628,862.77     | 4,533,933.16   |
| 水、电费    | 6,963,354.66     | 6,398,282.29   |
| 租赁费     | 15,645,417.70    | 15,919,977.91  |
| 销售代理及佣金 | 1,638,559.17     | 1,507,619.26   |
| 折旧与摊销   | 3,599,621.65     | 2,752,498.25   |
| 办公通讯应酬费 | 33,214,045.46    | 17,438,166.84  |
| 修理及安装费  | 11,094,736.04    | 7,932,740.59   |
| 其他      | 5,904,290.72     | 8,648,825.46   |
| 合计      | 1,010,709,579.73 | 811,043,095.08 |

#### 44. 管理费用

单位：元

| 项目      | 本期发生额            | 上期发生额          |
|---------|------------------|----------------|
| 职工薪酬    | 649,354,472.65   | 586,848,552.56 |
| 租赁费     | 9,513,381.05     | 85,167,828.66  |
| 折旧、摊销费  | 179,855,972.81   | 85,690,893.90  |
| 办公通讯应酬费 | 408,812,669.92   | 179,944,288.52 |
| 其他      | 125,613,070.33   | 61,881,356.05  |
| 合计      | 1,373,149,566.76 | 999,532,919.69 |

#### 45. 研发费用

单位：元

| 项目    | 本年发生额         | 上年发生额         |
|-------|---------------|---------------|
| 折旧与摊销 | 25,323,228.16 | 21,080,234.03 |
| 职工薪酬  | 5,838,372.86  | 5,636,176.84  |
| 设计费   |               | 199,749.97    |
| 其他费用  | 156,271.57    | 408,900.95    |



|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 31,317,872.59 | 27,325,061.79 |
|----|---------------|---------------|

#### 46. 财务费用

单位：元

| 项目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------|----------------|----------------|
| 利息支出   | 573,973,509.78 | 180,546,052.92 |
| 减：利息收入 | 172,495,417.63 | 61,491,644.42  |
| 利息净支出  | 401,478,092.15 | 119,054,408.50 |
| 汇兑损失   | 8,522,711.18   |                |
| 减：汇兑收益 | 16,902,645.94  |                |
| 汇兑净损失  | -8,379,934.76  |                |
| 银行手续费  | 46,822,959.19  | 43,592,802.11  |
| 其他     | 33,880,435.48  | 17,540,196.33  |
| 合计     | 473,801,552.06 | 180,187,406.94 |

#### 47. 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       | 172,945,222.14 | 131,146,282.93 |
| 增值税加计抵减    | 30,298,118.33  | 17,703,399.96  |
| 小微企业免税     | 187,152.12     | 10,538.47      |
| 收到的扣缴税款手续费 | 124,772.81     | 31,966.79      |
| 其他         | 125,734.85     |                |
| 合计         | 203,681,000.25 | 148,892,188.15 |

#### 48. 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    | -1,037,983.21 | 2,206,099.13  |
| 处置长期股权投资产生的投资收益   | 3,000,000.01  | -2,095,039.94 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 24,515,830.62 | 19,098,373.12 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益  |               |               |
| 其他                | 2,316,742.66  | 2,133,699.89  |
| 合计                | 28,794,590.08 | 21,343,132.20 |

#### 49. 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        | 32,644,100.90  | 18,533,759.77  |
| 交易性金融负债        | 13,113,850.00  | -19,529,600.00 |
| 按公允价值计量的投资性房地产 | -19,971,208.00 | 4,026,413.98   |
| 其他             |                | 1,900,000.00   |
| 合计             | 25,786,742.90  | 4,930,573.75   |

## 50. 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   | -27,285,069.78  | -25,687,915.05 |
| 债权投资减值损失    |                 |                |
| 其他债权投资减值损失  |                 |                |
| 长期应收款坏账损失   |                 |                |
| 应收款项类投资减值损失 |                 |                |
| 应收账款坏账损失    | -112,442,460.69 | -40,768,030.91 |
| 其他流动资产坏账损失  | -22,914,151.19  | -26,421,201.48 |
| 财务担保合同减值损失  |                 | 143,942.87     |
| 合计          | -162,641,681.66 | -92,733,204.57 |

## 51. 资产减值损失

单位：元

| 项目                  | 本期发生额      | 上期发生额          |
|---------------------|------------|----------------|
| 一、坏账损失              | -12,268.84 | -538,937.39    |
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | 740,019.42 | -1,108,824.24  |
| 三、商誉减值损失            |            | -11,199,200.00 |
| 四、合同履约成本减值损失        | 40,934.34  |                |
| 合计                  | 768,684.92 | -12,846,961.63 |

## 52. 资产处置收益

单位：元

| 资产处置收益的来源            | 本期发生额          | 上期发生额     |
|----------------------|----------------|-----------|
| 处置非流动资产损失            | 2,725,692.17   | 26,183.33 |
| 使用权资产转租形成融资租赁转换产生的利得 | 919,359,921.12 |           |

|    |                |           |
|----|----------------|-----------|
| 合计 | 922,085,613.29 | 26,183.33 |
|----|----------------|-----------|

### 53. 营业外收入

单位：元

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 债务重组利得     | 52,656.56     | 8,141.80      | 52,656.56     |
| 非货币性资产交换利得 |               |               |               |
| 接受捐赠       |               |               |               |
| 政府补助       | 252,267.21    | 417,581.80    | 252,267.21    |
| 罚款及违约金收入等  | 11,501,695.04 | 6,842,078.75  | 21,401,878.54 |
| 其他         | 21,454,535.10 | 13,673,440.07 | 3,568,399.52  |
| 合计         | 33,208,497.35 | 20,933,100.62 | 25,327,858.39 |

