我爱我家控股集团股份有限公司

2019 年年度报告

证券代码：000560

二〇二〇年四月

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

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

公司所有董事均亲自出席了审议本次年度报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的 2019 年度利润分配预案为：以公司目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股,回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

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

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

目　　录

第一节 重要提示、目录和释义 1
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 公司业务概要 11
第四节 经营情况讨论与分析 17
第五节 重要事项 45
第六节 股份变动及股东情况 86
第七节 优先股相关情况 95
第八节 可转换公司债券相关情况 96
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 97
第十节 公司治理 107
第十一节 公司债相关情况 118
第十二节 财务报告 119
第十三节 备查文件目录 119

释　　义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司（原名昆明百货大楼(集团)股份有限公司）
昆百大	指	昆明百货大楼（集团）股份有限公司（于 2018 年 4 月 27 日更名为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、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
北京我爱我家、我爱我家房地产经纪	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，系公司子公司
蓝海购	指	湖南蓝海购企业策划有限公司，系公司子公司我爱我家房地产经纪的全资子公司
昆百大控股	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
商业公司	指	昆明百货大楼商业有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
商业管理公司	指	昆明百大集团商业管理有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
新西南、新西南商贸	指	昆明新西南商贸有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
家电公司	指	昆明百货大楼（集团）家电有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
新都会、新都会商贸	指	昆明新都会商贸有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
云百大地产	指	云南百大房地产有限公司，系公司全资子公司昆百大控股之全资子公司
上海亦我	指	上海亦我信息技术有限公司，系公司参股子公司
湖南玖行	指	湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙），蓝海购原股东
南通沃富	指	南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙），蓝海购原股东
麦伽玖创	指	珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙），蓝海购原股东
上海唯猎	指	上海唯猎创业投资中心（有限合伙），蓝海购原股东
海立方舟	指	天津海立方舟投资管理有限公司
中建新城	指	青岛中建新城投资建设有限公司
新中吉文	指	北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）
茂林泰洁	指	原北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙），现已更名为上海龙撼企业管理中心（有限合伙）
达孜时潮	指	达孜时潮投资管理有限公司
东银玉衡	指	天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）
执一爱佳	指	原北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙），现已更名为上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）
瑞德投资	指	赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）

太合达利	指	吉安太合达利投资管理有限公司
西藏利禾	指	西藏利禾投资管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2019年1月1日到2019年12月31日

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

注：报告期内，公司增加《上海证券报》为信息披露指定报刊。增加后，公司的指定信息披露媒体为《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》，登载年度报告的中国证监会指定网站的网址仍为巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。该事项具体内容详见公司 2019 年 8 月 14 日在巨潮资讯网披露的《关于增加指定信息披露媒体公告》（2019-071 号）。

四、注册变更情况

组织机构代码	915301002165755081（统一社会信用代码）
公司上市以来主营业务的变化情况	（1）公司发起人昆明百货大楼创建于 1959 年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，1992 年改组设立股份公司。上市之初，公司的经营范围以商业零售批发为主，同时兼营房地产开发、旅游、宾馆、边境贸易、金融服务、广告、加工业、咨询等业务。1995 年后逐步形成了以商贸为基础，集加工业、旅游、物业、金融、房地产、广告为一体的多种产业并举格局。 （2）为实现战略聚焦，从 2001 年底开始，公司对优势资产、业务进行整合，对商业、房地产业务等主业以外不相关的其他资产和业务进行清理退出。为集中优势资源提升商业零售的经营能力，从 2013 年开始，公司逐步对住宅地产和连锁酒店业务进行收缩。通过以上举措，公司主营业务聚焦为商业零售业，同时涉及房地产业、酒店旅游服务业和物业管理业务。 （3）公司于 2017 年 12 月 29 日实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%股权事项，并于 2018 年 2 月 5 日实施完成了本次重组之非公开发行股份募集配套资金事项。本次重组完成后，公司主营业务在原有业务的基础上增加了包括存量房经纪业务、新房业务和不动产资管业务的房地产综合服务业务。根据上述变化，经公司 2018 年 4 月 26 日召开的 2018 年第三次临时股东大会批准，并经昆明市工商行政管理局核准，公司经营范围变更为：房地产经纪业务；房地产开发经营；停车服务；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；国内贸易、物资供销；进出口贸易；电子商务平台营运建设管理；建筑装修装饰工程的设计及施工；经济信息咨询；企业形象管理策划；企业营销咨询；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营。 （4）2019 年根据公司实际情况及战略发展定位，为突显主营业务和经营方向，兼顾公司决策及运行效率，经公司 2019 年 11 月 12 日召开的 2019 年第二次临时股东大会批准，并经昆明市市场监督管理局核准，公司经营范围调整为：互联网技术研发和维护；信息技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务平台营运开发建设管理；数据处理；物流信息服务；物联网技术服务；房地产经纪业务；住房租赁经营；物业服务；建筑装修装饰工程的设计及施工；酒店管理；商场经营管理；商务信息咨询；进出口贸易；设计、制作、代理、发布各类广告。
历次控股股东的变更情况	（1）1992 年 8 月，昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立昆明百货大楼(集团)股份有限公司。1994 年 2 月 2 日，昆百大在深圳证券交易所挂牌交易，国有法人股股东昆明百货大楼持有昆百大 3,226.19 万股股份，占总股本的 24%，为昆百大的控股股东。 （2）2001 年 11 月 9 日和 2006 年 6 月 13 日，何道峰先生实际控制的华夏西部经济

	开发有限公司分两次共受让昆明百货大楼持有的昆百大国有股 3,226.19 万股；并于 2006 年 9 月 12 日完成过户手续。该次过户完成后，昆明百货大楼不再持有昆百大股份。昆百大控股股东变更为华夏西部经济开发有限公司，实际控制人为何道峰先生。 （3）2015 年 4 月 23 日，谢勇先生实际控制的西藏太和先机投资管理有限公司参与认购的昆百大非公开发行股票 9,000 万股完成过户登记手续。2015 年 11 月 17 日，谢勇先生控制的富安达资产-宁波银行-富安达-昆百大资产管理计划协议受让的华夏西部经济开发有限公司所持昆百大 10,000 万股股份完成过户登记手续。该次股份转让完成后，谢勇先生通过西藏太和先机投资管理有限公司等一致行动人合计控制昆百大股份 32,628.9043 万股，占总股本的 27.88%，昆百大控股股东由华夏西部经济开发有限公司变更为西藏太和先机投资管理有限公司，实际控制人由何道峰先生变更为谢勇先生。 报告期内，本公司控股股东及实际控制人无变更。截至本报告披露日，谢勇先生通过自持及通过西藏太和先机投资管理有限公司持有合计控制本公司股份 54,102.9689 万股，占总股本的 22.97%。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

√ 适用 □不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闸路 669 号博华广场 35 楼	李晓玲、董骏豪	2019 年 5 月 31 日-2020 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	11,211,454,404.46	10,692,135,480.69	4.86%	1,318,536,288.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	827,447,871.93	631,006,557.23	31.13%	72,890,641.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	735,063,712.43	654,694,144.17	12.28%	58,909,490.66
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,184,894,943.25	805,086,552.76	47.18%	550,590.90
基本每股收益（元/股）	0.3566	0.2714	31.39%	0.0479
稀释每股收益（元/股）	0.3566	0.2714	31.39%	0.0479
加权平均净资产收益率	8.49%	6.76%	1.73%	1.92%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	19,491,620,921.75	18,368,871,575.26	6.11%	17,132,164,857.32
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,177,991,766.46	9,406,257,483.18	8.20%	7,775,804,894.27

注：经2018年7月12日召开的2018年第四次临时股东大会审议通过，公司决定使用自筹资金以集中竞价交易方式回购公司股份用于实施股权激励计划。截至2018年11月28日，公司本次回购股份方案已实施完毕,公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份34,863,973股，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，不参与利润分配，在计算基本每股收益时予以扣除。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,355,500,851
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.3513

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

3. 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

□ 适用 √ 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,580,588,969.84	3,098,576,547.43	3,005,967,021.22	2,526,321,865.97
归属于上市公司股东的净利润	205,481,104.77	175,416,374.21	260,286,765.53	186,263,627.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	168,879,222.44	185,564,941.34	249,870,627.20	130,748,921.45
经营活动产生的现金流量净额	377,521,942.10	392,928,979.78	790,462,470.53	-376,018,449.16

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

□是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-98,573.44	-301,264.06	6,566,186.57	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,408,994.42	2,267,026.54	2,493,856.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-1,823,907.13	84,532.42		
委托他人投资或管理资产的损益	6,911,509.23	5,409,504.42	26,563,705.09	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	66,660,113.83	-45,827,219.00	-26,146,624.26	
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	18,683,254.78	14,373,159.53	1,797,866.72	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,290,758.70	-8,379,474.82	-4,136,801.42	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	318,591.55			
减：所得税影响额	12,366,282.60	-8,484,614.68	-7,181,090.36	
少数股东权益影响额（税后）	-1,399,700.16	-201,533.35	338,128.43	
合计	92,384,159.50	-23,687,586.94	13,981,150.99	--

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

□适用 √不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主要业务概述及所处行业地位

本公司为国内首家登陆A股主板市场的居住综合服务类企业，跻身深股通和深证成指的样本股行列，并入选富时罗素全球股票指数系列、标普道琼斯新兴市场全球基准指数的A股名单。

公司前身昆明百货大楼创建于1959年，是云南省首批上市的商业零售企业。2017年底，公司完成对北京我爱我家房地产经纪有限公司控股权的收购，实现了全国扩张的产业升级，成为居住综合服务业龙头企业。公司坚持以房地产经纪为核心业务、协同发展房屋资产管理业务和商业资产管理业务，通过持续稳步推进“城市居家综合服务商”战略，围绕产业链布局、数字化IT系统建设、人力资源管理转型三大核心策略协同实施，为客户提供多元化、覆盖以居住为核心的全生命周期的产品和服务，助力城市让生活更美好。2019年，公司通过开展与微软的架构优化和云上战略合作，与长沙市高新区管委会合作建设大数据服务中心等，加速技术布局与规划，通过数字化全面助力业务发展，驱动实现数字化时代的商业创新。报告期内，公司居住综合服务的销售收入稳健增长，房地产经纪业务、房屋资产管理业务等主业客户满意度持续提升、品牌美誉度持续增强。随着投资并购业务的推进，公司在商业资产管理业务和衍生业务领域的布局进一步深化。同时，随着各业务深度融合及多业态对品牌的有效支撑，组成公司的扩张合力，品牌综合竞争力持续提升，为支持公司长远发展筑实基础。

（二）报告期公司主要业务情况及经营模式

我爱我家自1998年开展房地产经纪业务以来，逐渐发展并形成全国化布局、多元化协同的业务格局，为客户提供租房、购房、置业投资、房屋资产管理、海外资产配置、房屋资产养老等居住全生命周期服务，实现代理、经纪、估价、资产管理等房地产综合服务及房后衍生业务在内的全业务链融合。公司始终坚持有质量增长的经营策略，实现了经营业绩的稳健发展。

公司主营业务包含房地产经纪、住宅资产管理、商业资产管理及房后衍生业务等，覆盖北京、杭州、上海、南京、苏州、天津、太原、南昌、成都、武汉、郑州、东莞等国内19个主要一二线城市，门店总数超过3400家，拥有员工近5万人。

1. 房地产经纪业务

公司是最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一。二手房经纪业务包括二手房产买卖中介和房屋租赁中介服务，为业主和租房人提供信息、房源带看、交易条件谈判、签约到售后的一站式专业化服务。新房业务包括营销顾问、代理销售、渠道分销、渠道整合、电子商务等业务形式。公司已开设海外城市公司6家，海外业务覆盖美国、加拿大、阿联酋、日本、马来西亚、越南等。

2. 房屋资产管理业务

“相寓”是国内创立时间最早、管理规模领先、为数不多持续盈利的房屋资产管理领航者。“相寓”以高效率、高质量资产管理服务为导向，基于广大客户的差异化需求，面向业主和租客定制了多种委托、装修、租住、家居产品和服务，从建立之初推出了相寓HOME、相寓ROOM、相寓PARK、相寓INN四大产品品牌，租住体验不断升级，旨在打造以住宅资产管理为核心、品质生活相结合的综合服务平台。“相寓”荣获2019上半年度涵寓长租公寓综合榜·分散式TOP10、2018-2019第一届“中国租赁空间设计奖”·最佳项目奖。

3. 商业资产管理业务

公司拥有完整的商业资产管理产业链，运营产品涵盖社区购物中心、沿街商铺、步行街、写字楼等多种商业形态。公司旗下的商业资产运营品牌各具优势并形成有效互补：“昆百大”是具有60年经营历史的零售商业品牌，管理营运面积40万平方米，主要经营模式是对自持购物中心和受托商业资产进行运营管理；“蓝海购”是社区商业及商业公寓销售运营专业服务商，运用人工智能技术，分析不动产的产品价值、投资价值，形成不动产价值AI模型，为发展商、服务商提供开发、营销、投资等决策依据。拥有定位咨询、项目规划、产品设计、业态布局、运营优化及招商销售在内的全流程服务能力，已发展至长沙、上海、武汉、南京、石家庄、上海、西宁等全国10多个城市。

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

（三）主要业绩驱动因素

1. 站在客户的角度，通过端到端的协同，降本增效，为客户和企业创造价值

前台提升管理效能，以目标为导向，紧扣过程量数据，优胜劣汰，不断提高店面和人员的效能，人工成本明显下降。中后台赋能前台，提供配套服务和保障，实行全方位流程管理，降低成本，提升经营效率。用技术驱动业务提效，服务和业务支持线上化，线上线下一体化，重塑服务流程，技术不断迭代升级。注重人才招募和培育，搭建多层级的人才梯队，强化组织保障。

2. 聚焦业务，让公司更专注、更专业，实现差异化

二手业务通过发挥核心城市的资源优势，聚焦重点盘，控市占、提费率，保持市场敏感度，抢占新的机会点和空白点。新房业务以门店分销为核心，开展个盘聚焦和全员营销，提升客单价，增厚利润。相寓业务主要是需求量最大且发展最稳定、持续的分散式长租业务，并基于城市特点及区域特点灵活组合产品。商业资产管理业务持续提升已有项目的运营表现，确保已有项目经营坪效的持续提升，打造地区标杆性商业项目，增强品牌影响力。

3. 业务多元一体化，以平台化为目标，不断扩大业务边际，规模驱动业绩增长

以客户服务为先导，以二手房经纪业务为核心，围绕城市居住产业进行更深层探索，打造产品矩阵，溢出流量截取。通过水平一体化和纵向一体化，培养客户全生命周期、全过程的一站式服务能力，创造客户价值。在公司多元一体化水平成熟后，实施平台化，利用平台规模效应，推动公司业绩持续增长。

4. 市场规模扩容、消费者需求改变、技术驱动产业升级，在未来多变的市场竞争中，头部企业更具优势

中国城镇化进程仍在进行中，长期看市场空间巨大，人口流向使得需求相对集中，公司业务长期精耕一二线重点城市，供需从空间上匹配度更高。伴随消费观念升级，消费者日益呈现出多元细分的消费诉求。公司积累了海量的客户数据，支持构建精准、全面、多维的用户画像体系，保证了公司产品服务设计的有效性，营销的精准性。技术正深刻改变着行业，公司在大数据、深度学习等技术应用方面有着深厚的沉淀，楼盘库、VR看房、个性化推荐等赋能组织，助力公司业务发展，公司资金充足，持续研发投入，优势持续扩大。

二、主要资产重大变化情况

1. 主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
长期股权投资	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
交易性金融资产	期末较期初增长 37.29%，主要原因是投资的权益性工具投资和理财产品增加
应收款项融资	期末较期初下降 67.06%，主要因为是公司本期末前将收到的银行承兑汇票用于背书支付货款
预付款项	期末较期初增长 39.37%，主要原因是预付货款增加
其他权益工具投资	期末较期初增长 352.23%，主要原因是本期新增投资美住网和上海亦我
开发支出	期末较期初下降 46.95%，主要原因是开发支出正常结项转入无形资产
其他非流动资产	期末较期初增长 136.94%，主要原因是预付的股权收购款增加
投资性房地产	无重大变化

2. 主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模（万元）	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况（万元）	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
美国子公司(Homeet American Co.,Ltd、5I5J Realty Co. Ltd)	开展美国经纪业务设立的境外公司	1,154.08	美国伊利诺伊	子公司		-323.83	0.11%	否
其他情况说明	无							

三、核心竞争力分析

报告期内，公司坚持有质量增长的经营方针，坚持数字化转型，品牌、资本、业务、科技等各方面的竞争力持续提升，公司经营规模稳步扩张，收入结构持续优化，“城市居家综合服务商”战略布局进一步落实。

1. 深耕行业，品牌影响力持续扩大

20年来，公司始终专注于提升房地产交易服务品质，积累了丰富的服务经验，赢得了广泛的客户信赖。“我爱我家”拥有“全国驰名商标”荣誉称号，2012年起至今连续五次荣获中国品牌力指数C-BPI房地产中介服务行业品牌力第一名，2019年进一步获得诸多荣誉，包括：2019乐居财经年度论坛“最佳房产综合服务运营商”，第九届中国价值地产年会“年度价值地产机构服务商”，人民网2019幸福企业论坛“企业文化实践优秀案例奖”，中国证券报提高上市公司质量高峰论坛“2018年度金牛奖”、“2018年度投资者关系奖”，界面资本论坛“年度资本创新奖”，每日经济新闻2019第八届中国上

市公司高峰论坛“最佳董事会奖”，第五届未来人才管理论坛“2019中国人才管理技术典范奖”，时代周报第十二届时代营销盛典2019年度“品牌价值传播奖”等等。如今，长期高品质服务沉淀下的品牌价值已成为公司重要的无形资产，也是公司未来发展的核心要素和重要依托。

2. 资本市场助力，战略合作范围不断深化

凭借资本市场融资渠道多样化、扩张并购支付手段多样化的优势，公司上市后加速发展，在大数据、互联网、电商、家居等领域与多品牌展开战略合作。截至2019年底，公司先后与微软中国、亚马逊、中航信托、海尔金服、京东商城、58同城、苏宁易购、广发银行、中国人寿等国内相关领域的领先企业建立战略合作关系。对外投资合作中，公司始终坚守资产质量和伙伴价值观的底线，不以牺牲运营质量换取短期规模。在有质量增长的前提下，未来公司将继续借助资本的力量，投入更多的资源和精力注重内生增长和外延发展。

3. 产业链条完善，多业务协同确保发展健康

公司以二手房业务为压舱石，以相寓业务为护城河，以新房业务为战略机会窗口，以房后衍生业务为增值服务价值提升点，形成了相对完整、稳定的业务结构。公司的居住综合服务涵盖顾问、代理、经纪、估价以及物业管理等内容，打通了除开发以外的所有房地产市场服务上下游，形成了极具弹性的产业链条。依托业务管理系统，公司融合品牌、客户、数据及产业链资源，完善产业布局，建立多元业务体系，真正实现了全生命周期服务、全产业链协同发展。

随着各业务的不断深度融合，公司正在加速向城市居住综合服务商转型升级。各经营业态之间相互协同、资源共享、统筹运营、优势互补，租售之间能够良好的协同与转化，使得公司具备强大的抵御单个细分市场的周期性风险能力，从而有效降低企业的经营风险，促进公司经营规模和盈利能力的长期平衡，实现有质量增长。

4. 全国布局合理，区域深耕和协同奠定优势

经过多年的经营和深耕，公司在各个本土市场都有很强的适应能力，形成了稳固的区域优势，公司房地产综合服务、商业资产管理等业务也已拥有成熟稳定的客户资源和渠道资源。全国化的终端布局优势和多年的经验积累为公司的产业升级扩张打下了扎实基础。

公司高度重视并支持各区域城市公司的协同发展，华北区域、华东区域已形成齐头并进、均衡发展、各具特色、有效联动的格局，在政策持续收紧的背景下有效缓解了政

策因素对公司经营带来的负面影响。各区域内的城市群中，核心城市的发展成熟也带动了周边城市的业务协同增长，区域协同能力大幅提升，各区域之间相互学习，相互支持，和衷共济，为公司的全面稳步发展奠定了坚实的基础。

5.从信息化到数据化，提早布局并持续投入

公司自创立以来，始终将技术发展作为重中之重，从率先在业内建立“网站、门店、呼叫中心”三网合一的发展模式，到依托我爱我家网“5i5j.com”建立WAP手机版网站、APP、微信公众服务平台等多渠道的移动综合服务平台体系，公司一直与时俱进，在夯实线下业务基础的同时积极采用互联网、移动互联网等新技术、新工具和新手段推动业务发展。

2019年，公司从云计算、大数据、人工智能和物联网等技术出发，以“云上爱家”和“数据爱家”为基础支撑，大力强化房客源、员工与产业生态三大数字化转型。公司先后与微软、亚马逊云等世界级云技术公司达成战略合作，形成了公有云+私有云的混合云框架，大幅提升研发和部署效率，为公司核心业务的高速发展提供支撑。

未来，公司将加大在数字化转型的研发投入，持续推动转型创新，继续深化“云上爱家”和“数字爱家”战略，以“智能平台”建设为核心，围绕“家”的商业生态圈，赋能新的数字化业务模式，提升运营和决策的科学性，追求客户价值创造和最佳体验，在房地产经纪行业变革时代为公司发展创造先机。

6.相寓运营质量大幅提升

自国家确立“租购并举”战略后，长租公寓运营如雨后春笋般快速发展，“相寓”品牌也在公司房管业务上应运而生。依靠19年的经营经验和数据积累，不断优化运营管理体系模型，保持供需高效匹配，保持运营成本安全可控，连续多年实现规模稳步提升，持续盈利。2019年，相寓在管规模、出租率和出房周期领先行业，整体运营效率及经营成绩均居于行业龙头地位。未来，相寓将继续以科技创新、服务升级促进长效经营，发挥护城河作用，为公司在行业竞争中提供有力保障，并促进行业发展回归理性健康。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内经济与市场环境情况分析

1.居住服务业蕴藏巨大的发展潜力

数据显示，2015年我国服务业在国内生产总值中的比重超过50%，2019年达到53.9%，服务业比重占据国民经济半壁江山，意味着中国经济发展进入“服务经济时代”。2019年，全国居民人均消费支出21,559元，实际增长5.5%，在所有支出构成中，人均居住消费支出增长8.8%，占人均消费支出的比重为23.4%，成为仅次于食品烟酒消费支出的第二大消费项目。居住服务业是一种以居住社区为载体，以满足居民生活、休憩、学习和发展的多种需求为目的，以便民利民为宗旨的一种新兴服务业。消费升级下，“住”代表了人们对家文化的追求以及对于美好人居的向往，居住行业成为消费升级的核心阵地。中国整个居住市场成交额超过22万亿元，容量非常大，房地产存量市场最关键的是把服务做好，但是目前在流程、标准、用户体验等方面尚有很多需改善之处，从客户体验改善和消费者未来需求增长看，居住服务业蕴藏巨大的发展潜力。

2.调控政策整体偏紧，行业运行制度愈趋完善

房子作为“家”的重要组成部分，在很大程度上影响着居家的舒适度和带给个体的归属感。回顾2019年，消费能力和品质服务需求持续提升，政策层面始终坚持“房住不炒”的定位，强调房子的居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保房地产市场运行整体平稳有序，地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

2019年，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。我国区域协调发展、户籍制度改革、人才引进、老旧小区改造、交通强国等方面的政策陆续发布并实施。未来，无论是行业的管理者还是从业者都需要用更加全局的视角、更加平稳的预期来看待市场的发展和制度的建设。

3.重点城市成交量价平稳，改善性需求凸显，购房群体趋于年轻化

近2-3年，房地产调控效果显现，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，房屋价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。成交结构方面，多数城市

60平米以下及140平米以上二手房成交量占比下跌，60-140平米、尤其是90-120平米的二手房成交量占比上扬，改善性需求凸显。二手房购房者的平均年龄越来越趋于年轻化，女性平均购房年龄均小于男性，年轻人想要尽早“上车”的愿望在父辈60、70后的资金助攻下得以更快实现。租金方面，根据重点监测城市的租金数据显示，多数城市平米租金同比涨跌幅控制在较合理区间，租金价格表现相对平稳。

4.全国商品住宅需求端增速双收窄，供应端部分转好，资金端增幅微升

2019年，全国新房市场，从需求端来看，1-12月全国商品住宅销售面积同比微增1.5%，较上年收窄0.7个百分点；销售额同比增长10.3%，较上年收窄4.4个百分点。从供应端来看，1-12月全国商品住宅竣工面积同比增速由上年的下降8.1%转为增长3.0%；商品住宅新开工面积同比增长9.2%，较上年收窄10.5个百分点。从资金端来看，1-12月全国商品住宅开发投资额同比增长13.9%，较上年增加0.5个百分点；房地产开发投资到位资金同比增长7.6%，增幅扩大1.2个百分点，其中国内贷款增速继续放缓。总体来看，2019年房地产市场保持稳定发展。重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，三线代表城市同比降幅明显；百城新建商品住宅价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。

5.行业向呈哑铃化结构发展，头部企业竞争优势凸显

中国房地产中介服务行业竞争格局呈现出哑铃式结构，一端是全国连锁品牌和区域龙头，另一端是小微中介，中小型经纪机构难以突破规模瓶颈，受两头挤压，生存日益困难。目前，行业集中度偏低，70%小微中介完成了市场50%以上的交易额。纵观近些年行业发展，互联网技术的应用推动传统经纪企业在经营思维和业务模式方面的全面创新，资本的介入打破了业内企业难以规模化的限制，有望培育大型龙头企业。2019年，品牌中介集中度加速提升，“越大越强、强者恒强”的竞争法则已成共识。我爱我家坚守行业20余年，深耕区域，加强多业务协同和品牌延伸，实现了市占率的持续领先。

6.房企积极推盘，渠道分销业务迎发展机遇

渠道分销业务整合了大量资源，形成了基于开发商原有营销体系的“体外循环”，渠道联合产生累积效应，从而对于案场到访人数有帮助和补充，客户到访率提升，转化率也会提升，而开发商无需投入营销费用。2019年，开发商资金面进一步承压，积极推盘强化回款，中国房地产回归到“渠道分销时代”。在消费端出现了一二手房融合的趋势，七成以上购房者同时考虑新房和二手房，对整个交易链条产生了深远影响。公司一直以来重视一二手业务的联动，通过二手房业务为新房项目导入巨大流量，连接线下超

过10万名经纪人，实现更为精准的“以盘选客”，为开发商提供更加精准的营销服务。

7.居住消费升级背景下，传统房地产经纪行业向平台化转型成必然趋势

2019年宏观经济继续下行长周期，国家及地方保增长、稳就业，对共享、合作经济支持政策频出，房地产经纪渠道与服务力量崛起，另外叠加年底疫情等因素，诸多因素使得行业加快适应经纪人、消费者与合作伙伴对体验的追求，并以此作为核心功能，更多传统公司向平台型公司转型，或者成为平台的参与者。以房屋交易为入口的衍生居住服务市场潜力和空间巨大，接近交易端的经纪企业更具平台整合优势，能够提供全过程、高品质服务的企业将有机会在平台化时代脱颖而出。我爱我家坚守经纪行业服务的本质，围绕居住服务业，实施数字爱家和云上爱家战略，使得人工智能（AI）、深度学习和线上化技术在爱家业务越来越广泛的应用，已基本完成了业务多元一体化及线上线下流程的全面打通，对员工体验、作业效率和网络协作方式产生了深刻影响。围绕着不断开放的居家服务生态系统，开展工作的个人将逐步从全职雇员走向业务合作个体、兼职个人等模式。店东、经纪人越来越多的作为独立经营的个体参与到平台生态中来。平台化所需的组织和技术基础已经初步形成。

（二）公司主要经营成果

1.报告期公司主要经营指标完成情况

报告期内，公司内强外塑、多元协同、线上线下一体化，降本增效成果明显，业绩增长稳步。2019年，公司实现营业收入1,121,145.44万元，较去年同期增长4.86%；实现营业利润116,311.75万元，较去年同期增长17.84%；实现归属母公司所有者的净利润82,744.79万元，较去年同期增长31.13%；实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润73,506.37万元，较去年同期增长12.28%；经营活动产生的现金流量净额为118,489.49万元，较上年同期增长47.18%；报告期末，公司总资产1,949,162.09万元，较期初增长6.08%；归属于上市公司股东的净资产1,017,799.18万元，较期初增长8.14%，资产有息负债率从13.80%降至12.79%。年度内公司各项经营管理指标健康稳定、持续增长，业务结构进一步优化，资产运行质量、市场形象和品牌价值持续提升。

2017-2019年，在政策趋严、趋紧的背景下，公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司累计扣非归母净利润实现187,511万元，业绩承诺达成率104.17%，充分践行了有质量增长的经营方针。

2.报告期居住综合服务业务发展情况

（1）房地产经纪业务

①二手房业务

报告期内，公司二手房业务实现收入571,894.89万元，同比增长4.3%。公司重点城市、核心区域二手买卖市占率保持领先优势，2019年北京、杭州、南京、苏州、太原、天津、无锡等城市市占率稳居前三，其中杭州市场占有率超过30%，连续三年排名第一。部分城市在区域成交量下降和竞争加剧的情况下，通过区域门店加密、深耕重点盘源，市占率依然平稳。

公司始终坚持经纪业务的本质是服务。2019年推出“品质服务十大承诺”，全面保障消费者权益，得益于客户对服务品质的认可，二手房买卖客单均价约5万元，同比增长14%。

2019年，公司重点提升区域和单店竞争力，保持直营业务的店均、人均效率优势，二手房业务月度人均业绩1.53万元，同比增长12.20%。公司在IT系统持续高投入，通过线下服务保障和数字化工具的迭代开发，保持了效率的持续提升。线上线下双管齐下，建立了长效驱动效率增长的机制。

二手房业务凭借广泛的终端布局、良好的社区关系，形成了极具竞争力的流量入口优势，源源不断地向公司新房业务、房屋资产管理业务、商业资产业务、海外业务输入客户资源，也为公司业务多元化提供落地支撑，随着公司业务多元一体化战略的深入，二手经纪业务价值将凸显。

②新房业务

报告期内，公司新房业务实现收入190,506.53万元，同比增长16.5%，六成以上的城市新房收入实现同比提升，月均可售项目数量超过2000个，覆盖全国重点开发商，并着重提升项目合作的广度和深度。

