

我爱我家控股集团股份有限公司

2023 年半年度报告



2023 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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董丽丽及会计机构负责人(会计主管人员)董丽丽声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理.....	27
第五节 环境和社会责任.....	33
第六节 重要事项.....	37
第七节 股份变动及股东情况.....	68
第八节 优先股相关情况.....	73
第九节 债券相关情况.....	74
第十节 财务报告.....	75

备查文件目录

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

二、载有法定代表人签名并盖章的半年度报告。

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

释 义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、西藏太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
我爱我家云数据	指	我爱我家云数据有限公司，系公司全资子公司
北京我爱我家、我爱我家房地产经纪	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，系公司全资子公司我爱我家云数据的全资子公司
蓝海购	指	湖南蓝海购企业策划有限公司，系公司全资子公司北京我爱我家的全资子公司
昆百大控股、昆百大	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《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章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2023 年 1 月 1 日到 2023 年 6 月 30 日

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邹天龙	邹天龙
联系地址	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	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
电话	010-53918088	010-53918088
传真	010-53918088	010-53918088
电子信箱	zoutianlong@5i5j.com	zoutianlong@5i5j.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。公司半年度报告备置地变更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 5 楼公司董事会办公室。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

鉴于公司总部位于北京市，根据工作需要，为更好地与广大投资者进行沟通交流，公司对董事会秘书、证券事务代表及投资者关系的联系方式进行了调整，分别于 2023 年 5 月 27 日、6 月 1 日在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露了《关于投资者关系联系方式变更的公告》（2023-044 号）、《关于调整董事会秘书联系方式的公告》（2023-045 号），以上调整敬请广大投资者关注。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	6,264,454,021.34	6,082,379,243.11	2.99%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-48,810,555.21	-383,648,013.64	87.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-57,912,402.58	-379,979,736.61	84.76%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,069,861,231.72	2,310,530,310.90	-10.42%
基本每股收益（元/股）	-0.0207	-0.1629	87.29%
稀释每股收益（元/股）	-0.0207	-0.1629	87.29%
加权平均净资产收益率	-0.47%	-3.69%	3.22%
项目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	33,125,296,772.82	32,638,973,696.93	1.49%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,270,889,611.10	10,297,663,922.98	-0.26%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,974,327.12	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	8,053,756.00	
委托他人投资或管理资产的损益	989,578.60	
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	1,455,040.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-539,785.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	84,734.14	
减：所得税影响额	3,004,412.47	
少数股东权益影响额（税后）	-88,609.95	
合计	9,101,847.37	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司业务概述

我爱我家是中国最早成立的全国性住房经纪服务企业之一，随着互联网和数字化技术的不断发展，公司已经逐步进化为一家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，专注于提供数字化产业解决方案和一体化的运营服务。公司聚焦于居住服务场景，主要围绕住宅这一居住核心资产的交易与租赁运营管理需求，提供专业化服务，坚持以用户价值为导向，致力于服务国内广大城市家庭、租客、社区与产业合作伙伴，构建舒适个性化的生活环境与多元共赢的人居服务生态体系。

目前公司的主要收入由以下几块业务所构成：

1、经纪业务

经纪业务包括存量房的买卖和租赁业务。公司采用直营为主、加盟为辅的业务模式，依托自主开发运营的互联网线上服务平台和线下社区门店网络，为客户的全生命周期旅程提供一站式专业化服务和高效、安全的用户体验。

公司通过线上互联网平台和线下门店网络，为我们的客户和经纪人提供房源信息登记、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。近年来，公司通过持续的数字化升级，大幅提升了业务运营的标准化水平，不断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，从而为消费者提供高品质的解决方案，创造客户价值。

2、资产管理业务

资产管理业务是公司旗下“相寓”品牌所运营的住房租赁管理业务，该业务始于集团自2001年从北京开始的“房屋管家”租赁业务，是国内最早提供长租公寓服务的企业之一。公司创建了国内最早的房屋资产管理服务，是拥有超20年住房租赁管理经验的先行者。

经过多年的市场培育，“相寓”业务已覆盖北京、杭州、上海、苏州等全国15个大中型城市，在管房源数量突破26万套，累计服务超过200万业主、500万租客，房屋资产管理总规模近万亿元。

“相寓”坚持数字引领、科技驱动，致力于打造国内领先的、以城市房屋资产管理运营

业务为核心、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。

相寓业务包含分散式和集中式两大产品谱系。其中，分散式产品线主要包括相寓 HOME 和相寓 ROOM，集中式产品线主要包括相寓 PARK、相寓 INN、相寓 DORM 和相寓 BASE。

3、新房业务

新房销售业务主要是向房地产开发商提供的渠道销售服务，是公司在存量房业务的基础之上，为客户提供更多的产品服务选择。具体来讲，渠道业务是将经纪人线上、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。公司新房业务强化业务赋能能力、风险防范能力和客户服务能力，推动创新产品落地，进一步发挥一、二手房联动优势。

4、商业租赁及服务

公司拥有完整的商业资产管理产业链，该业务依托旗下“昆百大”进行运营和管理，业务涵盖购物中心、百货商场、酒店、写字楼等多种商业形态。“昆百大”是具有高知名度的零售商业品牌，也是云南地区最大的商业资产管理运营公司。

（二）公司所处行业发展情况

公司所处住房经纪服务行业，该行业的发展既受到国内整体宏观经济运行情况的影响，也受到国内房地产市场以及相关政策变化的影响。

1、宏观经济情况分析

国内宏观经济形势的变化会直接影响居民可支配收入、消费信心、以及对未来资产价格走势的判断，进而间接对国内住房交易市场产生影响。

上半年，我国经济延续自去年底以来的恢复态势，但恢复力量相对较弱。近期公布的一系列宏观数据显示中国经济仍面临较大的压力。根据国家统计局数据，2023 年二季度我国 GDP 实际增速从一季度的 4.5% 提升至 6.3%，但考虑到去年同期较低的基数，该增长速度低于市场预期。同时，统计局公布的实际 GDP 环比增速从一季度的 2.2% 下降至二季度的 0.8%，增速出现显著放缓。另外，6 月官方制造业 PMI 从 5 月低点 48.8 小幅回升至 49.0，但仍然连续三个月处于收缩区间，6 月非制造业 PMI 也降至今年以来最低水平，仅为 53.2，低于 5 月的 54.4。此外，从消费端来看，社会消费品零售总额名义同比增速从 5 月的 12.7% 回落至 6 月的 3.1%，显示消费的复苏力度也逐步趋弱。以上种种数据表明，国内经济虽处在复苏通道，但动能不强。

展望下半年，随着生产需求的逐步恢复，以及一系列稳增长、促消费政策措施的落地，预计国民经济的恢复势头有望在下半年逐步显现。

2、存量房买卖市场发展情况分析

上半年，国内存量房买卖市场整体呈现温和复苏的态势，但表现为先扬后抑的走势。一季度，在积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下，市场活跃度提升，特别是2-3月份，热点城市出现“小阳春”行情。但进入二季度，随着前期积压需求基本释放完毕，购房者置业情绪有所下滑，市场未能延续回暖态势，二季度需求环比一季度出现快速的回落。以公司业务所在的核心城市北京为例。2023年上半年，北京二手住宅网签套数为84,818套，同比增加18.8%，其中一季度46,046套，同比增加23.1%，二季度38,772套，同比增加14.0%，环比减少15.8%。

展望下半年，我们认为随着一系列地产相关政策的进一步落地、以及宏观经济的持续复苏，存量房市场有望呈现筑底回升的态势。关于国内地产政策的最新变化情况分析请参见本节“5. 行业政策分析”部分的内容。

从更长期的维度看，我们对国内存量房市场的中长期增长趋势较为看好。2022年，国内存量房买卖市场的整体交易规模在4.8万亿元左右，我们预计在2030年之前，该交易规模会突破10万亿元，将超过新房的市场交易规模。存量房市场增长的主要驱动因素来自以下几个方面：1) 新房供给量逐步下降后，存量房交易占住房交易总体比例上升，目前国内存量房交易规模占我国住房交易总规模的30%左右，而海外这一比例普遍在60%以上，我们认为国内存量房交易占比仍有很大的提升空间；2) 过去10年，国内新房大量进入市场，带动住房保有量稳步提升，随着这些新房逐步进入二手流通环节后，存量房供给的增加也会带动交易量的提升；3) 根据最新的交易数据测算，目前国内存量房的流通率约为1%左右（流通率=存量房交易量/存量房总量），而美国的流通率在4%左右，随着高品质次新住宅逐步进入流通领域，我们认为中国存量房交易的流通率仍有提升的空间。

3、住房租赁市场发展情况分析

上半年，随着影响市场的不利因素消除后，国内住房租赁市场得到迅速的恢复。根据中国城市经济学会房地产专业委员会等单位发布的《2023年上半年中国住房租赁市场发展报告》，2023年上半年国内租赁市场活跃度同比再次攀升，重点40城租赁成交量比去年同期增加15.5%，城市新市民、青年人的新增及换租需求旺盛，5-6月高校毕业生租赁需求持续释放，租赁市场活跃度在6月达到上半年月度峰值。从租金价格来看，上半年整体租金保持稳

定，根据 Wind 资讯数据显示，2023 年上半年，国内百城平均住宅租金价格同比持平，相对于 2022 年底增长 0.2%。

展望下半年，预计国内住房租赁市场的需求仍将保持旺盛，今年我国的高校毕业生规模将达到 1158 万，7、8 月份将迎来国内租赁市场的一个高峰。

从更长期的维度看，我们对国内房屋租赁市场的中长期增长趋势较为看好。根据益普索咨询公司的数据，2022 年国内住宅租赁市场规模达到 2 万亿元，并预计在 2030 年将突破 3 万亿元，年均复合增速有望达到 5-10%，租赁市场增长的驱动要素一方面来自租赁人数增长，另一方面来自租金的稳定提升。其中，租赁人数增长的主要原因是城镇化率的持续提升、人口继续向中大型城市聚集带来的流动人口增加、家庭规模小型化、人们租房理念的转变等因素，而租金增长的主要原因来自租住品质提升、人们收入增长等因素。

此外，我们预计租赁市场中机构化比率有望得到进一步的提升。根据益普索咨询公司数据，中国目前房屋租赁市场的机构化率仅为 4.5%，相比海外发达国家，例如美国 53%、日本 79%、德国 37%、新加坡 68%，中国房屋租赁市场机构化率依然较低，我们认为该比率在未来将有较大的提升空间，预计到 2025 年，国内机构化率有望提升到 10%左右。

驱动租赁市场机构化率提升的因素主要来自两个方面。首先从市场端来看，机构提供的房源数量将持续提升，能有效弥补大城市租赁房源供给不足的问题，同时，机构通过增值服务，有效提升房源品质，给业主和租客双方提供更加优质、便捷的服务，吸引更多客户选择机构进行租赁；另一方面，从政策端来看，“租售并举”已经成为我国房地产市场的一项长期政策，政府持续鼓励市场力量参与租赁市场，提供税费优惠、金融支持等相关政策，坚持“谁投资、谁所有”，并推动保租房公募 REITS 试点的不断落地。据不完全统计，十四五期间，我国 40 个重点城市计划筹集 650 万套租赁住房，满足 2000 万人的租房需求。

4、新房市场发展情况分析

上半年，国内新房市场表现依然相对疲弱。根据国家统计局数据，今年 1-6 月份国内商品房累计销售面积 5.95 亿平方米，同比-5.3%，其中住宅销售面积 5.16 亿平方米，同比-2.8%；商品房累计销售额 6.31 万亿元，同比增加 1.1%，其中住宅销售额 5.66 万亿元，同比增加 3.7%。从投资端来看，上半年全国房地产开发投资 5.86 万亿元，同比减少 7.9%，其中，住宅投资 4.44 万亿元，同比减少 7.3%。上半年，房地产开发企业房屋施工面积 79.2 亿平方米，同比减少 6.6%，其中，住宅施工面积 55.7 亿平方米，同比减少 6.9%。房屋新开工面积 5 亿平方米，同比减少 24.3%，其中，住宅新开工面积 3.6 亿平方米，同比减少 24.9%。以上

数据表明，无论从需求端还是投资端来看，新房市场目前仍处在下行趋势之中。

从中长期的角度看，我们对新房市场亦持谨慎态度。我们判断到 2030 年之前，国内新房市场的 GTV 将从 2022 年的 13 万亿元逐步回落至 5-10 万亿元之间，新房占国内住房交易额比重将由 60%左右逐步回落至 30%左右。

5、行业政策分析

上半年，国内房地产政策相对宽松，防风险、促需求成为行业政策主题。从具体举措上来看，一方面央行明确支持优质房企，证监会启动不动产私募投资基金试点，进一步加大房企资金支持力度。另一方面需求端更加强调“精准施策”，侧重降低购房成本。央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，结合房价变化及时动态调整首套房贷利率；银保监会要求常态化开展“带押过户”服务。地方层面，上半年各地政策仍保持宽松趋势，核心一二线城市政策适度放宽，“保交楼”资金和配套举措也有望进一步跟进，政策的持续放松有利于稳定市场预期。

进入到 7 月份，政策出台频率有所提高。7 月 10 日央行与国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》；7 月 14 日国务院新闻发布会涉及到房地产部分提出“延续实施保交楼贷款支持计划，继续推动房企纾困专项贷款和租赁住房贷款支持计划落地生效”、“过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间”、“因城施策提高政策精准度，更好地支持刚性和改善性住房需求”等相关表述；7 月 21 日国常会审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。

7 月 24 日政治局会议关于房地产方面提出要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。7 月 27 日住建部部长召开企业座谈会，提到“稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用”，在政策细则方面，提及“要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款‘认房不用认贷’等政策措施”，且“继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益”。

总体上，我们认为政府在房地产市场政策层面的持续放松，有助于稳定市场预期和购房人信心，随着后续具体政策细则的逐步落地，会带动市场的进一步回暖。

（三）报告期内公司经营情况

报告期内，公司实现营业收入 62.6 亿元，较去年同期增长 2.99%；实现归属母公司所有者的净利润-4,881 万元，较去年同期实现大幅度减亏 3.35 亿元。上半年公司能够实现大幅减亏的主要原因包括：1) 今年上半年国内存量房地产市场呈现温和复苏态势，公司经纪业务同比实现快速的恢复；2) 公司在落地城市持续精耕细作，提升经纪人的服务品质，在核心城市的市占率水平保持稳步提升；3) 公司持续聚焦核心城市，关闭了部分非核心城市运营效率较低的加盟业务，有效提升了公司整体盈利能力；4) 公司数字化运营能力不断提升，在持续有效降低成本的同时，进一步提高了公司的整体运营效率。

公司业务持续聚焦在国内一线和新一线核心城市，展业地区涵盖北京、上海、杭州、南京、苏州等 15 座国内城市。报告期内，公司进一步精简了非核心城市运营效率较低的加盟业务，截止报告期末，国内运营门店总量约 2,903 家，其中直营门店 2,358 家，加盟门店 545 家，经纪人总数约 3 万余人，报告期内公司实现住房总交易金额（GTV）约为 1633.3 亿元，同比增加 31.7%。

报告期内，公司各项业务的经营情况如下：

1、经纪业务

报告期内，公司经纪业务实现收入 23.5 亿元，同比增加 34.08%，实现毛利率 22.53%，同比提高 2.55 个百分点。公司经纪业务的增长一方面来自于存量房行业交易量的回暖，另一方面来自于公司在部分核心城市市占率的持续提升。

报告期内，公司经纪业务实现 GTV 约 1,275 亿元，同比增加 29.7%。公司在核心城市持续精耕细作，提升经纪人的服务品质，在上海地区市占率同比提高 0.3 个百分点，在北京和杭州地区市占率继续在头部保持稳定。

此外，上半年公司的买卖业务平均佣金率水平与去年相比基本保持稳定，我爱我家多年来一直按照政府的要求和政策的制定，提供亲民的佣金费率服务，并且一直贯彻“总价不同、费率不同”的阶梯式收费原则，符合近期政府部门提出的佣金政策导向。今后，公司将继续坚持“待客如己”的服务理念，为客户提供优质的服务。长期来看，我们认为行业佣金率水平将由房地产经纪服务行业的供需状况、服务品质和竞争格局所决定。

2、资产管理业务

截止报告期末，公司房屋资产管理业务覆盖北京、杭州、上海、苏州等 15 个城市，在管房源规模达到 26.2 万套，相比 2022 年底增长 3.1%。报告期内，房屋资产管理业务的平均

出房天数为 9.5 天，相比 2022 年同期下降 1.0%，资产管理业务的出租率达到 96.5%，相比 2022 年同期上升 0.7%。上半年，公司资产管理业务实现 GTV 约 79 亿元，同比增加 3.9%，实现营业收入 28.29 亿元，同比-5.14%，实现毛利率-7.47%，同比下降 1.01 个百分点。公司上半年资产管理业务收入同比有一定幅度的下降，并且毛利率为负，主要原因是基于新的租赁准则，部分房源的收益确认至“资产处置收益”科目之中所致，若调整回该部分收益，上半年公司资产管理业务的毛利率约为 11.09%，同比提高 3.31 个百分点。

此外，在报告期内，公司也和行业内领先的广告公司奥美咨询进行合作，为“相寓”业务进行重新的品牌和市场定位，为该业务后期的独立发展、品牌营销和全国性扩张打下基础。

与此同时，公司继续通过加速数智化改造，在实现中后台运营持续增效降本的同时，也使得各城市公司的回款风控与客户服务水平得到显著增强，为业务保持高效运营与规模良性增长提供了强大的科技保障。

3、新房业务

报告期内，公司新房业务实现收入 6.35 亿元，同比-8.35%，毛利率约为 12.56%，同比提高 0.29 个百分点。报告期内新房业务实现 GTV 约为 279 亿元，同比增加 54.3%。