计入当期损益的政府补助：

单位：元

| 补助项目         | 本年发生额      |                |        |            |                | 上年发生额      |                |        | 与资产/收益相关 |
|--------------|------------|----------------|--------|------------|----------------|------------|----------------|--------|----------|
|              | 计入营业外收入    | 其中：由递延收益转入     | 计入其他收益 | 其中：由递延收益转入 | 冲减成本费用         | 计入营业外收入    | 计入其他收益         | 冲减成本费用 |          |
| 奖励及扶持资金      |            | 132,648,048.40 |        |            | 92,410,204.26  |            | 132,648,048.40 |        | 与收益相关    |
| 税收返还         |            | 22,411,200.84  |        |            | 17,896,257.20  |            | 22,411,200.84  |        | 与收益相关    |
| 装修补贴         |            |                |        |            | 1,113,996.60   |            |                |        | 与资产相关    |
| 稳岗补贴         |            | 2,085,780.73   |        |            | 5,419,097.91   |            | 2,085,780.73   |        | 与收益相关    |
| 创文经费         |            |                |        |            | 26,000.00      |            |                |        | 与收益相关    |
| 新冠肺炎疫情专项扶持资金 |            |                |        | 250,000.00 |                |            |                |        | 与收益相关    |
| 新冠肺炎疫情专项稳岗补贴 |            |                |        | 167,581.80 |                |            |                |        | 与收益相关    |
| 其他政府补助明细     | 252,267.21 | 15,800,192.17  |        |            | 14,280,726.96  | 252,267.21 | 15,800,192.17  |        | 与资产相关    |
| 合计           | 252,267.21 | 172,945,222.14 | -      | 417,581.80 | 131,146,282.93 | 252,267.21 | 172,945,222.14 |        |          |

## 54. 营业外支出

单位：元

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 债务重组损失     |               |               |               |
| 非货币性资产交换损失 |               |               |               |
| 对外捐赠支出     | 33,000.00     | 409,202.32    |               |
| 非流动资产报废损失  | 714,887.85    | 7,471,147.41  |               |
| 罚款及赔偿支出    | 14,240,992.00 | 21,216,886.47 |               |
| 其他         | 5,099,155.17  | 2,410,753.63  |               |
| 合计         | 20,088,035.02 | 31,507,989.83 |               |

## 55. 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 | 216,373,493.15  | 212,702,468.96 |
| 递延所得税费用 | -115,590,915.75 | -54,262,593.97 |
| 其他      | -227,185.13     |                |
| 合计      | 100,555,392.27  | 158,439,874.99 |

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

| 项目                              | 本年发生额          |
|---------------------------------|----------------|
| 利润总额                            | 231,336,371.21 |
| 调整事项：                           |                |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用                | 57,834,092.80  |
| 子公司适用不同税率的影响                    | -70,511,376.53 |
| 调整以前期间所得税的影响                    | 617,345.33     |
| 非应税收入的影响                        | 10,843,841.99  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                | 9,440,157.30   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响         | -14,620,002.78 |
| 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 | 106,877,603.15 |
| 税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化         | 4,555.10       |
| 其他                              | 69,175.91      |

| 项目    | 本年发生额          |
|-------|----------------|
| 所得税费用 | 100,555,392.27 |

## 56. 其他综合收益

详见附注七、38、其他综合收益。

## 57. 现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目        | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 往来及代收代付   | 17,229,107,749.93 | 19,885,839,930.88 |
| 保证金、定金、押金 | 60,224,914.97     | 13,346,680.03     |
| 政府补助      | 217,794,487.17    | 130,926,485.40    |
| 利息收入      | 172,495,417.63    | 62,494,105.72     |
| 其他        |                   | 11,180,415.01     |
| 违约金及罚款收入  | 11,501,695.04     | 14,478,091.65     |
| 业务往来款     | 435,246,501.42    | 661,641,674.67    |
| 应收款项类投资   | 2,169,402,848.56  | 2,063,608,500.00  |
| 合计        | 20,295,773,614.72 | 22,843,515,883.36 |

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目        | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 往来及代付款    | 18,954,015,250.92 | 19,877,123,112.75 |
| 保证金、定金、押金 | 149,451,842.30    | 15,830,556.20     |
| 期间费用      | 924,610,415.40    | 630,512,049.15    |
| 其他        |                   | 17,784,263.17     |
| 罚款及赔偿支出等  | 14,240,992.00     | 23,480,853.47     |
| 业务往来款     | 75,489,344.91     | 565,759,754.63    |
| 应收款项类投资   | 1,545,801,060.31  | 1,179,660,000.00  |
| 合计        | 21,663,608,905.84 | 22,310,150,589.37 |

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目    | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|-------|-------|
| 收回投资款 |       | 0.00  |

|    |  |      |
|----|--|------|
| 合计 |  | 0.00 |
|----|--|------|

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目          | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|-------|-------|
| 重大资产重组中介机构费 |       | 0.00  |
| 处置子公司现金净额   |       | 0.00  |
| 合计          |       | 0.00  |

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目                   | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------------------|----------------|----------------|
| 使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关) | 348,321,401.44 | 244,473,779.17 |
| 信托项目款                | 144,583,525.49 | 383,000,000.00 |
| 合计                   | 492,904,926.93 | 627,473,779.17 |