公司通过持续强化重点盘意识，加强门店穿透力度，做好盘店匹配，以及针对人效关键指标的督导、管理、培训等，从而有效地提升了经纪人在新房上的人均收入，门店分销业务人均月认购收入同比增幅35.15%。新房专业线通过提升直签项目数量占比、提高商业豪宅等高客单价产品的成交占比，渠道业务客单价从2018年的4.52万元提升至2019年的5.23万元，增幅15.76%。2019年，各项业务创新机制的落地，为新房收入增长提供了新动能，销售权收购及垫佣业务方式增强了对中小机构的整合能力，也很好地助力加盟业务拓展，增加了对加盟门店的粘性。南昌、东莞等加盟业务为主的城市公司，收入实现了100%以上的高速增长。

③海外业务

截至2019年，公司设立境外分公司6家，形成了海内外业务联动的一站式运营服务模式，海外分公司均立足于本地，自有经纪人团队，设立了本地服务网站，可为国内客户提供一系列落地服务，同时能为当地居民提供服务。2019年公司开展推介活动68场，认购转化率9.33%。

（2）房屋资产管理业务

长租公寓行业受政策支持和资本青睐，品牌丛生、规模发展迅速，但普遍面临盈利难的问题。2019年，很多长租品牌因运营不善频频暴雷，业主和租客遭受巨大损失。

研判租赁市场的变化趋势，相寓自年初开始就主动调整布局，降低不良库存，坚持以运营周转效率为核心策略，聚焦租赁需求稳定提升的区域。截至2019年12月，相寓全国在管规模27.6万套，实现收入187,194.24万元，同比增长13.1%，全国全年平均出租率达95%，全年平均出房周期12.6天，其中2019年第四季度平均销控期同比缩短17%，运营质量和效率均为行业领先。

2019年，相寓构建了客户驱动“五大工单”体系为核心端到端服务流程体系，推动客服从“人工”向“在线智能”变革；AMS系统实现了全国相寓业务的标准化、线上化并统一管理，全面迈进承租线上电子化签约时代。2019年合计承租线上签约达14.5万份，完成线上支付收款近100万笔、线上服务工单100余万单。

（3）商业资产管理业务

公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司于2019年5月以支付现金的方式购买了湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权。蓝海购为国家级高新技术企业、双软企业，涵盖房地产租售、商业地产运营、星级酒店连锁等业务板块。蓝海购在进入我爱我家体系后，丰富、扩展了公司新房业务项目谈判及客户资产增值的能力。2019年，蓝海购新项目主要聚焦社区商业、公寓等商业地产的包销业务，在公司品牌加持、资金投入、渠道共享、技术赋能等支持下，实现扣非归母净利润8735万元，业绩达成率124.78%。

公司商业资产运营品牌 “昆百大”专注于大型购物中心的运营管理，运营项目7个，管理面积约40万平方米，自持面积约24万平方米，管理商业项目品牌包括昆明百货大楼新纪元店、新天地、新西南、新都会、国际派、大理泰业、昆明走廊等。报告期内，商业物业运营业绩稳中有升。

3.报告期经营管理情况

（1）系统推进“数字爱家”，积极构建“云上房产”

懂得客户多一点，让服务更便捷、更安心、更贴心。大数据、人工智能工具在服务标准建设、资金安全管理、线上签约与支付、线上委托房源等方面陆续投产，赋能客户找房和经纪人服务过程，持续提升客户的找房效率，让客户感受到我爱我家服务的便捷、安心和贴心。将基于智能推荐引擎的多种房源推荐服务、基于深度学习的同户型房源查询系统、融合多源数据的小区指数和房屋估价等服务工具应用在客户找房过程中的各个场景，让找房更加便捷、精准，打造“千人千面”的服务模式。通过房源个性化推荐与消息推动、“猜你喜欢”等服务，在洞察客户找房意图和需求偏好的基础上，为客户推荐符合其个性化需求偏好的房源，增加高匹配度房源的曝光率，提高客户寻找合适房源的效率，进一步提升了官网的访问量。以公司官网北京房源访问量为例，个性化推荐服务上线后，租赁房源相关展位访客量和页面浏览量提升超3倍，二手房买卖房源相关展位访问量提升超2倍；相似推荐服务上线后，租赁房源相关展位访问量提升超2倍。

基于大数据技术研发并推出使用的小区测评服务功能,为全国4万多个小区建立了测评分析报告，分析指数包含内部设施、物业条件、交通条件、生活配套、购物餐饮、体育活动、医疗保障等，报告通过实勘后的文字整理、配图、分项评分等内容，直观呈现了小区内部及周边的总体情况，为客户寻找心中的“家”提供了实用的参考数据。

为进一步做好客服品质保障，在客服中心服务、官网等渠道端口的业务来电全量启用了智能审核与评估功能，在自动识别服务应答不规范、存在业务违规或其他高风险事件基础上，有针对性地进行重点复核与跟进，售后服务效率进一步提高，同时降低了业务风险。

增强经纪人作业活力、加快创新协作。核心业务系统内嵌的标准化服务要求和规范的作业流程使经纪人的业务操作有章可循，更加简单、专业。移动作业功能让经纪人随时随地更新和查看资源、约见客户、生成协议、获得审批，跟进线上签约、线上支付等交易进程，随时回复客户询问。经纪人推房平台实现真实房源一键多平台推送并展示，极大提升了经纪人发布房源的质量和效率。房源推荐、客户画像、爱聊、税费计算、小区价格等辅助功能，让经纪人可便捷及时地获得专业化工具支持。移动签署普租合同以及移动支付的能力，达到了行业领先水平。

针对员工在业务规则、管理政策制度、系统使用方法问题等方面的咨询和技术支持服务需求，广泛实施了智能机器人自动应答系统，并正在建立统一入口、三级支持的Helpdesk支持体系，让全体经纪人体验到人工智能带来的便捷和复杂问题一站式解决的高效体验。打通一线经纪人与后台的直通渠道，简化问题解答或处理过程，使经纪人更

加专注于客户的服务和业务的跟进。

通过客户画像服务、房源匹配工具、房源封面图片识别服务、业务过程统计分析等服务工具的广泛实用，赋能经纪人为客户提供服务的各个环节，助力完善以客户为中心的服务机制。通过客户画像服务，使经纪人在与客户沟通、服务的过程中能及时了解客户关注的房源区域、户型、面积、价格等需求偏好，通过基于客户画像的房源匹配等工具，协助经纪人为客户推荐符合其需求的房源，更加高效地为客户服务。2019年，客户画像服务接口累计调用超过890万次。

核心业务系统全面升级。2019年上半年启用新一代二手经纪服务系统，系统引用人脸识别、电子签章、电子签名、电子合同、移动审批、电子支付等数字化技术手段实现了买卖业务的全面线上化、普通租赁业务的全面移动化，作业效率、用户体验获得大幅提升的同时，运营成本大幅降低。相寓AMS系统完成全国城市公司的整体落地布局，实行全国相寓业务的统一全标准化线上化管理，实现了维修、保洁、配送、装修、租务、客服等整个服务体系的线上整合。新一代新房系统城市推广项目已启动，系统重构全公司的新房业务业财一体化流程。成立平台事业部，启动平台化建设，打造线上线下一体化的面向加盟门店和合作伙伴的新赋能平台，实现系统、行业基础数据、商机等多类核心资源的有序共享，通过科技手段推动有效合作，提升行业效率；从商机流量、社交营销、日常作业系统工具、楼盘框架等基础数据、交易支持、和中后台运营服务对接等多方面对平台用户进行支持。

中后台管理线上化范围进一步扩大。建设电子签章系统，引入契约锁电子签章平台，将原有繁重的劳动劳务合同签署工作由线下搬到线上，优化员工服务，提高工作效率。搭建招聘系统，解决房产经纪行业人员流动量巨大的招聘痛点。通过建设招聘系统，整合招聘多渠道资源，规范招聘流程，大幅提升招聘效率。招聘系统自2019年7月在北京公司上线以来，已经累计筛选简历超过10万份，邀约安排面试2万余次，成功录用2600余人，2020年将完成全国推广。建设“繁星学习平台”，解决经纪人学习、考试痛点。繁星学习平台是公司根据行业特点自研的学习平台，目前激活用户超过1.7万人，用户共在线学习19万分钟，极大缓解房产经纪人因地点分散，人员流动快带来的培训难问题。

混合云框架已搭建成型。我爱我家与微软的战略合作全面展开，在微软Azure上完成核心框架规划设计工作，已将部分系统从IDC机房迁移到微软Azure云，全面推进架构优化、DevOps落地工作。同时，公司与亚马逊合作，将我爱我家新一代新房和二手房系统落户AWS云。至此，公有云+私有云的混合云框架已搭建成型，后续将依托云技术优势，

提升研发和部署效率，快速支撑核心业务的创新迭代需求。

（2）多项管理创新举措取得阶段性成效

区域化管理示范区效应逐步显现。区域管理中心的设立，是公司管理创新的大胆尝试，更是应对行业变革的战略先行区，其首要目标是提高城市公司的综合运营效率，同时从各城市公司的需求入手，通过业务系统迭代升级、人力资源数字化转型、前后台组织结构调整、绩效改革等工作，有效提升人力资源效益和人力资产价值。成立一年多来，区域管理中心通过对辖区城市公司系统化、垂直化、集中化的管理模式改革，有效促进各城市公司的资源统一与高效调配，进而实现更加科学化的企业管理模式，切实践行了“有质量增长”的发展模式，并在公司重大战略推动和实践中起到了先遣队和排头兵的作用。

“直营式合伙”试行成功，广纳优秀的门店管理者。门店合伙人项目在华南区域首先落地，有效激发了优秀管理者的经营潜能，实现了公司与店东的双赢，并为城市经营规模的扩张奠定了很好的基础。此项机制在2020年将得到更大范围的推广，因地制宜，吸纳更多行业优质的店东加入我爱我家。

（3）官网获客率显著提升，数字技术打开居住生活新场景

2019年，我爱我家网持续升级产品，运用大数据和AI技术进一步提升选房过程的智能化程度、与第三方合作并挖掘经纪人潜能丰富官网资讯和问答等内容、升级业主服务和线上签约功能，提升官网全服务流程覆盖的能力。

我爱我家网全年日均活跃用户数（DAU）为 28.1万，同比上升16.4%。移动端（APP+WAP）的DAU为 20.6万，占总量的73%，较去年同期增长4%。官网来源于自然搜索的DAU从年初的1.34万增长到7.01万，自然流量与付费流量互补，有效推动网站商机转化效率的提升。我爱我家网全年为经纪人提供了530万次有效客户沟通量，同比增长6%。官网佣金贡献率在2019年9月达到18.1%，首次超过外部线上渠道的贡献总和，2019年12月，官网佣金贡献率占比进一步提高到19.2%，相对外部线上渠道的优势进一步拉大。

2019年，公司着力布局 VR 技术及其衍生应用场景，全年累计制作完成VR房源24.2万套，其中16.1万套配备了VR装修效果展示。从VR方案的技术能力和VR房源制作量上，我爱我家网处于行业领先行列。

（4）收购“蓝海购”、商办业务上线官网，商业全产业链实现打通

2019年上半年，公司收购蓝海购100％股权，布局商业版图，蓝海购的加入使公司商业地产营销及运营业务得到有效补充，为公司在商业地产领域的未来发展奠定基础。

2019年9月，公司进军商业办公领域，我爱我家网全新上线了商业办公频道，目前写字楼租赁业务已拓展至北京、杭州、南京、上海、成都、青岛六个城市，上架商办房源23000余套。商办业务专注于商业办公租赁及相关服务领域，依托互联网与大数据应用，与线下门店联动，为企业与商业办公运营商搭建互联渠道，为商业办公市场与城市空间构建良性生态，致力于优化商业办公的经营模式和服务体验。

（5）通过技术升级，扩充线上服务边界

公司领先于业内布局VR技术及其衍生应用场景。我爱我家网“VR 看房方案”于2018年6月首次上线。2019年6月，在“VR 看房方案”基础上升级的“一键换装”功能在公司官网和移动端上线。“一键换装”功能通过AI和大数据算法实现全自动化装修风格呈现和家具摆放，不需要人工参与，这项应用当前在算法自动化程度和虚拟装修房源数量上均处于业内领先行列。

二、主营业务分析

1.概述

具体参见本节“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2.收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

项目	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,211,454,404.46	100%	10,692,135,480.69	100%	4.86%
分行业					
资产管理	1,871,942,428.92	16.70%	1,654,679,716.96	15.48%	13.13%
经纪业务	5,718,948,889.45	51.01%	5,485,247,788.87	51.30%	4.26%
新房业务	1,905,065,275.11	16.99%	1,635,276,191.54	15.29%	16.50%
商品销售	791,713,155.92	7.06%	866,352,728.28	8.10%	-8.62%
商业租赁及服务	209,779,688.76	1.87%	202,180,849.36	1.89%	3.76%
房地产开发	82,937,889.87	0.74%	120,248,877.60	1.12%	-31.03%
物业服务	19,186,281.61	0.17%	16,521,403.83	0.15%	16.13%
旅游服务	45,299,642.08	0.40%	49,226,003.12	0.46%	-7.98%
其他	566,581,152.74	5.05%	662,401,921.13	6.20%	-14.47%
分产品					
资产管理	1,871,942,428.92	16.70%	1,654,679,716.96	15.48%	13.13%

经纪业务	5,718,948,889.45	51.01%	5,485,247,788.87	51.30%	4.26%
新房业务	1,905,065,275.11	16.99%	1,635,276,191.54	15.29%	16.50%
商品销售	791,713,155.92	7.06%	866,352,728.28	8.10%	-8.62%
商业租赁及服务	209,779,688.76	1.87%	202,180,849.36	1.89%	3.76%
房地产开发	82,937,889.87	0.74%	120,248,877.60	1.12%	-31.03%
物业服务	19,186,281.61	0.17%	16,521,403.83	0.15%	16.13%
旅游服务	45,299,642.08	0.40%	49,226,003.12	0.46%	-7.98%
其他	566,581,152.74	5.05%	662,401,921.13	6.20%	-14.47%
分地区					
华北	5,018,980,291.06	44.77%	4,819,713,675.79	45.08%	4.13%
华东	4,485,945,471.01	40.01%	4,292,913,948.84	40.15%	4.50%
西南	1,171,934,847.08	10.45%	1,278,329,645.67	11.96%	-8.32%
华南	9,192,059.54	0.08%			
海外	6,982,744.98	0.06%	10,411,060.05	0.10%	-32.93%
其他	518,418,990.79	4.62%	290,767,150.34	2.72%	78.29%

（2）占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况

报告期内公司主营业务为房地产综合服务业务，其中房地产经纪业务为公司核心业务。同时公司还涉及商业资产运营业务。

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						
资产管理	1,871,942,428.92	1,474,799,402.19	21.22%	13.13%	17.41%	-2.87%
经纪业务	5,718,948,889.45	3,759,669,787.01	34.26%	4.26%	-5.11%	6.49%
新房业务	1,905,065,275.11	1,528,884,219.90	19.75%	16.50%	31.42%	-9.11%
分产品						
资产管理	1,871,942,428.92	1,474,799,402.19	21.22%	13.13%	17.41%	-2.87%
经纪业务	5,718,948,889.45	3,759,669,787.01	34.26%	4.26%	-5.11%	6.49%
新房业务	1,905,065,275.11	1,528,884,219.90	19.75%	16.50%	31.42%	-9.11%
分地区						
华北	4,408,405,747.29	3,054,184,768.14	30.72%	-7.03%	-3.07%	-2.83%
华东	4,558,125,534.08	3,245,823,191.85	28.79%	17.25%	7.49%	6.46%
海外				-100.00%	-100.00%	-100.00%
其他	529,425,312.12	463,345,449.12	12.48%	291.55%	125.15%	64.68%

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

调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	资产管理	1,474,511,883.37	18.93%	1,256,117,573.28	16.83%	17.39%
房地产业	经纪业务	3,760,125,220.32	48.27%	3,962,121,393.27	53.09%	-5.10%
房地产业	新房业务	1,535,448,808.42	19.71%	1,163,391,461.96	15.59%	31.98%
房地产业	房地产开发	69,085,786.41	0.89%	88,939,562.30	1.19%	-22.32%
商品销售	商业零售	639,840,184.24	8.21%	717,343,000.45	9.61%	-10.80%
商业租赁及服务	商业租赁及服务	46,968,080.46	0.60%	47,490,246.78	0.64%	-1.10%
物业服务	物业管理	24,195,566.47	0.31%	24,173,518.40	0.32%	0.09%
旅游服务业	旅游饮食酒店服务	4,857,388.24	0.06%	5,108,898.86	0.07%	-4.92%
其他	其他	234,722,024.31	3.01%	198,878,199.03	2.66%	18.02%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本报告期纳入合并范围内的子公司共150家，其中本期新设11家、非同一控制下企业合并新增14家、注销3家。具体情况详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分析、报告期取得和处置子公司的情况”。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	139,757,159.90
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.25%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例（%）	不适用

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户 A	49,506,045.24	0.44
2	客户 B	31,203,396.62	0.28
3	客户 C	21,638,323.45	0.19
4	客户 D	19,270,287.04	0.17
5	客户 E	18,139,107.55	0.16
合　　计		139,757,159.90	1.25

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

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

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	320,095,687.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	4.11
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例（%）	2.86

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商 A	121,872,114.00	1.56
2	供应商 B	100,867,030.00	1.29
3	供应商 C	49,092,623.94	0.63
4	供应商 D	27,273,218.11	0.35
5	供应商 E	20,990,701.34	0.27
合　　计		320,095,687.39	4.11

主要供应商其他情况说明

√适用 □不适用

上述供应商A北京五八信息技术有限公司、供应商B瑞庭网络技术上海有限公司为持有本公司5%以上股份的法人股东五八有限公司的一致行动人，为本公司关联方。针对与相关关联方的采购事项，本公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于控股子公司2019年度日常关联交易预计的议案》。

除上述外，本公司与上述前5名供应商中的其他供应商不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人和其他关联方在主

要供应商中没有直接或者间接拥有权益。

3. 费用

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减	重大变化说明
销售费用	998,525,904.45	970,724,966.08	2.86%	无重大变化
管理费用	1,081,983,132.24	1,031,297,214.51	4.91%	
财务费用	199,292,883.58	170,878,226.15	16.63%	
研发费用	3,720,349.18		100.00%	

4. 研发投入

√ 适用 □不适用

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

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	341.00	359.00	-5.01%
研发人员数量占比	0.70%	0.70%	
研发投入金额（元）	79,330,326.38	62,462,150.22	27.01%
研发投入占营业收入比例	0.71%	0.58%	0.13%
研发投入资本化的金额（元）	29,856,542.70	18,592,412.57	60.58%
资本化研发投入占研发投入的比例	37.64%	29.77%	7.87%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5. 现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减

经营活动现金流入小计	40,677,866,545.77	39,408,126,335.43	3.22%
经营活动现金流出小计	39,492,971,602.52	38,603,039,782.67	2.31%
经营活动产生的现金流量净额	1,184,894,943.25	805,086,552.76	47.18%
投资活动现金流入小计	9,227,131,860.15	7,648,774,370.12	20.64%
投资活动现金流出小计	9,892,857,688.47	9,739,719,716.48	1.57%
投资活动产生的现金流量净额	-665,725,828.32	-2,090,945,346.36	68.16%
筹资活动现金流入小计	4,136,317,426.46	3,449,045,993.93	19.93%
筹资活动现金流出小计	4,538,423,600.95	1,791,916,486.72	153.27%
筹资活动产生的现金流量净额	-402,106,174.49	1,657,129,507.21	-124.27%
现金及现金等价物净增加额	117,081,754.04	371,363,317.76	-68.47%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

√适用 □不适用

① 经营活动产生的现金流量净额本年数较上年增加379,808,390.49元，增长47.18%，主要原因是公司本期经营业绩好于上年；

② 投资活动产生的现金流量净额本年数较上年增加1,425,219,518.04元，增长68.16%，主要原因是本期取得子公司及其他营业单位支付的现金减少；

③ 筹资活动产生的现金流量净额本年数较上年减少2,059,235,681.70元，下降124.27%，主要原因是上年同期收到募集资金，本期无此事项。

报告期内公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

□适用 √不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □不适用

单位：元

项目名称	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	42,521,669.33	3.58%	主要为持有和处置交易性金融资产产生的收益	否
公允价值变动损益	73,619,067.00	6.19%	主要为交易性金融资产和投资性房地产公允价值变动产生的损益	否
资产减值	93,694,252.82	7.88%	主要是计提的信用减值损失和资产减值损失	否
营业外收入	41,395,076.55	3.48%	主要为收到的违约金和赔偿款收入	否
营业外支出	15,098,646.85	1.27%	主要为赔偿、补偿支出	否

四、资产及负债状况

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	2019 年末		2019 年初		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	2,508,297,155.73	12.87%	2,212,016,534.64	12.04%	0.83%
应收账款	1,338,161,014.02	6.87%	1,083,591,204.67	5.90%	0.97%
存货	518,754,657.10	2.66%	597,058,350.09	3.25%	-0.59%
投资性房地产	2,208,445,980.00	11.33%	1,993,622,734.37	10.85%	0.48%
长期股权投资	91,685,907.00	0.47%	92,285,383.96	0.50%	-0.03%
固定资产	355,889,552.26	1.83%	420,669,982.04	2.29%	-0.46%
在建工程	3,155,416.25	0.02%	3,067,507.51	0.02%	
短期借款	1,671,074,121.80	8.57%	927,081,834.20	5.05%	3.52%
长期借款	463,000,000.00	2.38%	334,000,000.00	1.82%	0.56%

2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	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）	969,589,487.32	54,935,812.22			7,345,353,593.90	7,038,774,194.81		1,331,104,698.63
2.衍生金融资产								
3.其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	13,738,599.99		13,783.57		48,377,778.00			62,130,161.56
金融资产小计	983,328,087.31	54,935,812.22	13,783.57	0.00	7,393,731,371.90	7,038,774,194.81		1,393,234,860.19
投资性房地产	1,993,622,734.37	18,683,254.78	93,535,324.92		79,094,190.69		23,510,475.24	2,208,445,980.00
生产性生物资产								
应收款项融资	5,403,390.00						-3,623,405.00	1,779,985.00
其他								
上述合计	2,982,354,211.68	73,619,067.00	93,549,108.49	0.00	7,472,825,562.59	7,038,774,194.81	19,887,070.24	3,603,460,825.19
金融负债								

注：投资性房地产采用公允价值计量情况说明

经本公司2007年年度股东大会批准，自2008年6月1日起，公司对投资性房地产的后续计量模式由成本模式变更为公允计价模式。

为保证公司投资性房地产公允价值的合法有效取得，确保投资性房地产计量结果的合理与公允，

本公司制定了《投资性房地产公允价值计价内部控制制度》。根据该制度，2019年末，针对公司实行公允价值计量的投资性房地产项目悦尚西城A座写字楼和商铺、昆明走廊201个产权商铺、新西南广场地下二层至地上七层、百大新都会一层、百大新天地商业购物中心（原名百大金地商业中心）地下二层至地上九层及新纪元广场地下一层的17个产权商铺，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区写字楼、一环以内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》后，由北京亚超资产评估有限公司以2019年12月31日为评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具北京亚超评报字（2020）第A089号、A090号、A091号、A092号、A093号《资产评估报告》。针对公司实行公允价值计量的位于南京市秦淮区建康路253号2单元607-620室、707-720室、807-820室(共42套）住宅用途房地产，公司委托南京康特土地房地产评估咨询有限公司进行估价，并出具宁康房地估字【2020】第G0803号《房地产市场价值咨询报告》。针对公司实行公允价值计量的位于上海市浦东新区张杨路1515弄3号2501室住宅、闵行区虹井路618弄32号601室住宅、闵行区虹井路618弄32号602室住宅、浦东新区东方路1881弄41号201室住宅，公司委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪八达估字（2019）FD0409号、0410号、0411号、0412号《房地产估价报告》。针对公司实行公允价值计量的位于上海市浦东新区南祝路348、358、376、386号105室等65套店铺，公司委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪八达估字（2019）FA0058号《房地产估价报告》。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3. 截至报告期末的资产权利受限情况

受限资产名称	期末账面价值（元）	受限原因	占资产总额比例	备注
货币资金	221,214,993.10	质押及各类保证金	1.13%	
交易性金融资产	260,000,000.00	质押	1.33%	
存货	170,374,614.17	抵押	0.87%	
固定资产	109,584,936.70	抵押	0.56%	
投资性房地产	1,371,935,300.00	抵押	7.04%	
合计	2,133,109,843.97		10.94%	

注：截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十二节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“57.所有权或使用权受到限制的资产”。

五、投资状况

1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,081,734,486.22	8,171,729,695.56	11.14%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
湖南蓝海购企业策划有限公司	商业地产营销及运营服务	收购	560,000,000.00	100%	自有资金	交易对方为谢照、黄磊、胡洋、田春杉、湖南玖行、南沃通富、麦伽玖创、上海唯猎	长期	股权	标的公司的交割已经完成，工商变更登记手续已完成。	72,425,226.21	72,425,226.21	否	2019年4月17日	《第九届董事会第三十四次会议决议公》2019-039 号》、《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
													2019年5月9日	《关于回复深圳证券交易所重组问询函暨重大资产购买报告书（草案）修订说明的公告》（2019-054 号）、《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
													2019年6月6日	《关于重大资产购买之标的资产过户完成的公告》（2019-062 号）等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	560,000,000.00	--	--	--	--	--	--	72,425,226.21	72,425,226.21	--	--	--

注：经公司分别于 2019 年 4 月 16 日和 2019 年 5 月 17 日召开的第九届董事会第三十四次会议和 2019 年第一次临时股东大会审议批准，本公司之子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司以支付现金的方式购买了湖南蓝海购企业策划有限公司 8 名股东合计持有的蓝海购 100%的股权，本次交易合计对价为 56,000 万元。截至本报告披露日，我爱我家房地产经纪按协议约定已支付股权转让款 30,684.992 万元。蓝海购的股权转让工商变更登记手续于 2019 年 5 月 20 日办理完成，蓝海购 100%的股权已经变更登记至我爱我家房地产经纪名下，成为我爱我家房地产经纪的全资子公司。

3. 报告期内获取的未达到临时披露标准的其他股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
上海亦我信息技术有限公司	室内 3D 实景建模和远程看房	增资	17,777,778.00	9.9997%	自有资金	--	长期	股权	增资款已全额支付，工商变更登记已完成（注 1）			否	2019 年 1 月 25 日	《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》（2019-007 号）披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
上海我爱我家科技有限公司	计算机信息科技、电子科技、网络科技	新设	2,400,000.00	60%	自有资金	上海亦我信息技术有限公司	长期	股权	2019 年 3 月 1 日完成工商登记，实缴注册资本 100 万元（注 2）			否	2019 年 2 月 19 日	《第九届董事会第二十八次会议决议公告》（2019-012 号）披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
我爱我家人力资源有限公司	人力资源供求信息的搜集和发布	新设	50,000,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019 年 6 月 26 日完成工商登记（注 3）			否	不适用	《第九届董事会第三十六次会议决议公告》（2019-059 号）、《关于投资设立全资子公司的进展公告》（2019-083 号）披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
我爱我家数据服务有限公司	数据资产咨询服务	新设	50,000,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019 年 9 月 26 日完成工商登记（注 3）			否	不适用	
我爱我家资产管理有限公司	投资与资产管理	新设	50,000,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019 年 9 月 26 日完成工商登记（注 3）			否	不适用	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	协议收购	98,002,844.00	1.56%	自有资金	交易对方为林洁	长期	股权	已支付股权转让款 7,840.22 万元，工商变更登记手续尚在办理。（注 4）			否	不适用	未达到临时披露标准
上海公信融资担保有限公司	借款类担保、发行债券担保、其他融资担保	协议收购	98,224,571.40	100%	自有资金	交易对方分别为华杰资信评级有限责任公司、上海公信实业有限公司、曹志莺	长期	股权	股权转让款已支付，工商变更登记手续于 2020 年 1 月 2 日完成。		2.83	否	不适用	未达到临时披露标准
宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	新设	276,000,000.00	99.64%	自有资金	宁波繁菁投资管理有限公司（执行事务合伙人）；	长期	股权	出资已到位，工商变更登记手续已于 2019 年 11 月 1 日办			否	不适用	未达到临时披露标准

									理完成					
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	股权投资	增资	12,750,000.00	51.00%	自有资金	谭爱平、陈春苗、宋婵	长期	股权	增资款分期支付，已支付500.00万元，工商变更登记已于2019年7月17日办理完成		63.18	否	不适用	未达到临时披露标准
合计	--	--			--	--	--	--	--			--	--	--

注：①经公司 2019 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，本公司以现金出资人民币 1,777.7778 万元认购上海亦我信息技术有限公司新增注册资本人民币 1.3374 万元。截至本报告披露日，上述增资款已全部支付，工商变更登记手续已于 2019 年 3 月 21 日办理完成。上述增资完成后，上海亦我的注册资本由人民币 12.0370 万元增至人民币 13.3744 万元，其中，本公司持有其 9.9997%的股权。

②经公司 2019 年 2 月 18 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，本公司通过子公司我爱我家房地产经纪之全资子公司西藏我爱我家科技有限公司（以下简称“我爱我家科技”）与上海亦我签订《合资经营合同》，由我爱我家科技与上海亦我共同出资 400 万元设立上海我爱我家科技有限公司。2019 年 3 月 1 日，上述新设公司的工商登记手续已办理完成并取得营业执照，我爱我家科技于 2019 年 4 月 3 日实缴注册资本 100 万元。

③经公司 2019 年 5 月 17 日召开的第九届董事会第三十六次会议同意，公司拟分别投资 5,000 万元设立三家全资子公司。在上述投资额度内，截至报告期末，公司已在长沙国家高新技术产业开发区登记设立了我爱我家人力资源有限公司、我爱我家数据服务有限公司和我爱我家资产管理有限公司三家全资子公司，上述新设公司的工商登记手续已分别于 2019 年 6 月 26 日、2019 年 9 月 26 日办理完成并取得营业执照。