目前，公司全部直营城市及重点加盟城市均已完成新房 CBS2.0 系统的覆盖上线，进一步加强了业务管控，提升运营效率和风控能力。

面对全国新房市场投资与消费持续走低、行业风险频发的态势，公司以“控规模、保质量、增效率”作为新房销售业务的经营原则，在确保收入质量的前提下发展新房销售业务，重点发展与央企、国企等品牌开发商的合作，并加强业务回款管理。

4、商业租赁及服务

上半年，公司商业租赁及服务业务实现收入 1.89 亿元，同比下降 3.09%。为应对多种市场短期变化因素所带来的挑战，作为西南地区知名品牌以及云南商业龙头，报告期内昆百大持续深化对客户群的需求研究和会员服务工作，积极挖掘客群在消费升级与代际变化下对于品牌消费的新需求，持续优化客户消费体验和客户黏性。昆百大以企业品牌为杠杆，加强项目招商力度，进一步增加了知名消费品牌的入驻，优化了业态和品牌配置，使消费场景吸引力得到持续提升，保证了企业经营的稳定和改善。

（四）报告期内公司的重点经营举措

1、品牌全面焕新升级

2023 年 5 月 15 日，公司举办了以“悦然址上”为主题的品牌发布会，会上公司发布了“住进每一种生活”的品牌主张及全新的视觉形象，“我爱我家”再次绽放出新的生命力。在新的品牌主张里，“住进”的不只是一间房子，而是消费者对向往生活的选择。“每一种”指的是在当前的时代背景下，消费者的选择和决策逻辑都越来越成熟，越来越个性化。他们都追随自己的内心主张，相信自己的选择，努力选择自己想要的生活。每一个关于“家”的决策背后，都是消费者对于生活的个性化理解和自洽的选择。公司未来将不仅仅是房产交易的服务者，更是每个鲜活生活的陪伴者和见证者。未来公司会继续陪伴我们的消费者，以他们对美好生活的期待为指引，助力他们实现多元的价值追求。

作为一个有着 23 年历史的品牌，我爱我家已经拥有较高的知名度和公众认可度。这次的升级和全新的品牌主张是以消费者为中心，满足他们的多元化需求，更以尊重和陪伴强调与消费者的情感共振。全新的品牌主张“住进每一种生活”标志着公司的企业角色进入了全新的时代。

与此同时，公司升级了服务承诺，率先把行业惯性以赔偿为核心的被动服务升级到主动服务，提出“如实说”“提前做”“主动赔”。新的服务保障体系下，更关注消费者不同需求下的信息的高效和准确，帮助他们做出科学合理的决策；同时服务更具主动性，提前把客户关注的内容进行评估，提升消费者的决策效率。

在执行保障层面，公司通过人、店、社区和大众等四个传播维度，将全新的品牌战略贯彻落实下去。

从人的角度，我爱我家始终抓住两个关键点——专业和温暖，让温暖的感受通过经纪人传递给消费者。从店的角度，公司对门店形象进行了彻底的重新塑造。区别于“信息交易场所”的定位，公司将门店定位成客户自己客厅的延伸，从格局、设施到氛围都做了精心的设计，给客户提供一个更丰富的休憩空间。今年年内，公司计划完成全国超过 20% 的门店的升级装修，超过 70% 的我爱我家经纪人会换上全新的工服。在社区这一方面，我爱我家作为业内第一个将办公地址从写字楼搬到社区旁的公司，非常注重和社区的联系。品牌焕新之后，在继续做好新老客户服务的同时，公司还会打造不同门店覆盖社区间的协作网络。在大众传播层面，公司联合了品牌挚友贾樟柯，策划制作了《住进每一种生活》视频栏目；在北京 751 火车街区举办了大地艺术展；开展了反响十分热烈的“春笋购房节”。以上举措均指向一个目标，就是挖掘新时代背景下消费者对居住生活的愿景表达，提供以人为本的个性化服务，成为多元生活的助力者。

2、全新的数字化战略——房产经纪大模型

2023年上半年，公司快速捕捉到了人工智能这一技术突破带来的发展契机，与人工智能领域的头部企业第四范式达成战略合作，双方将共同推动大模型技术在房产经纪行业的落地。公司将自己的行业知识库与第四范式的式说大模型相结合，形成了我爱我家特有的“房产经纪大模型”。房产经纪大模型具有更好的语义理解能力、更流畅的语言表达能力，会真正成为经纪人的业务助手，帮助他们更灵活地运用业务知识、更好地理解客户的需求、更快地成为一名优秀的经纪人。

经纪人是行业最宝贵的财富，是一线业务的推进者，是公司服务理念传递者，对于消费者意愿的达成起到至关重要的作用。我爱我家拥有遍及社区的专业经纪人队伍，有二十三年来沉淀的行业知识图谱，通过房产经纪大模型将二者有机结合，能够让公司焕发出新的生命力。对于企业来说，有了房产经纪大模型的助力，公司能够缩短经纪人的培养周期，缩小经纪人群体的能力方差，降低经纪人的流失率。大模型技术与房产经纪的结合是我爱我家培育经纪人、助力经纪人成长的有效手段，也是公司大幅提高数智化水平、提升企业运营效率的有力工具。

二、核心竞争力分析

1、数字化的平台能力

多年来，我爱我家以“三个一工程”为目标，形成数据与技术驱动线上平台运营能力，利用多年积累的行业经验，从消费者旅程出发，聚焦业务底层平台支撑能力提升，聚合数字化智能能力，有效赋能 CEN（经纪人合作生态网络）核心运营网络。

在平台赋能方面，以销售系统、消费者系统、研发效能平台、AI 算法平台、大数据平台、云计算平台、信息安全平台为底座，不断提升服务环节的标准化、线上化、智能化，全面实现房地产经纪服务与智能科技的深度融合，通过信息技术和大数据智能，重塑平台服务能力，提升经纪人效率与消费者体验。

在经纪人效率提升方面，进一步强化楼盘库中台建设、SSC 线上商机挖掘建设，搭建了房源平台能力体系、私域数字化运营体系，并统一各模块数字化技术与应用体验，极大提升了内部资源流转效率。

在消费者体验改善方面，公司以消费者价值为中心，结合用户画像能力建设，实现千人千面精准服务；智能化洞察消费者需求，全面升级服务品质，大幅提升了消费者满意度。

在平台管理方面，打造了以人力服务系统、门店供应链管理系统、交易服务系统为核心的线上管理平台，支持大规模人员的有序作业、品质服务，实现了门店全生命周期管理，提升了客户在交易效率和安全性方面的体验。

2023 年上半年，公司的数字化建设效果持续显现。在报告期内，公司 APP 端 MAU 达到 339 万，同比增长 7%，PC 端 MAU 达到 547 万，同比增长 21%，小程序端 MAU 达到 220 万，同比增长 8%。与此同时，我爱我家北京官网客户成交占比达到 62.1%，同比提升 5.7 个百分点；官网客户录入占比达到 54.9%，同比提升 5.8 个百分点。公司多年来在数字化领域的持续投入，带动平台价值持续提升，为平台内经纪人源源不断的提供精准流量和精准商机。此外，公司的 SSC（商机中台）在 2023 年上半年进行了线上报盘业务场景的跑通，通过对千万级别用户资源用算法大模型推测用户画像，前置判断用户诉求，及时挖掘客户需求，形成了线上流量、线索、商机转化和客户留存等链路的数字化策略，促进报盘线上化数字化进程，线上报盘占比从 0%达到了 4%以上，为经纪业务发展提供了超过 1 万个线上商机。

2、品牌能力

我爱我家集团始终“以一流标准重塑品牌”的战略目标为牵引，确定了中国最亲民的大众房产服务平台的定位，重塑了以消费者满意度为指标的品牌评价体系。

作为一个有着 23 年历史的品牌，我爱我家拥有较高的品牌知名度和公众认可度。2023 年，公司进行了品牌全面焕新升级，这次的品牌升级和全新的品牌主张是以消费者为中心，满足他们的多元化需求，更以尊重和陪伴强调与消费者的情感共振。全新的品牌主张“住进每一种生活”标志着公司的企业角色进入了全新的时代。

3、经纪人的全职业周期管理能力

经纪人是公司所处行业最宝贵的财富，而对经纪人的全职业周期管理能力是本行业最被低估的行业壁垒。所谓经纪人全职业周期的管理能力是指：对经纪人的培养、组织、管理、有效激励以及长期服务的一整套组织管理经验和制度体系。

公司在房产经纪领域深耕 23 年，穿越数轮周期，已经积累了非常丰富的组织运营和管理经验，形成了较强的对经纪人全职业周期的管理能力。例如，公司有针对经纪人培训的繁星培训管理系统，有针对经纪人组织协同的经纪人合作生态网络，有能够将经纪人业务进行有效管理的 CBS 和 AMS 系统，也有科学的财务绩效核算系统对经纪人进行有效的激励。

4、融入社区的门店网络

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

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

通过二十三年的全国布局和深耕核心城市的积累，我爱我家打造了一张庞大的“融入社区的线下门店网络”，规模和运营质量保持行业前列。公司在二十多年穿越周期的门店运营经验积累基础上，科学管理，深入社区，线下精耕，进一步增强公司在门店网络方面的核心竞争力。

5、多元协同、良性循环的业务结构

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

例如，公司可利用频次和粘性较高的租住服务实现蓄房蓄客，再导入低频高价的买卖服务来促进增收增利。作为一种机会型业务，新房销售业务具有低粘性的特点。对于具有社区客群基础的成熟门店而言，新房业务是二手房业务的补充；而对于社区根基不深的新拓门店来说，新房业务可以成为保持运营、培养团队、积蓄客源的现金牛业务。

住房交易服务会受到政策、宏观经济等外部因素的影响，波动性大。公司租售联动的业务架构可高效引导“房、客、人、店”核心资源配置到租住服务业务，从而保证业务体系的整体活力与收入稳定性。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况：

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	6,264,454,021.34	6,082,379,243.11	2.99%	
营业成本	5,583,811,645.81	5,586,315,385.59	-0.04%	
销售费用	367,316,834.65	382,200,334.15	-3.89%	
管理费用	569,583,960.39	549,129,514.40	3.72%	
财务费用	310,775,767.79	405,862,571.83	-23.43%	
所得税费用	14,565,550.12	4,327,593.90	236.57%	由于本期净利润较上期同比增加导致
研发投入	39,133,194.91	49,002,074.57	-20.14%	
经营活动产生的现金流量净额	2,069,861,231.72	2,310,530,310.90	-10.42%	
投资活动产生的现金流量净额	4,133,353,933.57	2,650,074,000.21	55.97%	由于新租赁准则核算导致
筹资活动产生的现金流量净额	-5,737,445,930.70	-4,904,399,970.99	不适用	
现金及现金等价物净增加额	465,769,234.59	56,204,340.12	728.71%	由于银行融资增加及经营所得收回导致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成：

单位：元

项目	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,264,454,021.34	100%	6,082,379,243.11	100%	2.99%
分行业					
城市居住综合服务业	5,813,580,041.49	92.80%	5,427,449,022.11	89.23%	7.11%
商业租赁服务及其他	450,873,979.85	7.20%	654,930,221.00	10.77%	-31.16%
分产品					
经纪业务	2,349,723,941.32	37.51%	1,752,531,188.01	42.07%	34.08%
新房业务	635,221,608.40	10.14%	693,065,824.15	16.91%	-8.35%
资产管理	2,828,634,491.77	45.15%	2,981,852,009.95	26.93%	-5.14%
商业租赁及服务	188,639,759.90	3.01%	194,663,588.97	3.90%	-3.09%
其他	262,234,219.95	4.19%	460,266,632.03	10.18%	-43.03%
分地区					
华北	3,394,640,231.81	54.19%	3,333,898,111.52	54.81%	1.82%
华东	2,407,502,629.27	38.43%	2,092,151,137.89	34.40%	15.07%
其他	462,311,160.26	7.38%	653,202,267.54	10.74%	-29.22%
海外	0.00	0.00%	3,127,726.16	0.05%	-100.00%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况：

适用 不适用

单位：元

项目	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
城市居住综合服务业	5,813,580,041.49	5,415,705,505.05	6.84%	7.11%	4.45%	2.17%
商业租赁服务及其他	450,873,979.85	168,106,140.76	62.72%	-31.16%	-58.12%	-0.46%
分产品						
经纪业务	2,349,723,941.32	1,820,361,136.33	22.53%	34.08%	29.81%	2.55%
新房业务	635,221,608.40	555,406,801.52	12.56%	-8.35%	-8.65%	0.29%
资产管理	2,828,634,491.77	3,039,937,567.20	-7.47%	-5.14%	-4.24%	-1.01%

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

适用 不适用

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

项目	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	4,353,680.32	-12.86%	主要为权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益及交易性金融资产在持有期间的投资收益	否
公允价值变动损益	1,455,040.01	-4.30%	主要为按公允价值计量的投资性房地产产生的变化	否
资产减值	-327,549.67	0.97%	主要是计提的资产减值损失	否
营业外收入	13,522,882.03	-39.94%	主要为违约金与经营活动无关的收入	否
营业外支出	14,339,865.57	-42.35%	主要为赔偿、补偿支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年末		比重增 减	重大变 动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	4,222,713,567.64	12.75%	3,781,605,281.77	11.59%	1.16%	
应收账款	814,355,223.70	2.46%	898,714,798.77	2.75%	-0.29%	
存货	465,982,554.34	1.41%	509,407,926.74	1.56%	-0.15%	
投资性房地产	2,454,219,381.65	7.41%	3,123,691,172.87	9.57%	-2.16%	
长期股权投资	91,997,433.30	0.28%	90,574,535.45	0.28%	0.00%	
固定资产	270,127,261.51	0.82%	287,621,624.50	0.88%	-0.06%	
在建工程	612,735,367.11	1.85%	943,830.19	0.00%	1.85%	
使用权资产	9,527,858,628.25	28.76%	9,082,972,124.65	27.83%	0.93%	
短期借款	1,309,696,115.53	3.95%	1,898,234,655.76	5.82%	-1.87%	
合同负债	674,911,556.07	2.04%	704,177,352.60	2.16%	-0.12%	
长期借款	1,229,722,310.69	3.71%	602,872,310.69	1.85%	1.86%	
租赁负债	5,561,292,818.03	16.79%	4,620,932,626.61	14.16%	2.63%	

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	429,334,737.89				666,800,000.00	648,278,134.61		447,856,603.28
2. 衍生金融资产	473,800.00				410,285.30	784,085.30		100,000.00
4. 其他权益工具投资	21,969,300.00							21,969,300.00
金融资产小计	451,777,837.89				667,210,285.30	649,062,219.91		469,925,903.28
投资性房地产	3,123,691,172.87				3,648,771.23	63,328,662.45	609,791,900.00	2,454,219,381.65

上述合计	3,575,469,010.76				670,859,056.53	712,390,882.36	609,791,900.00	2,924,145,284.93
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容：

投资性房地产其他变动为将其转入在建工程。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因	备注
货币资金	337,020,124.61	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“59.所有权或使用权受到限制的资产”。
固定资产	106,735,931.40	抵押	
投资性房地产	1,754,919,900.00	抵押	
在建工程	609,791,900.00	抵押	
合计	2,808,467,856.01		

六、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
696,804,485.34	2,109,749,442.91	-66.97%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

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	互联网数据服务	50,000,000	7,762,946,828.57	2,311,271,138.30	3,870,660,222.24	87,631,421.06	51,627,355.02
上海相寓企业集团有限公司	子公司	商务服务业	250,000,000	15,814,244,644.21	1,573,681,491.41	2,868,023,653.81	-78,965,615.27	-60,248,472.41
昆明百货大楼投资控股有限公司	子公司	商业租赁及其他	600,000,000	12,301,436,060.50	9,150,171,216.60	375,068,005.70	-38,683,861.13	-33,285,703.19

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

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
江苏连云港智卓企业管理有限公司	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。
相寓（广州）房屋租赁有限公司	新设	
太原市中盛伟业房地产经纪有限公司	新设	
太原市园涵伟业房地产经纪有限公司	新设	
北京我爱我家博爱房地产经纪有限公司	注销	不产生重大影响。
河南欧晟房地产营销策划有限公司	注销	
高登（深圳）商业运营管理有限公司	注销	

我爱我家创新科技（苏州）有限公司	注销	
我爱我家创新科技（南京）有限公司	注销	
成都汇金行信息科技有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

具体参见本节“管理层讨论与分析”中的“三、主营业务分析”之“一、报告期内公司从事的主要业务（三）报告期内公司经营情况”相关内容。

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、可能面临的风险

（1）市场风险

目前经济复苏仍不稳固，消费信心恢复尚需时日，居住交易市场的恢复速度和效果可能不及预期，存在导致公司业务发展受影响的风险。

（2）政策风险

近期政府部门对于二手房市场政策逐步放松，有利于市场的稳定和购房者信心的恢复。但未来如果市场热度恢复过快，也可能导致政府进行政策干预，引起市场波动，导致二手房交易的活跃度再次下降。

（3）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，存在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。

（4）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。

（5）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，公司将采取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，通过业务的结构化组合来平衡市场波动，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

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，从而系统性提高经纪人的专业性、突破职业发展瓶颈，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，完善经纪人在社区服务、家装服务、金融服务、养老等方面跨领域的专业化能力和作业能力，打造复合型人才。