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目                 | 本期发生额            | 上期发生额            |
|--------------------|------------------|------------------|
| 使用权受到限制的银行存款(筹资相关) | 150,041,329.30   | 321,724,489.69   |
| 信托投资款              |                  | 847,761,455.92   |
| 偿还租赁款              | 4,849,234,855.95 |                  |
| 其他融资费用             | 126,453,600.24   | 2,500,000.00     |
| 合计                 | 5,125,729,785.49 | 1,171,985,945.61 |

## 58. 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                              | 130,780,978.94   | 324,872,995.60 |
| 加：资产减值准备                         | -768,684.92      | 12,846,961.63  |
| 信用减值损失                           | 162,641,681.66   | 92,733,204.57  |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 2,611,535,451.09 | 49,255,686.90  |
| 无形资产摊销                           | 72,283,750.35    | 79,224,114.03  |
| 长期待摊费用摊销                         | 407,630,250.66   | 454,760,145.24 |
| 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） | -922,085,613.29  | -26,183.33     |



|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）   | 662,231.29       | 7,471,147.41     |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）   | -25,786,742.90   | -4,930,573.75    |
| 财务费用（收益以“－”号填列）       | 565,593,575.02   | 180,546,052.92   |
| 投资损失（收益以“－”号填列）       | -28,794,590.08   | -21,343,132.20   |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）  | -167,528,089.19  | -62,227,708.21   |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）  | 16,342,885.02    | 12,651,411.07    |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）      | -132,602,668.50  | 29,343,462.60    |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 718,721,101.84   | 524,360,411.52   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -925,319,974.84  | 543,463,048.36   |
| 其他                    | -351,685,248.90  | 20,051,938.82    |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 2,131,620,293.25 | 2,243,052,983.18 |
| 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               | 3,621,870,848.38 | 3,766,128,713.76 |
| 减：现金的期初余额             | 3,766,128,713.76 | 2,287,082,162.63 |
| 加：现金等价物的期末余额          |                  |                  |
| 减：现金等价物的期初余额          |                  |                  |
| 现金及现金等价物净增加额          | -144,257,865.38  | 1,479,046,551.13 |

## (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           | 3,621,870,848.38 | 3,766,128,713.76 |
| 其中：库存现金        | 21,768,556.77    | 8,377,079.06     |
| 可随时用于支付的银行存款   | 3,600,102,291.61 | 3,757,751,634.70 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |                  |                  |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |                  |                  |
| 存放同业款项         |                  |                  |
| 拆放同业款项         |                  |                  |
| 二、现金等价物        |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                  |                  |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 3,621,870,848.38 | 3,766,128,713.76 |

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |  |  |
|-----------------------------|--|--|

### 59. 所有者权益变动表项目注释

适用  不适用

### 60. 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   | 626,674,953.49   | 详见其他说明（1） |
| 固定资产   | 163,595,671.92   | 详见其他说明（2） |
| 投资性房地产 | 2,130,215,900.00 | 详见其他说明（2） |
| 其他资产   |                  | 详见其他说明（2） |
| 合计     | 2,920,486,525.41 |           |

受限原因：

#### （1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为 626,674,953.49 元，其中（1）住房租赁风险防控金 458,843,064.06 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 138,253,529.21 元；（3）按揭保证金及其他业务保证金 9,620,507.54 元；（4）商业预付卡存管保证金 6,099,980.00 元；（5）定期存单 5,000,000.00 元；（6）合同买卖纠纷司法冻结 3,141,844.03 元；（7）其他受限资金 5,716,028.65 元。

#### （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，账面价值合计 163,595,671.92 元；以百大新天地等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 2,130,215,900.00 元；以及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，向银行等金融各机构借款合计 2,348,480,809.73 元，截止 2021 年 12 月 31 日借款余额合计 1,933,864,206.02

元。

## 61. 外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

| 项目    | 期末外币余额        | 折算汇率   | 期末折算人民币余额      |
|-------|---------------|--------|----------------|
| 货币资金  | --            | --     |                |
| 其中：美元 | 1,753,693.52  | 6.3757 | 11,181,023.78  |
| 短期借款  | --            | --     |                |
| 其中：美元 | 76,072,284.44 | 6.3757 | 485,014,063.90 |

(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

## 62. 套期

适用  不适用

## 63. 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 | 172,945,222.14 | 其他收益  | 18,840,716.99 |
| 政府补助 | 252,267.21     | 营业外收入 | 252,267.21    |

### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

## 64. 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. 新设主体

 适用  不适用

| 序号 | 公司名称              |
|----|-------------------|
| 1  | 我爱我家云数据有限公司       |
| 2  | 我爱我家创新科技有限公司      |
| 3  | 相寓智能科技有限公司        |
| 4  | 相寓（天津）智能科技有限公司    |
| 5  | 西安相寓生活智能科技有限公司    |
| 6  | 嘉兴尹杨商务咨询有限公司      |
| 7  | 烟台汇易有家科技服务有限公司    |
| 8  | 太原市民泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 9  | 太原市国泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 10 | 太原市安泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 11 | 太原市新天伟业房地产经纪有限公司  |
| 12 | 太原市坤泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 13 | 太原市吉泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 14 | 太原市隆泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 15 | 太原市顺泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 16 | 太原市宏泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 17 | 太原市富泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 18 | 太原市创辰伟业房地产经纪有限公司  |
| 19 | 太原市鼎冠伟业房地产经纪有限公司  |
| 20 | 太原市园成伟业房地产经纪有限公司  |
| 21 | 太原市恒富伟业房地产经纪有限公司  |
| 22 | 太原市和盛居伟业房地产经纪有限公司 |
| 23 | 太原市信和伟业房地产经纪有限公司  |
| 24 | 太原市晟泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 25 | 太原市恒融伟业房地产经纪有限公司  |