④经公司 2019 年 5 月 20 日召开的第九届董事会第三十七次会议审议批准，本公司以自有资金 9,800.2844 万元（含税）受让林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%的少数股权，双方于 2019 年 5 月 20 日签订《股权转让协议》。上述股权收购完成后，我爱我家房地产经纪将变更为本公司的全资子公司。截至本报告披露日，本公司已支付股权转让款 7,840.22 万元，本次股权收购的工商变更登记手续尚在办理之中。

4. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

5. 金融资产投资

（1）证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600804	鹏博士	99,968,037.11	公允价值计量	36,274,800.00	18,369,600.00			56,095,601.68	19,820,801.68		交易性金融资产	自有资金
境内外股票	600804	鹏博士	91,496,127.32	公允价值计量	37,769,687.32	19,126,612.64			58,132,810.97	20,363,123.65		其他非流动金融资产	自有资金
境内外股票	002617	露笑科技	49,942,748.20	公允价值计量		-3,806,210.80		49,942,748.20	45,770,782.16	-4,179,457.44		交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			241,406,912.63	--	74,044,487.32	33,690,001.84		49,942,748.20	159,999,194.81	36,004,467.89		--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	第八届董事会第五十一次会议决议公告于 2017 年 3 月 17 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第七次会议决议公告于 2017 年 11 月 4 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第十二次会议决议公告于 2018 年 3 月 15 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第三十二次会议决议公告于 2019 年 4 月 9 日刊登于巨潮资讯网。												
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）	2018 年第二次临时股东大会决议公告于 2018 年 3 月 31 日刊登于巨潮资讯网。 2018 年年度股东大会决议公告 2019 年 5 月 6 日刊登于巨潮资讯网。												

（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。

6. 募集资金使用情况

□适用 √不适用

截止 2018 年 12 月 31 日，公司前次募集资金已使用完毕，本报告期无募集资金使用情况。报告期完成了对前次募集资金专用账户的销户处理，具体情况如下：

经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1948 号）核准，截至 2018 年 2 月 5 日，本公司实施完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。在本次交易中，公司向控股股东西藏太和先机投资管理有限公司等 3 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金总额为 1,659,999,991.70 元，扣除发行费用后，募集资金净额为 1,620,899,991.70 元。本次募集资金全部用于支付购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44%股权中的现金对价及中介机构服务等交易费用。截止 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金已按募集用途全额支付本次交易的股权转让款及中介机构服务费，账户节余资金 173.10 万元主要为利息收入，占募集资金净额的 0.11%。2019 年 1 月 11 日，公司已将截至该日的募集资金专用账户的结余资金 173.34 万元（主要为利息

收入）转入公司基本账户，募集资金专户余额为零，并完成了对该募集资金专用账户的销户处理。该事项具体内容详见公司于 2019 年 1 月 15 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于募集资金使用完毕及注销募集资金专户的公告》（2019-005 号）

六、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

□适用 √不适用

公司本报告期未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况

□适用 √不适用

七、主要控股参股公司分析

1. 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京我爱我家房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	12,107，580.00	9,160,770,686.94	3,277,680,307.14	9,744,839,971.83	1,070,369,775.57	776,372,764.58
昆明百货大楼投资控股有限公司	子公司	商业运营	600,000,000.00	1,571,758,402.17	1,058,898,702.17		209,716,781.56	212,329,833.56

主要子公司、参股公司情况说明：

昆明百货大楼投资控股有限公司本期净利润为 212,329,833.56 元，较上年增加 9,633.55%，主要是本期取得子公司分红。

2. 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
南昌汇有嘉信息科技有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
上海我爱我家科技有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
南京我爱我家信息科技有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
我爱我家云技术服务有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
我爱我家人力资源有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
长沙汇易有家信息科技有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
香河乐信房地产经纪有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
湖南蓝富海商业管理有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
东莞伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
北京海樾企业管理中心（有限合伙）	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力
宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	新设	开拓区域市场，强化资源整合能力

上海公信融资担保有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
湖南蓝海购企业策划有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
长沙高登悦来居公寓管理服务有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
上海楼家网络科技有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
上海尹杨商务咨询有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
武汉合智创恒营销策划有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
长沙万廓营销策划有限责任公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
西宁纵合房地产营销策划有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
高登（深圳）商业运营管理有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
Guardian Proprties Pte.Ltd(新加坡)	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
上海琢越智能科技有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
湖南楼家信息技术有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
东莞汇易有家房地产经纪有限公司	非同一控制下企业合并	完善公司业务链，开拓区域市场
霸州市隽舍房地产经纪有限公司	注销	
廊坊汇众房地产经纪有限公司	注销	
昆明新都会商贸有限公司	注销	

八、公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势及展望

1.坚持“稳”字当头，全面落实因城施策

2020年，“稳地价、稳房价、稳预期”仍然是房地产调控的主基调,“因城施策”为房地产政策调控的主要方向，部分地区可能通过降低人才购房限制、放宽落户限制等政策调整，适时对特定居民优化购房政策、信贷政策、税收政策等，以支持合理自住需求。房贷转LPR机制将利于房贷和市场利率挂钩，一定程度释放市场流动性。从公司客户反馈数据可以看出，大多数住宅类客户会选择转为LPR。

2.规模化、标准化经营品牌崛起

展望2020年，整体市场调控政策依旧保持从严基调，在“因城施策、一城一策”下，房地产市场整体仍将平稳运行，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显。一线城市在供应端持续改善或城市规划利好影响下，市场延续底部回升行情可期；二线代表城市整体市场规模将保持稳中有所震荡，厦门、天津等城市市场调整压力仍不减；部分城市群内部以及其他有人口支撑的三四线城市，短期市场或将延续较好发展态

势，但多数三四线城市在需求存在透支等因素影响下，市场面临较大调整压力。

二手住宅市场虽仍面临下行压力，但部分城市将小幅回温，以人口持续流入的核心城市和改善性需求潜力较大的一二线城市为主。长三角、大湾区多数城市因经济、政策、区位等优势，市场表现将持续向好。部分城市二手房价格调整压力突出，整体市场价格逐步趋稳。因城施策、因区施策，将使房地产市场进入总量稳定、区域分化的新阶段。

长三角地区、成渝地区重点城市租赁市场预期偏好。有数据显示，随着租房的人数增加，未来一线和部分新一线城市租房住的人群比例或超40%，中国租赁市场或将出现向一线和部分新一线城市集中的趋势。并且，随着居住观念的改变和住房租赁政策的完善，“90后”租房主力军的置业观已经悄然改变，这些年轻人对于租房的接受程度不断增加。在消费逐渐升级的背景下，年轻人越来越注重居住品质，加上政策对发展规范化租赁市场的鼓励，使得规模化、标准化经营的品牌长租公寓日益受到青睐。

3. 疫情对市场短期有影响，需求将陆续释放

受新冠肺炎疫情影响，2020年一季度的市场会有一定下行，无论从短期还是中长期，不会影响行业整体平稳健康发展的大趋势。疫情后期，最先恢复的是新房业务，大多数开发商都推出了不同等级的购房优惠政策。直接线上看房、订房成为疫情期间购房新趋势。二手业务因小区无法带看，恢复速度低于新房业务，但随着疫情逐步好转，全国各大城市小区逐步开放，二手业务量也在明显回升，二手房购房需求在疫情过后会逐步释放。

需求在疫情中会被压制，但并不会消失，从一个更长的周期来看，总需求是相对稳定的；另一方面，疫情会让一些无效或低效产能退出市场，让存活下来的产能更加高效且具有生命力，所以从供需两端来看，疫情对我们造成的影响是短期的，中长期会让头部企业更加有竞争力，行业集中度会进一步增加。

（二）五年战略规划（2020-2025年）

我爱我家于2015年提出了多元一体化五年发展战略。历经五年，通过业务布局的迭代调整，公司二手业务收入贡献占比下降至50%左右，多元化战略基本达成。在垂直一体化战略推进上，公司致力于打造向客户提供居住服务综合解决方案的能力，形成了差异化的竞争优势，随着线上化技术的成熟，一体化战略形成的效率优势逐步显现；水平一体化战略着眼于不断拓展经营边界，公司中台组织建设在此过程中逐渐完善、夯实，配合业务版图的扩张，在全国范围实现了业务经验与管理能力的复制和推广。

基于互联网、大数据技术的进步，在消费升级的推动下，平台经济显示出其优越性。中介行业一手托两端、连锁门店的业务模式，使其天然具备平台属性，经过多年的发展与积累，公司已具备平台运营的业务资源、技术储备、组织支撑等条件。在上一个五年战略的基础上，未来五年，我爱我家将致力于打造成为“入口级多元一体化居住平台运营商”，满足客户多样化、个性化、品质化、便捷化的居住服务需求，推动经纪人职业化进程，从技能到工具全方位赋能经纪人，从而不断提升客户体验满意度，正式进入平台化发展的新征程。

2020-2025年，公司将充分发挥我爱我家直营业务资源和品牌号召力，通过开展直营合伙、加盟业务、平台模式外延整合产业优质资源，严选优质的品牌、店东和第三方，实现各方共建共赢，推动产业供求高效连接，为客户提供全生命周期、全流程的有品质、有效率、有温度的居住服务。

（三）2020年经营计划

1.业务拓展和城市扩展计划

深耕三大经济圈，稳固市占优势。公司将聚焦京津冀、长三角及粤港澳大湾区进一步寻找具有经济持续增长及人口持续净流入的城市，不断开拓新城。在现有城市，通过直营业务外延扩张紧抓市场机会；在直营业务覆盖弱或无覆盖的市郊或开发区，发力加盟业务，实现门店规模的快速扩张，发挥房客匹配区域的联动优势。

提升新房业务、房屋资管业务的收入占比。提升新房向二手经纪的渗透，加大分销收入；优化房屋资管待租管理，续签和新收优质房源作为增长的突破口，实现相寓保有量的增长。

研发新产品、开辟新业务，带动新的增长引擎。公司由于日益增长的用户数量以及更加频繁的交互，流量溢出效应明显，根据公司现有业务实际，在充分调研的基础上，筛选新业务、新产品，打造产品矩阵，实现多元创收。

加大与第三方平台的合作，共建流量生态。通过线上或线下业务的打通，实现房地产经纪业务目标用户画像与第三方平台用户的精准匹配，进一步优化房地产经纪服务品质。

2.IT 系统建设计划

更加深入广泛地运用大数据、OCR、AI等技术，持续打磨产品、持续提升客户体验、持续为经纪人和运营管理赋能。加大大数据、人工智能等技术的应用，拓展和完善智能

产品与工具；加大运营分析工具的研发，提升运营管理工作效率，助力公司的高效运营。实现平台外部用户的规模化增长，对平台外部客户提供系统、流量、数据的全面系统支持，以及税优、HR等中后台服务，通过科技手段推动有效合作，降低店东的生存成本，提升行业合作效率。围绕安居服务打通产业链上下游，连接公司及第三方的二手房、新房、租赁、商业地产、装修、搬家等多业态平台化运营，通过数字手段推动场景联动，为客户提供全场景的安居服务。

3. 官网升级计划

2020年，我爱我家网计划进一步加快功能的升级和迭代。在VR房源的基础上，推出AI自动讲房和VR远程带看功能，实现看房服务向线上化、数字化转化。

我爱我家网持续增加流量资源投入，进一步提升官网佣金贡献率，尤其是在市占率高且官网投入产出比（ROI）高的城市。在继续延续对二手房和租赁业务的线上获客支持的前提下，官网计划进一步加大在新房和商业地产的流量投入，提升新房和商业地产的官网获客比例。

4. 管理创新计划

探索建立员工长期激励措施，保证组织目标和个人目标趋同一致，带动企业全员为企业目标的达成形成合力。推出积分制，建立员工行为约束机制，将信用管理与执行力建设相结合，提升业务线执行力以应对新的机遇与挑战。加速业务线上化改造，撬动效率、品质提升。本次新冠疫情进一步推动购房行为向线上迁移，公司将围绕流程标准化、业务数据化、场景智能化、服务一体化，重塑交易流程，搭建线上闭环作业体系。

2020年，公司将实施员工持股计划，让奋斗者共享公司经营成果。参与范围主要包括公司及下属子公司（含全资子公司、控股子公司）任职的核心业务骨干、管理人员等正式员工。

5. 人才建设计划

传递公司价值观，强化员工市场认识，避免非理性流失。继续开展企业文化与激励活动，凸显公司文化价值观优势，增强一线员工组织归属感、自豪感、获得感及自我实现成就感。增加人员入口，严把入口的质量关，逐步调整人员的学历结构，优化公司招募分配对接等规则，持续加大公司在经纪人招募上对营运的支持。通过绩效优化、组织管理变革等模式创新给与经纪人新的发展动力，让核心经纪人能够被吸引来留下发挥潜能。基于“我家繁星”培训系统，提升人均培训时数和线上学习活跃度，帮助一线员工

作业增效提质。

6. 服务标准化建设计划

大力实施“线上线下协同服务标准化”建设，以标准引领服务品质升级，制定集团统一的品质服务评价指标体系，推动标准化向门店管理、社区服务、业务流程、后台支持等方面延伸扎根，全力提升服务品质。强化服务意识，提升服务技能，对员工进行专业技能的系统培训，强化员工素质，提升现场服务质量，不断提高公司服务水平。

7. 外延发展计划

全面推进数据治理和优化工作，打造数据中台，建立数据资产体系，规模化服务业务，保证数据质量，更大限度的发挥数据价值，培养对能力复用、协调控制的能力，以及业务创新的差异化构建能力。聚焦完善业务服务矩阵，建设业务中台，促进后端业务资源到前台易用能力的转化，实现快速响应和迭代，加速业务创新，孵化新型业务模式。我爱我家网推进在VR装修和商业地产两个多元化场景的商业化尝试。

相寓将持续提升平台建设，加深线上交互深度，持续优化线上工具提升运营效率。视市场情况尝试开放系统平台，提供中小资产管理运营商一站式解决方案。

（四）风险与对策

1. 可能面临的风险

（1）市场风险

房地产市场向存量房转变，众多房地产经纪公司、线上找房平台、传统房企、物业公司均加入了存量房市场份额的竞争中，公司作为最早进入房地产中介行业的企业，经历多次行业周期和结构化调整，相较美国、欧洲等房地产市场，存量房市场将持续受众多企业追逐，未来的市场竞争预期依然热度不减。

（2）政策风险

2020年，多城市进一步实施一城一策、房住不炒方向不变、房价将总体延续平稳态势，同时提供公共租赁住房或发放租赁补贴保障。总体看，房地产行业的结构性调整在持续，政策环境依然存在较多不确定性因素。

（3）管理风险

在推动新战略落地过程中，可能面临一二线工作协同度、系统支持效率、人力资源配备、新业务条线落地等方面的具体问题，需要考虑避免这些问题对团队和业务的负面影响。

（4）人才竞争风险

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

2. 针对可能面临风险的应对措施

针对以上风险，公司从以下措施进行规避和防范：

（1）集中精力专注于IT系统能力建设

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

（2）合规与高效双管齐下

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

（3）推动经纪人队伍的专业化和复合型发展

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

（4）加强各业务板块间的协同合作

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

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 1 月 10 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 1 月 10 日投资者活动关系记录表

2019 年 2 月 22 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 2 月 22 日投资者活动关系记录表
2019 年 2 月 27 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 2 月 27 日投资者活动关系记录表
2019 年 4 月 23 日	投资者交流会	机构	1.主要内容：公司基本情况，2018 年经营业绩、前景展望及业务状况等。 2.索引：全景网“全景•路演天下”（http://rs.p5w.net/c/000560.shtml）2019 年 4 月 23 日 2018 年度业绩说明会暨投资者交流会
2019 年 4 月 24 日	2018年度业绩网上说明会	个人	1.主要内容：公司基本情况，2018 年经营业绩、前景展望及业务状况等。 2.索引：全景网“全景•路演天下”（http://rs.p5w.net/c/000560.shtml）2019 年 4 月 24 日 2018 年度业绩网上说明会
2019 年 5 月 16 日	2019年云南辖区上市公司投资者网上集体接待日	个人	1.主要内容：2018 年年度报告、公司治理、发展战略、经营状况、融资计划、股权激励和可持续发展等。 2.索引：全景网“全景•路演天下”（http://rs.p5w.net/）2019 年 5 月 16 日 2019 年云南辖区上市公司投资者网上集体接待日
2019 年 7 月 2 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 7 月 3 日投资者活动关系记录表。
2019 年 9 月 9 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 9 月 10 日投资者活动关系记录表。
2019 年 9 月 23 日	实地调研	机构	1.谈论主要内容：对公司基本情况及业务状况进行调研。 2.索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2019 年 9 月 24 日投资者活动关系记录表。
2019 年 1 月－12 月	电话沟通	个人	报告期内累计接听投资者电话95次，多为投资者问询业务经营、定期报告情况、业绩承诺实现情况；利润分配情况，重大资产重组进展、股东人数等相关情况。 公司未提供资料。
2019 年 1 月－12 月	书面问询（深交所互动易）	个人	报告期内回复投资者互动易问询43条，主要问询内容：公司业务发展情况、重大资产重组进展、公司更名情况、业绩承诺情况、股票质押情况、限售股解除限售、股东减持情况、股份回购情况、员工薪酬、利润分配、股东人数等。 索引：深交所互动易（http://irm.cninfo.com.cn）
接待次数		149	
接待机构数量		95	
接待个人数量		274	
接待其他对象数量		0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

1. 报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司重视对投资者的合理回报，重视现金分红政策的一致性、合理性和稳定性。在《公司章程》中明确了利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容、分配形式及现金分红在利润分配中的优先地位、现金分红在利润分配中的比例等内容，并持续完善利润分配政策，增强现金分红透明度。同时，为保持利润分配政策的连续性和稳定性，对投资者形成稳定的回报预期，公司就股东回报事宜进行专项研究论证，并制定了《未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）》，对股东回报加以明确、清晰。公司目前的利润分配政策能实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备。独立董事对股东回报规划及利润分配具体预案发表明确意见，通过尽职履责发挥了应有的作用；股东大会对股东回报规划及利润分配具体预案进行审议时，公司通过提供网络投票表决、邀请中小股东参会等方式多渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和建议，让中小股东拥有充分表达意见和诉求的机会，维护其合法权益。

报告期内，公司严格执行《公司章程》及《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》中有关利润分配政策的相关规定，于2019年6月19日实施完成了《2018年年度权益分派方案》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是。公司2018年年度权益分派方案经2019年4月30日召开的2018年年度股东大会审议通过。上述分配方案符合《公司章程》和《未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》的规定及股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是。公司独立董事对 2018 年度分配预案发表了独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电咨询和回复互动易咨询等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用。公司报告期未对现金分红政策进行调整或变更。

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

（1）2017年度利润分配预案

经公司 2018 年 6 月 6 日召开的 2017 年年度股东大会审议通过，公司以总股本1,811,923,732 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.10 元（含税），本次合计派发现金股利 18,119,237.32 元；同时，以资本公积金向股权登记日 2018 年 6 月 26 日登记在册的公司全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增 543,577,119 股。本次转增完成后，公司总股本相应增加 543,577,119 股，变更为 2,355,500,851 股。

本次权益分派以 2018 年 6 月 26 日为股权登记日，以 2018 年 6 月 27 日为除权除息日。该分配方案于 2018 年 6 月 27 日执行完成。

（2）2018 年度利润分配预案

经公司 2019 年 4 月 30 召开的 2018 年年度股东大会审议通过，公司以扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。

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

（3）2019年度利润分配预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计,本公司2019年度合并报表口径实现归属于母公司所有者的净利润为827,447,871.93元，扣除提取法定盈余公积18,738,142.11元，当年形成未分配利润808,709,729.82元，报告期末的累计未分配利润为1,980,646,676.79元。

经公司2008年6月27日召开的2007年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自2008年6月1日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期投资性房地产公允价值变动形成的收益为18,683,254.78元，扣除所得税影响后，本报告期实际因公允价值变动形成的归属于上市公司股东的收益为14,012,441.09元。截止2019年末，投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为772,137,260.94元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于上市公司股东的收益为579,102,945.71元。根据相关规定，该部分投资性房地产公允价值变动收益由于尚未变现暂不能进行分配。扣除上述因素影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为794,697,288.73元，累计可供分配利润为1,401,543,731.08元。

2019年度母公司报表实现净利润187,381,421.08元，扣除提取的法定盈余公积18,738,142.11元，母公司当年形成的未分配利润为168,643,278.97元，报告期末累计未分配利润为627,482,023.10元。本期母公司投资性房地产公允价值变动形成的收益为3,510,600.00元，扣除所得税影响后，本期因投资性房地产公允价值变动形成的归属于母公司的收益为2,632,950.00元。截止2019年末，母公司投资性房地产公允价值变动累计形成的收益为568,846,312.69元，扣除所得税影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益为426,634,734.52元。剔除母公司投资性房地产公允价值变动产生的影响后，母公司本期形成的可供分配利润为166,010,328.97元，累计可供分配利润为200,847,288.58元。

根据有关法规及《公司章程》规定，公司董事会拟以目前扣除回购股份后的股本2,320,636,878股为基数（总股本2,355,500,851股、回购股份34,863,973股），向全体股东每10股派发现金0.70元（含税），本次合计派发现金股利162,444,581.46元，占合并报表本期可分配利润的20.44%，占母公司报表本期可分配利润的97.85%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为1,239,099,149.62元，母公司报表累计可供分配利润38,402,707.12元。

公司本年度不送红股，不以资本公积金转增股本。

上述 2019 年度利润分配预案尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议通过。

3.公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	162,444,581.46	827,447,871.93	19.63%			162,444,581.46	19.63%
2018 年	162,444,581.46	631,006,557.23	25.74%	199,974,923.41	31.69%	362,419,504.87	57.44%
2017 年	18,119,237.32	72,890,641.65	24.86%	0.00		18,119,237.32	24.86%

注：（1）本公司 2019 年度合并报表实现归属于母公司所有者的净利润为 827,447,871.93 元，扣除提取法定盈余公积 18,738,142.11 元以及本期投资性房地产公允价值变动形成的收益中归属于上市公司股东的收益 14,012,441.09 元（扣除所得税后），合并报表本期形成的可供分配利 794,697,288.73 元。2019 年度拟派发派发现金股利 162,444,581.46 元，占本期形成的可供分配利

润的 20.44%。

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

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

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.70
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,320,636,878
现金分红金额（元）（含税）	162,444,581.46
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0
现金分红总额（含其他方式）（元）	162,444,581.46
可分配利润（元）	200,847,288.58
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
本公司《公司章程》对现金分红政策已作出明确规定，《公司章程》规定 “每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%”。根据公司《未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）》，鉴于公司发展阶段属快速成长期，主营业务对资金的需求量较大，且有重大资金支出安排，公司计划未来三年内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的 20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2019 年度，公司拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。公司本期不送红股，不以资本公积金转增股本。该分配预案尚需提交公司 2019 年年度股东大会批准。	

三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产	何道峰（本公	公司 2011	1.为避免潜在的同业竞争，何道峰先生承诺其控制的企业	2011	持续	持续履行过程中，为长期

重组时所作承诺	司及西南商业大厦股份有限公司的原实际控制人）	年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	将不会直接或间接经营任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不会投资或新设立任何与昆百大及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。 2.为规范和减少关联交易，何道峰先生承诺，在本次交易完成后，其及其控制的其他企业将尽量减少与昆百大发生关联交易；若有不可避免的关联交易，将与昆百大依法签订协议，履行合法程序，并按照有关法律、法规、昆百大《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批事宜，从根本上杜绝通过关联交易损害昆百大及其他股东合法权益的情形发生。	年12月27日	履行	有效承诺。截至目前，无违反承诺的情形。
资产重组时所作承诺	昆明百货大楼(集团)股份有限公司	公司 2011 年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	关于现金分红的承诺：本公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。	2011年12月27日	持续履行	该承诺为长期承诺，截至目前，公司无违反承诺的情形，均按公司章程规定，严格履行现金分红承诺。
资产重组时所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇； 昆百大控股股东太和先机； 参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	减少和规范关联交易的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。 2.参与业绩承诺的交易对方承诺，将按照有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及其及其控制的相关企业的关联交易进行表决时，回避表决。 3.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用昆百大及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求昆百大及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与昆百大及其子公司的关联交易；对无法避免或有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害昆百大及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给昆百大或其子公司造成的一切损失，承担赔偿责任。 上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有昆百大股份及依照有关规定被认定为昆百大关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。	2017年2月24日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇； 太和先机； 参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	避免同业竞争的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 2.参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务；其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司的主	2017年2月24日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

			营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与对昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。 3.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保昆百大及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；将不利用昆百大股东的身份，进行其他任何损害昆百大及其子公司权益的活动；如其及相关企业从任何第三者获得的任何商业机会与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知昆百大，并尽力将该等商业机会让与昆百大及其子公司；如昆百大认定其或其投资或控制的相关企业正在或将要从事的业务与昆百大及其子公司存在同业竞争，其及其投资或控制的其他企业将终止或向无关联第三方转让相关企业的有关业务和资产；如其及其控制的其他企业与昆百大及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑昆百大及其子公司的利益。其对因违反上述承诺及保证而给昆百大造成的经济损失承担赔偿责任。 除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。			
资产重组时所作承诺	参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	股份锁定的承诺： 1.参与业绩承诺的交易对方通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。同时，为保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，承诺人于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分如下三期解禁（解禁股份数量应扣除依据承诺人按《发行股份及支付现金购买资产协议》中关于“业绩承诺和补偿”及“期末减值测试与补偿”的约定应向昆百大补偿金额及本次交易中昆百大向我爱我家房地产经纪股东发行股份的价格计算得出的股份数量。本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照下述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行）：	2017年2月24日	按规定履行	限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。
			①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%；		12 个月	鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第一年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第一期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2018 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 1 月 2 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
			②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁 30%；		24 个月	鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第二年业绩承诺的净

						利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第二期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2019 年 5 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 5 月 13 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
			③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%锁定股份可全部解禁。		36 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
			2.若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。 承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。		按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	不参与业绩承诺的交易对方东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	股份锁定的承诺： 1.东银玉衡、瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份，自发行结束之日起 36 个月内不得转让。	2017年2月24日	36 个月	限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
			2.要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳承诺，其通过本次交易取得的昆百大股份，自发行结束之日起 12 个月内不得转让。		12 个月	限售期限自 2017 年 12 月 29 日开始。 鉴于该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2018 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成。该承诺已履行完毕。
			3.若本次交易完成后，承诺人担任昆百大董事或高级管理人员，则其通过本次交易取得的昆百大股份的锁定期还需遵守《公司法》关于股份有限公司的董事、监事及高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有该公司股份总数的 25%的限制及其他相关限制。 承诺人本次交易所认购昆百大新股的限售期，最终将按照中国证监会或深圳证券交易所的审核要求执行。		按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	昆百大控股股东、本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	股份锁定的承诺： 1.本次交易配套募集资金认购对象太和先机承诺，在本次交易中认购的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不进行转让；本次发行完成后，由于昆百大送股、转增股本等原因增持的公司股份，亦遵守上述锁定期安排。	2017年2月24日	36 个月	本次非公开发行股份募集配套资金的发行工作已完成，本次发行的新增股份于 2018 年 2 月 5 日上市。太和先机在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕，限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。截至目前，无违反承诺情形。
			2.太和先机本次重大资产重组前持有的 226,289,043 股昆百大股份自本次交易募集配套资金非公开发行的股份上市之日起 12 个月内不转让；上述股份如因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦应遵守上述锁定安排。	2017年8月14日	12 个月	太和先机持有该部分股份的原锁定期自 2015 年 4 月 24 日至 2018 年 4 月 23 日。由于太和先机就该部分股份继续遵守自公司重

资产重组时所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇	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	股份锁定的承诺： 本次重大资产重组前，谢勇持有 100,000,000 股昆百大股份，谢勇控制的太和先机持有 226,289,043 股昆百大股份。上述股份自本次募集配套资金非公开发行的股份上市之日起 12 个月内不转让；上述股份因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦遵守上述锁定安排。	2017 年 8 月 14 日	12 个月	大资产重组募集配套资金非公开发行的股份上市之日 2018 年 2 月 5 日起 12 个月内不转让的承诺，因此该部分股份的锁定期延长至 2019 年 2 月 4 日。鉴于该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2019 年 2 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 2 月 11 日在深圳证券交易所上市流通。 同时，本次重大资产重组前谢勇持有 100,000,000 股股份的 12 个月不转让期限已于 2019 年 2 月 4 日届满。 上述承诺已履行完毕。
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、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	关于 60 个月内不谋求上市公司实际控制权的承诺： 为保证昆百大控制权的稳定性，本次交易完成后，承诺人认可并尊重谢勇作为昆百大实际控制人的地位，不对谢勇在昆百大经营发展中的实际控制地位提出任何形式的异议。自本次交易完成后 60 个月内，承诺人不谋求上市公司的控制权，且其中刘田和新中吉文不与本次交易除刘田/新中吉文以外的其他交易对方及昆百大其他股东、徐斌和茂林泰洁不与本次交易除徐斌/茂林泰洁以外的其他交易对方及昆百大其他股东、其他承诺人不与本次交易的其他交易对方及上市公司其他股东通过口头或书面的一致行动协议、约定或安排谋求共同扩大对昆百大表决权的数量。	2017 年 3 月 19 日	60 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇； 太和先机； 参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	保证上市公司独立性的承诺： 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用昆百大的资金、资产；不以昆百大资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。	2017 年 2 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	业绩承诺的补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌；太和先机	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金	业绩承诺及补偿安排： 1.自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家房地产经纪有限公司截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。 2.我爱我家房地产经纪各利润补偿年度的实际净利润由双方认可的本公司届时聘请的具有证券业务资格的会计师事务所出具《专项审核报告》予以确定。若自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家房地产经纪截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的实际	2017 年 6 月 4 日	3 个会计年度	根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告（2017 年度）、（2018 年度）、（2019 年度），截至 2019 年 12 月 31 日，我爱我家房地产经纪 2017 年度、2018 年度及 2019 年度实现的经审计的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径