(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的能力；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。在此基础上，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，打造公司第二增长曲线。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	23.97%	2023 年 03 月 31 日	2023 年 04 月 01 日	审议通过《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》、《关于制定〈对外担保管理制度〉的议案》、《关于增补肖洋先生为公司第十届监事会监事的议案》4 项议案。 《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（2023-017 号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
2022 年年度股东大会	年度股东大会	23.96%	2023 年 05 月 26 日	2023 年 05 月 27 日	审议通过《公司 2022 年度董事会工作报告》、《公司 2022 年年度报告及摘要》、《公司 2022 年度监事会工作报告》、《公司 2022 年度财务决算报告》、《关于公司 2022 年度利润分配的预案》、《关于 2023 年度为子公司债务融资提供担保额度的议案》、《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》、《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于制定〈未来三年（2023-2025 年）股东分红回报规划〉的议案》10 项议案。 《2022 年年度股东大会决议公告》（2023-043 号）披露于巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

1. 报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
朱威	副总裁	解聘	2023 年 01 月 30 日	个人原因辞职
花嘉俊	监事、监事会主席	离任	2023 年 01 月 29 日	个人原因辞职
董丽丽	财务负责人	聘任	2023 年 03 月 14 日	董事会聘任

肖洋	监事	被选举	2023 年 03 月 31 日	股东大会选举
肖洋	监事会主席	被选举	2023 年 03 月 31 日	监事会选举
付子明	财务负责人	解聘	2023 年 03 月 13 日	个人原因辞职
何洋	副总裁	解聘	2023 年 04 月 03 日	个人原因辞职
潘斯佳	副总裁	解聘	2023 年 06 月 30 日	个人原因辞职

2. 报告期后至本报告披露日公司董事、监事、高级管理人员变动情况

(1) 董事会换届情况

因公司第十届董事会任期届满，公司 2023 年 8 月 4 日召开的 2023 年第二次临时股东大会以累积投票方式选举谢勇先生、代文娟女士、郑小海先生、虞金晶女士、邹天龙先生、解萍女士为公司第十一届董事会非独立董事，选举陈苏勤女士、常明先生、陈立平先生为第十一届董事会独立董事；以上 9 人共同组成公司第十一届董事会。公司 2023 年 8 月 4 日召开的第十一届董事会第一次会议选举谢勇先生为公司第十一届董事会董事长。

(2) 监事会换届情况

因公司第十届监事会任期届满，公司 2023 年 8 月 4 日召开的 2023 年第二次临时股东大会以累积投票的方式选举肖洋先生、刘中锡先生、许娜女士为公司第十一届监事会非职工代表监事，上述 3 名非职工代表监事与 2023 年 7 月 18 日召开的第五届五次职工代表大会第一次职工代表组长联席扩大会选举出的刘波女士、张敏女士 2 名职工代表监事共同组成公司第十一届监事会。公司 2023 年 8 月 4 日召开的第十一届监事会第一次会议选举肖洋先生为公司第十一届监事会主席。

(3) 聘任公司高级管理人员情况

公司 2023 年 8 月 4 日召开的第十一届董事会第一次会议同意续聘谢勇先生为公司总裁；同意聘任高晓辉女士、刘洋先生、段麟先生、代文娟女士为公司副总裁；同意聘任副总裁代文娟女士同时担任公司审计部总经理；同意聘任董丽丽女士担任公司财务负责人；同意聘任邹天龙先生担任公司董事会秘书兼证券事务代表。

上述事项具体内容详见本公司分别于 2023 年 8 月 5 日刊登于巨潮资讯网的《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（2023-061 号）、《第十一届董事会第一次会议决议公告暨董事会完成换届选举及聘任高级管理人员的公告》（2023-062 号）、《第十一届监事会第一次会议决议公告暨监事会完成换届选举及选举监事会主席的公告》（2023-063 号）。

(4) 其他高管变动情况

公司董事会于 2023 年 7 月 10 日收到副总裁陈毅刚先生提交的辞职申请，其因个人原因

辞去副总裁职务，具体内容详见公司于 2023 年 7 月 11 日刊登于巨潮资讯网的《关于公司高级管理人员辞职的公告》（公告编号：2023-050 号）。

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

公司报告期无股权激励计划，不存在股权激励计划的实施情况。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数（股）	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
第二期员工持股计划：董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员、公司及控股子公司的中高层管理人员和核心业务技术骨干	444	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。 （2）结合本次持股计划的实际情况，为确保员工持股计划方案更好实施，在员工持股计划草案修订稿框架及原则下，公司对方案部分内容进行进一步细化及明确；此外，由于参与本次持股计划的监事及高级管理人员情况发生变化，在 2020 年年度股东大会授权范围内，公司于 2022 年 2 月 16 日召开第十届董事会第十六次会议对员工持股计划草案修订稿的部分内容进行修订。	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。

			上述具体修订内容详见公司分别于 2021 年 6 月 24 日和 2022 年 2 月 17 日刊登于巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn) 的《关于修订公司第二期员工持股计划（草案）及其摘要的公告》(2021-054 号) 和《关于修订公司第二期员工持股计划（草案修订稿）及其摘要的公告》(2022-008 号)。		
--	--	--	--	--	--

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 (股)	报告期末持股数 (股)	占上市公司股本总 额的比例
谢勇	董事长、总裁	762,266	762,266	0.03%
高晓辉	副总裁	762,266	762,266	0.03%
刘洋	副总裁	762,266	762,266	0.03%
代文娟	董事、副总裁、审 计部总经理	762,266	762,266	0.03%
段蟒	副总裁	666,983	666,983	0.03%
解萍	董事	381,133	381,133	0.02%
郑小海	董事	285,850	285,850	0.01%
肖洋	监事会主席	172,742	172,742	0.01%
刘波	监事	285,850	285,850	0.01%
许娜	监事	285,850	285,850	0.01%

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

适用 不适用

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，公司第二期员工持股计划的部分参与对象已离职，根据《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

报告期内，公司第二期员工持股计划管理委员会原主任卢冰女士离职，公司将根据《第二期员工持股计划方案》的规定尽快增补管理委员会委员。

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

公司回购专用证券账户中所持有的回购股票 34,863,973 股于 2021 年 7 月 9 日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 2023 年 1-6 月相关费用 2,212.89 万元和资本公积 2,212.89 万元。

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

报告期内第二期员工持股计划实施情况如下：

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。公司第二期员工持股计划存续期为 48 个月，委托长江养老保险股份有限公司（以下简称“长江养老”）“长江养老企业员工持股专项集合型团体养老保障管理产品”进行实施与管理。2021 年 7 月 9 日，公司回购专用证券账户中所持有的回购股票 34,863,973 股通过非交易过户方式以零对价转让全部过户至第二期员工持股计划专用证券账户；2021 年 7 月 12 日，第二期员工持股计划完成股票购买，通过二级市场以集中竞价交易的方式累计购买公司股票 31,575,100 股（占总股本的 1.34%），交易均价为 4.4087 元/股，实际成交金额 13,920.51 万元（不含交易费用），第二期员工持股计划持有的股票数量合计 66,439,073 股（占总股本的 2.82%），自 2021 年 7 月 13 日起按照规定予以锁定，锁定期最长 36 个月，满 12 个月、24 个月、36 个月，可分别解锁持股计划总数的 1/3。

第二期员工持股计划第一个锁定期和第二个锁定期已分别于 2022 年 7 月 12 日和 2023 年 7 月 12 日届满，分别解锁员工持股计划所持公司股票总数 66,439,073 股的 1/3，即分别解锁 22,146,357 股。上述两期解锁完成后，第二期员工持股计划所持公司股票总数 66,439,073 股中，已解锁股票累计 44,292,714 股，占公司总股本的 1.88%。上述已解锁票将由员工持股计划根据市场情况决定何时减持，并拟在员工持股计划存续期满前减持完毕。减持方案由长江养老提出，经员工持股计划管理委员会与长江养老协商一致后，由长江养老落实减持操作。截止本报告披露日，第二期员工持股计划尚未减持。

截止本报告披露日，第二期员工持股计划实施进展情况具体内容详见 2023 年 7 月 11 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于第二期员工持股计划第二个锁定期届满的提示性公告》（2023-049 号）。

3、其他员工激励措施

适用 不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

是 否

其他处罚情况

是 否

本公司是一家综合性社会服务企业，主要围绕住宅的交易与租赁运营管理需求开展经营活动，提供专业化服务，对环境的影响较小。公司及子公司在日常经营过程中，不涉及传统工业废水/废气/废物/噪声等排放，不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司积极响应“节能减排”号召，践行绿色发展理念，积极参与生态文明建设，力争在污染防治、资源节约、生态保护等方面发挥示范引领作用，为此，公司下属门店不仅仅是房产交易的场所，更是扎根在每一个社区的服务设施的组成部分，公司一直积极参与社区公益及社区共建活动，提供便民助民的相关服务。

公司在参与生态文明建设的过程中，因下属城市个别门店的部分人员在履行垃圾分类相关宣传、监督、管理等城市市容卫生职责时履职不到位，出现受到相关地区街道办事处等部门处罚情况。2022年1-12月和2023年1-6月，公司下属个别门店的部分人员由于未履行城市生活垃圾分类投放的相关管理、监督职责，受到相关地区街道办事处等部门罚款分别合计约1.07万元和0.05万元。以上罚款均已按时缴纳，涉及金额非常小、未对公司财务造成重大影响。公司将持续监督下属员工，履行城市生活垃圾分类投放的管理责任。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

公司坚定地认为绿色发展是可持续发展的根本要求，致力于实现自身运营的全面碳中和，积极拓展与应用企业的数字化、服务以及平台能力，带动产业转型绿色低碳运营。同时，公司倡导社区居民绿色生活理念，推动租赁房屋绿色节能，助力构建“生态良好、生活宜居、

社会文明、绿色发展、文化繁荣”社区生活新图景。

在实践中，公司将数字化持续注入自身运营，提升资源利用效率，用科技力量推动绿色低碳变革。公司通过打造“三个一工程”，加强线上能力的建设，持续推动VR看房升级迭代，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。公司引入电子合同、面签易，助力租房、商品房交易在线签约，在保证安全的同时，实现各方更高效、更便捷完成交易，推动无纸化和绿色办公。公司也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，积极倡导门店节电，推动节能减排，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。

未披露其他环境信息的原因

无

二、社会责任情况

作为一家综合性社会服务企业，公司一直注重践行社会责任，提升社会价值，以这一理念去驱动构建行业新商业文明。

1. 响应政府号召，推动“租有所居”

公司一直积极响应政府号召，为新市民、青年人以及城市运营服务保障人员提供惠民租房服务。2023年，公司推出了跨度全年的住房租赁优惠，包含有“春归返工季”“暑假毕业季”与“温情暖冬季”，根据群体特征与季节差异，给予不同程度与形式的优惠。针对今年春节后的返工复工人员，公司通过普租业务与旗下相寓业务，共投入7.8万套房源参与活动。活动期间可享受普租产品居间服务费95折优惠，相寓整租服务费85折优惠；针对大学毕业生资金压力较大的痛点，公司以最大的优惠、最诚的服务去解决问题。普租实施“月付+佣金5折”的优惠，相寓整租“押0付1+服务费85折”、分租“押0付1”。与此同时，企业发挥客服、品控、运营等多部门联动保障作用，并设立专属服务热线，解决用户在租房过程中遇到各种问题。

2. 以人为本，价值予人

(1) 提升组织向心力，增强员工归属感

公司通过员工慰问活动、司庆活动、三八妇女节、端午节、母亲节、儿童节等节日举办丰富多彩的活动，在促进员工身心健康的同时，建设组织文化、打造活力型组织，营造愉快工作氛围，激发团队活力，增强团队凝聚力，让员工拥有归属感，有利于提高工作效率及对

消费者的服务质量。

（2）打造健康组织，实现价值共赢

我爱我家始终坚持“以人为本，价值予人”的人才理念，致力于构建我爱我家特有的“选人、育人、用人、留人”的人力资源体系，更穿透到人才建设与人才发展中。以数字化认知、数字化工具为内生力量，打造“以员工为核心”的健康组织，是组织前进的使命与方向，为员工提供学习机会、晋升渠道、福利关怀，让员工共享企业的发展成果；持续倡导公平、公正、公开、廉洁的企业文化，每一位员工实现个人价值、企业价值、行业价值与社会价值的共同提升，实现员工和企业的共创共赢、共同发展。

公司高度重视人才的吸纳和培养，坚持人才是发展的动力源泉。在不断完善繁星系统、迭代星途 2.0 的同时，与第四范式合作打造房产经纪大模型。该模型能够在专业领域自如交流、自主学习、持续调整进步，从而实现在经纪人职业周期的全程赋能。

（3）响应政府号召，缓解就业压力

就业是基本民生，社会稳定的“压舱石”。公司深入贯彻政府稳就业、保就业决策部署，提供了大量岗位，在利用线上招聘渠道积极招聘的同时，参与社区招聘会 20 余场。面对大学毕业生的“史上最难就业季”，公司利用参与校方组织的双选会及院系组织的顶岗实习等方式，积极帮助大学毕业生就业。同时，针对退伍军人，公司也积极参加各城市及北京各区举办的退伍军人安置就业双选会。上半年，帮助实现就业超过 5000 人。

3. 履行企业责任，守望社区链接乡村

（1）社区公益便民服务

社区是社会治理的最小单元。公司充分发挥门店根植社区，经纪人服务居民的优势，发挥门店的纽带聚合作用，在党建引领下，门店与社区支部“结对子”，建立起更加紧密的合作，将门店打造成基层社会治理的重要枢纽。

针对社区居民的实际需求，公司推出了“我爱我家 服务到家”六项便民服务措施，分别为：蟑螂到家除、打印送到家、宠物花草到家照看、磨刀送到家、智能手机到家协助、空房设施到家检查等六项措施，服务紧贴社区居民实际生活，提供贴心、多元、便捷的公益服务，为完善城市基层治理体系作出企业贡献。

（2）大力支持乡村振兴

公司认真贯彻落实中央精神，推动乡村振兴，持续做好产品帮扶、产业帮扶工作，支持脱贫地区和国家乡村振兴重点帮扶县，不断提升服务质效，在实施精准扶贫的基础上，努力

拓展、延伸乡村振兴服务模式。

公司与河北阜平县平石头村展开战略合作，在传统的产品帮扶、产业帮扶的基础上，发挥旗下相寓在长租公寓管理上的丰富经验，赋能当地运营民宿。公司深入革命老区麻城市与红安县开展考察，确立了以认领+种植的方式，打造“千亩爱家橙意公益林”，为当地群众脱贫致富作出贡献。结出的橙子会以公益的方式回馈社区，也为社区居民前往当地进行公益交流参观提供支持，通过乡村振兴与社区友好，架起一座跨越山海的桥梁。

（3）关爱户外工作者 深化保护机制

在各级工会的大力支持下，我爱我家打造了 700 多家“暖心驿站”，为户外劳动者提供严冬能取暖、夏日能纳凉、累了能歇脚、渴了能喝水、应急能充电等各项服务，为快递员、外卖小哥、网约车司机、环卫工人提供保障。针对今年夏天北方地区连续出现的高温天气，公司基于户外劳动者的实际需求，探索建立以门店为支撑，经纪人为骨干，以社区周边为服务半径的爱家高温运营保障机制，确保社区居民及户外劳动者安全，暖心驿站变身“清凉休息站”，为环卫工人、快递小哥、外卖小哥等户外劳动者及周边群众全部开放，确保户外工作者安全防暑。

第六节 重要事项

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

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

适用 不适用

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	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、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”）	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	关于 60 个月内不谋求上市公司实际控制权的承诺： 为保证昆百大控制权的稳定性，本次交易完成后，承诺人认可并尊重谢勇作为昆百大实际控制人的地位，不对谢勇在昆百大经营发展中的实际控制地位提出任何形式的异议。自本次交易完成后 60 个月内，承诺人不谋求上市公司的控制权，且其中刘田和新中吉文不与本次交易除刘田/新中吉文以外的其他交易对方及昆百大其他股东、徐斌和茂林泰洁不与本次交易除徐斌/茂林泰洁以外的其他交易对方及昆百大其他承诺人不与	2017 年 03 月 19 日	60 个月	本次交易之发行股份购买资产事项已于 2017 年 12 月 29 日实施完成，本次交易之募集配套资金事项已于 2018 年 2 月 5 日完成。截至 2023 年 2 月 5 日，自本次交易完成之日起已满 60 个月，期间承诺方无违反承诺的情形。该承诺已履行完毕。

			<p>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。</p>			
资产重组时所作承诺	<p>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</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>关于不担任/不向昆百大推荐董事、监事及高级管理人员的承诺：</p> <p>1. 本次交易完成后 60 个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出提名董事、监事及高级管理人员候选人的议案；本次交易完成后 60 个月内，承诺人将不会且不与昆百大其他股东联合向昆百大提出罢免公司在任董事、监事或高级管理人员，改组公司董事会、监事会，新增公司董事会、监事会成员等改变公司董事会、监事会现有人员组成结构或对董事会、监事会、高级管理人员组成结构产生实质性影响的议案。</p> <p>2. 自然人交易</p>	<p>2017 年 03 月 19 日</p>	<p>60 个月</p>	<p>本次交易之发行股份购买资产事项已于 2017 年 12 月 29 日实施完成，本次交易之募集配套资金事项已于 2018 年 2 月 5 日完成。截至 2023 年 2 月 5 日，自本次交易完成之日起已满 60 个月，期间承诺方无违反承诺的情形。该承诺已履行完毕。</p>

			对方刘田、徐斌、张晓晋、李彬、陆斌、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。			
资产重组时所作承诺	谢勇	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	<p>未来 60 个月不放弃上市公司控制权的承诺：</p> <p>1. 自本次交易完成之日起 60 个月内，不放弃上市公司的实际控制权，不主动放弃在上市公司董事会及股东大会的表决权，不通过委托、协议安排或其他方式变相放弃对上市公司的表决权，不协助任何第三人谋求上市公司控股股东及实际控制人的地位；</p> <p>2. 自本次交易完成之日起 60 个月内，不减持本人直接或间接持有的上市公司股份，并将根据资本市场情况及本人实际需要，适时增持上市公司股份，并按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定披露、执</p>	2017 年 08 月 14 日	60 个月	<p>本次交易之发行股份购买资产事项已于 2017 年 12 月 29 日实施完成，本次交易之募集配套资金事项已于 2018 年 2 月 5 日完成。截至 2023 年 2 月 5 日，自本次交易完成之日起已满 60 个月，期间承诺方无违反承诺的情形。该承诺已履行完毕。</p>