| 序号 | 公司名称              |
|----|-------------------|
| 26 | 太原市祥泰伟业房地产经纪有限公司  |
| 27 | 河南我爱我家房地产经纪有限公司   |
| 28 | 郑州智格房地产营销策划有限公司   |
| 29 | 郑州智诚房地产营销策划有限公司   |
| 30 | 郑州智源房地产营销策划有限公司   |
| 31 | 郑州智星房地产营销策划有限公司   |
| 32 | 郑州智信房地产营销策划有限公司   |
| 33 | 河南欧晟房地产营销策划有限公司   |
| 34 | 合肥汇易有家信息科技有限公司    |
| 35 | 我爱我家（西安）房地产经纪有限公司 |
| 36 | 咸阳我爱我家房地产经纪有限公司   |
| 37 | 我爱我家（烟台）数据服务有限公司  |
| 38 | 我爱我家创新科技（苏州）有限公司  |
| 39 | 我爱我家合众科技（天津）有限公司  |
| 40 | 我爱我家润德科技（北京）有限公司  |
| 41 | 我爱我家（安徽）数据服务有限公司  |
| 42 | 我爱我家数字科技有限公司      |
| 43 | 青岛伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  |
| 44 | 合肥伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  |
| 45 | 西安伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  |
| 46 | 烟台伟嘉安捷商务信息咨询有限公司  |

#### 4. 处置子公司

适用  不适用

#### 5. 其他原因的合并范围变动

适用  不适用

本报告期新设和注销的子公司如下：

| 序号 | 公司名称           |
|----|----------------|
| 1  | 北京商客云码科技有限公司   |
| 2  | 北京海外有家网络科技有限公司 |
| 3  | 北京我爱我家科技有限公司   |

| 序号 | 公司名称             |
|----|------------------|
| 4  | 北京多多装饰装修有限公司     |
| 5  | 三河市隽舍房地产经纪有限公司   |
| 6  | 廊坊市汇众房地产经纪有限公司   |
| 7  | 廊坊市我爱我家房地产经纪有限公司 |
| 8  | 无锡艾佳美居装饰设计有限公司   |
| 9  | 嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙） |
| 10 | 上海璞新装饰装潢有限公司     |

## 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 |      |
| 昆明百货大楼投资控股有限公司 | 昆明    | 云南省昆明市五华区东风西路1号         | 商务服务业    | 100.00   |    | 新设   |
| 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         | 互联网和相关服务 | 100.00   |    | 新设   |
| 我爱我家数据服务有限公司   | 北京    | 长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼 | 互联网和相关服务 | 100.00   |    | 新设   |

注 1：上表仅列示主要至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 49 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 138 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 2 家子公司；我爱我家创新科技有限公司含下属 3 家子公司。

#### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|-------|----------|--------------|----------------|------------|
|-------|----------|--------------|----------------|------------|



|                    |        |               |  |               |
|--------------------|--------|---------------|--|---------------|
| 昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 | 40.00% | -8,896,490.28 |  | 95,769,008.41 |
|--------------------|--------|---------------|--|---------------|

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

| 子公司名称              | 期末余额           |               |                |                |       |                | 期初余额           |               |                |                |       |                |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-------|----------------|
|                    | 流动资产           | 非流动资产         | 资产合计           | 流动负债           | 非流动负债 | 负债合计           | 流动资产           | 非流动资产         | 资产合计           | 流动负债           | 非流动负债 | 负债合计           |
| 昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 | 369,571,698.81 | 93,208,269.94 | 462,779,968.75 | 223,354,189.30 |       | 223,354,189.30 | 347,159,289.04 | 89,672,505.59 | 436,831,794.63 | 175,168,047.91 |       | 175,168,047.91 |

单位：元

| 子公司名称              | 本期发生额         |                |                |               | 上期发生额         |               |               |               |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                    | 营业收入          | 净利润            | 综合收益总额         | 经营活动现金流量      | 营业收入          | 净利润           | 综合收益总额        | 经营活动现金流量      |
| 昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司 | 12,001,118.11 | -22,237,967.27 | -22,237,967.27 | -3,364,216.79 | 35,656,725.56 | -8,345,354.61 | -8,345,354.61 | 48,837,369.62 |

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用  不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用  不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用  不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

|               | 期末余额/本期发生额     |                  | 期初余额/上期发生额     |                  |
|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|               | 昆明吴井房地产开发有限公司  | 云南国鼎健康产业园区开发有限公司 | 昆明吴井房地产开发有限公司  | 云南国鼎健康产业园区开发有限公司 |
| 流动资产          | 189,517,083.89 | 49,294,476.23    | 187,735,920.00 | 49,968,444.99    |
| 非流动资产         | 1,872,793.91   | 32,686,368.47    | 16,397,960.29  | 33,573,675.11    |
| 资产合计          | 191,389,877.80 | 81,980,844.70    | 204,133,880.29 | 83,542,120.10    |
| 流动负债          | 11,124,001.21  | 7,535,896.21     | 15,040,488.42  | 7,535,896.21     |
| 非流动负债         |                |                  | 2,207,147.86   |                  |
| 负债合计          | 11,124,001.21  | 7,535,896.21     | 17,247,636.28  | 7,535,896.21     |
| 少数股东权益        |                |                  |                |                  |
| 归属于母公司股东权益    | 180,265,876.59 | 74,444,948.49    | 186,886,244.01 | 76,006,223.89    |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 88,330,279.53  | 1,815,730.45     | 91,574,259.56  | 1,853,810.34     |
| 调整事项          |                |                  |                |                  |
| --商誉          |                |                  |                |                  |