		所做承诺	累积净利润数低于当年累积净利润预测数的，业绩承诺的补偿义务人按照《标的资产业绩承诺补偿协议》及《标的资产业绩承诺补偿之补充协议》的约定履行补偿义务。			下归属于母公司股东的累积净利润为 187,511 万元，已完成业绩承诺方作出的业绩承诺，无须补偿。该承诺已履行完成。
资产重组时所作承诺	昆百大董事及高级管理人员	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 不无偿或以不公平条件向其他单位或个人输送利益，不采用其他方式损害公司利益；对本人职务消费行为进行约束；不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；本承诺函出具日后至本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，承诺人届时将按照最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。	2017 年 6 月 4 日	履行完毕	本次重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项已于 2017 年 12 月 29 日实施完成；本次重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项已于 2018 年 2 月 5 日实施完成；本次重大资产重组标的公司北京我爱我家房地产经纪有限公司已完成业绩承诺方作出的业绩承诺。本公司未出现即期回报被摊薄的情况。该承诺已履行完毕。
	谢勇； 太和先机		公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺公司或者股东造成损失的，承诺人依法承担补偿责任。	2017 年 6 月 4 日	按规定履行	
资产重组时所作承诺	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、东银玉衡、瑞德投资、要嘉佳、赵铁路、西藏利禾、太合达利、执一爱佳	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	关于不担任/不向昆百大推荐董事、监事及高级管理人员的承诺： 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。 2. 自然人交易对方刘田、徐斌、张晓晋、李彬、陆斌斌、要嘉佳、赵铁路承诺，本次交易完成后 60 个月内，其不担任昆百大董事、监事及高级管理人员。	2017 年 3 月 19 日	60 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	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	未来 60 个月不放弃上市公司控制权的承诺： 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； 2. 自本次交易完成之日起 60 个月内，不减持本人直接或间接持有的上市公司股份，并将根据资本市场情况及本人实际需要，适时增持上市公司股份，并按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定披露、执行股票交易事项。	2017 年 8 月 14 日	60 个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	本次重大资产重组募集配套资金认购对象天津海立方舟投资管理有限公司	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	关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。	2018 年 1 月 24 日	12 个月	海立方舟和中建新城在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。 鉴于该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2019 年 2 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公
	本次重大资产重组募集配套资金认购对象		关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。	2018 年 1 月 25	12 个月	

	青岛中建新城投资建设有限公司	配套资金所做承诺		日		司办理完成，并于 2019 年 2 月 11 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。
资产重组时所作承诺	我爱我家控股集团股份有限公司及其全体董事、监事、高级管理人员	公司 2018 年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金所做承诺	关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规及规范性文件的要求，保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。	2018 年12月 17日	承诺终止	经公司 2019 年 5 月 17 日召开的第九届董事会第三十六次会议审议通过，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项，该等承诺相应终止。
	南昌中环互联信息服务股份有限公司		关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 本公司保证为本次交易所披露或提供的信息均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司承诺向上市公司及相关中介机构所提供本次交易相关信息、资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息、资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。	2018 年12月 17日	承诺终止	
	曹炒炒;陈彬;共青城华同瑞融投资管理合伙企业(有限合伙);共青城基业长青投资合伙企业（有限合伙);广州独角兽股权投资基金合伙企业（有限合伙）;郭林生;刘持彬;刘持海;刘鹏;马天佑;秦帅辉;深圳市同泽投资顾问有限公司;唐山协兴投资合伙企业（有限合伙);同聚庐山（深圳）投资中心（有限合伙);涂叶飞;新余高新区瑞融投资中心（有限合伙）;熊衍贵;余太昌;周卫春		交易对方关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 1.根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规及规范性文件的要求，本承诺人保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2.本承诺人声明向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实的、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，系准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3.本承诺人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4.在参与本次交易期间，本承诺人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深交所的有关规定，及时向我爱我家披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 5.本承诺人保证，如违反上述承诺及声明，对由此而引发的相关各方的全部损失将愿意承担个别和连带的法律责任。	2018 年12月 17日	承诺终止	

资产重组时所作承诺	我爱我家及其董事、监事、高级管理人员；交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）、田春杉、南通沃富金信股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙）、上海唯猎创业投资中心（有限合伙）	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	关于提供信息真实性、准确性和完整性的承诺： 1.本次交易中所提供的所有材料与信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就所提供材料和信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2.如本次交易所披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在我爱我家拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未报送其身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，其锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2019年4月16日、2019年4月10日	履行完毕	经公司 2019 年第一次临时股东大会批准，公司于 2019 年 5 月 20 日完成标的资产转让给我爱我家房地产经纪的工商变更登记手续；并于 2019 年 5 月 31 日完成标的公司交割。 该承诺已履行完毕。
资产重组时所作承诺	我爱我家控股股东西藏太和先机投资管理有限公司；我爱我家及太和先机之实际控制人谢勇；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	减少和规范关联交易的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。 2.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用我爱我家及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求我爱我家及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与我爱我家及其子公司的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害我爱我家及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给我爱我家或其子公司造成的一切损失承担赔偿责任。 上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有我爱我家股份及依照有关规定被认定为我爱我家关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。	2019年4月16日、2019年4月10日	按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	避免同业竞争的承诺： 1.谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。将不利用我爱我家股东的身份，进行其他任何损害我爱我家及其子公司权益的活动。 2.参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与我爱我家及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务。其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争	2019年4月16日、2019年4月10日	按规定履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

			关系的业务或活动。 3.谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保我爱我家及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；如其及相关企业从任何第三者获得的任何日常业务经营机会与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知我爱我家，并尽力将该等商业机会让与我爱我家及其子公司；如我爱我家认定其或其投资或者控制的相关企业正在或将要从事的业务与我爱我家及其子公司存在同业竞争，其及其投资或者控制的其他企业将进行减持直至全部转让相关企业持有的有关资产和业务；如其及其控制的其他企业与我爱我家及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑我爱我家及其子公司的利益。 其对因违反上述承诺及保证而给我爱我家造成的经济损失承担赔偿责任。 除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，上述承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在承诺函项下其它承诺及保证的效力。			
资产重组时所作承诺	参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	业绩承诺与补偿： 业绩承诺的补偿义务人谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行承诺，自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 7,000 万元、15,000 万元及 24,000 万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于上述当年累积承诺净利润数的，则补偿义务人向我爱我家房地产经纪进行补偿。	2019 年 4 月 16 日	36 个月	根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2019 年度重大资产购买之 2019 年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告（2019 年度），2019 年度，蓝海购实现扣除非经常性损益影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的净利润 8,735 万元，已达到业绩承诺的净利润数。 该承诺持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、田春杉、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	持有标的资产合法、完整、有效性的承诺： 1.蓝海购不存在股东出资不实、抽逃出资以及其他影响其合法存续、正常经营的情况。 2.承诺人作为蓝海购的股东，合法、完整、有效地持有蓝海购股权；不存在代其他主体持有或委托他人持有蓝海购股权的情形。承诺人依法有权处置该部分股权。该部分股权产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制的情形，不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形。 3.在本次交易实施完成前，承诺人将确保标的资产产权清晰，不发生抵押、质押等权利限制的情形，不发生涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情形。 如果上述承诺不实，承诺人愿意承担相应的法律责任。	2019 年 4 月 10 日	履行完毕	截至 2019 年 5 月 31 日，标的公司交割已经完成，标的资产已过户至我爱我家房地产经纪名下。 该承诺已履行完毕。
资产重组时所作承诺	谢勇； 太和先机； 交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限	保证上市公司独立性的承诺： 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用我爱我家的资金、资产；不以我爱我家资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。	2019 年 4 月 16 日、2019 年 4 月	持续履行	(1) 截至 2019 年 5 月 31 日，标的公司交割已经完成，标的资产已过户至我爱我家房地产经纪名下。未参与业绩承诺的交易对

	田春杉、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎	公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺		10 日		方田春杉、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎关于保证上市公司独立性的承诺已履行完毕。 （2）谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行关于保证上市公司独立性的承诺仍在持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	我爱我家董事及高级管理人员； 谢勇； 太和先机	公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 我爱我家董事及高级管理人员承诺，不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，不采用其他方式损害公司利益；对本人的职务消费行为进行约束；不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；本承诺函出具日后至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，承诺人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，将依法承担补偿责任。 谢勇、太和先机承诺，不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，承诺人将依法承担补偿责任。	2019 年 4 月 16 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
其他对公司中小股东所作承诺	谭爱平、陈春苗、宋婵	公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司以现金方式认购东莞我爱我家房地产经纪有限公司新增注册资本 102 万元计 51%的股权	在本次增资事项中，东莞爱家原股东谭爱平、陈春苗、宋婵承担业绩承诺及业绩补偿义务，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，东莞爱家实现的、经西藏云百认可的审计机构审计后扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润合计 2,100 万元，2019 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，东莞爱家累计净利润目标分别为 600 万元、1300 万元和 2100 万元，上述目标不单独作为业绩考核指标。在上述业绩承诺期结束后，若东莞爱家实现的累积实际净利润数小于累积承诺净利润数的，则补偿义务人谭爱平、陈春苗、宋婵以现金方式向西藏云百进行补偿。业绩补偿上限为 500 万元。	2019 年 6 月 27 日	2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
承诺是否及时履行			是				
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用				

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

盈利预测资产	预测起始	预测终止	当期预测业	当期实际业	未达预测的原	原预测披	原预测披露索引

或项目名称	时间	时间	绩（万元）	绩（万元）	因（如适用）	露日期	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2017 年 1 月 1 日	2019 年 12 月 31 日	70,000.00	71,812.52	不适用	2017 年 11 月 4 日	《昆明百货大楼（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（六次修订稿）》刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日	7,000.00	8,735.00	不适用	2019 年 5 月 9 日	《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

√ 适用 □ 不适用

（1）针对公司发行股份及支付现金购买我爱我家房地产经纪 84.44%股权涉及的业绩承诺及补偿事项，公司与本次交易对方中的业绩承诺补偿义务人签署了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿协议》及《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司之标的资产业绩承诺补偿之补充协议》，业绩承诺的补偿义务人刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、太和先机承诺，自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家房地产经纪截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润(经双方认可并由本公司聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告确认，以下简称“累积净利润”）分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。若自 2017 年 1 月 1 日起，我爱我家房地产经纪截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的实际累积净利润数低于当年累积净利润预测数的，则补偿义务人当年应对本公司予以补偿。

（2）针对公司子公司我爱我家房地产经纪以支付现金的方式购买蓝海购 100%的股权涉及的业绩承诺及补偿事项，我爱我家房地产经纪与本次交易对方中的业绩承诺方及补偿义务人签署了《关于湖南蓝海购企业策划有限公司之业绩承诺补偿协议》，业绩承诺方及补偿义务人谢照、黄磊、胡洋及湖南玖行承诺，蓝海购自 2019 年 1 月 1 日起，截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的累积承诺净利润数分别不低于 7,000 万元、15,000 万元及 24,000 万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于

上述当年累积承诺净利润数的，则业绩承诺方及补偿义务人向我爱我家房地产经纪进行补偿。

（3）2019 年 6 月 27 日，本公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司与谭爱平、陈春苗、宋婵、东莞我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“东莞爱家”）签订增资协议，西藏云百以现金方式出资 1,275 万元认购东莞爱家新增注册资本 102 万元。本次增资完成后，东莞爱家注册资本由 98 万元增加至 200 万元，西藏云百持有其 51%的股权。在本次增资事项中，东莞爱家原股东谭爱平、陈春苗、宋婵承担业绩承诺及业绩补偿义务，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，东莞爱家实现的、经西藏云百认可的审计机构审计后扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润合计 2,100 万元，2019 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，东莞爱家累计净利润目标分别为 600 万元、1300 万元和 2100 万元，上述目标不单独作为业绩考核指标。在上述业绩承诺期结束后，若东莞爱家实现的累积实际净利润数小于累积承诺净利润数的，则补偿义务人谭爱平、陈春苗、宋婵以现金方式向西藏云百进行补偿。业绩补偿上限为 500 万元。针对上述业绩承诺及补偿事宜，西藏云百与谭爱平、陈春苗、宋婵签订了《业绩承诺补偿协议》及其补充协议。西藏云百上述增资金额未达到临时披露的标准，无须单独就上述增资事项披露相关临时公告。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

√ 适用 □ 不适用

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

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2017年度重大资产重组之2019年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告（2019年度）》【安永华明（2020）专字第60467384_A01号】，截至2019年12月31日，我爱我家房地产经纪2017年度、2018年度及2019年度实现的经审计的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为187,511.00万元，已完成业绩承诺方作出的业绩承诺，完成率104.17%。

公司委托北京亚超资产评估有限公司对我爱我家房地产经纪股东全部权益在2019年12月31日的市场价值进行了评估并出具了《我爱我家控股集团股份有限公司因业绩承

诺涉及期末减值测试之北京我爱我家房地产经纪有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》(北京亚超评报字(2020)第A132号)，根据上述评估报告，本次交易置入资产未发生减值。

（2）关于公司控股子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权事项涉及的业绩承诺完成及商誉减值测试情况

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于2019年度重大资产购买之2019年度业绩承诺实现情况说明的鉴证报告（2019年度）》（安永华明（2020）专字第61480299_A02号），2019年度，蓝海购实现扣除非经常性损益影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的净利润8,735万元，已达到业绩承诺的净利润数，完成率124.78%。

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

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

□适用 √不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

1.经本公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议审议同意的会计政策变更情况

（1）财政部于 2017 年 3 月 31 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量>的通知》(财会[2017]7 号)、《关于印发修订<企业会计准则第 23 号--金融资产转移>的通知》(财会[2017]8 号）和《关于印发修订<企业会计准则第 24 号--套期会计>的通知》(财会[2017]9 号)；于 2017 年 5 月 2 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 37 号--金融工具列报>的通知》(财会[2017]14 号)。针对修订后的《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号--套期会计》和《企业会计准则第 37 号--金融工具列报》(以下统称“新金融工具准则”）四项会计准则，要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。

（2）财政部于2018年6月15日发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），对一般企业财务报表格式进行修订。根据该文件要求，公司需对会计政策相关内容进行相应调整，并按照该文件规定的一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制公司的财务报表。

经本公司2019年4月7日分别召开的第九届董事会第三十二次会议和第九届监事会第十八次会议同意，按照财政部发布的上述通知及新修订的企业会计准则的规定和要求，公司对相关原会计政策进行相应变更。变更日期根据财政部上述通知及上述企业会计准则规定的起始日期执行。与财务报表格式相关的会计政策变更是对原财务报表列报项目作出的合并、分拆、新增调整，仅对公司财务报表格式和报表项目列报产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生任何影响。根据新金融工具准则的衔接规定，公司无需追溯调整前期可比数，公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

2.经本公司 2019 年 8 月 25 日召开的第九届董事会第三十九次会议审议同意的会计政策变更情况

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）。要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和上述通知的要求编制 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

按照上述通知的规定和要求，经本公司2019年8月25日分别召开的第九届董事会第三十九次会议和第九届监事会第二十三次会议同意，公司结合具体情况对相关原会计政策进行相应变更，并于上述文件规定的起始日按照规定的一般企业财务报表格式编制公司财务报表。本次会计政策变更仅对财务报表格式和部分项目填列口径产生影响，对公司资产总额、负债总额、净资产、营业收入、净利润均无实质性影响。

3.经本公司 2020 年 4 月 28 日召开的第九届董事会第四十五次会议审议同意的会计政策变更情况

（1）财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 14号——收入〉的通知》(财会[2017]22 号)（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业，自2020年1月1日起施行；财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会[2019]8号）（以下简称“新非货币性资产交换准则”），要求所有执行企业会计准则的企业自2019年6月10日起施行；

（2）财政部于2019年5月16日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12号——

债务重组〉的通知》（财会[2019]9号）（以下简称“新债务重组准则”），要求所有执行企业会计准则的企业自2019年6月17日起施行；

（3）财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）（以下简称“修订通知”），对合并财务报表格式进行了修订，要求执行企业会计准则的企业按照修订通知的要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。

按照上述通知及企业会计准则的规定和要求，经本公司 2020 年 4 月 28 日分别召开的第九届董事会第四十五次会议和第九届监事会第二十六次会议同意，公司结合具体情况对相关原会计政策进行相应变更。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，根据准则衔接规定，公司将执行该准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整；公司自 2019 年 6 月 10 日、2019 年 6 月 17 日分别执行新非货币性资产交换准则和新债务重组准则，根据准则衔接规定，公司无需对 2019 年 1 月 1 日之前发生的交易或事项进行追溯调整；公司 2019 年度及以后期间的合并财务报表按照修订通知的要求编制，本次合并财务报表格式的变化是对原合并财务报表项目做出的分拆、增补调整，仅对公司财务报表列示产生影响，对公司当期及前期的财务状况、经营成果和现金流量不产生任何影响。

上述事项具体内容详见公司分别于 2019 年 4 月 9 日、2019 年 8 月 27 日、2020 年 4 月 30 日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的 2019-025 号、2019-075 号、2020-022 号《关于会计政策变更的公告》。

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

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□适用 √不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期纳入合并范围内的子公司共150家，其中本期新设11家、非同一控制下企业合并新增14家、注销3家。具体情况详见本报告第四节之“七、主要控股参股公司分

析、报告期取得和处置子公司的情况”及本报告“第十二节财务报告之“八、合并范围的变更”。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	163 万元
境内会计师事务所审计服务的连续年限	27 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3 年

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □不适用

1.分别经公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议及 2019 年 4 月 30 日召开的 2018 年年度股东大会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年年报审计机构及内部控制审计机构。实际支付 2019 年度财务报告审计费用 123 万元、内部控制审计费用 40 万元，合计 163 万元。

2. 2018 年，因拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务股份有限公司 100%股权并募集配套资金之重大资产重组事项，经公司 2018 年 12 月 17 日召开的第九届董事会第二十五次会议同意，公司聘请中信建投证券股份有限公司为独立财务顾问。经公司 2019 年 5 月 17 日召开的第九届董事会第三十六次会议同意，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项。本报告期支付财务顾问服务费用 200 万元。

3. 2019 年，因本公司控股子公司我爱我家房地产经纪拟以支付现金的方式购买蓝海购 8 名股东合计持有的蓝海购 100%股权之重大资产购买事项，经公司 2019 年 4 月 16 日召开的第九届董事会第三十四次会议同意，公司聘请国泰君安证券股份有限公司为独立财务顾问，共应支付财务顾问费 200 万元，本报告期已支付完毕。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √不适用

十一、破产重整相关事项

□适用 √不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

本报告期内，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期及披露索引
公司及子公司 2019 年度发生诉讼、仲裁事项 1,594 件。主要涉及房屋买卖合同、房屋租赁合同、劳动关系、财产损害关系、财产损害赔偿责任、委托合同、服务合同、物业服务、建设工程合同、生命权、健康权、身体权等类型纠纷。	29,115.92 万元（其中，被诉案件 925 起，涉案金额 15,361.35 万元。起诉案件 669 起,涉案金额 13,754.57 万元）	否	已结案 1,090 件，尚有诉讼阶段事项 409 件，执行阶段事项 95 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 12,165.16 万元。其中，被诉案件最终判决及和解金额 2,540.58 万元，实际履行金额 1,866.08 万元；公司起诉追索房款、租金、服务佣金、违约金等事项的最终判决及和解金额 9,624.58 万元，实际到账金额 3,256.57 万元。	不适用，未达到临时披露标准。

十三、处罚及整改情况

□适用 √不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□适用 √不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□适用 √不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1. 与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京五八信息技术有限公司及其分公司	持有公司5%以上股份的法人一致行动人	向关联人采购服务产品	采购房产网络推广服务产品	根据市场定价原则，双方协商确定	市场价格	12,187.21	51.6%	8,600	否	定期结算	不适用	2019年4月9日	《关于控股子公司2019年度日常关联交易预计的公告》（2019-031号）刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司					市场价格	10,086.70	42.7%	11,200	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司及其分公司					市场价格	1,045.45	4.4%	8,200	否	定期结算	不适用		
合计				--	--	23,319.36	--	28,000		--	--	--	--
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）	2019年度，根据日常业务需求，公司控股子公司我爱我家房地产经纪及其下属子公司预计因房产网络推广服务产品采购发生的日常关联交易年度采购金额为28,000万元，其中预计向北京五八信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过8,600万元，实际发生额为12,187.21万元；向瑞庭网络技术（上海）有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过11,200万元，实际发生额为10,086.70万元；向五八同城信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过8,200万元，实际发生额为1,045.45万元。报告期内，公司向关联人采购服务产品的定价原则、结算方式等与预计情况一致，总计发生额为23,319.36万元，未超出预计获批金额。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

注：经公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过，根据日常业务需求情况，2019 年，本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司及其下属子公司拟与 58 集团旗下的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五八同城信息技术有限公司及上述公司的分公司分别签订相关服务合同，向上述公司采购 anjuke.com 以及 58.com 平台的房产网络推广服务产品，预计 2019 年采购金额合计 28,000 万元。

2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

□适用 √不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3. 共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4. 关联债权债务往来

√适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

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

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
北京五八信息技术有限公司	持有公司5%股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否	293.61		223.61			70.00
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		224.56				224.56
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司的联营企业	应收代理服务费	否	459.79					459.79
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	有利于促进公司生产经营，促进交易的达成，实现双方共赢发展。								

5. 其他重大关联交易

√适用 □不适用

关于关联方所持控股子公司少数股权转让的事项

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产”）是本公司全资子公司云南百大房地产有限公司与本公司关联方华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）的共同投资企业，其注册资本为 5,000 万元，其中，云百大地产持有其 3,000 万元出资计 60%的股权，华夏西部持有其 2,000 万元出资计 40%的股权。为减少因关联方共同投资而形成的关联交易，双方协商拟由云百大地产收购华夏西部所持野鸭湖房地产 40%少数股权，该事项已经公司 2019 年 2 月 18 日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。此后，鉴于本次交易的相关

交易事项需进一步补充、完善，经与各方沟通后，综合考虑各项因素，经公司 2019 年 3 月 4 日召开的第九届董事会第二十九次会议公司审议批准，公司决定暂停本次交易，并取消拟审议本次交易的 2019 年第一次临时股东大会。

后为彻底解决野鸭湖房地产因关联方共同投资而形成的关联交易，华夏西部拟将其持有的野鸭湖房地产40%的股权以24,000万元的转让价款转让给本公司非关联方苏州中尧物业管理有限公司。经本公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议同意，云百大地产同意放弃对上述野鸭湖房地产40%股权享有的优先购买权。上述转让完成后，野鸭湖房地产仍为本公司的控股子公司，云南百大房地产有限公司仍持有其60%股权，苏州中尧物业管理有限公司持有其40%股权。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2019 年度日常关联交易预计事项	《关于控股子公司 2019 年度日常关联交易预计的公告》（2019-031 号）	2019年4月9日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于关联方所持控股子公司少数股权转让的事项	《第九届董事会第二十六次会议决议公告》（2019-001 号）	2019年1月8日	
	《关于全资子公司就收购其控股子公司少数股东股权签署股权转让意向协议暨关联交易的公告》（2019-003 号）		
	《第九届董事会第二十八次会议决议公告》（2019-012 号）	2019年2月19日	
	《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-013 号）		
	《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知》（2019-014 号）		
	《第九届董事会第二十九次会议决议公告》（2019-018 号）	2019年3月5日	
	《关于取消 2019 年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-019 号）		
	《关于对深圳证券交易所关注函及中国证券监督管理委员会云南监管局问询函回复的公告》（2019-020 号）		
	《第九届董事会第三十二次会议决议公告》（2019-023 号）	2019年4月9日	
	《关于全资子公司放弃其控股子公司少数股权转让优先购买权暨关联交易的公告》（2019-032 号）		

6. 其他关联交易

（1）增资入股上海亦我信息技术有限公司事项

经公司 2019 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，本公司以现金出资人民币 1,777.7778 万元认购上海亦我信息技术有限公司（以下简称“上海亦我”）新增注册资本人民币 1.3374 万元。鉴于本次增资前，上海亦我的股东之一上

上海瑞家信息技术有限公司（以下简称“上海瑞家”）与本公司持股 5%以上股份的股东五八有限公司均受同一实际控制人控制，本公司本次增资入股上海亦我构成与上海瑞家的关联方共同投资。报告期内，上述增资款已全部支付，工商变更登记手续已于 2019 年 3 月 21 日办理完成。上述增资完成后，上海亦我的注册资本由人民币 12.0370 万元增至人民币 13.3744 万元，其中，本公司持有其 9.9997%的股权。该事项具体内容详见公司于 2019 年 1 月 25 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》（2019-007 号）。

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

十七、重大合同及其履行情况

1.托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

√ 适用 □ 不适用

报告期主要租入情况：

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

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

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

④经公司2003年6月28日召开的2002年度股东大会同意，本公司将位于昆明市东风西路99号（现已变更为东风西路1号）的固定资产新纪元广场B座商场分割为若干个销售单位进行出售，再由本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。鉴于昆明百货大楼商业有限公司于2009年年末后陆续与资产持有方商签的租赁合同期限已于2015年末到期，经商业公司与资产持有方沟通，形成租赁方案提交该物业最高权力机构业主大会投票表决同意后，经本公司2016年12月9日召开的第八届董事会第四十九次会议审议通过，商业公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额4,600万元（含税）继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，新纪元广场B座产权商场总面积为20,173.52平方米，租赁期限六年，六年预计合计支付租金总额27,600万元。本报告期昆明百货大楼商业有限公司实际支付租金4,169.56万元。

⑤经公司2005年12月29日召开的第五届董事会第九次会议审议通过，公司将全资子公司家电公司用于商业经营的昆明新纪元广场停车楼1-2层商场（以下简称“C座产权商场”）分割为429个单位销售，再由家电公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理，租赁期限为6年。上述售后返租于2011年12月31日到期后，家电公司与C座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至2015年12月31日。在上述租赁合同到期后，家电公司与C座产权商场业主委员会就续租事宜进行反复沟通谈判，形成最终租赁方案。经本公司2017年8月24日召开的第九届董事会第三次会议审议通过，家电公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额1,073.66万元（含税）继续租赁C座产权商场进行家电零售经营，租赁期限六年，自2016年1月1日起至2021年12月31日止。六年预计合计支付租金总额6,441.96万元。本报告期昆明百货大楼（集团）家电有限公司实际支付租金1,073.36万元。

⑥本公司的全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司分别与资产持有方商签租赁合同，其中，租赁新都会购物中心954个销售单位（面积合计11,366.30平方米），本报告期确认租金1,622.96万元；租赁百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心498个销售单位（面积合计4,391.16平方米），本报告期确认租金596.82万元。

报告期主要出租情况：

①经公司2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议审议通过，本公司全资子公司商业管理公司从新百房地产租赁的百大国际派A座写字楼部分房屋（面积为35,351.83平方米）及200个车位转租给昆明高新区孵化器管理中心作为经营办公使用。并于2017年2月28日与昆明高新技术产业开发区孵化器管理中心签订《房屋租赁合同》，租赁期限10年，自2017年3月1日至2027年2月28日止，上述物业10年合计租金预计约为29,293.3748万元。商业管理公司报告期内实现租金收入2,295.60万元。

②本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现出租收入4,810.41万元；

③本公司全资子公司昆明新西南商贸有限公司对外出租新西南广场地下二层至地上七层（面积合计72,706.24平方米），报告期内实现出租收入4,202.05万元；

④本公司子公司昆明创卓商贸有限责任公司对外出租昆明走廊一期地上一至四层的65间商铺及地下首层的136间商铺（面积合计4,546.42平方米），报告期内实现出租收入277.58万元；

⑤本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心（面积合计15,769.30平方米），报告期实现出租收入515.07万元；对外出租新都会购物中心，报告期实现出租收入495.94万元。

⑥本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租大理泰业国际广场商业综合楼（面积合计 75,510.00 平方米）,报告期实现出租综合收入 7,631.01 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

□适用 √不适用

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

2. 重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百货大楼商业有限公司	2017年3月17日公告编号：2017-025 号；2017年7月12日公告编号：2017-049 号	10,000.00	2017 年 12 月 27 日	0.00 注 1	抵押担保 连带责任保证担保	1 年	是	否
云南百大新百房地产有限公司	2015年11月6日公告编号：2015-097 号	24,000.00	2015 年 12 月 25 日	0.00 注 2	抵押担保 连带责任保证担保	4 年	是	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号：2016-013 号	13,000.00	2016 年 4月7日	0.00 注 3	抵押担保 连带责任保证担保	3 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038 号；2018 年 7 月 4 日公告编号：2018-078 号；	80,000.00	2018 年 6 月 29 日	0.00 注 4	连带责任保证担保	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038 号；2018 年 7 月 27 日公告编号：2018-078 号；	80,000.00	2018 年 7 月 25 日	0.00 注 5	连带责任保证担保	1 年	是	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038 号；2018 年 12 月 19 日公告编号：2018-123 号；	10,000.00	2018 年 12 月 14 日	4,491.00 注 6	抵押担保 连带责任保证担保	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号：2018-038 号；2019 年 1 月 12 日公告编号：2019-004 号	80,000.00	2019 年 1月5日	30,000.00 注 7	连带责任保证担保	1 年	否	否

昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2018 年 4 月 26 日公告编号：2018-038 号；2019 年 1 月 12 日公告编号：2019-004 号	10,000.00	2019 年 1 月 9 日	0.00 注 8	连带责任保证担保	1 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；2019 年 6 月 25 日公告编号：2019-066 号	15,000.00	2019 年 6 月 27 日	7,800.00 注 9	抵押担保 连带责任保证担保	3 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；2019 年 8 月 30 日公告编号：2019-077 号	143,600.00	2019 年 8 月 29 日	9,600.00 注 10	连带责任保证担保	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；2019 年 9 月 7 日公告编号：2019-079 号	143,600.00	2019 年 9 月 11 日	5,000.00 注 11	连带责任保证担保	1 年	否	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019 年 9 月 12 日公告编号：2019-080 号；2019-081 号	5,000.00	2019 年 9 月 12 日	2,000.00 注 12	连带责任保证担保	1 年	否	否
昆明百大新纪元大酒店有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；2019 年 11 月 27 日公告编号：2019-089 号	900.00	2019 年 11 月 26 日	800.00 注 13	连带责任保证担保	2 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号	12,000.00		0.00 注 14				
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		176,500.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		59,691.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		276,500.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		59,691.00		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号：2016-013 号	0.00	2016 年 4月7日	0.00 注 3	抵押担保 连带责任保证担保	3 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2017年3月17日公告编号：2017-025 号； 2017年7月12日公告编号：2017-049 号	0.00	2017 年 12 月 27 日	注 1	抵押担保 连带责任保证担保	1 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；2019 年 6 月 25 日公告编号：2019-066 号	0.00	2019 年 6 月 27 日	0.00 注 9	抵押担保	3 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；	7,000.00		0.00 注 15				
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2019 年 4 月 9 日公告编号：2019-029 号；	6,000.00		0.00 注 15				