			行股票交易事项。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

二、控股股东及其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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

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	披露索引
公司及子公司 2023 年 1-6 月发生诉讼、仲裁事项 511 件。主要涉及二手房业务、房屋托管业务、新房业务合同、物业服务合同、买卖合同、租赁合同、劳动争议、侵权责任等。	18,429.68	否	已结案 177 件,尚有诉讼阶段事项 325 件,执行阶段事项 9 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 921.13 万元。其中,被诉案件最终判决及和解金额 146.76 万元,实际履行金额 100.95 万元;公司起诉案件的最终判决及和解金额 769.71 万元,实际到账金额 574.51 万元,申请执行金额 104.09 万元。	不适用,未达到临时披露标准。	不适用,未达到临时披露标准。

九、处罚及整改情况

适用 不适用

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京五八信息技术有限公司	持有公司股份5%以上的一致行动人	关联采购、关联销售	购入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	19.81	0.39%	6,000	否	定期结算	不适用	2023年04月28日	2023年4月28日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司2023年度日常关联交易预计的公告》（2023-031号）
瑞庭网络技术（上海）有限公司						5,009.93	99.61%	20,000	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司										1,000	否		
合计				--	--	5,029.74	--	27,000	--	--	--	--	--
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）				2023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为其提供渠道销售服务，预计2023年度日常关联交易总金额为不超过27,000万元，其中预计与北京五八信息技术有限公司及其分子公司的日常关联交易金额不超过6,000万元，报告期内实际发生额为19.81万元；预计与瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分子公司的日常关联交易金额不超过20,000万元，报告期内实际发生额为5,009.93万元；预计与五八同城信息技术有限公司及其分子公司的日常关联交易额不超过1,000万元，报告期内实际发生额为0.00万元。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 5,029.74 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

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期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	28.41	21.00	41.41			8.00
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	997.83	5,132.65	6,073.15			57.32
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	提供渠道销售服务	否	930.17	177.87	1,108.04			-
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。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期主要租入情况：

公司本报告期未发生租入情况，以前期间发生延续至本报告期的租入情况如下：

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18,888.49万元。

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

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

④本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与昆明新纪元广场B座商场业主续签新的《房

屋租赁合同》，以年租金总额3,514.51万元(含税)继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，租赁期六年，六年预计合计支付租金21,087.05万元。

报告期主要出租情况：

本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现租赁综合收入1731.58万元。

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

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额（万元）	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益（万元）	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京崇胜伟业科技有限公司	北京爱家营企业管理有限公司	北京市朝阳区朝来科技园 B01 地块 6 号楼	18,888.49	2016 年 04 月 01 日	2026 年 07 月 01 日	-944.42	租赁合同	占公司当期利润总额 27.89%	否	无

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0			
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0			
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2020 年 1 月 8 日公告编号：2020-001 号	259,200	2020 年 01 月 19 日	13,535.01 注 1	连带责任担保	无	是	5 年	否	否
杭州我爱我家	2023 年 4 月 28 日公告编	40,000	2022 年 02 月 09	11,066.98	连带责任担保	无	是	3 年	否	否

房地产经纪有限公司	号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2021年7月30日公告编号：2021-60号		日	注2						
上海家营物业管理有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2020年12月1日公告编号：2020-088号	8,000	2021年07月07日	2,994.00 注3	连带责任担保	无	是	3年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号；2022年5月27日公告编号：2022-039号；2022年1月7日公告编号：2022-001号公告	260,000	2022年01月10日	0.00 注4	连带责任担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2021年1月5日公告编号：2021-001号公告；2022年1月7日公告编号：2022-001号；2023年1月5日公告编号：2023-001号	259,200	2021年01月15日	71,250.00 注5	连带责任担保	无	是	5年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2022年4月29日公告编号：2022-029号；2022年5月27日公告编号：2022-039号；2022年1月22日公告	27,000	2022年01月25日	0.00 注6	抵押、连带责任担保	房产	是	1年	是	否

	编号：2022-003 号									
昆明昆百高创商业管理有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	4,000	2022 年 03 月 11 日	3,670.00 注 7	抵押、连带责任担保	房产	是	22 个月	否	否
昆明昆百物业管理公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	4,000	2022 年 03 月 11 日	3,830.00 注 8	抵押、连带责任担保	房产	是	22 个月	否	否
昆明百大新纪元大酒店有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 30 日公告编号：2022-018 号	800	2022 年 03 月 30 日	600.00 注 9	连带责任担保	无	是	2 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 30 日公告编号：2022-018 号	16,000	2022 年 03 月 29 日	3,823.35 注 10	连带责任担保	无	是	3 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 4 月 1 日公告编号：2022-019 号；2023	250,000	2022 年 03 月 31 日	0.00 注 11	连带责任担保	无	是	1 年	是	否

	年 2 月 9 日公告编号：2023-008 号									
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 3 月 19 日公告编号：2022-013 号；2023 年 2 月 9 日公告编号：2023-008 号	250,000	2022 年 04 月 14 日	0.00 注 12	连带责任担保	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 4 月 9 日公告编号：2022-021 号；2023 年 2 月 9 日公告编号：2023-008 号	250,000	2022 年 04 月 13 日	0.00 注 13	连带责任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 14 日公告编号：2022-037 号	27,000	2022 年 05 月 13 日	0.00 注 14	抵押、连带责任担保	房产	是	5 年	是	否
昆明百货商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 31 日公告编号：2022-040 号	27,000	2022 年 05 月 31 日	0.00 注 15	抵押、连带责任担保	房产	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023	259,200	2022 年 06 月 10 日	0.00 注 16	连带责任担保	无	是	1 年	是	否

限公司	年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 6 月 10 日公告编号：2022-041 号									
湖南蓝海购企业策划有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 7 月 26 日公告编号：2022-051 号	20,000	2022 年 08 月 01 日	2,000.00 注 17	连带责任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 9 月 21 日公告编号：2022-059 号	259,200	2022 年 09 月 28 日	4,824.00 注 18	连带责任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 10 月 22 日公告编号：2022-068 号	259,200	2022 年 11 月 04 日	30,000.00 注 19	连带责任担保	无	是	1 年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2021 年 1 月 22 日公告编号：2021-004 号	20,000	2021 年 01 月 29 日	2,000.00 注 20	连带责任担保	无	是	3 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：	16,000	2023 年 01 月 05 日	4,000.00 注 21	抵押、连带责任担保	房产	是	1 年	否	否

	2023-043号；2022年12月24日公告编号：2022-080号									
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年1月12日公告编号：2023-002号	259,200	2023年01月17日	6,000.00 注22	连带责任担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年4月8日公告编号：2023-021号	259,200	2023年05月12日	10,000.00 注23	连带责任担保	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年5月27日公告编号：2023-042号	259,200	2023年06月14日	10,000.00 注24	连带责任担保	无	是	1年	否	否
杭州我爱我家物业服务服务有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年2月9日公告编号：2023-008号	20,000	2023年02月16日	9,600.00 注25	连带责任担保	无	是	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年	40,000	2023年02月21日	2,000.00 注26	连带责任担保	无	是	1年	否	否

	2月9日公告编号：2023-008号									
昆明百货大楼商业有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-024号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年3月28日公告编号：2023-015号	28,000	2023年04月14日	2,632.00 注 27	抵押、连带责任担保	房产	是	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-024号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年5月12日公告编号：2023-037号	28,000	2023年05月12日	7,500.00 注 28	抵押、连带责任担保	房产	是	3年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-024号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年5月17日公告编号：2023-040号	28,000	2023年05月22日	4,305.00 注 29	抵押、连带责任担保	房产	是	5年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-024号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年5月12日公告编号：2023-037号	16,000	2023年05月24日	1,275.00 注 30	抵押、连带责任担保	房产	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023年4月28日公告编号：2023-029号；2023年5月27日公告编号：2023-043号；2023年3月5日公告编号：2023-	259,200	2023年03月15日	10,000.00 注 31	连带责任担保	无	是	1年	否	否

	013 号									
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-029 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2023 年 4 月 8 日公告编号：2023-021 号	259,200	2023 年 04 月 13 日	10,000.00 注 32	连带责任担保	无	是	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		400,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		86,272				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		400,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		226,905.34				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2023 年 1 月 5 日公告编号：2023-001 号	259,200	2023 年 01 月 13 日	71,250.00 注 5	抵押、质押、连带责任担保	房产、股权	是	5 年	否	否
昆明昆百高创商业管理有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	4,000	2022 年 03 月 11 日	3,670.00 注 7	抵押、连带责任担保	房产	是	22 个月	否	否
昆明昆百物业管理有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2022 年 3 月 11 日公告编号：2022-012 号	4,000	2022 年 03 月 11 日	3,830.00 注 8	抵押、连带责任担保	房产	是	22 个月	否	否

昆明百货大楼商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 14 日公告编号：2022-037 号	27,000	2022 年 05 月 13 日	0.00 注 14	抵押、连带责任担保	房产	是	5 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2022 年 4 月 29 日公告编号：2022-029 号；2022 年 5 月 27 日公告编号：2022-039 号；2022 年 5 月 31 日公告编号：2022-040 号	27,000	2022 年 05 月 31 日	0.00 注 15	抵押、连带责任担保	房产	是	1 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2023 年 3 月 28 日公告编号：2023-015 号	28,000	2023 年 04 月 14 日	2,632.00 注 27	抵押、连带责任担保	房产	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2023 年 5 月 12 日公告编号：2023-037 号	28,000	2023 年 05 月 12 日	7,500.00 注 28	抵押、连带责任担保	房产	是	3 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023 年 4 月 28 日公告编号：2023-024 号；2023 年 5 月 27 日公告编号：2023-043 号；2023 年 5 月 17 日公告编号：2023-040 号	28,000	2023 年 05 月 22 日	4,305.00 注 29	抵押、连带责任担保	房产	是	5 年	否	否
北京我爱我家		24,000	2021 年 10 月 21 日	19,002.2 2	抵押、连带责	房产	是	5 年	否	否

房地产 经纪有 限公司		日	注 33	任担保						
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		24,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						19,002.22	
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)		400,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						86,272	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		424,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						245,907.56	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										23.94%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										29,792.35
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										29,792.35
对未到期担保合同, 报告期内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:

注1: 在2023年度的担保额度范围内, 公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署借款合同, 借款金额13,535.01万元, 本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末, 实际承担的担保责任为13,535.01万元。

注2: 在2023年度的担保额度范围内, 全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同, 借款金额11,066.98万元, 本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末, 实际承担的担保责任为11,066.98万元。

注3: 在2023年度的担保额度范围内, 全资子公司上海家营物业管理有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署借款合同, 借款金额2,994万元, 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2,994万元。

注4: 在2022年度的担保额度范围内, 全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司北京分行签署借款合同, 借款金额8,000万元, 本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末, 该笔债务已还清, 担保已解除。

注5: 在2023年度的担保额度范围内, 公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行

股份有限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，借款金额75,000万元，本公司为上述借款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借款提供抵押担保及子公司昆明百货大楼投资控股有限公司为上述借款提供股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为71,250万元。

注6：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国光大银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额3,800万元，本公司为上述借款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7：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明昆百高创商业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，保理借款金额3,670万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为3,670万元。

注8：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明昆百物业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，保理借款金额3,830万元，本公司为上述授信提供连带责任保证担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为3,830万元。

注9：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司与富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行签署借款合同，借款金额800万元，本公司为上述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600万元。

注10：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行申请5,000万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司为上述额度提供连带责任保证。截止期末，实际承担的担保责任为3,823.35万元。

注11：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与昆仑银行股份有限公司总行营业部签署借款合同，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12：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国光大银行股份有限公司北京朝内支行签署借款合同，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注13：在2022年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注14：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额5,000万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款分别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15：在2022年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额7,800万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保，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。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注16：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行签署借款合同，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17：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司湖南蓝海购企业策划有限公司与华融湘江银行华融新区分行签署借款合同，借款金额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18：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与盛京银行股份有限公司石景山支行签署借款合同，借款金额4,824万元，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4,824万元。

注19：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司天通苑支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述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30,000万元。

注20：在2023年度的担保额度范围内，湖南蓝海购企业策划有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署借款合同，借款金额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21：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，担保额度4,000万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为4,000万元。

注22：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额6,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为6,000万元。

注23：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京农村商业银行股份有限公司大兴支行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注24：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京银行股份有限公司中关村分行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注25：在2023年度的担保额度范围内，杭州爱家物业服务有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额9,600万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实

实际承担的担保责任为9,600万元。

注26：在2023年度的担保额度范围内，杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额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27：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国光大银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额3,700.00万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保，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。截止期末，实际承担的担保责任为2,632万元。

注28：在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额7,500万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保，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。截止期末，实际承担的担保责任为7,500万元。

注29：在在2023年度的担保额度范围内，公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额5,000万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款分别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4,305万元。

注30：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中信银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，担保额度2,000万元，本公司为上述授信供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为1,275万元。

注31：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中信银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注32：在2023年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额10,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为10,000万元。

注33：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（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19,002.22万元。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托理财

适用 不适用

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	自有资金	68,357	6,200.6	0	0
信托理财产品	自有资金	30,422.47	0	0	0
合计		98,779.47	6,200.6	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

单位：万元

受托机构名称 (或受托人姓名)	受托机构 (或受托人)类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益 (如有)	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	本年度计提减值准备金额 (如有)	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引 (如有)
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	20.6	自有资金	2022年05月05日		银行理财资金池	赎回结息	2.42%	3.58	0	尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2022年06月14日		银行理财资金池	赎回结息	2.32%	18.45	0	尚未收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财	500	自有资	2022年10月19日		银行理财资金池	赎回结息	2.17%	9.23	0	尚未收回		是	是	

限公司		产品		金	日											
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	80	自有资金	2021年09月09日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	自有资金	2021年10月15日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	自有资金	2023年03月01日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	自有资金	2023年03月01日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	50	自有资金	2023年05月22日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	150	自有资金	2023年02月21日		银行理财资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金，次月结息；3、全部赎回/到期，本息退回。	2.16%	0	0.9	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	自有资金	2023年05月22日		银行理财资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金，次月结息；3、全部赎回/到期，本息退回。	2.10%	0	0.12	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	自有资金	2023年06月02日		银行理财资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金，次月结息；3、全部赎回/到期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财	300	自有资	2023年04月04日		银行理财资金池	赎回结息	1.75%	0	0	尚未收回		是	是	

司		产品		金	日											
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	100	自有 资金	2023 年 06 月 19 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	100	自有 资金	2023 年 06 月 29 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	100	自有 资金	2023 年 04 月 23 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.16%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	200	自有 资金	2023 年 04 月 24 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.16%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	150	自有 资金	2023 年 05 月 25 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0.06	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	200	自有 资金	2023 年 06 月 02 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	200	自有 资金	2023 年 06 月 16 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 股份有限公司	银行	非保本型 理财产品	100	自有 资金	2023 年 06 月 16 日		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到 期，本息退回。	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	
招商银行 有限公	银行	非保本型 理财	100	自有 资	2023 年 06 月 19		银行理财 资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金， 次月结息；3、全部赎回/到	2.10%	0	0	尚未收 回		是	是	

司		产品		金	日			期, 本息退回。								
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	200	自有资金	2023年06月27日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	自有资金	2023年05月19日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	200	自有资金	2023年05月22日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	自有资金	2023年06月02日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	100	自有资金	2023年06月19日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	2.10%	0	0	尚未收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,800	自有资金	2023年06月30日		银行理财资金池	1、每日计息, 次月结息; 2、部分赎回, 只退本金, 次月结息; 3、全部赎回/到期, 本息退回。	1.91%	0	0	尚未收回		是	是	
北京银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000	自有资金	2023年01月19日	2023年03月22日	银行理财资金池	赎回结息	1.68%		5.85	已收回		是	是	
北京银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年03月08日	2023年03月22日	银行理财资金池	赎回结息	1.68%		0.64	已收回		是	是	

中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,200	自有资金	2023年02月23日	2023年02月27日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	0.31	已收回	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年03月03日	2023年03月13日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	0.6	已收回	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年03月07日	2023年03月13日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	0.35	已收回	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	3,000	自有资金	2023年04月04日	2023年04月13日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	1.51	已收回	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年04月06日	2023年04月13日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	0.4	已收回	是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,300	自有资金	2023年04月19日	2023年05月12日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%	1.54	已收回	是	是	

中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年04月25日	2023年05月12日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%		0.98	已收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年05月23日	2023年06月14日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%		0.97	已收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500	自有资金	2023年06月05日	2023年06月14日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%		0.78	已收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500	自有资金	2023年06月07日	2023年06月14日	银行理财资金池	赎回结息	2.10%		0.6	已收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年06月19日	2023年06月28日	银行理财资金池	赎回结息	1.87%		0.45	已收回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年06月27日	2023年06月28日	银行理财资金池	赎回结息	1.79%		0.05	已收回		是	是	
招商银	银行	非保	4,000	自	2023	202	银行理财	固定每月1号结息、剩余全	2.31%		1.67	已收回		是	是	