|                      |               |               |               |               |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| —内部交易未实现利润           |               |               |               |               |
| —其他                  | 267,118.81    | -27.48        | 267,118.80    | -12.25        |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 88,597,398.34 | 1,815,702.97  | 91,841,378.37 | 1,853,798.09  |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 |               |               |               |               |
| 营业收入                 | 2,516,435.77  |               | 222,035.40    |               |
| 净利润                  | -2,040,166.60 | -1,561,275.40 | 4,591,244.89  | -1,780,084.78 |
| 终止经营的净利润             |               |               |               |               |
| 其他综合收益               | -4,580,200.82 |               |               |               |
| 综合收益总额               | -6,620,367.42 | -1,561,275.40 | 4,591,244.89  | -1,780,084.78 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利      |               |               |               |               |

## (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

 适用  不适用

单位：元

|                 | 期末余额/本期发生额 | 期初余额/上期发生额 |
|-----------------|------------|------------|
| 合营企业：           | --         | --         |
| 投资账面价值合计        |            |            |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | --         | --         |
| —净利润            |            |            |
| —其他综合收益         |            |            |
| —综合收益总额         |            |            |
| 联营企业：           | --         | --         |
| 投资账面价值合计        |            | 196,829.67 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |            |            |
| —净利润            |            | -194.17    |
| —其他综合收益         |            |            |
| —综合收益总额         |            | -194.17    |

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

 适用  不适用

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

 适用  不适用

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

 适用  不适用

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

 适用  不适用

## 4. 重要的共同经营

适用  不适用

## 5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用  不适用

## 6. 其他

适用  不适用

## 十、与金融工具相关的风险

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

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

### A、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

单位：元

| 项目            | 2021年12月31日      |
|---------------|------------------|
| 银行存款          | 3,600,102,291.61 |
| 其他货币资金        | 626,674,953.49   |
| 交易性金融资产       | 516,241,843.81   |
| 其他流动资产-应收款项投资 | 675,604,912.09   |
| 应收款项融资        | 276,720.00       |
| 应收账款          | 1,204,635,397.81 |
| 其他应收款         | 1,517,066,115.23 |
| 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。

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

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止2021年12月31日期末余额。

## B、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

单位：元



| 项目          | 2021年12月31日      |
|-------------|------------------|
| 短期借款        | 2,354,732,924.28 |
| 应付票据        | 195,793,118.34   |
| 应付账款        | 358,708,768.78   |
| 其他应付款       | 2,556,141,174.55 |
| 一年内到期的非流动负债 | 7,169,781,062.29 |

(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  | 430,000,000.00 | 157,795,566.42 | 240,557,784.45 | 50,847,401.29 |      |              |
| 长期应付款 |                |                |                |               |      | 3,575,491.46 |

### 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。

#### (1) 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和外币负债及未来外币交易（外币资产和外币负债计价货币主要为美元依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

①截止 2021 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

| 项目      | 期末余额          |        |                |
|---------|---------------|--------|----------------|
|         | 美元项目          | 利率     | 合计             |
| 外币金融资产： |               |        |                |
| 货币资金    | 1,753,693.52  | 6.3757 | 11,181,023.78  |
| 外币金融负债： |               |        |                |
| 短期借款    | 76,072,284.44 | 6.3757 | 485,014,063.90 |

#### ②敏感性分析

截止 2021 年 12 月 31 日，对于本公司美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 50 个基点，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      |
|--------------------|---------------|
| 人民币对美元汇率增加 50 个基准点 | 2,369,165.21  |
| 人民币对美元汇率增加 50 个基准点 | -2,369,165.19 |

## (2) 利率风险

本公司的市场风险主要为银行借款等带息债务的利率风险。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务分析如下：

| 项目          | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|
| 短期借款        | 2,354,732,924.28 |
| 一年内到期的非流动负债 | 430,000,000.00   |
| 长期借款        | 449,200,752.16   |

于 2021 年 12 月 31 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

| 项目               | 对税前利润的影响       |
|------------------|----------------|
| 人民币基准利率增加 50 个基点 | -16,169,668.38 |
| 人民币基准利率下降 50 个基点 | 16,169,668.38  |