报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）	13,000.00	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）	13,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）	0
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	189,500.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	59,691.00
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	289,500.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	59,691.00
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例			5.86%
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）			12,291.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）			0
上述三项担保金额合计（D+E+F）			12,291.00
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）			无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）			无

公司担保情况说明：

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

注1：本公司及子公司西藏云禾为商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行的综合授信额度提供连带责任担保及抵押担保，经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元，实际签订的保证

合同金额为7,800万元，截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注2：本公司为全资子公司新百房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“百大•悦尚西城”项目开发借款24,000万元提供抵押担保及连带责任保证担保，截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注3：本公司及子公司西藏云禾为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖GH区”项目开发借款13,000.00万元提供抵押担保及连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注4：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司控股子公司我爱我家房地产经纪与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注5：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司控股子公司我爱我家房地产经纪与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行签署借款合同，借款金额20,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注6：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司家电公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行的银行承兑授信额度提供抵押担保及连带责任担保，经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元，实际签订的保证合同金额为4,500万元。截止期末，家电公司未到期的银行承兑汇票金额为4,491万元（扣除保证金后），期末实际承担的担保责任为4,491万元。

注7：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司控股子公司我爱我家房地产经纪与广发银行股份有限公司北京黄寺支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为30,000万元。

注8：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司与中信银行昆明分行签署最高额保证合同，保证金额4,000万元；公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中信银行昆明分行签署借款合同，借款金额2,000万元，本公司及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与连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

注9：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额7,800万元，本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为7,800万元。

注10：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行签署保证合同，保证金额10,000万元，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行署借款合同，借款金额9,600万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为9,600万元。

注11：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司与招商银行股份有限公司北京分行签署最高额不可撤销担保书，保证金额10,000万元，公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司北京分行署借款合同，借款金额5,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为5,000万元。

注12：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为控股子公司湖南蓝海购企业策划有限公司新增担保额度5,000万元。在该担保额度范围内，公司与上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行签署最高额保证合同，保证金额5,000万元，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13：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司与富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行签署公流动资金借款合同，借款金额800万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为800万元。

注14：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注15：公司拟根据子公司之间经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

（2）违规对外担保情况

□适用 √不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3.委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	783,860.00	94,332.50	
信托理财产品	闲置自有资金	24,251.00	8,500.00	
合计		808,111.00	102,832.50	

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期损益实际收回金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引(如有)
中国民生银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	9,000.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 31 日		银行理财资金池	赎回结息	3.40%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	29,000.00	闲置自有资金	2018 年 10 月 19 日	2019 年 7 月 26 日	银行理财资金池	赎回结息	4.02%	213.94	213.94	本期收回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	16,200.00	闲置自有资金	2018 年 7 月 24 日	2019 年 7 月 19 日	银行理财资金池	赎回结息	4.30%	538.41	538.41	本 期收回		是	是	
广发银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	13,000.00	闲置自有资金	2019 年 3 月 28 日	2019 年 7 月 2 日	银行理财资金池	赎回结息	4.38%	141.26	141.26	本期收回		是	是	
广发银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	21,000.00	闲置自有资金	2019 年 5 月 27 日	2020 年 6 月 25 日	银行理财资金池	赎回结息	3.90%	819.00		尚未赎回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2018 年 11 月 14 日	2019 年 1 月 20 日	银行理财资金池	赎回结息	4.00%	16.11	16.11	本期收回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2018 年 12 月 29 日	2019 年 2 月 12 日	银行理财资金池	赎回结息	3.85%	4.75	4.75	本期收回		是	是	
上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	4,300.00	闲置自有资金	2019 年 2 月 20 日	2019 年 5 月 22 日	银行理财资金池	赎回结息	3.45%	14.89	14.89	本期收回		是	是	

上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,800.00	闲置自有资金	2019 年 5 月 29 日	2019 年 7 月 3 日	银行理财资金池	赎回结息	3.35%	8.99	8.99	本期收回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,600.00	闲置自有资金	2019 年 11 月 7 日		银行理财资金池	赎回结息	3.03%			尚未赎回		是	是	
杭州联合银行解放路支行	银行	保本型理财产品	1,000.00	闲置自有资金	2019 年 4 月 29 日	2019 年 10 月 29 日	银行理财资金池	赎回结息	3.55%	16.79	16.79	本期收回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	15,720.00	闲置自有资金	2019 年 8 月 9 日		银行理财资金池	赎回结息	3.05%			尚未赎回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,000.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 31 日		银行理财资金池	赎回结息	3.30%			尚未赎回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	2,490.00	闲置自有资金	2018 年 6 月 1 日		银行理财资金池	赎回结息	3.22%			尚未赎回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	5,400.00	闲置自有资金	2019 年 9 月 30 日		银行理财资金池	赎回结息	2.70%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	3,750.00	闲置自有资金	2019 年 9 月 30 日		银行理财资金池	赎回结息	2.90%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,250.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 31 日		银行理财资金池	赎回结息	3.70%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	4,680.50	闲置自有资金	2019 年 9 月 30 日		银行理财资金池	赎回结息	2.90%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	300.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 31 日		银行理财资金池	赎回结息	3.70%			尚未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	800.00	闲置自有资金	2019 年 8 月 9 日		银行理财资金池	赎回结息	3.05%			尚未赎回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	1,200.00	闲置自有资金	2019 年 7 月 2 日		银行理财资金池	赎回结息	3.50%			尚未赎回		是	是	
中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	500.00	闲置自有资金	2019 年 11 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	4.42%			尚未赎回		是	是	
中信银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	1,500.00	闲置自有资金	2019 年 5 月 24 日		银行理财资金池	赎回结息	2.90%			尚未赎回		是	是	
上海浦东发展银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	4,727.00	闲置自有资金	2019 年 6 月 10 日		银行理财资金池	赎回结息	3.27%			尚未赎回		是	是	
上海银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	4,005.00	闲置自有资金	2019 年 11 月 25 日		银行理财资金池	赎回结息	3.20%			尚 未赎回		是	是	
交通银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	340.00	闲置自有资金	2019 年 9 月 29 日		银行理财资金池	赎回结息	2.50%			尚未赎回		是	是	
徽商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	80.00	闲置自有资金	2019 年 9 月 19 日		银行理财资金池	赎回结息	4.00%			尚未赎回		是	是	

中国建设银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	600.00	闲置自有资金	2019 年 1 月 23 日		银行理财资金池	赎回结息	3.89%			尚未赎回		是	是	
中航信托股份有限公司	信托	非保本型理财产品	8,500.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 25 日		信托理财资金池	赎回结息	3.33%			尚未赎回		是	是	
湖南三湘银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	4,000.00	闲置自有资金	2019 年 8 月 14 日		银行理财资金池	赎回结息	3.98%			尚未赎回		是	是	
中国工商银行股份有限公司	银行	非保本型理财产品	9,200.00	闲置自有资金	2019 年 7 月 1 日		银行理财资金池	赎回结息	3.02%			尚未赎回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	140.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 30 日		银行理财资金池	赎回结息	3.20%			尚未赎回		是	是	
招商银行股份有限公司	银行	保本型理财产品	50.00	闲置自有资金	2019 年 12 月 16 日		银行理财资金池	每月结息	2.95%	0.13		尚未赎回		是	是	
合计			171,632.50	--	--	--	--	--	--	1,774.27	955.14	--		--	--	--

注：公司2017年3月15日召开的第八届董事会第五十一次会议审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》。此后，根据实际情况，公司2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议审议通过了《关于调整证券及理财产品投资额度和投资期限的议案》，2018年3月14日召开的第九届董事会第十二次会议和2018年3月30日召开的2018年第二次临时股东大会分别审议通过了《关于调整自有资金理财投资品种及增加自有闲置资金投资理财产品额度的议案》。经过上述调整后，公司及下属子公司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250,000万元。2019年4月7日和2019年4月30日公司分别召开第九届董事会第三十二次会议和2018年年年度股东大会审议通过了《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》，在上述250,000万元证券及理财产品投资额度到期后，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度增加至不超过人民币500,000万元，其中：335,000万元投资额度用于进行委托理财（含银行理财产品、信托产品）、新股配售或者申购、证券回购、股票二级市场投资、债券投资及深圳证券交易所认定的其他证券投资行为；165,000万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。在上述投资总额度内，资金可以循环使用。投资期限自公司2018年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至下一次投资额度审批或调整的股东大会召开之日止。上述事项具体内容分别详见公司2017年3月17日、2017年11月4日、2018年3月15日和2019年4月9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》（2017-024号）、《关于调整证券及理财产品投资额度和投资期限的公告》（2017-087号）、《关于调整自有资金理财投资品种及增加自有闲置资金投资理财产品额度的公告》（2018-017号）和《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2019-030号）。

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4. 其他重大合同

□适用 √不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1. 履行社会责任情况

公司在坚持依法经营，规范运作，保证企业持续发展的过程中，自觉履行社会责任，主动关注社会民生，支持社会公益，努力实现企业与利益相关者的协同发展、与客户共同成长，力争为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值。

（1）抗击“新冠”疫情，我爱我家在行动

2020 年 1 月，国内突发新型冠状病毒肺炎疫情，面对这场突如其来的战“疫”，公司迅速响应、积极行动。自疫情爆发以来，我爱我家始终把员工生命安全和身体健康放在第一位，多措并举，积极应对，全力以赴做好企业疫情防控工作，积极履行社会责任。

公司第一时间成立疫情防控工作小组，制定疫情防控工作实施细则，编制返岗办公防疫应知应会、HR 政策问答，发布疫情防控手册等，引导教育员工正确做好日常防护，保障员工健康安全和合法权益。公司层层联动，紧急部署，及时掌握员工动态，强化员工返岗管理，加强线下门店管理，做细做实疫情防控各项工作。取消近期差旅，以及内外部线下会议、培训、活动及团建，采用视频或电话会议。依托数字爱家，迅速启动线上办公，相寓业务、店面管理业务、经纪人招聘及培训等全流程线上化运转，实现 VR 技术远程看房及在线签约，实现 5 万多人大规模在线学习培训考试，持续提高服务品质，为业务开展积蓄力量。

公司党委和各级党组织积极响应党中央号召，广大党员踊跃捐款支持疫情防控工作。公司部分党员自发向慈善机构、以及湖北、武汉等地捐款捐物，支持疫情防控工作。北京公司为社区一线捐赠口罩数万件、消毒液数万斤、酒精数千斤、喷壶数千个，免洗消毒手液约一千斤、牛奶数千箱等抗疫物资，昆百大、无锡公司、郑州公司、太原公司、海外事业部等向社区一线捐赠口罩、遮阳篷、牛奶和方便面等物资。

疫情期间,公司一方面利用空置公寓就近无偿安置战斗在一线的医护人员,并有针对性的推出部分租金减免措施；另一方面公司成立了志愿服务队，配合社区防疫抗疫工作。北京公司成立 230 多支志愿服务队，昆百大、天津公司成立党员志愿服务队，上海、杭州、无锡、太原、长沙等公司组建抗疫服务队，协助社区登记人流、为居民测量体温、逐户排查出租房屋、为隔离群众买菜、打印健康码……我爱我家经纪人纷纷走出门店，主动加人当地志愿者工作行列，投入各地社区抗疫一线。昆百大作为云南老字号的商业企业旗下各商场、专业连锁店、酒店坚持营业，线上线下服务相结合，尽全力满足疫情期间的居民购物需求。自疫情发生以来，我爱我家经纪人参与志愿者服务达 21000 余人，服务社区 3000 余家，累计服务 960000 小时以上，为全民抗疫注入了爱家力量,履行“安家”使命。

（2）依托“我爱我家公益金会”在公司内持续开展爱心帮扶工作

2019年，北京我爱我家房地产经纪有限公司爱家基金共资助55位员工，共计资助123万元。云南区域公司通过多方渠道筹集资金，先后成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”，通过多种途径救助帮扶癌症、患病住院、家属过世、特困学生等人员，截止2019年12月31日，共救助46人次，发放帮扶金5.85万元，“心连心”基金累计发放帮扶金93.72万元。我爱我家武汉公司2019年聘请了21名残疾员工，共计支付残疾员工费用27.04万元。

（3）以实际行动积极履行社会责任，2019年我爱我家各城市公司持续开展关爱残疾、老人、贫困特殊人群和贫困学生等各类实践活动，积极参与实践政府组织的相关爱心公益行动。

我爱我家北京公司于2019年5月为河北省张家口沽源县黑山嘴小学师生捐赠了基本教学用品画册、书籍、体育用品、电视机、电脑、风扇等。我爱我家杭州公司于2019年4-5月与杭州西湖区区委前往贵州省黔东南州凯里市、镇远县对接对口帮扶工作，实地考察镇远县杭州西湖实验小学、两路口卫生服务中心项目、党群服务中心、留守儿童之家和扶贫车间，并走访慰问了移民搬迁贫困户，为镇远县捐赠爱心款项40万元；2019年6月参与杭州健康学校“关爱特教，筑梦童行”公益活动；2019年10月助力淳安县威坪镇蜀阜村修筑林道捐款10万元；2019年12月前往广西南宁参与“母亲微笑行动”志愿者活动，为贫困家庭唇腭裂患儿献上爱心。我爱我家天津公司2019年积极参加社区服务/房产咨询活动，义卖助残运会活动，平安志愿服务活动等公益活动十余次，参加人员200余人次。2019年5月参加天津红十字会彩虹计划，为白血病患儿童送上（价值1万余元）

的节日礼物；2019年9月近50名家人为天津市养老院的老人们带去（价值1万余元）的月饼和表演共度中秋；2019年11月投入3万元举办中高考公益讲座；2019年12月天津公司党支部与天津市红十字会、天津市血液中心共同组织无偿献血活动，100余名家人报名参加。我爱我家南京公司参与江苏省“春蕾计划高校公益基地”项目，2019年8月签订公益捐赠框架协议，自2019年8月开始，3年捐款总额度不低于300万元。我爱我家太原公司每周四持续开展“爱家日”公益活动，全员进入社区进行公共环境卫生打扫。

（4）在客户和消费者权益保护方面，我爱我家杭州公司于2019年5月开始推出“品质服务十大承诺”，从客户最为关心的地方出发，签约的风险、房屋欠费、放款时效、枉跑、投诉处理等做出服务承诺；我爱我家太原公司出台一系列政策，承诺二手买卖的透明交易，包括成交签约后一次性交件免于枉跑、过户全流程时时公示等，提升服务效率和客户感受。

2. 履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3. 环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

否

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

十九、其他重大事项的说明

1. 关于开展战略合作事项

（1）与微软（中国）有限公司进行战略合作

经公司 2019 年 1 月 7 日召开的第九届董事会第二十六次会议审议通过，公司于 2019 年 1 月 7 日与微软（中国）有限公司（以下简称“微软中国”）签署《战略合作备忘录》。微软中国将为本公司及关联公司提供基于客户关系管理、云计算、人工智能、大数据、DevOps 等技术的多方面技术支持，同时本公司将基于微软相关技术在房地产经纪领域构建解决方案。

该事项具体内容详见公司 2019 年 1 月 8 日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于与微软（中国）有限公司签署<战略合作备忘录>的公告》(2019-002 号)。

（2）与中国移动通信集团北京有限公司进行战略合作

经公司 2019 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，公司于 2019 年 1 月 24 日与中国移动通信集团北京有限公司签署《战略合作框架协议》，以双方业务的全面合作为目标，通过共同探索房地产经纪市场服务模式，实现房地产经纪服务和通信服务的跨界融合，在企业信息化通信服务、房产信息化服务等方面，助力激发房地产经纪市场创新活力。

该事项具体内容详见公司 2019 年 1 月 25 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于与中国移动通信集团北京有限公司签署<战略合作框架协议>的公告》(2019-008 号)。

（3）与广发银行股份有限公司北京分行、中国人寿保险股份有限公司北京市分公司、中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司进行战略合作

经公司 2019 年 4 月 11 日召开的第九届董事会第三十三次会议审议通过，公司于 2019 年 4 月 11 日与广发银行股份有限公司北京分行、中国人寿保险股份有限公司北京市分公司、中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司签署《战略合作协议》，拟本着自愿、平等、互利的原则，建立长期战略合作伙伴关系，在同等条件下将其他各方作为优先合作伙伴。通过建立良好的银企合作关系，促进银企各方的共同发展和长远合作。

该事项具体内容详见公司 2019 年 4 月 13 日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于与广发银行股份有限公司北京分行、中国人寿保险股份有限公司北京市分公司、中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司签署《战略合作协议》的公告》(2019-036 号)。

2. 关于终止重大资产重组的事项

公司于 2018 年 12 月 17 日召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于<公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案>的议案》、《关于公司与交易对方签订<关于南昌中环互联信息服务股份有限公司之发行股份及支付现金购买资产框架协议>的议案》等涉及重大资产重组的相关议案。本次重大资产重组事项尚需在相关审计、评估等工作完成后提交公司董事会再次审议，并经股东大会审议通过后，报中国证券监督管理委员会核准。重组预案披露后，在经过深入、专业、全面的调研基础上，交易各方认真坦诚的交换了各自的意见和想法。虽经认真磋商，交易各方对各种因素重新评估，最终未能就本次发行股份及支付现金购买标的资产事项的核心交易条款达成一致

意见。公司始终坚持全体投资者利益至上，坚持积极的业务扩张和稳健的财务经营协调统一的发展策略，经审慎决定并与交易对方协商一致，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项。本公司 2019 年 5 月 17 日召开的第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》。

该事项具体内容详见公司 2019 年 5 月 20 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于终止重大资产重组事项的公告》（2019-061 号）。

3. 关于中期票据兑付的进展情况

经公司 2015 年 8 月 27 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 14 亿元(含 14 亿元)的中期票据。中国银行间市场交易商协会于 2016 年 4 月 21 日出具《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN218 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 14 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，由招商银行股份有限公司主承销。

2016 年 8 月 8 日，公司发行完成了 2016 年度第一期中期票据，发行总额为 7 亿元，期限 3 年。 公司 2016 年度第一期中期票据于 2019 年 8 月 5 日到期并已完成兑付工作。

2017 年 8 月 28 日，公司发行完成了 2017 年度第一期中期票据，发行总额为 3.5 亿元，期限 2 年。公司 2017 年度第一期中期票据于 2019 年 8 月 28 日到期并已完成兑付工作。

该事项具体内容详见公司分别于 2019 年 8 月 6 日和 2019 年 8 月 30 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于 2016 年度第一期中期票据兑付完成的公告》（2019-069 号）和《关于 2017 年度第一期中期票据兑付完成的公告》（2019-078 号）。

4. 关于向合格投资者公开发行公司债券的相关进展情况

经公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议同意，并 2019 年 4 月 30 日召开的 2018 年年度股东大会批准，公司拟面向合格投资者公开发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）人民币公司债券。

2019 年 9 月 20 日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准我爱我家控股集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]1618 号），核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。

该事项具体内容详见公司分别于 2019 年 4 月 9 日、2019 年 5 月 6 日和 2019 年 9 月 21 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于公开发行公司债券预案的公

告》（2019-033 号）、《2018 年年度股东大会决议公告》（2019-052 号）和《关于向合格投资者公开发行公司债券获得中国证券监督管理委员会核准的公告》（2019-082 号）。截止目前，本次债券发行工作尚在进行中。

二十、公司子公司重大事项

经公司分别于 2016 年 9 月 13 日和 2016 年 9 月 30 日召开的第八届董事会第四十二次会议和 2016 年第三次临时股东大会审议通过，公司决定变更本公司于 2015 年 4 月 24 日实施完成的非公开发行股票方案的部分募集资金用途，由本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司（以下简称“昆百大商业管理公司”）作为变更用途后的募集资金项目实施主体，运用该方案原募投项目之一的电子商务平台项目尚未使用募集资金余额中的 50,000 万元向云南泰业房地产开发有限公司（2019 年 7 月 22 日更名为“云南泰业房地产开发集团有限公司”，以下简称“云南泰业房地产”）收购其开发并拥有所有权及独家经营权的大理泰业国际广场商业综合楼项目 20 年经营权。针对本次经营权收购事项，昆百大商业管理公司（以下又称“受让方”）与云南泰业房地产（以下又称“转让方”）于 2016 年 9 月 13 日签订了《关于大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权转让协议》（以下简称“主协议”），受让方通过拥有和行使项目经营权所获得的合作项目全部收入及收益按照主协议约定归属于受让方。鉴于该合作项目为大理州、市重点旧城改造项目，是以转让方为建设主体的新建项目，项目开业前期需要涵养、储备和培育。为保证合作项目健康平稳发展，主协议约定，自 2016 年 10 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日期间，转让方自愿且不可撤销地对受让方每期实际经营收入低于原每期预估经营收入额的不足部分以现金方式向受让方承担差额补足义务。自 2020 年 1 月 1 日起，转让方将不再对受让方每年项目经营收入额承担差额补足。上述事项的详见公司于 2016 年 9 月 14 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于变更部分募集资金用途暨收购大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权的公告》（2016-060 号）。

截至目前，上述项目经营权已按照主协议约定进行了交割，由受让方按主协议约定进行正常经营。主协议履行至今上述项目经营收入逐年稳定增长，但项目开业至今近三年的经营收入（不包括转让方承担的差额补足金额）仍未达到主合同约定的每期预估经营收入额，项目还有待进一步涵养、培育。同时，双方认可通过受让方的持续经营，大理泰业国际广场的资产价值会快速提升。基于以上原因，经本公司 2019 年 12 月 31 日召开的第九届董事会第四十二次会议同意，昆百大商业管理公司与云南泰业房地产签订

《<关于大理泰业国际广场商业综合楼项目经营权转让协议>之补充协议》(以下简称“补充协议”)，约定在未来三年（即自 2020 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止），转让方自愿且不可撤销地对受让方每期实际经营收入低于补充协议约定的每期预估经营收入额（2020 年度预估收入额为 7,363 万元，2021 年度预估收入额为 7,662 万元，2022 年度预估收入额为 7,711 万元）的不足部分以现金方式承担差额补足义务。自 2023 年 1 月 1 日起，转让方不再对每年项目经营收入额作出差额补足。双方同时约定，在受让方经营项目期间，若本项目运营触发补充协议约定任一条件（2020－2022 年度，若本项目平均每年度不包括差额补足义务的实际经营收入达不到 7,579 万元；无论何方原因，在 2020－2022 年度的任一期间，本项目的招商完成率未达到 95%；至交割之日起六年内，本项目的平均客流量未能达到 50 万/人次/季度）的，受让方有权要求转让方立即无条件回购本项目经营权。回购金额仍按主协议约定计算。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1. 股份变动情况(截至 2019 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	**1,067,289,103**	**45.31%**				**-509,538,926**	**-509,538,926**	**557,750,177**	**23.68%**
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,067,289,103	45.31%				**-509,538,926**	**-509,538,926**	557,750,177	23.68%
其中：境内法人持股	828,610,560	35.18%				-449,073,752	-449,073,752	379,536,808	16.11%
境内自然人持股	238,678,543	10.13%				-60,465,174	-60,465,174	178,213,369	7.57%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	**1,288,211,748**	**54.69%**				**509,538,926**	**509,538,926**	**1,797,750,674**	**76.32%**
1、人民币普通股	1,288,211,748	54.69%				509,538,926	509,538,926	1,797,750,674	76.32%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	**2,355,500,851**	**100%**				**0**	**0**	**2,355,500,851**	**100%**

（1）股份变动的原因

√适用 □不适用

①结合西藏太和先机投资管理有限公司在 2014 年非公开发行和 2017 年重大资产重组期间作出的锁定期安排及天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司在 2017 年重大资产重组期间作出的锁定期安排，鉴于相关锁定期已届满，报告期内，上述 3 名股东提出解除限售申请，并于 2019 年 2 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售的变更登记手续，解除限售股份上市流通日为 2019 年 2 月 11 日。本次解除限售股份合计 419,793,731 股，从而导致公司有限售条件股份减少 419,793,731 股，无限售条件股份相应增加 419,793,731 股。上述解除限售情况详见公司 2019 年 1 月 31 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组及非公开发行部分限售股份解除限售的提示性公告》（2019-010 号）。

②经中国证券监督管理委员会 2017 年 10 月 30 日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948 号）核准，截至 2018 年 2 月 5 日，公司实施完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。其中，在本次交易之发行股份及支付现金购买资产事项中，公司向刘田等 15 名交易对方发行股份购买资产的发行数量为 455,170,945 股，该新增股份于 2017 年 12 月 29 日上市。报告期内，鉴于上述交易对方中参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺的限售期届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第二年业绩承诺的净利润数，上述 8 名股东提出第二期解除限售申请，申请将其持有的非公开发行新增股份及其孳息股份的 30%解除限售，并于 2019 年 5 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售的变更登记手续，解除限售股份上市流通日为 2019 年 5 月 13 日。本次解除限售股份合计 89,761,095 股，从而导致公司有限售条件股份减少 89,761,095 股，无限售条件股份相应增加 89,761,095 股。上述解除限售情况详见公司 2019 年 5 月 9 日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组部分限售股份解除限售的提示性公告》(2019-053 号)。

③报告期内，本公司已离职监事及高级管理人员买入公司股票，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定相应进行锁定，从而导致公司有限售条件股份增加 16,200 股，无限售条件股份相应减少 16,200 股；中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定将离职监事所持股份中的 300 股解除锁定，从而导致公司有限售条件股份减少 300 股，无限售条件股份相应增加 300 股。

（2）股份变动的批准情况

□适用 √不适用

（3）股份变动的过户情况

□适用 √不适用

（4）股份回购的实施进展情况

□适用 √不适用

公司本报告期未实施股份回购。

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

（5）采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份 34,863,973 股，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，无权参与利润分配，在计算基本每股收益时予以扣除。

（7）公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
西藏太和先机投资管理有限公司	411,029,689	0	294,175,756	116,853,933	太和先机认购的公司 2014 年非公开发行股份9,000万股于2015年 4 月 24 日上市，其承诺上市之日起36个月内不转让。 由于太和先机就该部分股份继续遵守自公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行的股份上市之日(2018 年 2 月 5 日)起 12 个月内不转让的承诺，因此该部分股份的锁定期延长至 2019 年 2 月 4 日。	鉴于限售期限已届满，太和先机认购的 2014 年非公开发行股份 9,000 万股及孳息股份合计 294,175,756 股于 2019 年 2 月 1 日解除限售，于 2019 年 2 月 11 日上市流通。
					太和先机认购的公司2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股于 2018 年 2 月 5 日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起 36 个月内不进行转让。	太和先机认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股及孳息股份合计 116,853,933 股拟于 2021 年 2 月 5 日解除限售。
刘田	51,689,775	0	22,152,760	29,537,015	作为公司 2017 年重大资产重组参与业绩承诺的交易对方，刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺，其通过本次交易取得的股份自 2017 年 12 月 29 日上市之日起 12 个月内不转让。同时，自上述锁定期届满后，分三期解禁。 ①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%； ②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，可再解禁 30%； ③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%全部解禁。	刘田所持第二期 30%限售股份 22,152,760 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
张晓晋	41,932,807	0	17,971,202	23,961,605		张晓晋所持第二期 30%限售股份 17,971,202 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
李彬	41,932,807	0	17,971,202	23,961,605		李彬所持第二期 30%限售股份 17,971,202 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）	25,154,690	0	10,780,581	14,374,109		茂林泰洁所持第二期 30%限售股份 10,780,581 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。

北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）	25,154,690	0	10,780,581	14,374,109		新中吉文所持第二期 30%限售股份 10,780,581 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
达孜时潮投资管理有限公司	18,010,672	0	7,718,859	10,291,813		达孜时潮所持第二期 30%限售股份 7,718,859 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
陆斌斌	4,470,154	0	1,915,780	2,554,374		陆斌斌所持第二期 30%限售股份 1,915,780 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
徐斌	1,096,971	0	470,130	626,841		徐斌所持第二期 30%限售股份 470,130 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	190,023,202	0	0	190,023,202	作为公司 2017 年重大资产重组不参与业绩承诺的交易对方，东银玉衡和瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的股份自 2017 年 12 月 29 日上市之日起 36 个月内不转让。	拟于 2020 年 12 月 29 日解除限售，解除限售数量为 190,023,202 股。
上海福翌投资咨询有限公司－赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）	33,619,642	0	0	33,619,642		拟于 2020 年 12 月 29 日解除限售，解除限售数量为 33,619,642 股。
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	0	73,033,706	0	海立方舟认购的公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 56,179,774 股于 2018 年 2 月 5 日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。	鉴于限售期限已届满，海立方舟认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 56,179,774 股及孳息股份合计 73,033,706 股于 2019 年 2 月 1 日解除限售，于 2019 年 2 月 11 日上市流通。
青岛中建新城投资建设有限公司	52,584,269	0	52,584,269	0	中建新城认购的公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 40,449,438 股于 2018 年 2 月 5 日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。	鉴于限售期限已届满，中建新城认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 40,449,438 股及孳息股份合计 52,584,269 股于 2019 年 2 月 1 日解除限售，于 2019 年 2 月 11 日上市流通。
谢勇	97,500,000	0	0	97,500,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司高管所持股份增加或解除限售。
文彬	21,082	0	0	21,082	高管锁定	
潘斯佳	9,750	0	0	9,750	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
窦岩	4,095	0	0	4,095	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任高管和监事所持股份增加或解除限售。
曹晓航	0	15,000	0	15,000	离任高管锁定	
严飞飞	0	900	0	900	离任监事锁定	
合计	1,067,289,103	15,900	509,554,826	557,750,177		

注：北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）已更名为上海龙撼企业管理中心（有限合伙），北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）已更名为上海新中吉文企业管理中心（有限合伙）。

二、证券发行与上市情况

1. 报告期内证券发行（不含优先股）情况

□适用 √不适用

2. 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□适用 √不适用

3. 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

1. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	30,515	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	30,319	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,029,689	0	116,853,933	294,175,756	质押	374,800,151
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	0	0	195,000,000	-	-
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	境内非国有法人	8.07%	190,023,202	0	190,023,202	0	-	-
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	0	97,500,000	32,500,000	质押	130,000,000
刘田	境内自然人	3.13%	73,842,535	0	29,537,015	44,305,520	-	-
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	质押	73,030,000
张晓晋	境内自然人	2.54%	59,904,009	0	23,961,605	35,942,404	-	-
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	-166,400	0	52,417,869	-	-
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	境内非国有法人	2.00%	47,057,966	-53,954,912	0	47,057,966	质押	27,359,800