行股份 有限公司		本型 理财产品		有 资金	年 01 月 05 日	3 年 01 月 12 日	资金池	部赎回时结息								
招商银 行股份 有限公司	银行	非保 本型 理财 产品	3,000	自 有 资 金	2023 年 02 月 02 日	2023 年 02 月 14 日	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.14%		3.71	已收 回		是	是	
招商银 行股份 有限公司	银行	非保 本型 理财 产品	4,000	自 有 资 金	2023 年 03 月 03 日	2023 年 03 月 30 日	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.18%		7.12	已收 回		是	是	
招商银 行股份 有限公司	银行	非保 本型 理财 产品	2,000	自 有 资 金	2023 年 03 月 07 日	2023 年 03 月 14 日	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.24%		0.86	已收 回		是	是	
招商银 行股份 有限公司	银行	非保 本型 理财 产品	2,000	自 有 资 金	2023 年 04 月 03 日	2023 年 04 月 26 日	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.28%		2.93	已收 回		是	是	
招商银 行股份 有限公司	银行	非保 本型 理财 产品	3,800	自 有 资 金	2023 年 04 月 04 日	2023 年 04 月 13 日	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.24%		2.1	已收 回		是	是	
招商银 行股份	银行	非保 本型	2,500	自 有	2023 年 05	2023 年	银行理 财 资 金池	固定每 月 1 号 结息、 剩余全 部赎回 时结息	2.28%		2.94	已收 回		是	是	

有限公司		理财产品		资金	月12日	05月31日										
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	3,000	自有资金	2023年06月06日	2023年06月16日	银行理财资金池	固定每月1号结息、剩余全部赎回时结息	2.21%		3.5	已收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年05月06日	2023年05月11日	银行理财资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金，次月结息； 3、全部赎回/到期，本息退回。	2.10%		0.56	已收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,000	自有资金	2023年02月17日	2023年03月29日	银行理财资金池	到期赎回	1.91%		1.91	已收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,500	自有资金	2023年04月06日	2023年04月27日	银行理财资金池	到期赎回	1.91%		1.51	已收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,050	自有资金	2023年05月05日	2023年05月11日	银行理财资金池	到期赎回	1.91%		2.07	已收回		是	是	
中国工商银行股份有	银行	非保本型理财	2,300	自有资	2023年06月02日	2023年06月06日	银行理财资金池	1、每日计息，次月结息； 2、部分赎回，只退本金，次月结息； 3、全部赎回/到	1.91%		3.75	已收回		是	是	

限公司	产品	金	日	月	29	日	期, 本息退回。								
合计		56,850.60	--	--	--	--	--	--	31.26	50.76	--	0	--	--	--

注：公司及下属子公司目前可用于进行证券及理财产品投资的自有闲置资金投资总额度为 330,000 万元，投资期限自公司 2022 年年度股东大会审议通过该投资额度之日起 12 个月内有效。上述事项具体内容分别详见公司 2023 年 4 月 28 日和 2023 年 5 月 27 日刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 的《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2023-030 号）和《2022 年年度股东大会决议公告》（2023-043 号）等相关公告。

2023 年 4 月 26 日和 2023 年 5 月 26 日公司分别召开第十届董事会第二十七次会议暨 2022 年度董事会和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，在上述 330,000 万元证券及理财产品投资额度到期后，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度为不超过人民币 330,000 万元，投资期限自公司 2022 年年度股东大会审议通过该投资额度之日起 12 个月内有效，公司及下属子公司在该额度及期限范围内可循环滚动使用。上述投资总额度中，200,000 万元投资额度进行委托理财（指公司委托银行、信托、证券、基金、期货、保险资产管理机构、金融资产投资公司、私募基金管理人等专业理财机构对其财产进行投资和管理或者购买相关理财产品的行为）和证券投资（包括新股配售或者申购、证券回购、股票及存托凭证投资、债券投资以及深圳证券交易所认定的其他投资行为）；130,000 万元投资额度用于购买单笔投资期限不超过一年的低风险理财产品及其它风险可控类理财产品，收益分配采用现金分配方式。

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 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%以上股份的股东天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）于 2023 年 1 月 14 日通过本公司披露减持计划，拟通过集中竞价方式减持本公司股份数量合计不超过 47,110,017 股，减持比例不高于公司总股本的 2%。该减持计划时间已于 2023 年 8 月 12 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%。

(2) 持有本公司 5%以上股份的股东五八有限公司于 2023 年 4 月 6 日通过本公司披露了预减持计划。其拟通过集中竞价、大宗交易或两种方式相结合的方式减持本公司股份数量合计不超过 64,540,723 股，减持比例不高于公司总股本的 2.74%。在本次减持计划期间内，截止到 2023 年 8 月 4 日，五八有限公司通过集中竞价、大宗交易方式合计减持其持有的公司股份 47,110,000 股（占公司总股本的 2%）。

上述事项具体内容详见公司分别于 2023 年 1 月 14 日、2023 年 4 月 6 日、2023 年 8 月 5 日和 2023 年 8 月 15 日披露于巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2023-003 号）、《关于持股 5%以上股东减持股份计划的预披露公告》（2023-020 号）、《关于持股 5%以上股东减持股份达到 1%暨减持计划进展的公告》（2023-064 号）和《关于持股 5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》（2023-065 号）。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	105,690,198	4.49%				776,310	776,310	106,466,508	4.52%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	105,690,198	4.49%				776,310	776,310	106,466,508	4.52%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	105,690,198	4.49%				776,310	776,310	106,466,508	4.52%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,249,810,653	95.51%				-776,310	-776,310	2,249,034,343	95.48%
1、人民币普通股	2,249,810,653	95.51%				-776,310	-776,310	2,249,034,343	95.48%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,355,500,851	100.00%				0	0	2,355,500,851	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

报告期内，中国结算深圳分公司按规定对已离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售，从而导致公司有限售条件股份增加 775,710 股，无限售条件股份相应减少 775,710 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 600 股，无限售条件股份相应减少 600 股。

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况
 适用 不适用

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

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
 适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谢勇	97,500,000	0	0	97,500,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
高晓辉	2,699,780	0	0	2,699,780	高管锁定	
陈毅刚	2,819,122	0	0	2,819,122	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
许娜	6,225	0	600	6,825	高管锁定	
朱威	398,881	0	132,961	531,842	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
文彬	21,082	5,271	0	15,811	离任董事锁定	
潘斯佳	7,312	0	0	7,312	离任高管锁定	
卢俊	140,325	35,081	0	105,244	离任高管锁定	
徐志涵	3,525	825	0	2,700	离任监事锁定	
李东梅	13,753	3,438	0	10,315	离任高管锁定	
花嘉俊	0	0	1,000	1,000	离任监事锁定	
何洋	2,059,091	0	686,364	2,745,455	离任高管锁定	
合计	105,690,198	44,615	820,925	106,466,508	—	—

二、证券发行与上市情况
 适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		43,962		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	0	0	411,028,689	质押	233,000,000
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		
五八有限公司	境内非国有法人	6.73%	158,444,992	-23,555,008	0	158,444,992		
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	0	97,500,000	32,500,000	质押	130,000,000
天津海立方舟投资管理有限公司	境内非国有法人	3.10%	73,033,706	0	0	73,033,706		
我爱我家控股集团股份有限公司第二期员工持股计划	其他	2.82%	66,439,073	0	0	66,439,073		
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,417,869	0	0	52,417,869		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.44%	33,969,253	-1,388,429	0	33,969,253		
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	1.43%	33,754,113	0	0	33,754,113		
上海福翌私募基金管理有限公司-赣州瑞德投	境内非国有法人	1.43%	33,619,642	0	0	33,619,642		

资产管理合伙企业（有限合伙）								
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，谢勇先生为本公司实际控制人，其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。谢勇先生持有公司第二期员工持股计划 1.15% 的份额。除此之外，上述股东之间不存在关联关系，不属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	不适用							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
西藏太和先机投资管理有限公司	411,028,689	人民币普通股	411,028,689					
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					
五八有限公司	158,444,992	人民币普通股	158,444,992					
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	人民币普通股	73,033,706					
我爱我家控股集团股份有限公司—第二期员工持股计划	66,439,073	人民币普通股	66,439,073					
青岛中建新城投资建设有限公司	52,417,869	人民币普通股	52,417,869					
香港中央结算有限公司	33,969,253	人民币普通股	33,969,253					
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					
上海福翌私募基金管理有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	33,619,642	人民币普通股	33,619,642					

谢勇	32,500,000	人民币 普通股	32,500,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同。上述前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，除此之外，上述前 10 名无限售流通股股东之间，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 65,155,000 股，通过普通证券账户持有 345,873,689 股，其合计持有公司股票 411,028,689 股。		

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

1. 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

2. 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	4,222,713,567.64	3,781,605,281.77
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	447,856,603.28	429,334,737.89
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	814,355,223.70	898,714,798.77
应收款项融资	100,000.00	473,800.00
预付款项	1,406,616,765.77	1,497,429,472.89
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,489,923,516.71	1,431,477,049.01
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	465,982,554.34	509,407,926.74
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,467,270,031.69	3,715,630,843.32
其他流动资产	295,046,599.84	305,374,895.70
流动资产合计	12,609,864,862.97	12,569,448,806.09
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	209,044,570.77	109,958,703.77
长期股权投资	91,997,433.30	90,574,535.45
其他权益工具投资	21,969,300.00	21,969,300.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,454,219,381.65	3,123,691,172.87
固定资产	270,127,261.51	287,621,624.50
在建工程	612,735,367.11	943,830.19
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,527,858,628.25	9,082,972,124.65
无形资产	1,094,759,830.71	1,116,758,001.98
开发支出	141,894,556.17	111,281,445.56
商誉	4,811,545,713.61	4,811,545,713.61
长期待摊费用	571,198,967.94	640,014,908.40
递延所得税资产	708,080,898.83	672,193,529.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,515,431,909.85	20,069,524,890.84
资产总计	33,125,296,772.82	32,638,973,696.93
流动负债：		
短期借款	1,309,696,115.53	1,898,234,655.76
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	83,722,550.00	67,827,580.00
应付账款	360,889,045.68	395,696,909.07
预收款项	690,551,839.90	579,267,291.98
合同负债	674,911,556.07	704,177,352.60
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	429,176,538.06	249,955,999.72
应交税费	1,105,663,258.96	1,112,042,754.62
其他应付款	1,494,974,679.05	1,702,651,884.81
其中：应付利息		
应付股利	433,390.00	651,574.07

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	9,085,148,868.76	9,544,487,620.99
其他流动负债	40,944,916.51	47,565,324.39
流动负债合计	15,275,679,368.52	16,301,907,373.94
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,229,722,310.69	602,872,310.69
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,561,292,818.03	4,620,932,626.61
长期应付款	501,209.99	500,846.31
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	6,596,636.78	22,363,869.00
递延所得税负债	690,956,135.89	693,755,642.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,489,069,111.38	5,940,425,294.66
负债合计	22,764,748,479.90	22,242,332,668.60
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	5,453,883,342.70	5,431,754,404.28
减：库存股		
其他综合收益	329,982,664.65	330,075,359.74
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	2,000,230,040.04	2,049,040,595.25
归属于母公司所有者权益合计	10,270,889,611.10	10,297,663,922.98
少数股东权益	89,658,681.82	98,977,105.35
所有者权益合计	10,360,548,292.92	10,396,641,028.33
负债和所有者权益总计	33,125,296,772.82	32,638,973,696.93

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：董丽丽

会计机构负责人：董丽丽

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	5,302,276.40	4,757,427.15
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	202,509.49	20,000.00
其他应收款	1,645,817,391.18	1,647,158,926.36
其中：应收利息		
应收股利	166,863,978.86	166,863,978.86
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	272,126.58	363,924.06
流动资产合计	1,651,594,303.65	1,652,300,277.57
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	7,770,168,852.77	7,751,024,970.69
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	678,505,400.00	678,505,400.00
固定资产	91,104,639.41	95,341,837.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,441,829.04	5,838,729.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	801,214.99	1,071,971.14
递延所得税资产	54,103,747.10	51,446,632.42
其他非流动资产		

非流动资产合计	8,600,125,683.31	8,583,229,541.63
资产总计	10,251,719,986.96	10,235,529,819.20
流动负债：		
短期借款	80,122,027.49	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,772,259.85	3,772,259.85
预收款项	1,278,321.11	3,581,555.67
合同负债		
应付职工薪酬	2,537,146.86	2,499,560.95
应交税费	12,564,899.83	10,919,307.30
其他应付款	735,058,793.67	809,880,996.11
其中：应付利息		
应付股利	400,000.00	400,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	105,091,000.00	195,783,704.16
其他流动负债		
流动负债合计	940,424,448.81	1,026,437,384.04
非流动负债：		
长期借款	315,350,000.00	227,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	285,569,228.62	285,628,667.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	600,919,228.62	512,628,667.50
负债合计	1,541,343,677.43	1,539,066,051.54
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,829,926,200.14	5,807,797,261.72

减：库存股		
其他综合收益	-1,957,754.83	-1,957,754.83
专项储备		
盈余公积	119,461,877.04	119,461,877.04
未分配利润	407,445,136.18	415,661,532.73
所有者权益合计	8,710,376,309.53	8,696,463,767.66
负债和所有者权益总计	10,251,719,986.96	10,235,529,819.20

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	6,264,454,021.34	6,082,379,243.11
其中：营业收入	6,264,454,021.34	6,082,379,243.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,873,509,145.97	6,965,509,773.82
其中：营业成本	5,583,811,645.81	5,586,315,385.59
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	33,500,853.03	35,484,944.90
销售费用	367,316,834.65	382,200,334.15
管理费用	569,583,960.39	549,129,514.40
研发费用	8,520,084.30	6,517,022.95
财务费用	310,775,767.79	405,862,571.83
其中：利息费用	418,848,033.44	406,300,602.51
利息收入	128,809,943.48	22,798,512.14
加：其他收益	-8,748,005.38	58,836,697.05
投资收益（损失以“-”号填列）	4,353,680.32	18,023,203.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,422,897.85	1,780,883.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,455,040.01	

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,387,890.56	-60,075,219.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-327,549.67	-633,360.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	590,665,404.83	460,839,592.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-33,044,445.08	-406,139,617.01
加：营业外收入	13,522,882.03	6,115,049.09
减：营业外支出	14,339,865.57	11,415,767.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-33,861,428.62	-411,440,335.40
减：所得税费用	14,565,550.12	4,327,593.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,426,978.74	-415,767,929.30
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,426,978.74	-415,767,929.30
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,810,555.21	-383,648,013.64
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	383,576.47	-32,119,915.66
六、其他综合收益的税后净额	-92,695.09	4,049,400.16
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-92,695.09	4,049,400.16
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		4,000,000.00
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		4,000,000.00
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	-92,695.09	49,400.16
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	-50,578.02	
7.其他	-42,117.07	49,400.16
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	-48,519,673.83	-411,718,529.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	-48,903,250.30	-379,598,613.48
归属于少数股东的综合收益总额	383,576.47	-32,119,915.66
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0207	-0.1629
（二）稀释每股收益	-0.0207	-0.1629

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净

利润为：0.00 元。

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：董丽丽

会计机构负责人：董丽丽

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	21,697,673.99	26,253,384.72
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	3,127,342.68	3,568,074.19
销售费用	1,921,241.77	2,099,878.48
管理费用	17,580,857.16	19,988,232.16
研发费用		
财务费用	10,051,198.90	17,328,439.77
其中：利息费用	13,751,615.01	21,852,965.02
利息收入	3,671,022.86	4,427,259.01
加：其他收益	19,799.66	54,872.31
投资收益（损失以“-”号填列）	2.00	1,341,341.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,952.21	135,318.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,658.39	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-10,982,775.46	-15,199,707.83
加：营业外收入	84,861.35	206,637.71
减：营业外支出	35,036.00	3,831.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-10,932,950.11	-14,996,901.27
减：所得税费用	-2,716,553.56	-2,095,463.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,216,396.55	-12,901,437.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,216,396.55	-12,901,437.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-8,216,396.55	-12,901,437.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,709,246,460.56	6,362,697,314.77
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		2,466,515.30
收到其他与经营活动有关的现金	5,622,401,456.61	4,364,724,086.23
经营活动现金流入小计	12,331,647,917.17	10,729,887,916.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,294,404,280.93	897,074,221.73
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,704,790,058.09	2,666,277,182.45
支付的各项税费	389,921,449.69	282,609,859.68
支付其他与经营活动有关的现金	5,872,670,896.74	4,573,396,341.54
经营活动现金流出小计	10,261,786,685.45	8,419,357,605.40
经营活动产生的现金流量净额	2,069,861,231.72	2,310,530,310.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	645,435,687.58	1,927,277,508.31
取得投资收益收到的现金	6,158,628.28	16,242,320.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,294,888,615.91	3,101,245,095.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,375,633.29
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,946,482,931.77	5,047,140,557.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的	116,324,512.86	199,418,004.18

现金		
投资支付的现金	696,804,485.34	2,109,749,442.91
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		87,899,110.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	813,128,998.20	2,397,066,557.09
投资活动产生的现金流量净额	4,133,353,933.57	2,650,074,000.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,912,438,132.81	2,177,680,572.64
收到其他与筹资活动有关的现金	111,524,959.61	92,793,118.34
筹资活动现金流入小计	2,023,963,092.42	2,270,473,690.98
偿还债务支付的现金	1,824,657,336.14	2,075,700,017.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,736,759.54	99,368,096.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		14,779,397.23
支付其他与筹资活动有关的现金	5,871,014,927.44	4,999,805,547.99
筹资活动现金流出小计	7,761,409,023.12	7,174,873,661.97
筹资活动产生的现金流量净额	-5,737,445,930.70	-4,904,399,970.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	465,769,234.59	56,204,340.12
加：期初现金及现金等价物余额	3,419,924,208.43	3,621,870,848.38
六、期末现金及现金等价物余额	3,885,693,443.02	3,678,075,188.50