## 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               |            |            | 516,241,843.81 | 516,241,843.81 |
| 1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |            |            |                |                |
| (1) 债务工具投资                |            |            |                |                |
| (2) 权益工具投资                |            |            | 341,138,831.71 | 341,138,831.71 |
| (3) 衍生金融资产                |            |            |                |                |
| (4) 理财产品                  |            |            | 175,103,012.10 | 175,103,012.10 |
| 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                   |    |                  | 276,720.00     | 276,720.00       |
| （1）应收票据                     |    |                  | 276,720.00     | 276,720.00       |
| （2）应收账款                     |    |                  |                |                  |
| （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                  |    |                  |                |                  |
| （六）其他非流动资产                  |    |                  |                |                  |
| 持续以公允价值计量的资产总额              |    | 3,042,395,128.87 | 559,896,341.81 | 3,602,291,470.68 |
| （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     | 市场法       | 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    | 市场法       | 注        |
| 西南商厦                   | 689,000,000.00   | 收益法       | 注        |
| 悦尚西城商业购物中心             | 45,426,700.00    | 收益法       | 注        |
| 悦尚西城写字楼                | 219,915,700.00   | 市场比较法     | 注        |
| 新都会商铺                  | 554,882,100.00   | 市场法       | 注        |
| 京隆国际公寓                 | 52,264,000.00    | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 虹井路房产 618 弄 32 号 601 室 | 7,700,000.00     | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 虹井路房产 618 弄 32 号 602 室 | 8,000,000.00     | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 张杨路房产                  | 15,200,000.00    | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 东方路房产                  | 11,700,000.00    | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 康乐金街                   | 84,911,628.87    | 市场比较法、收益法 | 注        |
| 辰运大厦                   | 611,399,200.00   | 市场比较法、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（以下简称“太和先机”），持有本公司17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇先生持有本公司5.52%的股权，谢勇先生合计持有本公司22.97%的股权。

本企业最终控制方是谢勇。

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

2021 年，母公司注册资本或实收资本未发生变化。

**2. 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见九、1、（1）企业集团的构成。

**3. 本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

**4. 其他关联方情况**

| 其他关联方名称      | 其他关联方与本企业关系          |
|--------------|----------------------|
| 华夏西部经济开发有限公司 | 受同一实际控制人共同控制         |
| 北京五八信息技术有限公司 | 持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司 |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| 瑞庭网络技术上海有限公司 | 持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司 |
| 五八同城信息技术有限公司 | 持股比例超过 5% 的股东控制下的子公司 |

## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

| 关联方          | 关联交易内容   | 本期发生额          | 获批的交易额度        | 是否超过交易额度 | 上期发生额          |
|--------------|----------|----------------|----------------|----------|----------------|
| 瑞庭网络技术上海有限公司 | 购入网络端口产品 | 159,204,936.23 |                | 否        | 75,522,789.00  |
| 北京五八信息技术有限公司 | 购入网络端口产品 | 39,204,583.95  | 270,000,000.00 | 否        | 112,360,969.90 |
| 五八同城信息技术有限公司 | 购入网络端口产品 | 1,069,980.00   |                | 否        | 6,092,688.68   |

#### 出售商品/提供劳务情况表

 适用  不适用

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

 适用  不适用

### (3) 关联租赁情况

 适用  不适用

### (4) 关联担保情况

 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

### (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 | 12,048,000.00 | 11,412,900.00 |
|----------|---------------|---------------|

(8) 其他关联交易

适用  不适用

## 6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

| 项目名称  | 关联方            | 期末余额         |      | 期初余额         |      |
|-------|----------------|--------------|------|--------------|------|
|       |                | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额         | 坏账准备 |
| 应收账款  | 昆明吴井房地产开发有限公司  |              |      | 4,597,900.80 |      |
| 预付账款  | 瑞庭网络技术(上海)有限公司 | 5,728,510.63 |      | 1,616,565.67 |      |
| 预付账款  | 北京五八信息技术有限公司   | 424,516.49   |      | 1,411,750.00 |      |
| 预付账款  | 五八同城信息技术有限公司   | 122,182.38   |      |              |      |
| 其他应收款 | 北京五八信息技术有限公司   | 50,000.00    |      | 210,000.00   |      |
| 其他应收款 | 瑞庭网络技术(上海)有限公司 | 90,000.00    |      |              |      |
| 其他应收款 | 五八同城信息技术有限公司   | 105,000.00   |      |              |      |

## 7. 关联方承诺

适用  不适用

## 8. 其他

适用  不适用

## 十三、股份支付

### 1. 股份支付总体情况

| 项目                          | 相关内容   |
|-----------------------------|--|
| 本年授予的各项权益工具总额               | 34,863,973股  |
| 本年行权的各项权益工具总额               |  |
| 本年失效的各项权益工具总额               |  |
| 年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限   |  |
| 年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 | 本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 |

| 项 目 | 相关内容   |
|-----|--|
|     | 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

| 项 目                   | 相关内容                          |
|-----------------------|-------------------------------|
| 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                  |
| 本年估计与上年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 | 48,683,664.52                 |
| 本年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

无。

### 2. 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2021年12月31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2021年12月31日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为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2021年12月31日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为865.00万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

## (3) 其他或有事项

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2021年12月31日，公信担保在保余额为19,888万元。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

单位：元

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| 拟分配的利润或股利       | 18,844,006.81 |
| 经审议批准宣告发放的利润或股利 | 18,844,006.81 |

根据《公司法》及《公司章程》规定，公司第十届董事会第十九次会议暨 2021 年

度董事会会议研究决定拟以总股本 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，占合并报表本期可分配利润的 10.39%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 1,786,022,583.57 元，母公司报表累计可供分配利润 56,503,425.34 元。本事项尚需提交 2021 年年度股东大会审议。

### 3. 销售退回

适用  不适用

### 4. 其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

## 十六、其他重要事项

### 1. 前期会计差错更正

适用  不适用

### 2. 债务重组

适用  不适用

### 3. 资产置换

适用  不适用

### 4. 年金计划

适用  不适用

### 5. 终止经营

适用  不适用

### 6. 分部信息

适用  不适用

### 7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

#### (1) 关于湖南蓝海购企业策划有限公司业绩承诺事项

业绩承诺方及补偿义务人为谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行企业股权管理合伙企业(有限合伙)承诺，自 2019 年 1 月 1 日起，湖南蓝海购企业策划有限公司（以下简称“蓝海购”）截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不