李彬	境内自然人	1.80%	42,382,904	-17,521,105	23,961,605	18,421,299	-	-

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	公司于 2015 年 4 月 24 日实施完成非公开发行 A 股股票方案，上述前 10 名普通股股东中的西藏太和先机投资管理有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。 公司于 2017 年 12 月 29 日实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项，本次交易对方中的天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）、刘田、张晓晋、李彬因本次非公开发行股份购买资产成为公司前 10 名普通股股东。公司于 2018 年 2 月 5 日实施完成重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项，上述前 10 名普通股股东中的天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前 10 名普通股股东。
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人，谢勇先生为本公司实际控制人，其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。除此之外，上述股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	294,175,756	人民币普通股	294,175,756
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000
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
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
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	47,057,966	人民币普通股	47,057,966
刘田	44,305,520	人民币普通股	44,305,520
桐庐岩泰投资管理合伙企业（有限合伙）	42,192,407	人民币普通股	42,192,407
张晓晋	35,942,404	人民币普通股	35,942,404
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000
国泰君安创新投资有限公司－广东国君共赢一号股权投资合伙企业（有限合伙）	30,400,000	人民币普通股	30,400,000

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股股东部分相同，前 10 名普通股股东与前 10 名无限售条件普通股其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：昆明汉鼎世纪企业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 19,697,966 股，通过普通证券账户持有 27,360,000 股，其合计持有公司股票 47,057,966 股。

注：（1）公司股东所持公司 5%以上股份发生的质押及解除质押情况

2019年6月4日，公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司将其质押给深圳市融通资本管理股份有限公司的本公司14,786.3964万股股份解除质押，并将其中的11,950万股股份质押给浙商银行股份有限公司北京分行，质押开始日为2019年6月4日，到期日为2022年6月5日。

太和先机于2019年6月4日将其2018年6月6日质押给东吴证券股份有限公司的本公司8,377.2万股股份中的100股解除质押，将剩余的8,377.19万股股份质押予以续期至2020年3月4日。

太和先机于2018年11月22日将其持有的本公司4,820万股股份质押给浙商银行股份有限公司，其中2,120万股质押股份于2019年6月21日解除质押，剩余2,700万股质押股份于2019年7月25日解除质押。

太和先机于2019年6月12日将其分别于2017年6月12日、2018年12月27日和2019年1月31日质押给金元证券股份有限公司的本公司6,690.3753、500万股、100万股万股股份质押予以续期至办理解除质押登记之日。

太和先机于2019年6月26日将其持有的本公司780万股有限售条件流通股股份质押给浙商银行股份有限公司北京分行。

太和先机分别于2019年7月1日和2019年8月15日，将其持有的本公司1,400万股股份质押给东证融汇证券资产管理有限公司。

太和先机于2019年8月23日将其持有的本公司1,282万股股份质押给中银国际证券股份有限公司。

太和先机于2019年8月28日将其2018年8月28日质押给中银国际证券股份有限公司的本公司6,120.4600万股股份质押予以续期至2020年8月28日。

上述事项具体内容详见本公司在巨潮资讯网披露的相关公告，具体为：2019年6月6日披露的《关于公司控股股东所持部分股份解除质押及部分股份再质押和质押续期的公告（2019-064号）、2019年6月25日披露的《关于公司控股股东所持部分股份解除质押的公告》（2019-067号）、2019年7月27日披露的《关于公司控股股东所持部分股份解除质押的公告》（2019-068号）和2019年8月27日披露的《关于公司控股股东所持部分股份质押及质押续期的公告》（2019-076号）。

（2）报告期后至本报告披露日公司股东所持公司5%以上股份发生解除质押情况

太和先机于 2018 年 6 月 6 日将其持有的本公司 6,444 万股股份质押给东吴证券股份有限公司，上述股份质押期间，本公司于 2018 年 6 月 27 日实施完成了 2017 年年度权益分派方案，其中，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，太和先机上述质押股份数相应增加至 8,377.20 万股。在上述股份质押到期后，太和先机分别于 2019 年 6 月 4 日和 2019 年 8 月 6 日将该质押股份中的合计 200 股股份办理了股票质押购回交易，并将剩余的 8,377.18 万股股份质押予以续期，续期后的质押开始日期及到期日分别为 2019 年 6 月 4 日和 2020 年 3 月 4 日。2020 年 2 月 21 日，太和先机提前将上述质押给东吴证券股份有限公司的 8,377.18 万股股份办理了股票质押购回交易。上述解除解除质押情况详见公司 2020 年 2 月 22 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于公司控股股东

所持部分股份解除质押的公告》（2020-002 号）。

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

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

□是 √否

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

2.公司控股股东情况

（1）控股股东性质：自然人控股

（2）控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	统一社会信用代码	主要经营业务
西藏太和先机投资管理有限公司	谢勇	2014 年 9 月 3 日	91540195396974863F	资产管理、投资管理。企业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	西藏太和先机投资管理有限公司及其实际控制人谢勇先生合计控制深圳证券交易所上市公司申通快递股份有限公司(股票代码：002468）8,277.541 万股股份，占总股本的 5.41%。其中，谢勇先生直接持有 4,443.0919 万股股份，占总股本的 2.90% ；太和先机持有 3,834.4491 万股股份，占总股本的 2.5%。			

（3）控股股东报告期内变更

□适用 √不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3.公司实际控制人及其一致行动人

（1）实际控制人性质：境内自然人

（2）实际控制人类型：自然人

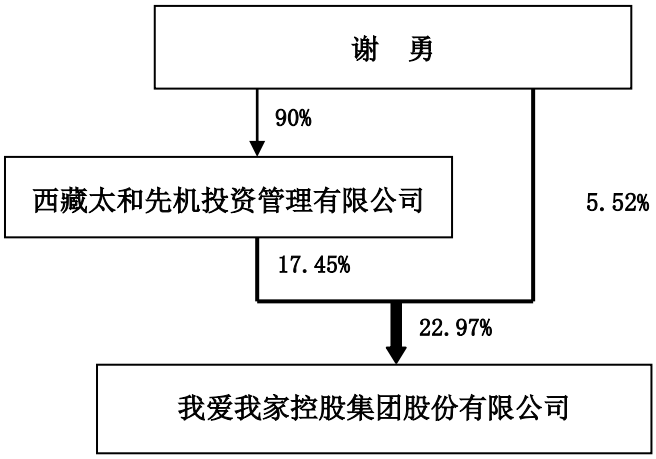
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
谢勇	本人	中国	拥有新西兰永久居留权
主要职业及职务	谢勇先生现主要担任我爱我家董事长、总裁，西藏太和先机投资管理有限公司执行董事，太和先机资产管理有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，未控股其它境内外上市公司。		

（3）实际控制人报告期内变更

□适用 √不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

（4）截至本报告披露日，公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



（5）实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

4. 其他持股在10%以上的法人股东

□适用 √不适用

5. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

□适用 √不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动(股)	期末持股数（股）
谢　勇	董事	现任	男	47	2015 年 5 月 15 日	2020 年 8 月 9 日	130,000,000	0	0	0	130,000,000
	董事长	现任			2015 年 11 月 19 日	2020 年 8 月 9 日					
	总裁	现任			2015 年 5 月 5 日	2020 年 8 月 9 日					
秦　岭	董事	现任	男	49	2013 年 1 月 8 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
文　彬	董事	现任	男	57	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	42,818	0	0	0	42,818
	副总裁	现任			2011 年 4 月 13 日	2020 年 8 月 9 日					
	董事会秘书	现任			2010 年 2 月 5 日	2020 年 8 月 9 日					
代文娟	董事	现任	女	38	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	28,136	0	0	0	28,136
	副总裁	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
	审计部总经理	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
陈立平	独立董事	现任	男	58	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
姚　宁	独立董事	现任	男	45	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
徐建军	独立董事	现任	男	45	2016 年 10 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
解　萍	职工监事	现任	女	49	2015 年 11 月 19 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
	监事会主席	现任			2018 年 12 月 17 日	2020 年 8 月 9 日					
高志凌	监事	现任	男	36	2017 年 8 月 10 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
刘中锡	监事	现任	男	42	2019 年 4 月 30 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
张　敏	职工监事	现任	女	48	2014 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
段　蟒	副总裁	现任	男	49	2014 年 8 月 28 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	女	46	2015 年 8 月 11 日	2020 年 8 月 9 日	13,000	0	0	0	13,000
陈毅刚	副总裁	现任	男	43	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
何　洋	副总裁	现任	女	44	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
	财务负责人	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
	财务总监	现任			2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日					
朱　威	副总裁	现任	男	42	2018 年 4 月 9 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
刘东颖	副总裁 CIO（首席信息官）	现任	女	52	2018 年 8 月 31 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
卢　俊	副总裁	现任	男	46	2019 年 8 月 13 日	2020 年 8 月 9 日	0	0	0	0	0
严飞飞	监事	离任	女	31	2018 年 6 月 6 日	2019 年 4 月 17 日	0	1,200	0	0	1,200
张良清	监事	离任	男	42	2019 年 4 月 30 日	2020 年 3 月 11 日	0	0	0	0	0
合计							130,083,954	1,200	0	0	130,085,154

二、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
刘中锡	监事	被选举	2019 年 4 月 30 日	股东大会选举
张良清	监事	被选举	2019 年 4 月 30 日	股东大会选举
		离任	2020 年 3 月 11 日	个人原因辞职
严飞飞	监事	离任	2019 年 4 月 17 日	工作变动原因辞职
卢　俊	副总裁	聘任	2019 年 8 月 13 日	董事会聘任

注：1.鉴于严飞飞女士辞职，同时鉴于公司原监事郑小海先生因工作原因于 2018 年 12 月 12 日申请辞去监事职务，公司 2019 年 4 月 30 日召开的 2018 年年度股东大会采取累积投票制方式选举刘中锡先生和张良清先生为公司第九届监事会监事。2020 年 3 月 11 日张良清先生因个人原因申请辞去监事职务。鉴于张良清先生辞职，公司于 2020 年 3 月 12 日召开第九届监事会第二十五次会议，同意提名刘慧女士为公司第九届监事会监事候选人，并拟提交公司股东大会进行选举。

2.经公司 2019 年 8 月 13 日召开的第九届董事会第三十八次会议审议通过，公司董事会聘任卢俊先生为公司副总裁。

三、任职情况

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

1.董事基本情况及主要经历

（1）非独立董事简历

谢勇，男，生于 1972 年。华东政法学院法学学士，上海财经大学经济学硕士，上海交通大学高级金融学院 EMBA。1994 年 7 月至 1994 年 12 月就职于中国经济开发信托投资公司上海证券部，2002 年 5 月至 2005 年 3 月任上海精诚投资有限公司副总经理；2010 年 12 月至今任太和先机资产管理有限公司董事长，2014 年 9 月至今任西藏太和先机投资管理有限公司执行董事；2015 年 5 月至 2015 年 11 月任昆百大副董事长，2015 年 5 月至今任我爱我家（即原昆百大）总裁，2015 年 11 月至今任我爱我家董事长。

秦岭，男，生于1970年。西北政法学院法学学士，中国社会科学院法学研究所经济法硕士。历任山西省临汾地区第二律师事务所律师，华夏西部经济开发有限公司专职法律顾问、监事、董事，北京创天律师事务所、北京中尊律师事务所律师、合伙人；2012年至今担任北京直方律师事务所律师、合伙人；2005年6月至2012年12月任昆百大监事会主席，2013年1月至今任我爱我家董事。

文彬，男，生于1962年。中国人民大学工商管理硕士。历任深圳丰图自动化控制工程公司副总经理，信达信托投资公司证券部研究组长、证券营业部代理经理，华夏西部经济开发有限公司副总经理；2001年12月至2002年11月任昆百大总裁助理；2002年12月至2007年3月任昆百大副总裁，其间于2003年11月至2006年3月兼任昆百大控股子公司河南濮阳泓天威药业有限公司总经理；2010年2月至今任我爱我家董事会秘书，2011年4月至今同时担任我爱我家副总裁，2017年8月10日起担任我爱我家董事。

代文娟，女，生于1981年。中央财经大学会计学学士，注册会计师、国际注册内审师、会计师、高级经济师。历任职于毕马威会计师事务所从事审计工作，历任职于云南电网公司审计部从事内审工作；2012年11月进入昆百大，历任企划部副总经理、总经理，财务副总监，2015年5月至2018年4月担任昆百大财务负责人，2015年6月至2018年4月同时担任昆百大财务总监，2017年8月至今担任我爱我家董事，2018年4月9日起任我爱我家副总裁，同时担任我爱我家审计部总经理。

（2）独立董事

陈立平，男，生于1961年。日本流通经济大学研究生院经济学研究科博士。历任北京财贸管理学院商业经济系助教、讲师；现任中国商业联合会专家委员会委员、日本商业学会会员、日本亚洲市场经济学会会员；2000年至今任首都经济贸易大学工商管理学院副教授、教授，2010年6月至今兼任北京京客隆商业集团股份有限公司独立董事；2014年8月至今任我爱我家独立董事。

姚宁，男，生于 1974 年。南开大学会计学本科学历，北京大学光华管理学院 MPAcc（会计专业硕士），注册会计师、注册资产评估师。历任中电飞华通信股份有限公司财务经理，LG 化学（中国）投资有限公司财务经理，利安达会计师事务所合伙人，瑞华会计师事务所合伙人；2016 年 10 月至今任北京易后台财税科技有限公司创始人；2015 年 4 月至今兼任北京科锐国际人力资源股份有限公司独立董事，2016 年 12 月至今兼任长江润发医药股份有限公司独立董事，2017 年 4 月至今兼任海澜之家股份有限公司独立董事，2017 年 5 月至今兼任金科地产集团股份有限公司独立董事；2014 年 8 月至今任我爱我家独立董事。

徐建军，男，生于 1974 年。北京大学法学硕士，上海交通大学金融 EMBA。历任中国银行总行法律事务部干部，北京市竞天公诚律师事务所律师；2004 年 8 月进入北京德恒律师事务所，现任管理合伙人、副主任；2016 年 11 月至今兼任上海来伊份股份有限公司独立董事，2016 年 12 月至今兼任河北华通线缆集团股份有限公司独立董事，2018

年 11 月至今兼任航天彩虹无人机股份有限公司独立董事，2019 年 6 月至今兼任奇安信科技集团股份有限公司独立董事，2019 年 10 月至今兼任华泰联合证券有限责任公司独立董事，2018 年 12 月至今兼任北京首农食品集团有限公司外部董事；2016 年 10 月至今任我爱我家独立董事。

2. 监事基本情况及主要经历

解萍，女，生于 1970 年。云南大学新闻学学士，经济师。1994 年进入公司，先后任职于股份事务办公室、总经济师办公室、行政部、董事会办公室，历任董事会办公室副主任。2002 年 4 月至今任我爱我家证券事务代表，2010 年 6 月至今任董事会办公室主任，2015 年 11 月至今任我爱我家职工代表监事，2018 年 12 月至今任我爱我家监事会主席。

高志凌，男，生于1984年。上海城市管理学院经济管理系专科学历。2011年至2012年任佳兆业集团上海分公司销售经理，2013年至2015年任上海中万置业房地产有限公司市场及客户服务部经理；2015年至今任昆百大控股地产综合事业部营销部销售总监；2018年12月至今任上海我爱我家房地产经纪有限公司新房事业部总经理；2017年8月至今任我爱我家监事。

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

张敏，女，生于 1971 年。在职研究生。1990 年 12 月进入公司，历任昆明百货大楼二商场团支部书记，昆百大党办主任、团委书记、工会副主席、党委副书记、纪委书记、青年部部长、职代部部长、企业文化部经理，江苏百大实业发展有限公司副总经理、物业公司总经理，昆百大营销中心副总经理，云百大物业公司副总经理，昆百大监事；现任昆百大控股党委书记、工会主席、党群工作部总经理，昆明百货（集团）股份有限公司党委书记、副总经理。2014 年至今任我爱我家职工代表监事。

3. 高级管理人员基本情况及主要经历

谢勇，简历请见“董事”部分。

段蟒，男，生于1970年。大专学历。曾任昆明工业品贸易中心家电部副经理；1997年7月进入公司，历任昆明百货大楼（集团）家电有限公司开远分站经理、副总经理、总经理，昆明百货大楼商业公司副总经理，昆百大总裁助理；2015年7月至今任昆百大控股商业综合事业部总经理，2014年8月至今任我爱我家副总裁。

潘斯佳，女，生于1973年。上海工程技术大学土木工程学学士，注册营销师。2010年起任远洋地产上海公司营销总监，负责上海所有项目营销管理工作，年销售额28亿；2014年起任东原地产上海营销总监，负责城市公司前期项目获取研判，前端产品方向，品牌推广，市场研究等及多项目营销管理工作。2015年7月至今任昆百大控股地产综合事业部总经理，2015年8月至今任我爱我家副总裁。

文彬，简历请见“董事”部分。

代文娟，简历请见“董事”部分。

陈毅刚，男，生于1976年。中欧国际工商学院EMBA在读，浙江工商大学学士，具备全国房地产经纪人执业资格。2005年3月至今任杭州我爱我家房地产经纪有限公司总经理。2018年4月9日起任我爱我家副总裁。

何洋，女，生于1976年。香港中文大学会计学硕士，首都经济贸易大学工商管理硕士，具备全国房地产经纪人执业资格。历任普华永道会计师事务所审计师，信永中和会计师事务所经理。2008年8月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁。2018年4月9日起任我爱我家副总裁，同时担任我爱我家财务总监、财务负责人。

朱威，男，生于1978年。南京大学物理系微电子专业学士，中欧国际工商学院EMBA，具备基金从业资格。历任中国航天科技集团公司第九研究院微电子技术研究所投资经理，太合诚信投资有限公司战略总监，北京诚信能环科技有限公司副总裁，靖烨（北京）投资有限公司副总裁。2013年1月至今任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总裁。2016年11月至今任北京北极星房地产投资基金管理有限公司独立董事。2018年4月9日起任我爱我家副总裁。

刘东颖，女，生于1968年。浙江大学计算机科学系计算机应用专业本科学历，IBM全球认证资深首席顾问，具备基金行业从业资格。历任佳木斯百货大楼工程师，航空部304所工程师。1996年4月至2017年3月任(IBM)国际商业机器中国有限公司副合伙人，2017年3月至2018年8月任创金合信基金管理有限公司IT治理副主任。2018年8月31日起任我爱我家副总裁兼CIO（首席信息官）。

卢俊，男，1973年10月生。安徽大学经济学学士，中国人民大学工商管理硕士，东

北大学产业经济学博士，高级经济师、高级政工师，中国城市经济学会理事、中国产权协会董事分会理事。历任：中国经济时报社记者；中国工业报社记者、北京记者站副站长（主持工作）；中煤焦化控股有限责任公司秘书处（企业文化部）高级主管；中国技术进出口总公司办公室副主任；国务院国资委新闻中心综合处处长，工会副主席、主席，领导班子成员、主任助理、党组织副书记。2019年8月至今任我爱我家党委书记、副总裁。

4. 在股东单位任职情况

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

5. 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
谢勇	太和先机资产管理有限公司	董事长	2010 年 12 月 10 日		否
秦岭	北京直方律师事务所	合伙人、律师	2012 年 10 月 26 日		是
陈立平	首都经济贸易大学工商管理学院	教授	2000 年 5 月 10 日		是
	中国商业联合会专家委员会	委员	2009 年 10 月 10 日		否
	日本商业学会	会员	2004 年 4 月 1 日		否
	日本亚洲市场经济学会	会员	2004 年 4 月 1 日		否
	北京京客隆商业集团股份有限公司	独立董事	2010 年 6 月 10 日		是
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	创始人	2016 年 10 月 26 日		是
	北京科锐国际人力资源股份有限公司	独立董事	2015 年 4 月 23 日		是
	长江润发医药股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 27 日		是
	海澜之家股份有限公司	独立董事	2017 年 4 月 5 日		是
	金科地产集团股份有限公司	独立董事	2017 年 5 月 24 日		是
徐建军	北京德恒律师事务所	合伙人、管理合伙人、副主任	2004 年 8 月 11 日		是
	上海来伊份股份有限公司	独立董事	2016 年 11 月 16 日		是
	河北华通线缆集团股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 30 日		是

	航天彩虹无人机股份有限公司	独立董事	2018 年 11 月 12 日		是
	奇安信科技集团股份公司	独立董事	2019 年 6 月 1 日		是
	华泰联合证券有限责任公司	独立董事	2019 年 10 月 23 日		是
	北京首农食品集团有限公司	外部董事	2018 年 12 月 26 日		是
朱威	北京北极星房地产投资基金管理有限公司	独立董事	2016 年 11 月 24 日		否
张敏	昆明百货（集团）股份有限公司	党委书记、副总经理	2016 年 8 月 1 日		否
刘中锡	海尔金融保理（重庆）有限公司	总经理、执行董事	2018 年 2 月 1 日		是
	海尔集团(青岛)金融控股有限公司	董事	2018 年 2 月 1 日		否
	湖南潭州教育网络科技有限公司	董事	2018 年 3 月 1 日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

1. 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

2. 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谢　勇	董事长、总裁	男	47	现任	98.00	是
秦　岭	董事	男	49	现任	10.00	否
文　彬	董事、副总裁 、董事会秘书	男	57	现任	68.28	否
代文娟	董事、副总裁、审计部总经理	女	38	现任	52.94	否
陈立平	独立董事	男	58	现任	10.00	否
姚　宁	独立董事	男	45	现任	10.00	否
徐建军	独立董事	男	45	现任	10.00	否
解　萍	监事会主席、证券事务代表	女	49	现任	32.97	否
高志凌	监事	男	35	现任	35.19	否
刘中锡	监事	男	42	现任	1.67	否
张　敏	监事	女	48	现任	27.43	否
段　蟒	副总裁	男	49	现任	59.36	否
潘斯佳	副总裁	女	46	现任	67.76	否
陈毅刚	副总裁	男	43	现任	61.56	否
何　洋	副总裁、财务总监	女	44	现任	69.36	否
朱　威	副总裁	男	42	现任	62.76	否
刘东颖	副总裁兼 CIO（首席信息官）	女	52	现任	62.76	否
卢　俊	副总裁	男	46	现任	23.88	否
严飞飞	原监事	女	31	离任	0.83	否
张良清	原监事	男	42	现任	58.65	否
合　计		—	—	—	823.40	—

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

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用　√不适用

五、公司员工情况

1. 员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	78
主要子公司在职员工的数量（人）	47,786
在职员工的数量合计（人）	47,864
当期领取薪酬员工总人数（人）	49,726
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,521
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	39,857
技术人员	796
财务人员	534
行政人员	1,144
其他人员	5,533
合计	47,864
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	129
本科	5,117
专科	17,122
专科以下	25,496
合计	47,864

注：截止报告期末，本公司及其下属子公司共有离退休职工 1521 人，均纳入社会保障体系，按照社保有关规定享受离退休待遇。为体现公司对退休人员的关心和关爱，每年公司为退休职工承担企业性补贴、节日慰问金等费用。2019 年公司为退休职工承担的费用共计约 170.02 万元。

2. 薪酬政策

基于公司战略及经营发展目标确定全面薪酬管理政策，同时设置动态调整机制，根据外部市场变动、内部组织变革实施敏捷调整。全面薪酬中员工货币薪酬主要由固定收入和浮动收入组成。固定收入基于岗位价值与员工胜任度定薪，浮动收入根据经营业绩情况及组织业绩考核结果、个人业绩考核结果确认。同时基于地区差异、业务特点、当期业绩牵引重点等要素实施差异化薪酬。除货币薪酬外，公司加强在非货币薪酬上的投入，重视员工的参与感与多元化要求，强化薪酬的激励作用。金鹰峰会、荣誉殿堂、赋

能大会等多种形式的激励表彰、不断迭代的培训体系、工作赋予的挑战性和成就感、清晰明确的晋升路径，从多种激励角度牵引员工行为，促进员工与组织的共同发展。

3. 培训计划

秉承员工与企业共同成长的发展理念，公司持续加大在人才培养上的投入，根据人才成长特点，不断迭代培训管理体系。公司在总结了以往的培训经验基础上，优化了培训体系，重点加强了培训内容全面性，提升了培训工作的制度化管理。强化培训管理幅度和力度，提升员工培训意识，使培训工作更为顺畅和高效。关注新员工入职培训，优化培训内容和提升讲师能力，为新入职员工打造良好的入职体验，加强新员工对企业的认同感以及提升新员工的保留率；加强企业文化教育，结合集团的文化落地项目，通过有创意的文化培训，达到公司员工在文化理解层面的统一；关注高潜员工和高层管理人员的领导力发展，根据公司的发展需要，定制培训和发展计划，引入外部优秀的培训资源，建设内部的导师制度，为公司的发展培养优秀的管理者；不断改进培训方式，积极探索新的培训模式，通过实践训练和理论相结合的方式来提高培训效率。

4. 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数（小时）	20,485,601.68
劳务外包支付的报酬总额（元）	503,619,315.30

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司高度重视公司治理的不断完善及公司运作的持续规范。截至目前，公司法人治理实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求不存在原则性差异。公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》和《企业内部控制指引》等有关法律法规及规范性文件的要求，建立起符合公司业务规模和经营管理需要的组织结构，形成了各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的较为完整和运行有效的内部控制体系，法人治理结构较为健全完善，能有效防范和控制风险，能够对公司经营管理依法合规、公司财务报告及相关信息真实完整提供合理保障。

2019年，公司从实现发展战略目标、维护全体股东利益出发，结合公司实际情况和管理需求，持续强化内部管理及规范运作，进一步健全公司内部管理和控制制度。通过优化治理结构、完善内部控制体系，加强信息披露管理和内幕信息知情人登记备案等工作，有效提升了公司的公司治理质量及水平，提高了经营效率和效果；通过强化董事、监事、高级管理人员对公司治理相关法规、文件的学习，增强了管理层的自我约束、勤勉尽责意识；通过探索多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者的沟通、交流，提高了投资者关系管理水平，为实现公司内部控制目标，促进公司持续稳健发展，维护股东和相关利益主体的合法权益提供了合理保障。报告期，公司治理活动开展情况如下：

1. 公司规范运作情况

公司已经根据有关监管规定和公司实际情况，建立完善了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专门委员会为决策支持机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构的治理结构，已经建立并持续修订完善《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会专门委员会议事规则》、《独立董事工作制度》及《内部控制制度》等基本管理制度。报告期，公司严格开展三会管理和信息披露工作，公司董事会、监事会、经营层等机构严格按照规范性运作规则和各项内控制度的规定进行经营决策、行使权力和承担义务，有效保证了公司在规则和制度框架中的规范运作，进一步提高了公司的科学决策能力和风险防范能力，为促进公司持续、健康、稳定发展提供合理保障。公司通过真实、准确、完整、及时的信息披露

保障了中小股东对公司重大事项享有的知情权和参与权，有效维护了投资者的合法权益。

（1）关于公司股东与股东大会

报告期内公司严格按照有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则和公司章程的相关规定和要求，召集、召开股东大会，提供股东大会网络投票方式，分类披露中小股东投票结果，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有律师到场见证，并作有会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

（2）关于控股股东与上市公司的关系

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

（3）关于董事与董事会

公司董事会共7名董事，其中独立董事3名，由具备财务、法律、管理等专业知识的专业人士担任，保证了董事会决策质量和水平，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。报告期内，董事会严格按照《公司法》和《公司章程》、《董事会议事规则》召集召开会议，公司董事严格按照相关要求开展工作和履行职责，以认真负责的态度出席董事会和股东大会，积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，诚信、勤勉、尽责地履行职责。董事会下设的战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会4个专门委员会各尽其责，履行相应职能，对公司战略规划，定期报告的编制过程、董事和高级管理人员提名、薪酬考核实施过程等进行有效监督，提高了董事会的运行效率。

（4）关于监事与监事会

公司监事会共5名监事，其中股东监事3名，职工监事2名。监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求。公司监事会按照《公司法》和《公司章程》、《监事会议事规则》等要求不断完善运行规范，认真履行职责，遵循程序列席（参加）全部董事会会议等公司重要会议和活动，本着对全体股东负责的精神，对公司财务及公司董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行有效监督；对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见；按规定对相关事项发表独立核查意见。报告期内，公司监事变更、

提名及选举程序均严格按相关规定执行。

（5）关于高级管理层

公司高级管理层能够依照法律、法规和董事会的授权，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。报告期内，公司高级管理人员的聘任程序均严格按相关规定执行。

（6）关于利益相关者

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

2. 公司治理专项活动有关情况

（1）为促进公司长期健康、稳定发展，密切关注宏观政策、市场环境变化，结合公司实际，持续深入研究、修订公司战略规划。根据公司实际情况及战略发展定位，为突显主营业务和经营方向，兼顾公司决策及运行效率，报告期，公司对经营范围进行了调整，同时，根据中国证券监督管理委员会《上市公司章程指引》（2019 年修订）等相关规定，结合公司实际，经股东大会同意，对《公司章程》部分内容进行了持续修订。

（2）报告期，公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》等法律法规规定的选聘程序进行监事变更、提名、选举及公司高级管理人员聘任，确保监事会和公司管理团队职责的切实履行。

（3）根据云证监函【2019】308 号《云南证监局关于开展 2019 年“12·4”国家宪法日暨宪法宣传周集中宣传活动的通知》，公司深入贯彻通知精神，认真制定活动方案，紧紧围绕“弘扬宪法精神,推进国家治理体系和治理能力现代化” 的宣传主题，组织开展专项活动。增强了公司内部学法、懂法、守法的意识。

（4）根据《云南证监局关于学习落实<全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国公司法》的决定>和<上市公司治理准则>的通知》要求,对公司章程及内部管理制度进行持续梳理，并组织公司董事、监事、高级管理人员等相关人员以及控股股东对相关文件进行学习，增强规范运作意识与风险责任意识，不断提高公司综合治理水平。

3. 强化内幕信息防控，认真落实公司内幕信息知情人登记管理制度

依照证监会、深圳证券交易所关于加强内幕信息管理的相关规定，公司严格执行内幕信息知情人管理的相关制度。在披露定期报告、重大资产重组等重大事项期间，公司均按相关法律、法规要求和内部管理制度规定，整理登记知情人员相关信息，核查内幕

信息知情人买卖公司股票情况，认真填写内幕信息知情人档案，并按要求及时向证券监管部门报备内幕信息知情人档案、重大事项进程备忘录等，严格控制内幕信息传递范围，加强内幕信息保密工作。报告期内，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，不存在受到监管部门查处的情况。