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	24,527,387.14	21,187,511.87
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	569,180,457.98	1,986,865,305.22
经营活动现金流入小计	593,707,845.12	2,008,052,817.09
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	6,860,331.45	8,081,431.41
支付的各项税费	4,638,043.27	6,461,248.11
支付其他与经营活动有关的现金	649,024,956.11	1,360,568,889.30
经营活动现金流出小计	660,523,330.83	1,375,111,568.82
经营活动产生的现金流量净额	-66,815,485.71	632,941,248.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		556,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2.00	1,341,341.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流入小计	2.00	557,341,341.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		162,046.44
投资支付的现金	4,485.34	556,030,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,485.34	556,192,046.44
投资活动产生的现金流量净额	-4,483.34	1,149,294.93
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	233,000,000.00	117,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	233,000,000.00	117,000,000.00
偿还债务支付的现金	155,000,000.00	628,884,112.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,972,291.68	22,013,162.20
支付其他与筹资活动有关的现金	8,000.00	154,119.45
筹资活动现金流出小计	168,980,291.68	651,051,393.93
筹资活动产生的现金流量净额	64,019,708.32	-534,051,393.93
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	-2,800,260.73	100,039,149.27
加：期初现金及现金等价物余额	4,757,427.15	29,395,985.04
六、期末现金及现金等价物余额	1,957,166.42	129,435,134.31

7、合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,431,754,404.28		330,075,359.74		131,292,712.71		2,049,040,595.25		10,297,663,922.98	98,977,105.35	10,396,641,028.33
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				5,431,754,404.28		330,075,359.74		131,292,712.71		2,049,040,595.25		10,297,663,922.98	98,977,105.35	10,396,641,028.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					22,128,938.42		-92,695.09				-48,810,555.21		-26,774,311.88	-9,318,423.53	-36,092,735.41
（一）综合收益总额							-92,695.09				-48,810,555.21		-48,903,250.30	383,576.47	-48,519,673.83
（二）所有者投入和减少资					22,128,938.42								22,128,938.42		22,128,938.42

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					22,128,938.42							22,128,938.42			22,128,938.42
4. 其他															
(三) 利润分配														-9,702,000.00	-9,702,000.00
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														-9,702,000.00	-9,702,000.00
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				5,453,883,342.70		329,982,664.65		131,292,712.71		2,000,230,040.04		10,270,889,611.10	89,658,681.82	10,360,548,292.92

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,360,941,801.34		350,348,878.35		131,292,712.71		2,371,505,873.14		10,569,590,116.54	141,329,388.02	10,710,919,504.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															

二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,360,941,801.34		350,348,878.35		131,292,712.71		2,371,505,873.14		10,569,590,116.54	141,329,388.02	10,710,919,504.56
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					48,683,664.52		4,049,400.16				-400,132,020.45		-347,398,955.77	-46,899,312.89	-394,298,268.66
(一) 综合收益总额							4,049,400.16				-383,648,013.64		-379,598,613.48	-32,119,915.66	-411,718,529.14
(二) 所有者投入和减少资本					48,683,664.52								48,683,664.52		48,683,664.52
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					48,683,664.52								48,683,664.52		48,683,664.52
4. 其他															
(三) 利润分配											-18,844,006.81		-18,844,006.81	-14,779,397.23	-33,623,404.04
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											-18,844,006.81		-18,844,006.81	-14,779,397.23	-33,623,404.04
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										2,360,000.00	2,360,000.00			2,360,000.00	
四、本期期 末余额	2,355,500,851.00				5,409,625,465.86		354,398,278.51		131,292,712.71		1,971,373,852.69		10,222,191,160.77	94,430,075.13	10,316,621,235.90

8、母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2023 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专 项 储 备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优 先	永 续 债	其 他								

		股					备				
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,807,797,261.72		-1,957,754.83		119,461,877.04	415,661,532.73	8,696,463,767.66
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,807,797,261.72		-1,957,754.83		119,461,877.04	415,661,532.73	8,696,463,767.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					22,128,938.42					-8,216,396.55	13,912,541.87
（一）综合收益总额										-8,216,396.55	-8,216,396.55
（二）所有者投入和减少资本					22,128,938.42						22,128,938.42
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					22,128,938.42						22,128,938.42
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
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				5,829,926,200.14		-1,957,754.83		119,461,877.04	407,445,136.18		8,710,376,309.53

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,736,984,658.78		23,642,245.17		119,461,877.04	504,752,891.67		8,740,342,523.66
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,736,984,658.78		23,642,245.17		119,461,877.04	504,752,891.67		8,740,342,523.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					48,683,664.52					-31,745,444.23		16,938,220.29
（一）综合收益总额										-12,901,437.42		-12,901,437.42
（二）所有者投入					48,683,664.52							48,683,664.52

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				48,683,664.52								48,683,664.52
4. 其他												
(三) 利润分配									-18,844,006.81			-18,844,006.81
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-18,844,006.81			-18,844,006.81
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00			5,785,668,323.30		23,642,245.17		119,461,877.04	473,007,447.44			8,757,280,743.95

三、公司基本情况

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：互联网技术研发和维护；信息技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务平台营运开发建设管理；数据处理；物流信息服务；物联网技术服务；房地产经纪业务；住房租赁经营；物业服务；建筑装饰装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，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84.44%的股权，本次收购完成后，公司股本变更为162,540.6879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2023年8月23日经本公司第十一届董事会第二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	投资与资产管理	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	投资与资产管理	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCX66
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	谢勇	信息处理和存储支持服务	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	付子明	其他未包括金融业	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F
北海我爱我家信息科技有限公司	全资子公司	有限责任	北海市银海区金科路98号一楼V02(北海红树林小镇商务秘书有限公司托管)	丁恒春	其他科技推广服务业	10.00	100.00	100.00	91450500MA5QA0CU6W

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
相寓智能科技有限公司	全资子公司	有限责任	北海市银海区金科路98号一楼W63(北海红树林小镇商务秘书有限公司托管)	杨春雨	其他科技推广服务业	5,000.00	100.00	100.00	91450500MA5QBPH3D
我爱我家云数据有限公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区创远路36号院8号楼4层403室	谢勇	互联网数据服务	5,000.00	100.00	100.00	91110105MA02ABNMXD
上海相寓企业集团有限公司	全资子公司	有限责任	上海市静安区华康路118号	杨春雨	商务服务业	25,000.00	100.00	100.00	91310106MABQC8200Y

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 44 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 1 家子公司；北海我爱我家信息科技有限公司含下属 2 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 106 家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属 21 家子公司。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具、投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、35 “重大会计判断和估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2023 年 6 月 30 日的财务状况及 2023 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企

业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相

关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期

初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、16“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、16“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失

控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、16“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）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。

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

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。

在处置本集团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。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其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。

10、金融工具

在本集团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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本集团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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该

金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（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。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 按组合评估预期信用损失的方法

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

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
----	---------	-------------

其他应收款-备用金及员工公务借支款项	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-政府性款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-金融机构款项		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-项目融资款		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-本公司合并范围内关联方	本公司合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款-保证金及押金	账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

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-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

注：对于单项风险特征明显的应收款项，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。

12、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、10“金融工具”及附注五、11“金融资产减值”。

13、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。

14、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五、11 金融资产减值。

15、持有待售资产

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。

16、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五、10“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权

投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利

或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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；财务部会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；无其它不可抗及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作

出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

（4）投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、23“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。

18、固定资产

（1）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）折旧方法

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

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）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

19、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五、23“长期资产减值”。

20、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。

21、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、33“租赁”。

22、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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
土地使用权	15-40 年
软件使用权	3-10 年
经营权	20 年
商标及域名	10 年、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）内部研究开发支出会计政策

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五、23“长期资产减值”。

23、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。

24、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。

25、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。

26、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

（2）离职后福利的会计处理方法

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。

（3）辞退福利的会计处理方法

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）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

27、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注五、33“租赁”。

28、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。

29、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（参见本附注五、20“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。

30、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

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，与房屋业主签订资产管理服务合同，在服务期限内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；本公司通过线上线下渠道将资管房源对外出租，作为委托代理人与承租方签订租赁合同，通过提高资管房源的出租率和周转效率实现资管收益；

针对 2021 年 1 月 1 日之前签订合同并获取的资管房源，本公司按收取的承租方房租价款扣除支付给业主方的房租价款后的净额确认管理服务费，并在资产管理服务期限内分期确认收入；

针对 2021 年 1 月 1 日之后签订合同并获取的资管房源，本公司与业主方签订的管理服务合同，按照租赁准则确认使用权资产和租赁负债，并在资产服务期限内平均摊销；本公司与承租方签订的租赁合同，作为转租赁业务，按照租赁准则的要求判断属于经营租赁还是融资租赁。对于融资租赁转租，本公司确认应收融资款并终止确认转租赁房源的使用权资产，

将差异金额计入资产处置收益；对于经营租赁转租，本公司按租赁合同约定的租金金额分期确认收入。

b、整栋式公寓管理

本公司作为整栋式公寓承租人与业主方签订租赁合同，根据合同约定支付租金，按照租赁准则确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期限内平均摊销；本公司与承租方签订的租赁合同，按租赁合同约定的租金金额分期确认收入。

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。

31、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。

32、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。

33、租赁

（1）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。

（2）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（详见本附注五、18“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。

（3）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。

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

35、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

如本附注五、30、“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。本集团的董事会组织专业团队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。本集团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。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。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品提供劳务的增值额、销售服务销售额	13%、9%、6%、5%、3%、1%、0%
消费税	应税消费税销售额	5%
企业所得税	应纳流转税额	25%、20%、15%、9%
土地增值税	应纳税所得额	按超率累进税率 30%-60%、规定预征率
城市维护建设税	转让房地产所取得增值额	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

(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 2022 年 10 月取得编号 GR202243000979 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。2022 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，2022 年至 2024 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 2022 年 11 月取得编号 GR202231001079 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。2022 年上海蝉觉网络科技有限公司已取得高新技术企业资格，2022 年至 2024 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：根据财政部、税务总局《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额；

②满足条件的子公司适用：根据财政部、税务总局发布 2023 年第 1 号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》及 2023 年第 19 号《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 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；

（3）其他税税收优惠

满足条件的子公司适用：《财政部、税务总局公告 2022 年第 10 号 关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》和《国家税务总局公告 2022 年第 3 号 关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》相继发布，延续了“六税两费”或“六税两附加”减半征收优惠政策（执行期限 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日），同时纳税人范围扩大增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

库存现金	7,815,954.48	6,720,632.14
银行存款	3,867,608,336.35	3,402,576,687.91
其他货币资金	347,289,276.81	372,307,961.72
合计	4,222,713,567.64	3,781,605,281.77
其中：存放在境外的款项总额	11,602,443.35	10,724,538.76
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	337,020,124.61	361,681,073.34

受限制的货币资金明细如下：

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	288,173,956.10	318,001,925.25	住房租赁风险防控金等专项用途资金
其他货币资金	28,213,654.82	27,254,852.54	银行承兑汇票保证金
其他货币资金	1,629,284.66	5,874,382.92	按揭保证金及其他业务保证金
其他货币资金	4,925,400.00	5,578,300.00	商业预付卡存管保证金
其他货币资金	14,076,027.33	4,278,398.73	业务及司法冻结
其他货币资金	1,801.70	693,213.90	其他
合计	337,020,124.61	361,681,073.34	

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	447,856,603.28	429,334,737.89
其中：债务工具投资		
权益工具投资	330,047,632.57	330,047,632.57
衍生金融资产		
理财产品	117,808,970.71	99,287,105.32
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		
行使信用风险敞口的公允价值选择权而指定的金融资产		
其他		
合计	447,856,603.28	429,334,737.89

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	305,794,710.62	24.65%	242,167,749.95	79.19%	63,626,960.67	248,612,927.87	18.88%	213,136,435.81	85.73%	35,476,492.06
其中：										
应收业务往来款	305,794,710.62	24.65%	242,167,749.95	79.19%	63,626,960.67	248,612,927.87	18.88%	213,136,435.81	85.73%	35,476,492.06
按组合计提坏账准备的应收账款	934,752,261.18	75.35%	184,023,998.15	19.69%	750,728,263.03	1,068,118,822.20	81.12%	204,880,515.49	19.18%	863,238,306.71
其中：										
账龄组合	934,752,261.18	75.35%	184,023,998.15	19.69%	750,728,263.03	1,068,118,822.20	81.12%	204,880,515.49	19.18%	863,238,306.71
合计	1,240,546,971.80	100.00%	426,191,748.10	34.36%	814,355,223.70	1,316,731,750.07	100.00%	418,016,951.30	31.75%	898,714,798.77

按单项计提坏账准备：242,167,749.95

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
应收业务往来款	305,794,710.63	242,167,749.95	79.19%	单项分析计提
合计	305,794,710.63	242,167,749.95		

按组合计提坏账准备：184,023,998.15

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）	517,958,035.78	14,946,142.44	2.89%
1 至 2 年	135,649,483.20	15,168,758.66	11.18%
2 至 3 年	95,576,506.63	22,021,511.27	23.04%
3 至 4 年	37,384,397.22	13,972,189.74	37.37%
4 至 5 年	56,546,356.12	26,277,913.81	46.47%
5 年以上	91,637,482.23	91,637,482.23	100.00%
合计	934,752,261.18	184,023,998.15	

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

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	550,806,324.22
1 至 2 年	183,166,994.35
2 至 3 年	148,020,637.62
3 年以上	358,553,015.61
3 至 4 年	99,673,700.62
4 至 5 年	103,217,534.77
5 年以上	155,661,780.22
合计	1,240,546,971.80

(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	
应收账款 坏账准备	418,016,951.30	10,135,880.26		1,961,083.46		426,191,748.10

的计提					
合计	418,016,951.30	10,135,880.26		1,961,083.46	426,191,748.10

(3) 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	占应收账款期末余额合计数的比例	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	55,558,717.50	4.48%	5,555,871.75
浙江越美国际轻纺商贸城有限公司	28,860,788.00	2.33%	1,438,342.16
长沙旷百世置业发展有限公司	28,462,975.85	2.29%	853,889.28
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	20,177,773.35	1.63%	20,177,773.35
株洲博瑞房地产开发有限公司	19,185,161.00	1.55%	1,918,516.10
合计	152,245,415.70	12.28%	

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	100,000.00	473,800.00
合计	100,000.00	473,800.00

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	1,390,465,332.14	98.85%	1,486,149,392.68	99.25%
1 至 2 年	10,898,008.49	0.77%	7,137,071.78	0.48%
2 至 3 年	1,053,991.64	0.07%	3,478,652.06	0.23%
3 年以上	4,199,433.50	0.30%	664,356.37	0.04%
合计	1,406,616,765.77		1,497,429,472.89	

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项。

(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 241,803,922.02 元，占预付款年末余额合计数的比例为 17.19%。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,489,923,516.71	1,431,477,049.01
合计	1,489,923,516.71	1,431,477,049.01

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	962,359,482.38	954,212,299.03
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
日常往来款	249,530,374.33	204,919,149.49
备用金及员工公务借支款项	56,076,856.19	50,123,908.46
信保基金	8,939,051.00	8,823,731.00
政府性款项	3,437,354.68	3,440,707.46
小计	1,621,321,925.58	1,562,498,602.44
减：坏账准备	131,398,408.87	131,021,553.43
合计	1,489,923,516.71	1,431,477,049.01

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	98,290,431.17		32,731,122.26	131,021,553.43
2023 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	376,855.44			
本期转回				
本期转销				
其他变动				
2023 年 6 月 30 日	98,667,286.61		32,731,122.26	131,398,408.87

余额				
----	--	--	--	--

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）	576,527,268.14
1 至 2 年	210,015,045.37
2 至 3 年	377,814,772.17
3 年以上	456,964,839.90
3 至 4 年	59,299,375.97
4 至 5 年	6,932,669.05
5 年以上	390,732,794.88
合计	1,621,321,925.58

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	核销	其他	
坏账准备计提金额	131,021,553.43	376,855.44				131,398,408.87
合计	131,021,553.43	376,855.44				131,398,408.87

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	五年以上	22.89%	
长沙市兰海购绿建房地产开发有限公司	保证金及押金	144,263,300.00	二至三年	9.68%	7,213,165.00
LaPlumeNiseko Resort	项目保证金	86,000,000.00	二至三年	5.77%	4,300,000.00
长沙旷百世置业发展有限公司	保证金及押金	80,000,000.00	一年以内、一至二年	5.37%	4,000,000.00
仁誉森（北京）资产管理有限公司	保证金及押金	45,000,000.00	一年以内	3.02%	2,250,000.00

合计		696,242,107.00		46.73%	17,763,165.00
----	--	----------------	--	--------	---------------

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中的“房地产业”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	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存设备	44,329,621.02	3,996,538.49	40,333,082.53	48,575,948.72	3,737,047.55	44,838,901.17
开发产品	403,939,049.80		403,939,049.80	405,912,213.48		405,912,213.48
存量房	21,710,422.01		21,710,422.01	58,656,812.09		58,656,812.09
合计	469,979,092.83	3,996,538.49	465,982,554.34	513,144,974.29	3,737,047.55	509,407,926.74

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
新都会商业区项目	2013年12月1日	262,067,502.90			262,067,502.90		
悦尚西城	2016年4月、11月	136,038,590.64		1,405,474.83	134,633,115.81		
野鸭湖项目	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月、2016年3月1日	7,806,119.94		567,688.85	7,238,431.09		
合计		405,912,213.48		1,973,163.68	403,939,049.80		

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存设备	3,737,047.55	259,490.94				3,996,538.49	
合计	3,737,047.55	259,490.94				3,996,538.49	

按主要项目分类：

不适用

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目	年末余额	年初余额
新都会商业区项目	9,566,708.20	9,566,708.20
悦尚西城	728,644.18	792,800.97
野鸭湖项目	168,395.82	168,395.82
合计	10,463,748.20	10,527,904.99