低于人民币 7,000 万元、人民币 15,000 万元及人民币 24,000 万元。并由蓝海购当年年度审计聘请的或经本次交易双方同意的具备证券期货资格的会计师事务所对此出具《专项审核报告》。蓝海购实现的累积实际净利润与当期期末累积承诺净利润的差额应根据前述会计师事务所出具的《专项审核报告》确定。

①如果自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不低于人民币 7,000 万元、人民币 15,000 万元及人民币 24,000 万元，则补偿义务人无需进行补偿。

②如果自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润未达到人民币 7,000 万元、人民币 15,000 万元及人民币 24,000 万元，则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定，对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审核报告确认：蓝海购截至 2021 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为 XX 万元，已达到业绩承诺的净利润数。

## 8. 其他

适用  不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别                      | 期末余额 |    |      |      |      | 期初余额 |    |      |      |      |
|-------------------------|------|----|------|------|------|------|----|------|------|------|
|                         | 账面余额 |    | 坏账准备 |      | 账面价值 | 账面余额 |    | 坏账准备 |      | 账面价值 |
|                         | 金额   | 比例 | 金额   | 计提比例 |      | 金额   | 比例 | 金额   | 计提比例 |      |
| 按单项计提坏账准备的应收账款          |      |    |      |      |      |      |    |      |      |      |
| 其中：单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 |      |    |      |      |      |      |    |      |      |      |

|                       |              |         |              |         |      |              |         |              |         |      |
|-----------------------|--------------|---------|--------------|---------|------|--------------|---------|--------------|---------|------|
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 |              |         |              |         |      |              |         |              |         |      |
| 按组合计提坏账准备的应收账款        | 1,210,306.44 | 100.00% | 1,210,306.44 | 100.00% | 0.00 | 1,210,306.44 | 100.00% | 1,210,306.44 | 100.00% | 0.00 |
| 其中：账龄组合               | 1,210,306.44 | 100.00% | 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                 |              |         |              |         |      |              |         |              |         |      |
| 合计                    | 1,210,306.44 | 100.00% | 1,210,306.44 | 100.00% | 0.00 | 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。

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

适用  不适用

③按账龄披露

单位：元

| 账龄           | 期末余额         |
|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） |              |
| 1 至 2 年      |              |
| 2 至 3 年      |              |
| 3 年以上        | 1,210,306.44 |
| 3 至 4 年      |              |
| 4 至 5 年      |              |
| 5 年以上        | 1,210,306.44 |



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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

适用  不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

| 单位名称          | 期末余额         | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备期末余额     |
|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 云南金玉房地产开发有限公司 | 1,210,306.44 | 100.00        | 1,210,306.44 |
| 合计            | 1,210,306.44 | 100.00        | 1,210,306.44 |

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用  不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

## 2. 其他应收款

单位：元

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息  |                  |                  |
| 应收股利  | 166,863,978.86   | 381,500,000.00   |
| 其他应收款 | 2,092,587,176.66 | 1,998,774,706.26 |
| 合计    | 2,259,451,155.52 | 2,380,274,706.26 |

(1) 应收股利

① 应收股利分类

单位：元

| 项目(或被投资单位)     | 期末余额          | 期初余额           |
|----------------|---------------|----------------|
| 昆明创卓商贸有限责任公司   | 21,500,000.00 | 21,500,000.00  |
| 昆明百货大楼投资控股有限公司 | 89,363,978.86 | 210,000,000.00 |
| 我爱我家数据服务有限公司   | 56,000,000.00 | 150,000,000.00 |

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 166,863,978.86 | 381,500,000.00 |
|----|----------------|----------------|

## ②重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

| 项目(或被投资单位)     | 期末余额           | 账龄    | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
|----------------|----------------|-------|--------|--------------|
| 我爱我家数据服务有限公司   | 56,000,000.00  | 1-2 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  | 2-3 年 | 未催收    | 未减值          |
| 昆明创卓商贸有限责任公司   | 21,500,000.00  | 5 年以上 | 未催收    | 未减值          |
| 合计             | 166,863,978.86 | --    | --     | --           |

## ③坏账准备计提情况：

 适用  不适用

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

| 款项性质         | 期末账面余额           | 期初账面余额           |
|--------------|------------------|------------------|
| 项目融资款        | 340,978,807.00   | 340,978,807.00   |
| 日常往来款        | 13,215,603.00    | 23,437,153.30    |
| 备用金及员工公务借支款项 | 86,500.00        | 86,500.00        |
| 内部往来款        | 1,748,723,640.48 | 1,645,848,999.53 |
| 合计           | 2,103,004,550.48 | 2,010,351,459.83 |

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

| 坏账准备                | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                     | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2021 年 1 月 1 日余额    | 11,490,253.57  |                      | 86,500.00            | 11,576,753.57 |
| 2021 年 1 月 1 日余额在本期 | ---            | ---                  | ---                  | ---           |
| --转入第二阶段            |                |                      |                      |               |
| --转入第三阶段            |                |                      |                      |               |
| --转回第二阶段            |                |                      |                      |               |
| --转回第一阶段            |                |                      |                      |               |
| 本期计提                |                |                      |                      |               |

|               |               |  |           |               |
|---------------|---------------|--|-----------|---------------|
| 本期转回          | 1,159,379.75  |  |           | 1,159,379.75  |
| 本期转销          |               |  |           |               |
| 本期核销          |               |  |           |               |
| 其他变动          |               |  |           |               |
| 2021年12月31日余额 | 10,330,873.82 |  | 86,500.00 | 10,417,373.82 |