4. 强化信息披露，增强公司运作的透明度

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

5. 优化投资者关系管理，促进公司与投资者的良性互动

公司重视投资者关系管理，积极接待各类投资者，认真倾听投资者对公司的意见和建议，进一步加强投资者对公司的了解和认同。报告期，公司经营班子成员通过参加公司2018年度业绩说明会暨投资者交流会、云南省上市公司协会与深圳市全景网络有限公司联合举办的2019年云南上市公司投资者网上集体接待日专项活动、现场接待来访等多种形式，向投资者阐述公司的经营状况和发展规划，加强与投资者的良性互动。同时，通过接听投资者热线电话，书面回复投资者互动平台、电子邮件等多种方式，及时认真回复投资者的有关咨询和问题，加强与投资者的日常沟通交流，切实保障投资者权益。

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

□ 是 √ 否

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

今后，公司将持续建立内部控制长效机制，将内部控制真正贯彻和落实到日常经营活动中，不断提高公司经营管理、规范运作和风险防范水平，增强公司的可持续发展能力。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司自上市以来，按照《公司法》和《公司章程》等法律法规和规章制度的要求，在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场

竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

1. 业务方面：

公司具有独立完整的业务运作系统及面向市场自主经营的能力，具有独立的采购系统及销售系统，不存在依赖大股东获得利润的情况，公司与大股东及其下属子公司不存在同业竞争关系。

2. 人员方面：

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

3. 机构方面：

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

4. 资产方面：

公司资产独立完整，与控股股东及其关联方产权关系明晰，双方资产完全分开，不存在控股股东及其他关联方无偿占用或使用公司资产的情况。

5. 财务方面：

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

三、同业竞争情况

□适用 √不适用

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

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	33.5884%	2019 年 4 月 30 日	2019 年 5 月 6 日	《2018 年年度股东大会决议公告》（2019-052 号），详见巨潮资讯网
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	35.3132%	2019 年 5 月 17 日	2019 年 5 月 18 日	《2019 年第一次临时股东大会决议公告》（2019-058 号），详见巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	33.8024%	2019 年 11 月 12 日	2019 年 11 月 13 日	《2019 年第二次临时股东大会决议公告》（2019-088 号），详见巨潮资讯网

2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1. 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈立平	17	2	15	0	0	否	3
姚　宁	17	2	15	0	0	否	3
徐建军	17	2	15	0	0	否	3

2. 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3. 独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明：

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

报告期内，公司独立董事严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定，根据《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年度报告工作制度》等相关要求，本着独立、客观和公正的原则，充分行使国家法律法规和《公司章程》赋予的职权，利用自身专业知识，发挥专业特长，忠实履行独立董事职责。独立董事通过审阅文件、与管理层交流、实地走访等形式主动及时了解公司经营及运作情况；通过按时参加股东大会、董事会、董事会专门委员会等会议，对董事会审议的各项议案提前进行深入了解和研究，并从行业发展、财务、法律等多角度对公司发展战略、重大项目可行性研究、投资决策、内控建设等方面提出专业性意见和合理建议。在此基础上，独立、客观、审慎地对年度内发生的重大资产购买、对外投资、对子公司担保、股权收购、利润分配、募集资金的存放与使用、内部控制评价报告、高管人员聘任、续聘年报审计机构及内控审计机构、会计政策变更、日常关联交易预计、公开发行公司债券等重要事项发表独立意见，履行监督职能，为完善公司治理机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。各专门委员会的人员组成符合《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》以及各专门委员会工作细则的相关规定。报告期内，董事会各专门委员会严格按照相关监管法规、及《公司章程》、公司《董事会专门委员会议事规则》、《审计委员审计规程》等有关规定，认真履职，充分发挥专门委员会职能，进一步提高董事会科学决策水平，促进公司稳健经营、规范运作。

1. 董事会战略与投资委员会履职情况

公司董事会战略与投资委员会由3名非独立董事和2名独立董事组成，并由董事长担任召集人。董事会战略与投资委员会根据中国证监会、深交所有关要求及《公司章程》、《董事会专门委员会议事规则》等规定履行职责，根据公司战略发展需要，确定公司战略及投资方案，对战略及投资决策进行把握；对战略及投资执行情况进行监督，并检讨、评价和总结战略执行结果；加强战略及投资决策的科学性，提高战略决策质量。

2019年度，董事会战略与投资委员会共召开3次会议，对公司的经营发展规划和相关投资项目进行讨论，通过提出具有参考性的意见和建议，加强科学决策性，提高重大投资决策的效益和质量。在持续梳理分析公司发展战略、核心业务组合、核心竞争力的基础上，对公司2019年度发展计划进行审议并同意提交董事会审议；对公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司以支付现金方式购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%

股权、调整公司经营范围等事项进行审议。

2. 董事会审计委员会履职情况

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

2019年度，董事会审计委员共召开5次会议，围绕公司治理、内部控制、风险管理等主题，对公司2018年年度、2019年第一季度、2019年半年度、2019年第三季度财务报告及投资性房地产公允价值咨询结果及影响、募集资金存放与使用情况、内部控制自我评价报告、续聘年报审计机构及内控审计机构等事项进行专项讨论、审议，强调提高审计工作质量，拓展审计工作范围，实现对公司各项业务活动、财务收支和经营管理活动的审计职能；详细了解公司财务状况和经营情况，严格审查公司内部控制制度的建设及执行情况，评估内部控制执行效果和效率，并及时提出改进建议，对公司内控体系的持续完善与更新及财务状况和经营情况实施了有效的指导和监督。定期听取公司审计部门提交的对募集资金的存放与使用情况检查结果报告，有效防范风险，维护募集资金使用的合规、安全、有效。

报告期，审计委员会积极参与公司2019年年报编制工作，积极与审计师沟通确定有关审计工作计划安排，督促审计师严格按计划推进审计工作。为确保公司年度报告和财务报告真实、完整、公允地反映公司财务状况、经营成果和现金流量情况，审计委员会通过与审计师、公司高管、各业务板块负责人沟通、座谈，对公司和重点项目的情况进行了解，掌握公司经营及发展情况。主动了解掌握审计工作进展情况，对财务报表进行预审，并在审计机构进场后与年审注册会计师加强交流沟通，认真审阅会计报表，出具审阅意见，确保了公司年度审计工作的顺利完成。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和3名非独立董事组成，并由独立董事担任召集人。董事会薪酬与考核委员会按照公司章程和《董事会专门委员会议事规则》

履行职责，负责制定、审查公司董事及高管人员的薪酬政策与方案，建立健全公司董事及高管人员的考核和薪酬管理制度。报告期内，董事会薪酬与考核委员会召开了1次会议，依据公司《薪酬绩效管理方案》，就董事、监事和高级管理人员津贴或薪酬2018年度执行情进行了核查及审议，认为拟在公司2018年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员报酬符合公司相关薪酬管理制度规定，其津贴、薪酬均按照公司相关规定进行支付。

4. 董事会提名委员会履职情况

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

报告期内，董事会提名委员会召开了1次会议，对高管人员调整和聘任事项进行认真审议。并按照相关法规及规范性文件要求，对被提名人的教育背景、工作经历、兼职情况、与提名人的关系、任职资格等进行认真审核后，形成书面意见提交公司董事会审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司按照国家有关劳动政策，结合行业及公司实际经营情况，制定了客观公正、激励为主、覆盖全面的成熟的高级管理人员绩效考核评价体系。公司高级管理人员由董事会聘任，董事会下设的薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的工作能力、履职情况等进行评价，并根据行业状况及公司实际的经营情况，制定科学合理的薪酬激励机制，并报董事会或股东大会审批。

报告期，公司根据董事会审定的年度经营计划，以“年度经营目标责任书”的形式，由董事会薪酬与考核委员会作为考核主体，负责按绩效评价标准和程序对高级管理人员实施年度绩效考核。考核结果成为干部任用、晋升、奖惩、年终绩效支付的重要依据。

九、内部控制情况

1. 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2. 内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 4 月 30 日
内部控制评价报告全文披露索引	《2019年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	90.90%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	93.71%

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

	票等重要原始凭证，造成经济损失；（6）现金收入不入账、公款私存或违反规定设立“小金库”等情况，认定为重要缺陷。 **一般缺陷：** （1）可能有财务信息错报，但只对信息准确性有轻微影响，不会影响使用者的判断； （2）外部审计中非重要的发现。	立恰当的治理结构和管理制度，决策层、管理层职责不清，未建立内控制度，管理散乱；（6）委派各单位或企业所属各单位的代表未按规定履行职责，造成公司利益受损； （7）违反国家法律或内部规定程序，出现环境污染或质量等问题，在国家级新闻媒体频繁报道，造成经济损失或公司声誉受损，认定为重要缺陷。 **一般缺陷：** 除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：潜在错报金额≥利润总额的 5%或以上； 重要缺陷：利润总额的 5%＞潜在错报金额＞利润总额的 1%； 一般缺陷：潜在错报金额≤利润总额的 1%。	重大缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额≥利润总额的5%； 重要缺陷：利润总额的5%＞非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额>利润总额的1%； 一般缺陷：非财务报告控制缺陷造成公司直接财产损失金额≤利润总额的1%。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量(个)	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量(个)	0	

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我爱我家控股集团股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 4 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	《2019年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十一节 公司债相关情况

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

否

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 28 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字(2020) 160127 号
注册会计师姓名	杨漫辉、雷小兵；

审 计 报 告

众环审字(2020)160127 号

我爱我家控股集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了我爱我家 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意

见。

（一）商誉减值测试

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
如合并财务报表附注“6.17 商誉”所示，截止 2019 年 12 月 31 日，我爱我家合并财务报表中商誉的账面价值为 48.28 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以确定是否需要确认减值损失。管理层通过比较分析被分摊商誉的相关资产组的可回收金额与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可回收金额按照资产组的预计未来现金流量以 5 年期的财务预测为基础来确认。预测可回收金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要作出重大判断和假设，特别对于未来收入增长率、成本费用率、折现率等。由于商誉金额重大，且管理层需要作出重大判断，我们将重要商誉的减值确定为关键审计事项。	1. 了解和评价与商誉减值评估相关的关键内部控制；评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定，了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划，以及宏观经济和所属行业的发展趋势； 2. 与贵公司管理层讨论商誉减值测试过程中所使用的方法、关键假设、关键参数等； 3. 评价管理层委聘的外部评估机构的独立性、胜任能力、专业素质和客观性； 4. 复核评估机构出具的关于以商誉减值测试为目的的评估报告，特别是关键参数的选取方法和依据的合理性； 5. 评价估值方法及估值模型中采用的关键假设；评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值的增长率、收入增长率、成本费用率、折现率等及其确定依据等信息； 6. 复核商誉减值测试的计算过程；评价商誉减值测试的影响；对预计未来现金流量的关键参数进行敏感性分析，评价关键参数的变化对减值结果的影响以及考虑对关键参数的选择是否存在管理层偏向的迹象； 7. 评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分；

（二）收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
2019 年度，我爱我家累计实现营业收入 112.11 亿元，主要由以下业务构成：新房业务、经纪业务、资产管理业务，上述几类业务，因收入规模较大，对财务报表影响重大，我们将其认定为关键审计事项。	1. 针对上述的收入与成本类型，我们通过与公司管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试， 我们选取了北京我爱我家各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符。 2. 对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核； 3. 我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。

四、 其他信息

我爱我家管理层对其他信息负责。其他信息包括我爱我家 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督我爱我家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

和事项。

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） **中国注册会计师： 杨漫辉**

（项目合伙人）

中国注册会计师：雷小兵

中国.武汉 **二〇二〇年四月二十八日**

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,508,297,155.73	2,212,016,534.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,331,104,698.63	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		36,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据		5,403,390.00
应收账款	1,338,161,014.02	1,081,203,756.83
应收款项融资	1,779,985.00	
预付款项	832,597,139.72	597,418,362.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	955,521,822.20	1,136,255,560.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	518,754,657.10	597,058,350.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,660,621,179.19	2,812,828,743.19
流动资产合计	9,146,837,651.59	8,478,459,498.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		49,107,386.95
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	91,685,907.00	92,285,383.96
其他权益工具投资	62,130,161.56	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,208,445,980.00	1,993,622,734.37
固定资产	355,889,552.26	420,669,982.04
在建工程	3,155,416.25	3,067,507.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,417,589,164.33	1,319,554,376.91
开发支出	49,473,783.68	93,262,299.56
商誉	4,828,152,991.92	4,525,647,640.96
长期待摊费用	870,741,994.39	991,326,038.78
递延所得税资产	340,122,442.41	352,321,282.18
其他非流动资产	117,395,876.36	49,547,443.96
非流动资产合计	10,344,783,270.16	9,890,412,077.18
资产总计	19,491,620,921.75	18,368,871,575.26
流动负债：		
短期借款	1,671,074,121.80	927,081,834.20
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	85,629,811.00	20,811,455.00
应付账款	336,301,638.94	347,199,476.27
预收款项	615,615,225.57	549,166,704.51
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	227,360,351.03	252,773,081.60
应交税费	1,072,517,483.91	899,352,750.73
其他应付款	3,118,731,150.39	3,080,272,145.37
其中：应付利息		
应付股利	3,158,298.55	2,443,638.97
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	358,660,017.35	1,274,752,833.52
其他流动负债		
流动负债合计	7,485,889,799.99	7,351,410,281.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	463,000,000.00	334,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,611,491.76	3,610,272.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	523,212,259.86	543,877,023.26
递延所得税负债	666,574,794.93	643,326,552.83
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,656,398,546.55	1,524,813,848.90
负债合计	9,142,288,346.54	8,876,224,130.10
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,555,568,420.56	5,548,279,170.55
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	367,413,889.78	205,274,532.92
专项储备		
盈余公积	118,836,851.74	100,098,709.63
一般风险准备		
未分配利润	1,980,646,676.79	1,397,079,142.49
归属于母公司所有者权益合计	10,177,991,766.46	9,406,257,483.18
少数股东权益	171,340,808.75	86,389,961.98
所有者权益合计	10,349,332,575.21	9,492,647,445.16
负债和所有者权益总计	19,491,620,921.75	18,368,871,575.26

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

2. 母公司资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	112,588,694.02	323,596,217.32
交易性金融资产	50,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	466,096.51	1,238,505.38
应收款项融资		
预付款项	32,582,562.44	200,009.13
其他应收款	2,258,743,534.40	2,473,116,471.15
其中：应收利息		
应收股利	231,500,000.00	21,500,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	975,309.35	7,125,483.29
流动资产合计	2,455,356,196.72	2,805,276,686.27
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		136,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,531,233,996.16	7,473,676,137.03
其他权益工具投资	48,513,778.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	677,686,000.00	674,115,600.00
固定资产	119,762,252.07	130,193,185.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	7,436,469.93	3,828,364.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	283,417.06	944,444.18
递延所得税资产	7,423,343.65	16,722.12
其他非流动资产	103,402,275.20	
非流动资产合计	8,495,741,532.07	8,282,910,452.81
资产总计	10,951,097,728.79	11,088,187,139.08
流动负债：		
短期借款	454,734,861.29	248,410,261.08
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,792,734.98	3,855,484.98
预收款项	6,569,494.24	6,420,611.17
合同负债		
应付职工薪酬	2,687,475.35	2,487,958.58
应交税费	14,215,091.28	18,944,491.56
其他应付款	686,481,448.82	367,310,639.72
其中：应付利息		
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	311,413,944.44	1,085,280,384.21
其他流动负债		
流动负债合计	1,479,895,050.40	1,732,709,831.30
非流动负债：		
长期借款	380,000,000.00	290,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	285,729,080.78	284,940,549.79

其他非流动负债		
非流动负债合计	668,729,080.78	577,940,549.79
负债合计	2,148,624,131.18	2,310,650,381.09
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17
专项储备		
盈余公积	107,006,016.07	88,267,873.96
未分配利润	627,482,023.10	621,283,325.59
所有者权益合计	8,802,473,597.61	8,777,536,757.99
负债和所有者权益总计	10,951,097,728.79	11,088,187,139.08

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

3. 合并利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	11,211,454,404.46	10,692,135,480.69
其中：营业收入	11,211,454,404.46	10,692,135,480.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,150,127,802.50	9,714,337,455.94
其中：营业成本	7,789,754,942.24	7,463,563,854.33
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	76,850,590.81	77,873,194.87
销售费用	998,525,904.45	970,724,966.08
管理费用	1,081,983,132.24	1,031,297,214.51
研发费用	3,720,349.18	
财务费用	199,292,883.58	170,878,226.15
其中：利息费用	167,074,011.06	155,797,187.69
利息收入	23,726,272.80	27,900,709.39
加：其他收益	79,356,117.68	52,442,791.16
投资收益（损失以“－”号填列）	42,521,669.33	39,151,107.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-599,476.96	-729,930.80
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）	73,619,067.00	-37,226,840.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-94,331,761.95	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	637,509.13	-44,531,001.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-11,690.17	-628,326.59
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,163,117,512.98	987,005,755.02
加：营业外收入	41,395,076.55	26,228,068.12
减：营业外支出	15,098,646.85	18,261,148.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,189,413,942.68	994,972,674.30
减：所得税费用	334,185,838.72	299,090,021.02
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	855,228,103.96	695,882,653.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	855,228,103.96	695,882,653.28
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		

（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	827,447,871.93	631,006,557.23
2.少数股东损益	27,780,232.03	64,876,096.05
六、其他综合收益的税后净额	93,666,722.41	-53,535,035.53
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	93,666,428.92	-53,536,480.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	13,783.57	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	13,783.57	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	93,652,645.35	-53,536,480.15
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-53,726,440.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	18,520.11	91,159.53
9.其他	93,634,125.24	98,800.32
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	293.49	1,444.62
七、综合收益总额	948,894,826.37	642,347,617.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	921,114,300.85	577,470,077.08
归属于少数股东的综合收益	27,780,525.52	64,877,540.67

总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3566	0.2714
（二）稀释每股收益	0.3566	0.2714

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

4.母公司利润表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	87,185,001.10	114,808,799.45
减：营业成本	0.00	25,477,344.05
税金及附加	8,904,252.60	10,435,476.70
销售费用	3,183,723.86	2,862,151.87
管理费用	43,921,155.52	28,091,649.23
研发费用		
财务费用	68,416,581.15	43,291,121.20
其中：利息费用	95,923,270.45	81,659,483.85
利息收入	29,405,803.20	41,128,101.75
加：其他收益	109,515.48	5,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	215,185,258.83	83,881,423.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		144,472.49
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）	3,510,600.00	1,837,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-941,564.51	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-60,500.00	198,885.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,820.37	-22,135.81
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	180,553,777.40	90,551,429.87

加：营业外收入	214,892.00	433,334.68
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	180,768,669.40	90,984,764.55
减：所得税费用	-6,612,751.68	2,792,545.93
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	187,381,421.08	88,192,218.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	187,381,421.08	88,192,218.62
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	187,381,421.08	88,192,218.62
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

5.合并现金流量表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年度	2018 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	11,916,379,745.43	11,805,188,255.44
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	28,761,486,800.34	27,602,938,079.99
经营活动现金流入小计	40,677,866,545.77	39,408,126,335.43
购买商品、接受劳务支付的现金	3,157,734,116.88	3,343,468,896.97
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项		

的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,923,400,783.92	5,458,850,417.54
支付的各项税费	732,509,147.71	757,147,461.07
支付其他与经营活动有关的现金	29,679,327,554.01	29,043,573,007.09
经营活动现金流出小计	39,492,971,602.52	38,603,039,782.67
经营活动产生的现金流量净额	1,184,894,943.25	805,086,552.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,103,320,162.76	7,593,730,000.00
取得投资收益收到的现金	116,203,715.81	44,452,332.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,652,881.58	10,591,871.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		166.45
收到其他与投资活动有关的现金	5,955,100.00	
投资活动现金流入小计	9,227,131,860.15	7,648,774,370.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	536,152,474.52	685,891,201.92
投资支付的现金	9,081,734,486.22	8,171,729,695.56
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	257,735,569.59	881,167,044.52
支付其他与投资活动有关的现金	17,235,158.14	931,774.48
投资活动现金流出小计	9,892,857,688.47	9,739,719,716.48
投资活动产生的现金流量净额	-665,725,828.32	-2,090,945,346.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	400,000.00	1,668,899,991.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	400,000.00	8,900,000.00
取得借款收到的现金	3,092,730,909.80	1,225,170,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,043,186,516.66	554,976,002.23
筹资活动现金流入小计	4,136,317,426.46	3,449,045,993.93
偿还债务支付的现金	3,309,449,999.98	1,251,584,700.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	417,877,487.95	267,791,078.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	27,380,007.75	89,023,840.00
支付其他与筹资活动有关的现金	811,096,113.02	272,540,708.59
筹资活动现金流出小计	4,538,423,600.95	1,791,916,486.72
筹资活动产生的现金流量净额	-402,106,174.49	1,657,129,507.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	18,813.60	92,604.15
五、现金及现金等价物净增加额	117,081,754.04	371,363,317.76
加：期初现金及现金等价物余额	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
六、期末现金及现金等价物余额	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

6.母公司现金流量表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　单位：元

项目	2019 年度	2018 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	91,518,096.26	131,572,922.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,861,411,427.22	3,833,354,991.68
经营活动现金流入小计	3,952,929,523.48	3,964,927,913.84
购买商品、接受劳务支付的现金		38,610,537.92
支付给职工以及为职工支付的现金	12,757,873.67	8,332,894.71
支付的各项税费	16,448,667.27	20,889,353.13
支付其他与经营活动有关的现金	3,060,018,866.54	3,684,422,770.00
经营活动现金流出小计	3,089,225,407.48	3,752,255,555.76
经营活动产生的现金流量净额	863,704,116.00	212,672,358.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,616,805,000.00	1,755,750,000.00
取得投资收益收到的现金	6,576,830.54	3,853,659.64

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.00	2,020,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,623,382,060.54	1,761,624,659.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,315,084.01	841,520.32
投资支付的现金	1,946,424,367.00	2,110,749,415.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,607,886,570.52
支付其他与投资活动有关的现金	11,057,244.33	931,774.48
投资活动现金流出小计	1,961,796,695.34	3,720,409,280.88
投资活动产生的现金流量净额	-338,414,634.80	-1,958,784,621.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,659,999,991.70
取得借款收到的现金	850,000,000.00	573,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	850,000,000.00	2,232,999,991.70
偿还债务支付的现金	1,308,000,000.00	26,414,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	279,671,704.50	98,566,966.98
支付其他与筹资活动有关的现金	625,300.00	220,798,600.63
筹资活动现金流出小计	1,588,297,004.50	345,780,267.61
筹资活动产生的现金流量净额	-738,297,004.50	1,887,219,724.09
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	-213,007,523.30	141,107,460.93
加：期初现金及现金等价物余额	323,596,217.32	182,488,756.39
六、期末现金及现金等价物余额	110,588,694.02	323,596,217.32

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

7. 合并所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　本期金额　　单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,548,279,170.55	199,974,923.41	205,274,532.92		100,098,709.63		1,397,079,142.49		9,406,257,483.18	86,389,961.98	9,492,647,445.16
加：会计政策变更							68,472,927.94				-62,697,614.06		5,775,313.88	287,031.98	6,062,345.86
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,548,279,170.55	199,974,923.41	273,747,460.86		100,098,709.63		1,334,381,528.43		9,412,032,797.06	86,676,993.96	9,498,709,791.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					7,289,250.01		93,666,428.92		18,738,142.11		646,265,148.36		765,958,969.40	84,663,814.79	850,622,784.19
（一）综合收益总额							93,666,428.92				827,447,871.93		921,114,300.85	27,780,525.52	948,894,826.37
（二）所有者投入和减少资本					7,289,250.01								7,289,250.01	4,980,040.57	12,269,290.58
1. 所有者投入的普通股														400,000.00	400,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所														4,580,040.57	4,580,040.57

有者权益的金额															
4．其他					7,289,250.01								7,289,250.01		7,289,250.01
（三）利润分配									18,738,142.11		-181,182,723.57		-162,444,581.46	51,903,248.70	-110,541,332.76
1．提取盈余公积									18,738,142.11		-18,738,142.11				
2.提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-162,444,581.46		-162,444,581.46	-28,096,751.30	-190,541,332.76
4．其他														80,000,000.00	80,000,000.00
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,555,568,420.56	199,974,923.41	367,413,889.78		118,836,851.74		1,980,646,676.79		10,177,991,766.46	171,340,808.75	10,349,332,575.21

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　上年金额　　单位：元

项目	2018 年年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44		7,775,804,894.27	264,531,456.08	8,040,336,350.35
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	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44		7,775,804,894.27	264,531,456.08	8,040,336,350.35
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	730,093,972.00				540,982,700.56	199,974,923.41	-53,536,480.15		8,819,221.86		604,068,098.05		1,630,452,588.91	-178,141,494.10	1,452,311,094.81
（一）综合收益总额							-53,536,480.15				631,006,557.23		577,470,077.08	64,877,540.67	642,347,617.75
（二）所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,084,559,819.56	199,974,923.41							1,071,101,749.15	-153,995,194.77	917,106,554.38
1. 所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41							1,421,272,854.38	8,900,000.00	1,430,172,854.38
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所															

有者权益的金额															
4．其他					-350,171,105.23								-350,171,105.23	-162,895,194.77	-513,066,300.00
（三）利润分配									8,819,221.86		-26,938,459.18		-18,119,237.32	-89,023,840.00	-107,143,077.32
1．提取盈余公积									8,819,221.86		-8,819,221.86		0.00		
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-18,119,237.32		-18,119,237.32	-89,023,840.00	-107,143,077.32
4．其他															
（四）所有者权益内部结转	543,577,119.00				-543,577,119.00								0.00		
1．资本公积转增资本（或股本）	543,577,119.00				-543,577,119.00								0.00		
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				5,548,279,170.55	199,974,923.41	205,274,532.92		100,098,709.63		1,397,079,142.49		9,406,257,483.18	86,389,961.98	9,492,647,445.16

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

8. 母公司所有者权益变动表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　本期金额　　单位：元

项目	2019 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）									18,738,142.11	6,198,697.51		24,936,839.62
（一）综合收益总额										187,381,421.08		187,381,421.08
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									18,738,142.11	-181,182,723.57		-162,444,581.46
1．提取盈余公积									18,738,142.11	-18,738,142.11		
2．对所有者（或股东）的分配										-162,444,581.46		-162,444,581.46
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												

6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		107,006,016.07	627,482,023.10		8,802,473,597.61

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司　　上年金额　　单位：元

项目	2018 年年度											
	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	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15		7,286,190,922.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15		7,286,190,922.31
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	730,093,972.00				891,153,805.79	199,974,923.41			8,819,221.86	61,253,759.44		1,491,345,835.68
（一）综合收益总额										88,192,218.62		88,192,218.62
（二）所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41						1,421,272,854.38
1．所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,434,730,924.79	199,974,923.41						1,421,272,854.38
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									8,819,221.86	-26,938,459.18		-18,119,237.32

1．提取盈余公积									8,819,221.86	-8,819,221.86		
2．对所有者（或股东）的分配										-18,119,237.32		-18,119,237.32
3．其他												
（四）所有者权益内部结转	543,577,119.00				-543,577,119.00							
1．资本公积转增资本（或股本）	543,577,119.00				-543,577,119.00							
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99

法定代表人：谢勇　　主管会计工作负责人：何洋　　会计机构负责人：何洋

三、公司基本情况

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

2、本公司的业务性质和主要经营活动

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

3、本公司的母公司以及集团最终母公司的名称

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

4、本公司股权变化情况

本公司1993年10月由中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）83号文复审通过，批准本公司为上市公司，向社会公开发行股票30,000,000股，发行后公司总股本为120,000,000股，并于1994年2月在深圳证券交易所挂牌交易，成为云南省首批上市公司。

1995年10月经中国证监会证监发审字（1995）第57号文复审同意，向社会公众配股14,400,000股，配股完成后公司总股本为134,400,000股。

2011年12月经中国证监会证监许可【2011】1976号《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》同意向西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南商厦”）非公开发行30,128,662股，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司（以下简称“新西南”）100%的股权，发行完成后本公

司的总股本为164,528,662股。

2013年5月23日，经本公司2012年度股东大会审议通过限制性股票激励计划。同日，经本公司第七届董事会第四十一次会议审议通过，确定首期限制性股票的授予日为2013年5月23日，首期授予21名激励对象6,929,800股限制性股票，预留限制性股票789,700股。首期限制性股票授予完成后，本公司总股本为171,458,462股。

2014年10月根据限制性股票激励计划的相关规定，并经本公司2012年年度股东大会授权，经公司第七届董事会第五十六次会议、第五十八次会议、第八届董事会第一次会议审议通过，回购1,586,422股限制性股票，回购完成后，本公司总股本为169,872,040股。

2015年4月经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]513号文《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准本公司非公开发行不超过300,000,000股人民币普通股股票，本公司最终非公开发行股票300,000,000股，此次非公开发行完成后，本公司的总股本为469,872,040股。

2015年8月根据限制性股票激励计划的相关规定，并经本公司2012年年度股东大会授权，经本公司第八届董事会第十五次会议审议通过，决定终止经本公司2012年度股东大会审议通过限制性股票激励计划，并回购注销17名激励对象已获授尚未解锁限制性股票共计4,444,140股，此次注销完成后，本公司的总股本为465,427,900股。注销登记于2015年8月完成。

2015年9月根据2015年8月召开的2015年第二次临时股东大会通过的2015年半年度权益分派实施方案，按照现有公司总股本465,427,900股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增15.143227股，合计转增704,808,034股。本次转增完成后，本公司总股本由465,427,900股变更为1,170,235,934股。

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

2018年1月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1948号），核准本公司向包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股份募集配套资金，本公司最终非公开发行股票186,516,853股（每股面值1元），增加总股本186,516,853股，此次非公开发行完成后，本公司总股本变更为1,811,923,732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。

2018年6月,经本公司第九届董事会第十五次会议、2017年度股东大会审议通过的《关于公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，按照现有公司总股本1,811,923,732股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增股本543,577,119股，本次公积金转增股本后，本公司总股本增加至2,355,500,851股。