(4) 存货受限情况

 适用 不适用

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收融资租赁款	3,467,270,031.69	3,715,630,843.32
合计	3,467,270,031.69	3,715,630,843.32

9、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	19,045,174.29	21,798,614.51
待抵扣增值税进项税	17,446,952.58	20,195,297.78
应收款项投资	469,350,327.23	471,131,375.65
应收款项投资等产生的应收利息	48,213,116.60	50,383,423.76
小计	554,055,570.70	563,508,711.70
减：坏账准备	259,008,970.87	258,133,816.00
合计	295,046,599.84	305,374,895.70

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

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	209,044,570.77		209,044,570.77	109,958,703.77		109,958,703.77	
合计	209,044,570.77		209,044,570.77	109,958,703.77		109,958,703.77	

坏账准备减值情况

 适用 不适用

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

11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
昆明吴井房地产开发有限公司	88,561,315.26			1,457,563.07						90,018,878.33	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,774,253.49			-11,249.54						1,763,003.95	
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	238,966.70			-23,415.68						215,551.02	
小计	90,574,535.45			1,422,897.85						91,997,433.30	
合计	90,574,535.45			1,422,897.85						91,997,433.30	

12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海亦我信息技术有限公司	21,969,300.00	21,969,300.00
合计	21,969,300.00	21,969,300.00

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
哈尔滨美住网络科技有限公司			25,600,000.00		长期持有	
上海亦我信息技术有限公司		4,191,522.00			长期持有	
东莞我爱我家房地产经纪有限公司			12,750,000.00		长期持有	
天津华联商厦			36,000.00		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	
中国商业股份制企业联合会			50,000.00		长期持有	
合计		4,191,522.00	38,486,000.00			

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

 适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	3,123,691,172.87			3,123,691,172.87
二、本期变动	-669,471,791.22			-669,471,791.22
加：外购	3,648,771.23			3,648,771.23
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				

减：处置	63,328,662.45			63,328,662.45
其他转出	609,791,900.00			609,791,900.00
公允价值变动				
三、期末余额	2,454,219,381.65			2,454,219,381.65

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

 适用 不适用

其他说明

①根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》：“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。”2023年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	270,127,261.51	287,621,624.50
合计	270,127,261.51	287,621,624.50

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	456,527,277.10	11,167,152.05	10,724,723.72	291,881,228.79	66,379,487.25	836,679,868.91
2. 本期增加金额	197,097.09	3,980.00	263,677.92	16,152,096.18	16,561.95	16,633,413.14
(1) 购置	197,097.09	3,980.00	263,677.92	16,152,096.18	16,561.95	16,633,413.14
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	14,705,801.16	1,190.00	799,717.29	27,194,596.87	12,667.26	42,713,972.58
(1) 处置或报废	14,705,801.16	1,190.00	799,717.29	27,194,596.87	12,667.26	42,713,972.58
4. 期末余额	442,018,573.03	11,169,942.05	10,188,684.35	280,838,728.10	66,383,381.94	810,599,309.47
二、累计折旧						
1. 期初余额	218,225,337.92	10,238,984.16	7,867,935.74	246,952,957.21	65,773,029.38	549,058,244.41

2. 本期增加金额	10,011,752.14	80,730.44	480,583.25	12,458,643.17	64,202.67	23,095,911.67
(1) 计提	10,011,752.14	80,730.44	480,583.25	12,458,643.17	64,202.67	23,095,911.67
3. 本期减少金额	5,625,057.73	1,190.00	677,004.78	25,378,855.61	-	31,682,108.12
(1) 处置或报废	5,625,057.73	1,190.00	677,004.78	25,378,855.61	-	31,682,108.12
4. 期末余额	222,612,032.33	10,318,524.60	7,671,514.21	234,032,744.77	65,837,232.05	540,472,047.96
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	219,406,540.70	851,417.45	2,517,170.14	46,805,983.33	546,149.89	270,127,261.51
2. 期初账面价值	238,301,939.18	928,167.89	2,856,787.98	44,928,271.58	606,457.87	287,621,624.50

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场	5,044,545.27	地下人防配套，办证有政策性障碍

15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	612,735,367.11	943,830.19
合计	612,735,367.11	943,830.19

(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
商场装修改造工程	2,943,467.11		2,943,467.11	943,830.19		943,830.19
辰运大厦装修改造工程	609,791,900.00		609,791,900.00			0.00

合计	612,735,367.11		612,735,367.11	943,830.19		943,830.19
----	----------------	--	----------------	------------	--	------------

(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：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
商场装修改造工程		943,830.19	2,170,579.72		170,942.80	2,943,467.11		在建				其他
辰运大厦装修改造工程			609,791,900.00			609,791,900.00		在建				其他
合计		943,830.19	611,962,479.72		170,942.80	612,735,367.11						

16、使用权资产

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	13,839,793,449.99	13,839,793,449.99
2. 本期增加金额	7,365,124,276.40	7,365,124,276.40
(1) 租入	7,365,124,276.40	7,365,124,276.40
3. 本期减少金额	6,873,487,750.23	6,873,487,750.23
(1) 转租	6,873,487,750.23	6,873,487,750.23
4. 期末余额	14,331,429,976.16	14,331,429,976.16
二、累计折旧		
1. 期初余额	4,756,821,325.34	4,756,821,325.34
2. 本期增加金额	2,432,216,321.20	2,432,216,321.20
(1) 计提	2,432,216,321.20	2,432,216,321.20
3. 本期减少金额	2,385,466,298.63	2,385,466,298.63
(1) 处置		
(2) 转租	2,385,466,298.63	2,385,466,298.63
4. 期末余额	4,803,571,347.91	4,803,571,347.91
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	9,527,858,628.25	9,527,858,628.25
2. 期初账面价值	9,082,972,124.65	9,082,972,124.65

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标及域名	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值										
1. 期初余额	2,213,750.52			511,530,994.42	785,238,603.54	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,368,641,640.90
2. 本期增加金额				793,086.99						793,086.99
(1) 购置				793,086.99						793,086.99
(2) 内部研发										
(3) 企业合并增加										
3. 本期减少金额										
(1) 处置										
4. 期末余额	2,213,750.52			512,324,081.41	785,238,603.54	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,369,434,727.89
二、累计摊销										
1. 期初余额	802,142.85			189,541,873.36	482,660.38	6,499,999.80	13,800,000.00	34,951,010.14	1,791,666.67	247,869,353.20
2. 本期增加金额	38,452.68			21,928,919.34	823,886.25					22,791,258.27
(1) 计提	38,452.68			21,928,919.34	823,886.25					22,791,258.27
3. 本期减少金额										
(1) 处置										
4. 期末余额	840,595.53			211,470,792.70	1,306,546.63	6,499,999.80	13,800,000.00	34,951,010.14	1,791,666.67	270,660,611.47
三、减值准备										
1. 期初余额								4,014,285.72		4,014,285.72
2. 本期增加金额										
(1) 计提										
3. 本期减少金额										
(1) 处置										
4. 期末余额								4,014,285.72		4,014,285.72

四、账面价值										
1. 期末账面价值	1,373,154.99			300,853,288.72	783,932,056.91	5,200,000.20		192,996.56	3,208,333.33	1,094,759,830.71
2. 期初账面价值	1,411,607.67			321,989,121.06	784,755,943.16	5,200,000.20		192,996.56	3,208,333.33	1,116,758,001.98

18、开发支出

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
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
系统开发	111,281,445.56	30,613,110.61				141,894,556.17
合计	111,281,445.56	30,613,110.61				141,894,556.17

19、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 其他说明

本报告期内，公司商誉所在的资产组较期初无变化，亦不存在减值。

20、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	639,839,422.73	95,211,101.70	157,504,887.46	6,437,846.72	571,107,790.25

其他	175,485.67		65,974.61	18,333.37	91,177.69
合计	640,014,908.40	95,211,101.70	157,570,862.07	6,456,180.09	571,198,967.94

21、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	325,606,519.11	80,502,525.67	321,526,190.64	80,381,547.66
可抵扣亏损	1,850,478,807.12	460,454,120.12	1,697,684,623.76	424,421,155.94
未实现利润	514,407,804.16	128,601,951.04	483,454,389.28	120,863,597.32
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	98,917,614.90	24,729,403.72	109,946,412.00	27,486,603.00
与资产相关的政府补助	6,596,637.00	1,649,159.25	22,363,869.00	5,590,967.25
负债账面价值大于计税基础项目	48,574,956.12	12,143,739.03	53,798,634.76	13,449,658.69
合计	2,844,582,338.41	708,080,898.83	2,688,774,119.44	672,193,529.86

(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
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	2,136,369,119.05	534,092,279.76	2,159,686,762.88	539,921,690.72
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	506,908,432.44	126,727,108.11	507,974,890.52	126,993,722.63
金融资产公允价值变动	91,876,739.44	22,969,184.86	59,687,632.56	14,921,908.14
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	28,670,252.65	7,167,563.16	47,673,282.24	11,918,320.56
合计	2,763,824,543.58	690,956,135.89	2,775,022,568.20	693,755,642.05

(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		708,080,898.83		672,193,529.86
递延所得税负债		690,956,135.89		693,755,642.05

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,220,286,237.22	1,293,156,899.75
资产减值准备	490,992,608.73	485,646,130.09
合计	1,711,278,845.95	1,778,803,029.84

(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
2023 年		159,647,812.99	
2024 年	295,413,771.74	295,413,771.74	
2025 年	280,954,211.90	280,954,211.90	
2026 年	242,846,398.13	242,846,398.13	
2027 年	314,294,704.99	314,294,704.99	
2028 年	86,777,150.46		
合计	1,220,286,237.22	1,293,156,899.75	

22、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	202,120,000.00	916,000,000.00
保证借款	1,104,849,835.61	979,680,000.00
应付利息	2,726,279.92	2,554,655.76
合计	1,309,696,115.53	1,898,234,655.76

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

 适用 不适用

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	83,722,550.00	67,827,580.00
合计	83,722,550.00	67,827,580.00

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
渠道费	244,124,354.54	207,306,772.76
购货款	63,705,767.50	102,488,089.16
工程款	28,941,137.72	40,472,689.00
租金及其他	24,117,785.92	45,429,358.15
合计	360,889,045.68	395,696,909.07

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

本公司无账龄超过一年的重要应付账款。

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
房管业务	645,283,268.09	555,235,392.98
购房意向金		3,582,799.35
租金、物管费及其他	45,268,571.81	20,449,099.65
合计	690,551,839.90	579,267,291.98

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

本公司无账龄超过一年的重要预收账款。

26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资管业务	385,620,803.73	391,886,642.41
新房业务	231,162,800.73	208,248,225.69
经纪业务	28,496,802.96	28,054,250.05
引荐服务类业务及其他	29,631,148.65	75,988,234.45
合计	674,911,556.07	704,177,352.60

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	239,769,465.95	2,682,091,962.70	2,502,408,053.55	419,453,375.10
二、离职后福利-设定提存计划	7,669,828.79	115,476,114.89	114,208,951.70	8,936,991.98
三、辞退福利	2,516,704.98	49,050,382.30	50,780,916.30	786,170.98
合计	249,955,999.72	2,846,618,459.89	2,667,397,921.55	429,176,538.06

(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	223,509,470.65	2,553,276,909.13	2,373,579,103.53	403,207,276.25
2、职工福利费	926,356.33	23,196,491.68	23,356,566.68	766,281.33
3、社会保险费	8,514,939.10	66,683,166.66	66,679,021.40	8,519,084.36
其中：医疗保险费	7,670,696.61	62,138,397.34	62,160,054.27	7,649,039.68
工伤保险费	740,410.36	2,269,908.95	2,287,235.04	723,084.27
生育保险费	103,832.13	2,274,860.37	2,231,732.09	146,960.41
4、住房公积金	2,969,130.19	33,411,067.68	33,365,207.92	3,014,989.95
5、工会经费和职工教育经费	3,713,375.88	5,524,327.55	5,428,154.02	3,809,549.41
7、短期利润分享计划	65,225.10			65,225.10

8、其他短期薪酬	70,968.70			70,968.70
合计	239,769,465.95	2,682,091,962.70	2,502,408,053.55	419,453,375.10

(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	7,472,789.35	111,683,042.74	110,471,750.92	8,684,081.17
2、失业保险费	197,039.44	3,793,072.15	3,737,200.78	252,910.81
合计	7,669,828.79	115,476,114.89	114,208,951.70	8,936,991.98

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	158,348,886.92	136,795,200.69
企业所得税	917,653,082.14	941,180,801.00
个人所得税	14,549,748.14	14,479,346.36
城市维护建设税	7,272,803.71	5,495,508.67
教育费附加及地方教育费附加	4,336,148.38	5,773,823.46
房产税	1,532,033.17	3,402,013.58
印花税	277,715.60	619,734.73
土地使用税及其他	1,692,840.90	4,296,326.13
合计	1,105,663,258.96	1,112,042,754.62

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	433,390.00	651,574.07
其他应付款	1,494,541,289.05	1,702,000,310.74
合计	1,494,974,679.05	1,702,651,884.81

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	433,390.00	651,574.07
合计	433,390.00	651,574.07

(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
代收代付及日常往来款	290,861,797.80	559,785,992.32
押金及保证金	1,126,235,417.04	1,061,044,429.20
其他	77,444,074.21	81,169,889.22
合计	1,494,541,289.05	1,702,000,310.74

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	384,150,000.00	312,000,000.00
一年内到期的租赁负债	8,699,772,618.01	9,230,937,449.21
长期借款应付利息	1,226,250.75	1,550,171.78
合计	9,085,148,868.76	9,544,487,620.99

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	40,841,165.44	47,297,463.92
未到期责任准备金	3,751.07	99,260.47
担保赔偿准备金	100,000.00	168,600.00
合计	40,944,916.51	47,565,324.39

32、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	135,350,080.00	200,350,080.00
抵押借款	1,382,522,230.69	612,022,230.69
保证借款	6,000,000.00	7,500,000.00
信用借款	90,000,000.00	95,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	384,150,000.00	312,000,000.00
合计	1,229,722,310.69	602,872,310.69

33、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	5,561,292,818.03	4,620,932,626.61
合计	5,561,292,818.03	4,620,932,626.61

34、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	501,209.99	500,846.31
合计	501,209.99	500,846.31

(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
专项维修基金	501,209.99	500,846.31

35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	22,363,869.00		15,767,232.22	6,596,636.78	
合计	22,363,869.00		15,767,232.22	6,596,636.78	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
托管式租赁住房项目	22,363,869.00					-15,767,232.22	6,596,636.78	与资产相关

36、股本

单位：元

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

37、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,340,055,272.91			5,340,055,272.91
其他资本公积	91,699,131.37	22,128,938.42		113,828,069.79
合计	5,431,754,404.28	22,128,938.42		5,453,883,342.70

38、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其	-32,809,451.10						-32,809,451.10	

他综合收益								
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	-34,294,478.00							-34,294,478.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	362,884,810.84	-92,695.09				-92,695.09		362,792,115.75
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
外币财务报表折算差额	431,693.61	-50,578.02				-50,578.02		381,115.59
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	362,577,649.58	-42,117.07				-42,117.07		362,535,532.51
其他	2,119,766.05							2,119,766.05
其他综合收益合计	330,075,359.74	-92,695.09				-92,695.09		329,982,664.65

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

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	2,049,040,595.25	2,371,505,873.14
调整后期初未分配利润	2,049,040,595.25	2,371,505,873.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-48,810,555.21	-305,981,271.08
转作股本的普通股股利		18,844,006.81
加：其他转入		2,360,000.00
期末未分配利润	2,000,230,040.04	2,049,040,595.25

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

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	5,998,606,730.11	5,475,973,749.52	5,883,734,410.12	5,464,497,199.37
其他业务	265,847,291.23	107,837,896.29	198,644,832.99	121,818,186.22
合计	6,264,454,021.34	5,583,811,645.81	6,082,379,243.11	5,586,315,385.59

收入相关信息：

单位：元

合同分类	其他	合计
商品类型		
其中：		
经纪业务	2,349,723,941.32	2,349,723,941.32
新房业务	635,221,608.40	635,221,608.40
资产管理	2,828,634,491.77	2,828,634,491.77
商业租赁及服务	188,639,759.90	188,639,759.90
其他	262,234,219.95	262,234,219.95
按经营地区分类		
其中：		
华北	3,394,640,231.81	3,394,640,231.81

华东	2,407,502,629.27	2,407,502,629.27
其他	462,311,160.26	462,311,160.26
合计	6,264,454,021.34	6,264,454,021.34

42、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	13,519,510.11	10,427,770.92
房产税	5,995,176.65	6,115,907.41
印花税	1,274,802.89	425,658.55
教育费附加及地方教育费附加	10,673,843.52	8,044,279.20
土地增值税	801,119.07	6,369,351.53
土地使用税及其他	1,236,400.79	4,101,977.29
合计	33,500,853.03	35,484,944.90

43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	202,508,046.65	221,243,121.79
广告宣传费	127,997,630.39	109,431,941.34
办公通讯应酬费	12,645,799.67	14,158,353.40
折旧与摊销	16,856,835.66	381,304.87
销售代理及佣金	238,754.19	50,442.31
租赁费及其他	7,069,768.09	36,935,170.44
合计	367,316,834.65	382,200,334.15

44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	387,460,479.31	326,633,506.10
办公通讯应酬费	94,469,398.59	93,387,184.74
折旧与摊销	63,296,124.49	64,396,094.85
租赁费	6,945,821.14	1,257,994.49
其他	17,412,136.86	63,454,734.22
合计	569,583,960.39	549,129,514.40

45、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,584,030.63	6,392,316.13
委外研发费用	5,712,216.04	
折旧与摊销	47,667.22	28,181.68
其他	176,170.41	96,525.14
合计	8,520,084.30	6,517,022.95