按账龄披露

单位：元

| 账龄        | 期末余额             |
|-----------|------------------|
| 1年以内(含1年) | 1,751,760,197.51 |
| 1至2年      |                  |
| 2至3年      |                  |
| 3年以上      | 351,244,352.97   |
| 3至4年      |                  |
| 4至5年      |                  |
| 5年以上      | 351,244,352.97   |
| 合计        | 2,103,004,550.48 |

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别   | 期初余额          | 本期变动金额 |              | 期末余额          |
|------|---------------|--------|--------------|---------------|
|      |               | 计提     | 收回或转回        |               |
| 坏账准备 | 11,576,753.57 |        | 1,159,379.75 | 10,417,373.82 |
| 合计   | 11,576,753.57 |        | 1,159,379.75 | 10,417,373.82 |

4) 本期实际核销的其他应收款情况

 适用  不适用

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称           | 款项的性质 | 期末余额           | 账龄   | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|----------------|-------|----------------|------|------------------|----------|
| 云南百大房地产有限公司    | 内部往来款 | 477,021,345.19 | 1年以内 | 22.68%           |          |
| 盘龙区国有资产经营投资公司  | 项目融资款 | 340,978,807.00 | 5年以上 | 16.21%           |          |
| 西藏云百投资管理有限公司   | 内部往来款 | 363,397,367.00 | 1年以内 | 17.28%           |          |
| 昆明百大集团商业管理有限公司 | 内部往来款 | 251,592,246.41 | 1年以内 | 11.96%           |          |
| 昆明新西南商贸有限公司    | 内部往来款 | 232,638,698.63 | 1年以内 | 11.06%           |          |

|    |  |                  |  |        |
|----|--|------------------|--|--------|
| 合计 |  | 1,665,628,464.23 |  | 79.19% |
|----|--|------------------|--|--------|

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     | 7,682,383,512.95 |      | 7,682,383,512.95 | 7,632,916,840.14 |      | 7,632,916,840.14 |
| 对联营、合营企业投资 |                  |      |                  |                  |      |                  |
| 合计         | 7,682,383,512.95 |      | 7,682,383,512.95 | 7,632,916,840.14 |      | 7,632,916,840.14 |

#### (1) 对子公司投资

单位：元

| 被投资单位          | 期初余额             | 本期增加             | 本期减少             | 期末余额             | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|----------|
| 我爱我家云数据有限公司    |                  | 6,564,609,418.08 |                  | 6,564,609,418.08 |          |          |
| 上海公信融资担保有限公司   | 58,954,430.84    |                  |                  | 58,954,430.84    |          |          |
| 昆明百货大楼投资控股有限公司 | 1,058,819,664.03 |                  |                  | 1,058,819,664.03 |          |          |
| 我爱我家数据服务有限公司   | 6,515,142,745.27 |                  | 6,515,142,745.27 | 6,515,142,745.27 |          |          |
| 合计             | 7,632,916,840.14 | 49,466,672.81    | 6,515,142,745.27 | 7,682,383,512.95 |          |          |

#### (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 | 56,265,135.66 |    | 62,561,454.74 |    |
| 其他业务 | 3,167,215.06  |    | 19,202,388.97 |    |
| 合计   | 59,432,350.72 |    | 81,763,843.71 |    |

收入相关信息：

单位：元

| 合同分类       | 其他            | 合计            |
|------------|---------------|---------------|
| 商品类型       | 59,432,350.72 | 59,432,350.72 |
| 其中：商业租赁及服务 | 59,432,350.72 | 59,432,350.72 |
| 按经营地区分类    | 59,432,350.72 | 59,432,350.72 |
| 其中：云南      | 59,432,350.72 | 59,432,350.72 |
| 合计         | 59,432,350.72 | 59,432,350.72 |

## 5. 投资收益

单位：元

| 项目                | 本期发生额        | 上期发生额          |
|-------------------|--------------|----------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益    |              | 150,000,000.00 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 701,696.08   | 295,614.19     |
| 其他                | 1,527,315.29 | 4,619,178.08   |
| 合计                | 2,229,011.37 | 154,914,792.27 |

## 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          |
|--|--------------|
| 非流动性资产处置损益   | 4,551,531.26 |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免                                  | -            |
| 计入当期损益的政府补助，但与企业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 | 1,451,733.65 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                      | -            |
| 本集团取得子公司、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   | 2,467,621.85 |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                | -            |
| 债务重组损益   | -            |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                      | -            |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                  | -            |

|   |                |
|---|----------------|
| 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益   | -              |
| 与本集团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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 45,757,950.90  |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回  | -              |
| 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  | -19,912,631.72 |
| 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  | 5,869,096.23   |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   | 17,826,643.12  |
| 小 计   | 58,011,945.29  |
| 所得税影响额  | 13,861,253.62  |
| 少数股东权益影响额（税后）   | 131,537.34     |
| 合 计   | 44,019,154.33  |

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2. 净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率 | 每股收益        |             |
|-------------------------|------------|-------------|-------------|
|                         |            | 基本每股收益（元/股） | 稀释每股收益（元/股） |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 1.59%      | 0.0711      | 0.0711      |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.19%      | 0.0531      | 0.0531      |

## 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 4 月 29 日