46、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	418,848,033.44	406,300,602.51
减：利息收入	128,809,943.48	22,798,512.14
利息净支出	290,038,089.96	383,502,090.37
汇兑损失		
减：汇兑收益		264,490.59
汇兑净损失		-264,490.59
银行手续费	19,596,608.44	21,735,201.31
其他	1,141,069.39	889,770.74
合计	310,775,767.79	405,862,571.83

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	-16,339,903.47	50,095,751.35
增值税加计扣除	5,358,251.24	8,689,943.76
小微企业税收减免	11,129.36	11,274.35
收到的扣缴税款手续费	2,222,517.49	39,727.59
合计	-8,748,005.38	58,836,697.05

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	1,422,897.85	1,780,883.93
处置长期股权投资产生的投资收益	1,941,203.87	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	989,578.60	16,242,320.00
合计	4,353,680.32	18,023,203.93

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
按公允价值计量的投资性房地产	1,455,040.01	
合计	1,455,040.01	

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	-376,855.44	-1,446,900.87
应收账款坏账损失	-10,135,880.27	-41,409,188.07
其他流动资产减值损失	-875,154.85	-17,219,130.50
合计	-11,387,890.56	-60,075,219.44

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	-68,058.73	-3,332.68
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-259,490.94	-630,027.40
合计	-327,549.67	-633,360.08

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
处置非流动资产利得	33,123.25	-34,957.99
使用权资产转租形成融资租赁转换产生的利得	590,632,281.58	460,874,550.23
合计	590,665,404.83	460,839,592.24

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
违约金及罚款收入	1,339,739.59	3,031,401.97	1,339,739.59
其他	12,183,142.44	3,083,647.12	12,183,142.44
合计	13,522,882.03	6,115,049.09	13,522,882.03

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
非流动资产报废损失	809,539.29	546,317.64	809,539.29
赔偿、补偿支出	7,446,390.53	8,271,821.66	7,446,390.53
其他	6,083,935.75	2,597,628.18	6,083,935.75
合计	14,339,865.57	11,415,767.48	14,339,865.57

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	53,252,425.25	42,758,407.88
递延所得税费用	-38,686,875.13	-38,430,813.98
合计	14,565,550.12	4,327,593.90

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-33,861,428.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	-8,465,357.16
子公司适用不同税率的影响	4,877,576.66
调整以前期间所得税的影响	-2,427,064.00
非应税收入的影响	-4,305,568.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	970,968.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,124,153.06
本期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	27,039,147.59
所得税费用	14,565,550.12

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
代收代付款	3,602,291,565.91	3,700,107,860.33
保证金、定金、押金	1,613,240,363.63	19,283,185.42
政府补助	28,433,701.83	46,409,003.45
利息收入	33,520,607.84	22,798,512.14
应收款项类投资及其他	344,915,217.40	576,125,524.89
合计	5,622,401,456.61	4,364,724,086.23

(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	3,599,908,305.10	3,665,426,661.05
保证金、定金、押金	1,571,291,070.14	6,228,031.92
日常运营费用	306,200,108.23	391,962,461.38
应收款项类投资及其他	342,322,473.84	509,779,187.19
退回政府补助	52,948,939.43	
合计	5,872,670,896.74	4,573,396,341.54

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款释放及其他等	111,524,959.61	92,793,118.34
合计	111,524,959.61	92,793,118.34

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁款	5,784,150,916.56	4,919,797,864.59
使用权受到限制的银行存款支付 (定期存单质押、保证金等)及其他	86,864,010.88	80,007,683.40
合计	5,871,014,927.44	4,999,805,547.99

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	-48,426,978.74	-415,767,929.30
加：资产减值准备	327,549.67	633,360.08
信用减值损失	11,387,890.56	60,075,219.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,095,911.67	22,747,649.26
使用权资产折旧	2,432,216,321.20	2,368,920,811.80
无形资产摊销	22,791,258.27	21,392,786.79
长期待摊费用摊销	157,570,862.07	205,126,922.03
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）	-590,665,404.83	-406,036,111.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	809,539.29	29,093.15
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,455,040.01	
财务费用（收益以“-”号填列）	343,712,992.18	406,300,602.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,353,680.32	-18,023,203.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,887,368.97	-47,599,908.17
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,799,506.16	6,513,792.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	43,165,881.46	111,666,076.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	118,377,958.69	-127,181,426.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-402,917,034.33	121,732,576.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,069,861,231.72	2,310,530,310.90
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	3,885,693,443.02	3,678,075,188.50
减：现金的期初余额	3,419,924,208.43	3,621,870,848.38
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	465,769,234.59	56,204,340.12
--------------	----------------	---------------

(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	3,885,693,443.02	3,419,924,208.43
其中：库存现金	7,815,954.48	6,720,632.14
可随时用于支付的银行存款	3,867,608,336.35	3,402,576,687.91
可随时用于支付的其他货币资金	10,269,152.20	10,626,888.38
三、期末现金及现金等价物余额	3,885,693,443.02	3,419,924,208.43

59、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	337,020,124.61	详见：原因 1
固定资产	106,735,931.40	详见：原因 2
投资性房地产	1,754,919,900.00	详见：原因 2
在建工程	609,791,900.00	详见：原因 2
合计	2,808,467,856.01	

其他说明：

原因 1：货币资金受限的说明

货币资金受限金额为 337,020,124.61 元，其中：

(1) 住房租赁风险防控金等专项用途资金 288,173,956.10 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 28,213,654.82 元；

(3) 按揭保证金及其他业务保证金 1,629,284.66 元；

(4) 商业预付卡存管保证金 4,925,400.00 元；

(5) 业务及司法冻结 14,076,027.33 元；

(6) 其他受限资金 1,801.70 元。

原因 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 106,735,931.40 元；

以百大新天地、新西南等投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,754,919,900.00 元；

以辰运大厦装修改造工程等在建工程进行抵押，账面价值合计 609,791,900.00 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，截止 2023 年 6 月 30 日向银行等金融各机构借款合计借款余额 1,719,992,310.69 元。

60、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	1,605,696.72	7.2258	11,602,443.35
其中：美元	1,605,696.72	7.2258	11,602,443.35

(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

61、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	28,433,701.83	其他收益	28,433,701.83

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

单位：元

项目	金额	原因
住房租赁市场发展试点专项资金	52,948,939.43	依据《关于交回部分杭州市中央财政支持住房租赁市场发展试点专项资金的通知》退回

其他说明：

关于退回政府补助的说明：

2021 年至 2022 年，公司收到了政府住房租赁市场发展试点专项资金 19,265.78 万元。

2023 年二季度，公司接到政府相关部门的通知需退回部分补助资金，合计退回金额为

5,294.89 万元。公司已经将上述资金退回至财政局账户。

公司退回政府补助金额 5,294.89 万元，冲减公司递延收益账面余额 1,576.72 万元，剩余金额 3,718.17 万元冲减其他收益。不会对以前年度进行追溯调整，不会对公司 2022 年度的净利润、营业收入产生影响。

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：详见本报告第三节、八、主要控股参股公司分析之报告期内取得和处置子公司的情况。

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	投资与资产管理	100		新设
我爱我家资产管理有限公司	北京	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房	投资与资产管理	100		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 1605 房	信息处理和存储支持服务	100		新设
上海公信融资担保有限公司	上海	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	其他未包括金融业	100		新设
北海我爱我家信息科技有限公司	广西	北海市银海区金科路 98 号一楼 V02（北海红树林小镇商务秘书有限公司托管）	其他科技推广服务业	100		新设
相寓智能科技有限公司	广西	北海市银海区金科路 98 号一楼 W63（北海红树林小镇商务秘书有限公司托	其他科技推广服务业	100		新设

		管)				
我爱我家云数据有限公司	北京	北京市朝阳区创远路 36 号院 8 号楼 4 层 403 室	互联网数据服务	100		新设
上海相寓企业集团有限公司	上海	上海市静安区华康路 118 号	商务服务业	100		新设

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属44家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属1家子公司；北海我爱我家信息科技有限公司含下属2家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属106家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属21家子公司。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	91,997,433.30	90,574,535.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	2,435,519.51	1,780,883.93
—综合收益总额	2,435,519.51	1,780,883.93

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，以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。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、其他流动资产-应

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

项目	2023 年 6 月 30 日
银行存款	3,867,608,336.35
其他货币资金	347,289,276.81
交易性金融资产	447,856,603.28
其他流动资产-应收款项投资	258,554,472.96
应收款项融资	100,000.00
应收账款	814,355,223.70
其他应收款	1,489,923,516.71
其他权益工具投资	21,969,300.00

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，本公司认为整体风险在可控范围内，本公司其他流动资产-应收款项投资等产生的信用风险敞口量化数据，详见相关附注披露。

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 2023 年 6 月 30 日期末余额。

2、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：

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	2023年6月30日
短期借款	1,309,696,115.53
应付票据	83,722,550.00
应付账款	360,889,045.68
其他应付款	1,494,974,679.05
一年内到期的非流动负债	9,085,148,868.76

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	384,150,000.00	298,560,080.00	789,450,000.00	52,972,230.69	22,950,000.00	65,790,000.00
长期应付款						501,209.99

3、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。

截止 2023 年 6 月 30 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	1,605,696.72	7.2258	11,602,443.35
外币金融负债：			
短期借款			

敏感性分析：

截止 2023 年 6 月 30 日，对于本公司美元金融资产，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：

单位：元

项目	对税前利润的影响
人民币对美元汇率增加 50 个基点	-58,012.22
人民币对美元汇率下降 50 个基点	58,012.22

(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：

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日
短期借款	1,309,696,115.53
一年内到期的非流动负债	384,150,000.00

项目	2023 年 6 月 30 日
长期借款	1, 229, 722, 310. 69

于 2023 年 6 月 30 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

单位：元

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-14, 617, 842. 13
人民币基准利率下降 50 个基准点	14, 617, 842. 13

十一、公允价值的披露

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			447, 856, 603. 28	447, 856, 603. 28
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			330, 047, 632. 57	330, 047, 632. 57
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）理财产品			117, 808, 970. 71	117, 808, 970. 71
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			100, 000. 00	100, 000. 00
（1）应收票据			100, 000. 00	100, 000. 00
（2）应收账款				
（三）其他权益工具投资			21, 969, 300. 00	21, 969, 300. 00

(四) 投资性房地产		2,454,219,381.65		2,454,219,381.65
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		2,454,219,381.65		2,454,219,381.65
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		2,454,219,381.65	469,925,903.28	2,924,145,284.93
(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

序号	项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
1	西南商厦	687,300,000.00	收益法	注 1
2	百大金地商业中心	674,600,000.00	收益法	注 1
3	新都会商铺	559,002,200.00	市场比较法	注 1
4	悦尚西城写字楼和商铺	334,493,437.55	市场比较法、收益法	注 1
5	康乐金街	79,110,000.00	市场比较法、收益法	注 1

6	昆明走廊	55,845,300.00	市场比较法	注 1
7	京隆国际公寓	20,217,000.00	市场比较法、收益法	注 1
8	卓越汇富苑商铺	20,853,171.23	市场法	注 1
9	虹井路房产 618 弄 32 号 602 室	8,100,000.00	市场比较法、收益法	注 1
10	虹井路房产 618 弄 32 号 601 室	7,850,000.00	市场比较法、收益法	注 1
11	百大新纪元	3,905,400.00	市场比较法	注 1
12	建筑西路 12 号商铺	2,942,872.87		注 2
	合计	2,454,219,381.65		

注 1：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。

注 2：建筑西路 12 号商铺为 2022 年 10 月购入，未评估，以购买价作为公允价值。

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	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

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

2023 年半年度，本公司注册资本或实收资本未发生变化。

本企业最终控制方是谢勇先生。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

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、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

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

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易
采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京五八信息技术有限公司	购入网络端口产品	198,113.21	60,000,000.00	否	5,382,167.50
瑞庭网络技术（上海）有限公司	购入网络端口产品	48,421,219.21	200,000,000.00	否	34,132,211.00
五八同城信息技术有限公司	购入网络端口产品		10,000,000.00	否	318,090.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
瑞庭网络技术（上海）有限公司	提供渠道销售服务	1,678,061.57	7,343,929.29

(2) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,437,708.00	5,237,860.00

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：					
	瑞庭网络技术（上海）有限公司			9,301,698.66	1,048,796.26

合计				9,301,698.66	1,048,796.26
预付款项:					
	北京五八信息技术有限公司				
	瑞庭网络技术(上海)有限公司	573,249.19		9,968,293.24	
	五八同城信息技术有限公司				
合计				9,968,293.24	
其他应收款:					
	北京五八信息技术有限公司	80,000.00		284,120.00	
	瑞庭网络技术(上海)有限公司			10,000.00	
合计				294,120.00	

(2) 应付项目

适用 不适用

7、关联方承诺

无。

8、其他

无。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司二期员工持股计划通过二级市场购买、非交易过户等法律法规许可的方式所获标的股票，自公司公告最后一笔标的股票过户至持股计划名下之日起 12 个月后将开始分期正式授予并解锁，锁定期最长 36 个月”，自公司公告最后一笔标的股票过户至本持股计划名下之日起算满 12 个月、24 个月、36 个月时，可解锁股份数分别为本次持股计划总数的 1/3，即属于“一次授予、分期解锁”

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日为 2021 年 5 月 14 日 4.57 元/股
------------------	-------------------------------

可行权权益工具数量的确定依据	34,863,973 股
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	141,625,205.87
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	22,128,938.42

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺
无。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(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及其子公司对合作机构发放的 1,816.00 万元个人经营贷款承担差额补足义务。截止 2023 年 6 月 30 日，应合作机构要求，北京伟嘉安捷投资担保有限公司及其子公司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 2023 年 6 月 30 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为 387.40 万。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 2023 年 6 月 30 日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为 273.00 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，在野鸭湖房地立履行担保责任后，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

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 2023 年 6 月 30 日，公信担保在保余额为 1,000.00 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。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

无。

十六、其他重要事项

无。

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	
其中：										
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%		1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	
其中：										
账龄组合	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%		1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	
合计	1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%		1,210,306.44	100.00%	1,210,306.44	100.00%	

按组合计提坏账准备：1,210,306.44

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	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：

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

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
3 年以上	1,210,306.44

5 年以上	1,210,306.44
合计	1,210,306.44

(2) 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	占应收账款期末余额合计数的比例	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%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	166,863,978.86	166,863,978.86
其他应收款	1,478,953,412.32	1,480,294,947.50
合计	1,645,817,391.18	1,647,158,926.36

(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
应收股利	166,863,978.86	166,863,978.86
合计	166,863,978.86	166,863,978.86

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明创卓商贸有限公司	21,500,000.00	五年以上	未催收	否
昆明百货大楼投资控股有限公司	89,363,978.86	三至四年	未催收	否
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	二至三年	未催收	否
合计	166,863,978.86			

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金及员工公务借支款项	292,400.00	85,000.00
账龄组合	10,434,105.50	10,592,345.87
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
关联方往来款	1,137,537,151.66	1,138,918,894.26

小计	1,489,242,464.16	1,490,575,047.13
减：坏账准备	10,289,051.84	10,280,099.63
合计	1,478,953,412.32	1,480,294,947.50

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)	
2023年1月1日余额	10,193,599.63		86,500.00	10,280,099.63
2023年1月1日余额在本期				
本期计提	8,952.21			8,952.21
2023年6月30日余额	10,202,551.84		86,500.00	10,289,051.84

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)	17,375,600.58
1至2年	99,092,721.00
2至3年	538,466,987.36
3年以上	834,307,155.22
3至4年	152,550,131.58
4至5年	241,435,232.35
5年以上	440,321,791.29
合计	1,489,242,464.16

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	核销	其他	
计提坏账准备的其他应收账款	10,280,099.63	8,952.21				10,289,051.84
合计	10,280,099.63	8,952.21				10,289,051.84

4) 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	446,245,447.01	1 年以内	29.96%	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	5 年以上	22.90%	
西藏云百投资管理有限公司	内部往来款	358,934,276.38	1 年以内	24.10%	
昆明新西南商贸有限公司	内部往来款	233,088,698.63	1 年以内	15.65%	
云南百大商业管理有限公司	内部往来款	55,687,209.64	1 年以内	3.74%	
合计		1,434,934,438.66		96.35%	

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	7,770,168,852.77		7,770,168,852.77	7,751,024,970.69		7,751,024,970.69
合计	7,770,168,852.77		7,770,168,852.77	7,751,024,970.69		7,751,024,970.69

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海公信融资担保有限公司	58,989,818.91	4,485.34				58,994,304.25	
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03					1,058,819,664.03	
我爱我家云数据有限公司	6,633,215,487.75	19,139,396.74				6,652,354,884.49	
合计	7,751,024,970.69	19,143,882.08				7,770,168,852.77	

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	20,703,096.31		24,822,506.49	

其他业务	994,577.68		1,430,878.23	
合计	21,697,673.99		26,253,384.72	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	其他	合计
商品类型				
其中：				
商业租赁及服务			21,697,673.99	21,697,673.99
按经营地区分类				
其中：				
云南地区			21,697,673.99	21,697,673.99

与履约义务相关的信息：

无。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2.00	1,341,341.37
合计	2.00	1,341,341.37

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,974,327.12	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	8,053,756.00	
委托他人投资或管理资产的损益	989,578.60	
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	1,455,040.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-539,785.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	84,734.14	
减：所得税影响额	3,004,412.47	
少数股东权益影响额	-88,609.95	
合计	9,101,847.37	—

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

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	-0.47%	-0.0207	-0.0207
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.56%	-0.0246	-0.0246

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

我爱我家控股集团股份有限公司

董事长：谢勇

2023 年 8 月 25 日