5、本公司财务报告的批准

本财务报告于2020年4月28日经本公司第九届董事会第四十五次会议审议后批准报出。

6、本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
上海公信融资担保有限公司	全资子公司	有限责任	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	曹志莺	融资担保	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F
北京我爱我家房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	谢勇	房地产经纪业务	1,210.76	98.44	98.44	911101157001735358

注1：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属43家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属104家子公司。

本期合并范围变更详见“八.合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况及2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号－财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，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五、13.“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见五、13.“长期股权投资”或五、10.“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次

交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注4.12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照五、13.（2）② “权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、

价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具

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

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融工具减值

①金融工具减值计量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

②按组合评估预期信用风险损失的方法

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

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

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

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。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及

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

（4）金融负债的分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（5）金融负债的终止确认

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）权益工具

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

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

（8）应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模

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

11、存货

（1）存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出存货时通常按先进先出法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产和处置组

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

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

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

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

13、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”

的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按

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

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权

投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同

的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

14、投资性房地产

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

（1）投资性房地产的确认

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

（2）投资性房地产初始计量

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

（3）投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

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

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行

跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务部汇同营销部从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

③本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

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

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

（4）投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、19.“长期资产减值”。

（5）投资性房地产的转换

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

①投资性房地产开始自用；

②作为存货的房地产，改为出租；

③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；

④自用建筑物停止自用，改为出租。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

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

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、19.“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

（5）其他说明

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

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

的差额计入当期损益。

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

16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见五、19.“长期资产减值”。

17、借款费用

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

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

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

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

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

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 4.19“长期资产减值”。

19、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。

20、长期待摊费用

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

21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工

福利。其中：

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

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

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

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

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

22、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。

23、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见五、17. “借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

24、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售：在工程已竣工并经有关部门验收合格，签订了销售合同并将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

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

①房地产经纪业务

a、二手房买卖业务

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

b、二手房租赁业务

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

②新房业务

a、代理销售业务

本公司提供的代理销售服务达到合作协议条款约定时，根据新房成交金额、结算周期、结算方式、代理费率等计算应收取的代理费并向开发商开具结算单，本公司在新房

购买合同签订且购房者缴纳全款或银行支付购房款后确认代理销售收入。

b、分销业务

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

c、电商业务

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

③资产管理业务

a、分散式房屋管理

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

b、整栋式公寓管理

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

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

①引荐类服务

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

②贷款过程服务

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

③居间服务

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

（3）让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

①利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

②使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；

③公司合并北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司两家公司之后,这两家金融类业务形成的让渡资产使用权收入具体的收入分类和确认标准如下：

a、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。

25、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。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所

得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

27、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

28、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见五、12.“持有待售资产和处置组”相关描述。

（2）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转上或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公

积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（3）重要会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

①租赁的归类

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

②金融工具减值

本公司对金融资产以预期信用损失为基础确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资

产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

③存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

④折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

⑤递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

⑥所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最

终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

⑦公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

1）财务报表列报项目变更

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订。

《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》该项会计政策变更已经公司第九届董事会第三十九次会议审议通过。本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目； E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

执行《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》对本公司 2018 年 12 月 31 日合并财务报表的主要影响如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,086,607,146.83	应收票据	5,403,390.00
		应收账款	1,081,203,756.83
应付票据及应付账款	368,010,931.27	应付票据	20,811,455.00

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
		应付账款	347,199,476.27
其他应收款	1,157,981,852.64	其他应收款	1,136,255,560.53
其他流动资产	2,791,102,451.08	其他流动资产	2,812,828,743.19
其他应付款	3,108,868,826.13	其他应付款	3,080,272,145.37
短期借款	926,000,000.00	短期借款	927,081,834.20
一年内到期的非流动负债	1,247,237,986.96	一年内到期的非流动负债	1,274,752,833.52
长期借款	334,000,000.00	长期借款	334,000,000.00

除上述项目变动影响外，本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

2）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本次会计政策变更已经本公司第九届董事会第三十二次会议审议通过，本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

A、 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响：

项目	2018 年 12 月 31 日金额	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日金额
应收票据	5,403,390.00	-5,403,390.00		-
应收款项融资		5,403,390.00		5,403,390.00
应收账款	1,081,203,756.83		2,387,447.84	1,083,591,204.67
其他应收款	1,136,255,560.53	0.00	1,131,108.20	1,137,386,668.73
其他流动资产	2,812,828,743.19	-895,545,000.00	3,389,973.43	1,920,673,716.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,274,800.00	-36,274,800.00		-
交易性金融资产		969,589,487.32		969,589,487.32
可供出售金融资产	49,107,386.95	-49,107,386.95		-
其他权益工具投资		11,337,699.63	2,400,900.36	13,738,599.99
递延所得税资产	352,321,282.18		-3,247,083.97	349,074,198.21
未分配利润	1,397,079,142.49	-66,072,027.58	3,374,413.52	1,334,381,528.43
少数股东权益	86,389,961.98		287,031.98	86,676,993.96
其他综合收益	205,274,532.92	66,072,027.58	2,400,900.36	273,747,460.86

B、 首次执行日前后金融工具分类和计量对比表

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收票据	以摊余成本计量	5,403,390.00	应收票据	以摊余成本计量	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	5,403,390.00
应收账款	以摊余成本计量	1,081,203,756.83	应收账款	以摊余成本计量	1,083,591,204.67
其他应收款	以摊余成本计量	1,136,255,560.53	其他应收款	以摊余成本计量	1,137,386,668.73
其他流动资产	以摊余成本计量	2,812,828,743.19	其他流动资产	以摊余成本计量	1,920,673,716.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量	36,274,800.00	交易性金融资产	以公允价值计量	969,589,487.32
可供出售金融资产	以公允价值计量	49,107,386.95	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	13,738,599.99
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
短期借款	以摊余成本计量	927,081,834.20	短期借款	以摊余成本计量	927,081,834.20

一年内到期的非流动负债	以摊余成本计量	1,274,752,833.52	一年内到期的非流动负债	以摊余成本计量	1,274,752,833.52
长期借款	以摊余成本计量	334,000,000.00	长期借款	以摊余成本计量	334,000,000.00
其他应付款	以摊余成本计量	3,080,272,145.37	其他应付款	以摊余成本计量	3,080,272,145.37

C、 首次执行日，原金融工具账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融工具账面价值的调节表。

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收票据	5,403,390.00			
减：转出至应收款项融资		5,403,390.00		
按新金融工具准则列示的余额				-
应收账款	1,081,203,756.83			
重新计量：预计信用损失准备			2,387,447.84	
按新金融工具准则列示的余额				1,083,591,204.67
其他应收款	1,136,255,560.53			
重新计量：预计信用损失准备			1,131,108.20	
按新金融工具准则列示的余额				1,137,386,668.73
其他流动资产	2,812,828,743.19			
减：转出至交易性金融资产		895,545,000.00		
重新计量：预计信用损失准备			3,389,973.43	
按新金融工具准则列示的余额				1,920,673,716.62
可供出售金融资产	49,107,386.95			
减：转出至其他权益工具投资		11,337,699.63		
减：转出至交易性金融资产		37,769,687.32		
按新金融工具准则列示的余额				-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
应收款项融资				
从应收票据转入		5,403,390.00		
按新金融工具准则列示的余额				5,403,390.00
其他权益工具投资				
从可供出售金融资产转入		11,337,699.63		
重新计量：公允价值计量			2,400,900.36	
按新金融工具准则列示的余额				13,738,599.99

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,274,800.00			
减：转出至交易性金融资产		36,274,800.00		
按新金融工具准则列示的余额				-
交易性金融资产	-			
从以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		36,274,800.00		
从可供出售金融资产转入		37,769,687.32		
从其他流动资产转入		895,545,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				969,589,487.32
其他非流动金融资产				
从可供出售金融资产转入		-		
按新金融工具准则列示的余额				-

D、 首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	78,544,969.38		-2,387,447.84	76,157,521.54
其他应收款减值准备	40,438,159.57	-415,988.20	-1,131,108.20	38,891,063.17
其他流动资产减值准备	31,158,487.00	415,988.20	-3,389,973.43	28,184,501.77

E、 对 2019 年 1 月 1 日留存收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益	少数股东权益
2018 年 12 月 31 日	1,397,079,142.49	100,098,709.63	205,274,532.92	86,389,961.98
1、应收款项减值的重新计量	2,387,447.84			
2、其他应收款减值的重新计量	1,131,108.20			
3、其他流动资产减值的重新计量	3,389,973.43			
4、递延所得税调整	-3,247,083.97			
5、其他权益工具重新计量			2,400,900.36	
6、上述事项分配至少数股东影响金额	-287,031.98			287,031.98
6、其他综合收益重分类至未分	-66,072,027.58		66,072,027.58	

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益	少数股东权益
配利润				
2019 年 1 月 1 日	1,334,381,528.43	100,098,709.63	273,747,460.86	86,676,993.96

（2）会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,212,016,534.64	2,212,016,534.64	0.00
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		969,589,487.32	969,589,487.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,274,800.00	0.00	-36,274,800.00
衍生金融资产			
应收票据	5,403,390.00		-5,403,390.00
应收账款	1,081,203,756.83	1,083,591,204.67	2,387,447.84
应收款项融资		5,403,390.00	5,403,390.00
预付款项	597,418,362.80	597,418,362.80	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,136,255,560.53	1,137,386,668.73	1,131,108.20
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	597,058,350.09	597,058,350.09	
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	2,812,828,743.19	1,920,673,716.62	-892,155,026.57
流动资产合计	8,478,459,498.08	8,523,137,714.87	44,678,216.79
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	49,107,386.95		-49,107,386.95
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	92,285,383.96	92,285,383.96	
其他权益工具投资		13,738,599.99	13,738,599.99
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,993,622,734.37	1,993,622,734.37	
固定资产	420,669,982.04	420,669,982.04	
在建工程	3,067,507.51	3,067,507.51	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,319,554,376.91	1,319,554,376.91	
开发支出	93,262,299.56	93,262,299.56	
商誉	4,525,647,640.96	4,525,647,640.96	
长期待摊费用	991,326,038.78	991,326,038.78	
递延所得税资产	352,321,282.18	349,074,198.21	-3,247,083.97
其他非流动资产	49,547,443.96	49,547,443.96	
非流动资产合计	9,890,412,077.18	9,851,796,206.25	-38,615,870.93
资产总计	18,368,871,575.26	18,374,933,921.12	6,062,345.86
流动负债：			
短期借款	927,081,834.20	927,081,834.20	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20,811,455.00	20,811,455.00	
应付账款	347,199,476.27	347,199,476.27	
预收款项	549,166,704.51	549,166,704.51	
合同负债			
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	252,773,081.60	252,773,081.60	
应交税费	899,352,750.73	899,352,750.73	
其他应付款	3,080,272,145.37	3,080,272,145.37	
其中：应付利息			
应付股利	2,443,638.97	2,443,638.97	
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	1,274,752,833.52	1,274,752,833.52	
其他流动负债			
流动负债合计	7,351,410,281.20	7,351,410,281.20	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	334,000,000.00	334,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,610,272.81	3,610,272.81	
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益	543,877,023.26	543,877,023.26	
递延所得税负债	643,326,552.83	643,326,552.83	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,524,813,848.90	1,524,813,848.90	
负债合计	8,876,224,130.10	8,876,224,130.10	
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,548,279,170.55	5,548,279,170.55	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	205,274,532.92	273,747,460.86	68,472,927.94
专项储备			
盈余公积	100,098,709.63	100,098,709.63	
一般风险准备			
未分配利润	1,397,079,142.49	1,334,381,528.43	-62,697,614.06
归属于母公司所有者权益合计	9,406,257,483.18	9,412,032,797.06	5,775,313.88
少数股东权益	86,389,961.98	86,676,993.96	287,031.98
所有者权益合计	9,492,647,445.16	9,498,709,791.02	6,062,345.86
负债和所有者权益总计	18,368,871,575.26	18,374,933,921.12	6,062,345.86

调整情况说明：

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本次会计政策变更已经本公司第九届董事会第三十二次会议审议通过，本公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业

务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，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。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	323,596,217.32	323,596,217.32	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,238,505.38	1,238,505.38	
应收款项融资			
预付款项	200,009.13	200,009.13	
其他应收款	2,473,116,471.15	2,476,149,804.48	
其中：应收利息		3,033,333.33	
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产	7,125,483.29	4,092,149.96	
流动资产合计	2,805,276,686.27	2,805,276,686.27	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	136,000.00		-136,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,473,676,137.03	7,473,676,137.03	
其他权益工具投资		136,000.00	136,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	674,115,600.00	674,115,600.00	
固定资产	130,193,185.45	130,193,185.45	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,828,364.03	3,828,364.03	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	944,444.18	944,444.18	
递延所得税资产	16,722.12	16,722.12	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,282,910,452.81	8,282,910,452.81	
资产总计	11,088,187,139.08	11,088,187,139.08	
流动负债：			
短期借款	248,410,261.08	248,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,855,484.98	3,855,484.98	
预收款项	6,420,611.17	6,420,611.17	

合同负债			
应付职工薪酬	2,487,958.58	2,487,958.58	
应交税费	18,944,491.56	18,944,491.56	
其他应付款	367,310,639.72	394,763,298.05	
其中：应付利息		27,452,658.33	
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,085,280,384.21	1,058,237,986.96	
其他流动负债			
流动负债合计	1,732,709,831.30	1,732,709,831.30	
非流动负债：			
长期借款	290,000,000.00	290,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	284,940,549.79	284,940,549.79	
其他非流动负债			
非流动负债合计	577,940,549.79	577,940,549.79	
负债合计	2,310,650,381.09	2,310,650,381.09	
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17	
专项储备			
盈余公积	88,267,873.96	88,267,873.96	

未分配利润	621,283,325.59	621,283,325.59	
所有者权益合计	8,777,536,757.99	8,777,536,757.99	
负债和所有者权益总计	11,088,187,139.08	11,088,187,139.08	

调整情况说明：

财政部于2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第22 号——金融工具确认和计量》(财会【2017】7号)、《企业会计准则第23 号——金融资产转移》(财会【2017】8 号)、《企业会计准则第24 号——套期会计》(财会【2017】9 号)及《企业会计准则第37 号——金融工具列报》(财会【2017】14 号)，本公司于2019年01 月01 日起执行上述新金融会计准则，将原计入“可供出售金融资产”的项目调整至“其他权益工具投资”列示。

（4）2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品提供劳务的增值额、销售服务销售额	16%、13%、10%、9%、6%、5%、3%、0%
消费税	应税消费税销售额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%
土地增值税	转让房地产所取得增值额	按超率累进税率 30%-60%、规定预征率
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西藏云百投资管理有限公司	15%
西藏云禾商贸有限责任公司	15%
昆明百大房地产经纪有限公司	20%
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	20%
昆明百大新纪元大酒店有限公司	20%
昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司	20%

东莞我爱我家房地产经纪有限公司	20%
江西省满堂红房产置业有限公司	20%
成都爱家营企业管理有限公司	20%
上海我爱我家科技有限公司	20%
南昌汇有嘉信息科技有限公司	20%
杭州江南我爱我家房地产经纪有限公司	20%
上海璞靳装饰装潢有限公司	20%
长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	20%
郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司	20%
蓝风明道（北京）投资有限公司	20%
湖南蓝海购企业策划有限公司	15%

2、税收优惠

（1）企业所得税优惠

①根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第三条、第四条规定，本公司的子公司西藏云百投资管理有限公司、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本公司下属昆明野鸭湖旅游服务有限公司、昆明百大房地产经纪有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司、昆明百货大楼（集团）婴童用品商贸有限公司、东莞我爱我家房地产经纪有限公司、江西省满堂红房产置业有限公司、成都爱家营企业管理有限公司、上海我爱我家科技有限公司、南昌汇有嘉信息科技有限公司、杭州江南我爱我家房地产经纪有限公司、上海璞靳装饰装潢有限公司、长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司、郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司，按《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)的第二条的有关规定，其2019年度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。

③本公司下属湖南蓝海购企业策划有限公司于2019年9月取得编号GR201943000293的高新技术企业证书，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税，有效期为三年。2019年12月6日湖南蓝海购企业策划有限公司已取得高新技术企业资格，2019年至2021年期间享受高新技术企业15%优惠税率。

（2）增值税税收优惠

根据财政部、税务总局和海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)文件规定,自2019年4月1日至2021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10%，抵减应纳税额。本公司及下属的北京我爱我家房地产经纪有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司、西藏云禾商贸有限责任公司和昆明百大房地产经纪有限公司符合上述政策条件，享受增值税进项税加计扣除优惠。

（3）其他

本公司按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按超率累进税率30%-60%、规定的预征率缴纳土地增值税。

本公司根据“云南地方税务局公告2010年第3号”文规定，按相应预征率计缴土地增值税，其中普通住宅预征率为1%、非普通住宅2%、写字楼、营业用房、车库等商品房预征率为3%、单独开发土地使用权转让预征率为4%。

截至本期末，对于尚未满足清算要求的项目，本公司本期仍按上述政策申报土地增值税。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指 2019 年 1 月 1 日余额，“期末余额”指 2019 年 12 月 31 日余额，“上期发生额”指 2018 年度发生额，“本期发生额”指 2019 年度发生额。

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	12,711,503.08	11,997,575.47
银行存款	2,274,370,659.55	2,158,002,833.12
其他货币资金	221,214,993.10	42,016,126.05
合计	2,508,297,155.73	2,212,016,534.64
其中：存放在境外的款项总额	9,640,565.37	3,894,187.92
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	221,214,993.10	42,016,126.05

其他说明：

（1）受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	20,887,609.48	40,736,126.05	按揭保证金
其他货币资金	40,804,057.71		银行承兑汇票保证金
其他货币资金	7,284,079.59		商业预付卡存管保证金
其他货币资金	152,000,000.00		定期存单质押
其他货币资金		1,280,000.00	合同买卖纠纷司法冻结
其他货币资金	239,246.32		其他
合计	221,214,993.10	42,016,126.05	

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	1,331,104,698.63	969,589,487.32
其中：债务工具投资		
权益工具投资	298,080,000.00	74,044,487.32
衍生金融资产		
理财产品	1,033,024,698.63	895,545,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	1,331,104,698.63	969,589,487.32

其他说明：

期末交易性金融资产较期初增加 37.29%，原因是期末持有的的权益性工具投资和理财产品金额增加。

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	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80	4,597,900.80	0.40%			4,597,900.80

的应收账款										
其中：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80	4,597,900.80	0.40%			4,597,900.80
按组合计提坏账准备的应收账款	1,473,639,489.54	99.69%	140,076,376.32	9.51%	1,333,563,113.22	1,155,150,825.41	99.60%	76,157,521.54	6.59%	1,078,993,303.87
其中：账龄组合	1,473,639,489.54	99.69%	140,076,376.32	9.51%	1,333,563,113.22	1,155,150,825.41	99.60%	76,157,521.54	6.59%	1,078,993,303.87
合计	1,478,237,390.34	100.00%	140,076,376.32	9.48%	1,338,161,014.02	1,159,748,726.21	100.00%	76,157,521.54	6.57%	1,083,591,204.67

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80			预计无信用风险损失
合计	4,597,900.80		--	--

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	985,675,760.62	28,233,428.46	2.86%
1 至 2 年	249,552,071.26	27,716,307.91	11.11%
2 至 3 年	169,588,365.14	43,185,714.92	25.47%
3 至 4 年	59,008,764.02	31,525,544.41	53.43%
4 至 5 年	1,678,511.14	1,279,363.26	76.22%
5 年以上	8,136,017.36	8,136,017.36	100.00%
合计	1,473,639,489.54	140,076,376.32	

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

按账龄披露

单位： 元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	990,273,661.42
1 至 2 年	249,552,071.26
2 至 3 年	169,588,365.14
3 年以上	68,823,292.52
3 至 4 年	59,008,764.02
4 至 5 年	1,678,511.14
5 年以上	8,136,017.36
合计	1,478,237,390.34

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	合并增加	收回或转回	其他	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	76,157,521.54	61,220,453.44	7,678,805.87	4,758,415.43	221,989.10	140,076,376.32
	76,157,521.54	61,220,453.44	7,678,805.87	4,758,415.43	221,989.10	140,076,376.32

（3）本期实际核销的应收账款情况

□ 适用 √ 不适用

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南泰业房地产开发有限公司	43,047,038.32	2.91%	2,313,000.71
北京泰禾嘉信房地产开发有限公司	23,449,516.04	1.59%	4,786,764.41
句容濠峰置业有限公司	15,935,600.11	1.08%	478,068.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	15,802,917.98	1.07%	474,087.54
北京青龙湖腾实房地产开发有限公司	15,068,432.57	1.02%	2,987,011.52
合计	113,303,505.02	7.67%	11,038,932.18

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

□ 适用 √ 不适用

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

4、应收款项融资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据	1,779,985.00	5,403,390.00
其中：银行承兑汇票	1,779,985.00	300,000.00
商业承兑汇票		5,103,390.00
以公允价值计量的应收账款		
合计	1,779,985.00	5,403,390.00

注：公司将收到的银行承兑汇票主要用于背书转让，因此将银行承兑汇票分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；公司应收款项融资期初余额与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日金额）的差异详见五、29.（1）2）A 之说明；由于公司基本只收取银行承兑汇票，银行承兑汇票期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此公司将应收票据视为具有较低的信用风险的金融工具，考虑直接做出信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

5、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	830,471,892.97	99.75%	591,355,627.83	98.99%
1 至 2 年	667,791.45	0.08%	5,037,327.67	0.84%
2 至 3 年	853,128.38	0.10%	625,586.84	0.10%
3 年以上	604,326.92	0.07%	399,820.46	0.07%
合计	832,597,139.72	100.00%	597,418,362.80	100.00%

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期无超过一年的大额预付账款

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位： 元

单位名称	金额	占预付款项比例(%)
北京大赢装饰有限公司	6,757,125.77	0.81
广东海信冰箱营销股份有限公司昆明分公司	4,358,028.04	0.52
上海蝉觉网络科技有限公司	2,424,851.42	0.29
合肥美菱集团控股有限公司	1,551,056.93	0.19
惠而浦（中国）股份有限公司	1,115,025.02	0.13
合计	16,206,087.18	1.94

6.其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	955,521,822.20	1,137,386,668.73
合计	955,521,822.20	1,137,386,668.73

（1）应收利息

无

（2）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	384,068,279.47	183,436,079.49
日常往来款	214,066,430.38	468,284,871.58
备用金及员工公务借支款项	43,568,130.08	54,134,982.03
政府性款项	2,387,212.49	
项目融资款	340,978,807.00	440,978,807.00
信保基金	24,198,431.00	29,858,980.00
合计	1,009,267,290.42	1,176,693,720.10

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	10,434,596.97		28,872,454.40	39,307,051.37
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,484,680.62		2,000,000.00	10,484,680.62
本期转回	3,112,931.49			3,112,931.49
本期转销	13,613.90			13,613.90
本期核销				
其他变动	7,080,281.62			7,080,281.62
2019 年 12 月 31 日余额	22,873,013.82		30,872,454.40	53,745,468.22

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）	451,097,506.35
1 至 2 年	95,532,030.97
2 至 3 年	64,516,640.57
3 年以上	398,121,112.53
3 至 4 年	22,918,168.80
4 至 5 年	74,191,190.42
5 年以上	301,011,753.31
合计	1,009,267,290.42

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额

		计提	合并增加	收回或转回	
其他应收款坏账准备	39,307,051.37	10,484,680.62	7,080,281.62	3,126,545.39	53,745,468.22
合计	39,307,051.37	10,484,680.62	7,080,281.62	3,126,545.39	53,745,468.22

4）本期实际核销的其他应收款情况

□ 是 √ 否

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目合作开发款	340,978,807.00	5 年以上	33.78%	
长沙正迎商业管理有限公司	保证金及押金	39,038,253.80	1 年以内	3.87%	1,951,912.69
湖南正昊置业发展有限公司	保证金及押金	30,215,945.10	1 年以内	2.99%	1,510,797.26
湖南创轩商业管理有限公司	保证金及押金	29,475,511.00	1 年以内	2.92%	1,473,775.55
长沙铭基房地产开发有限公司	保证金及押金	28,900,000.00	1 年以内	2.86%	1,445,000.00
合计		468,608,516.90		46.42%	6,381,485.50

6）涉及政府补助的应收款项

□ 是 √ 否

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 是 √ 否

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 是 √ 否

9）其他说明

支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款的说明：

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

117,056,000.00 元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。该项目已经收回 1 亿元，同时该项目尚未结束。

②野鸭湖旅游小镇项目：根据 2009 年 11 月本公司的控股子公司野鸭湖地产与盘国投签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》的约定，截止期末累计支付项目合作款 323,922,807.00 元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。截止报告日，该项目尚未结束。

7.存货

（1）存货分类

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

按性质分类：

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
库存商品	50,725,222.75	3,198,034.39	47,527,188.36	60,789,234.17	4,046,409.19	56,742,824.98
开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	463,418,639.29	166,858.94	463,251,780.35	532,506,695.66	166,858.94	532,339,836.72
合计	522,119,550.43	3,364,893.33	518,754,657.10	601,271,618.22	4,213,268.13	597,058,350.09

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化率情况：

√适用 □不适用

单位： 元

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

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

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
国际花园车库	2005 年末	1,484,961.20			1,484,961.20		
野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区）	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月 、2009 年 12 月	51,828,395.22		7,210,333.31	44,618,061.91		
野鸭湖项目 GH 区	2016-3-1	36,038,727.67		25,679,973.17	10,358,754.50		
新都会商业区项目	2013-12-1	261,930,077.01	770,396.46	632,970.57	262,067,502.90		
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00		
南坝小区		203,078.15			203,078.15		
悦尚西城	2016 年 4 月、11 月	180,409,711.41		36,335,175.78	144,074,535.63		
合计		532,506,695.66	770,396.46	69,858,452.83	463,418,639.29		

（2）存货跌价准备

按性质分类：

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	166,858.94					166,858.94	
库存商品	4,046,409.19	-848,374.80				3,198,034.39	
合计	4,213,268.13	-848,374.80				3,364,893.33	--

按项目分类：

单位： 元

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

（3）存货期末余额中借款费用资本化率的情况

项目	期末利息资本化余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	461,877.23
野鸭湖项目 GH 区	179,426.74

项目	期末利息资本化余额
新都会商业区项目	9,566,708.20
悦尚西城	837,953.46
合计	11,045,965.63

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
新都会商业区项目	170,374,614.17	170,374,614.17	详见附注七、56、所有权或使用权受到限制的资产
合计	170,374,614.17	170,374,614.17	--

（5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□ 适用 √ 不适用

8、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预交税金	15,657,793.87	18,780,732.80
待抵扣增值税进项税	11,990,400.32	12,313,405.28
应收款项类投资	1,641,641,821.37	1,895,621,800.00
应收款项投资等产生的应收利息	46,230,042.07	21,726,292.11
余额小计	1,715,520,057.63	1,948,442,230.19
坏账准备	54,898,878.44	27,768,513.57
合计	1,660,621,179.19	1,920,673,716.62

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末
		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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准	其他		

						动		备			余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	197,186.43			-162.59						197,023.84	
昆明吴井房地产开发有限公司	90,160,278.83			-568,610.46						89,591,668.37	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,927,918.70			-30,703.91						1,897,214.79	
小计	92,285,383.96			-599,476.96						91,685,907.00	
合计	92,285,383.96			-599,476.96						91,685,907.00	

10. 其他权益工具投资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
哈尔滨美住网络科技有限公司	30,600,000.00	
上海亦我信息技术有限公司	17,777,778.00	
华邦物业管理有限公司	9,616,383.56	9,602,599.99
昆明市住房置业担保有限责任公司	4,000,000.00	4,000,000.00
中国商业股份制企业经联会	50,000.00	50,000.00
江苏炎黄在线物流股份有限公司	50,000.00	50,000.00
天津华联商厦	36,000.00	36,000.00
合计	62,130,161.56	13,738,599.99

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位： 元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
昆明住宅置业担保有限责任公司					长期持有	
华邦物业管理有限公司		2,414,683.93			长期持有	
天津华联商厦					长期持有	
中国商业股份制企业经联会					长期持有	
江苏高能时代在线股份有限公司					长期持有	
上海亦我信息技术有限公司					长期持有	
合计		2,414,683.93				

其他说明：公司其他权益工具年初余额与上年年末余额（2018 年 12 月 31 日金额）的差异详见五、29.（1）2）A 之说明；公司将上述股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因在于：公司持有的上述股权投资属于非交易性权益工具投资，将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资；因用以确定公允价值的近期信息不足、获取公允价值的状况不经济，以及被投资单位的股东权益、市场状况、经营环境、目标实现预期未发生重大变化，公司认为公司对上述企业的投资成本代表了对该权益工具公允价值的最佳估计数。

11、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	1,993,622,734.37			1,993,622,734.37
二、本期变动	214,823,245.63	0.00	0.00	214,823,245.63
加：外购	79,094,190.69			79,094,190.69
存货\固定资产\在建工程转入	23,155,620.87			23,155,620.87
企业合并增加				
其他增加	354,854.37			354,854.37

减：处置				
其他转出				
公允价值变动	112,218,579.70			112,218,579.70
三、期末余额	2,208,445,980.00			2,208,445,980.00

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

□ 适用 √ 不适用

（4）其他说明

（1）本年增加的投资性房地产主要为：购置上海浦东新区南祝路348、358、376、386号105室等65套店铺；将自用房产转为投资性房地产用于出租。

（2）根据《我爱我家控股集团股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，本公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对百大新天地（原名百大金地商业中心）等用于出租的物业的相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区办公物业、一环内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》，由北京亚超资产评估有限公司以2019年12月31日为评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具北京亚超评报字（2020）第A089、A090号、A091号、A092号、A093号《资产评估报告》。

（3）针对本公司南京区域按照公允价值计量的位于南京市秦淮区建康路42套住宅用途房地产，公司委托南京康特土地房地产评估咨询有限公司进行估价，并出具宁康房地估字【2020】第G0803号《房地产市场价值咨询报告》。

（4）针对本公司上海区域按照公允价值计量的位于上海市浦东新区张杨路1515弄3号2501室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号601室公寓、上海市闵行区虹井路618弄32号602室公寓、上海浦东新区南祝路348、358、376、386号105室等65套店铺、上海市浦东新区东方路1881弄41号201室公寓，公司委托上海八达国瑞房地产土地估价有限公司进行估价，并出具沪八达估字（2019）FD0409号、FD0410号、FD0411号、FD0412号、FA0058号《房地产估价报告》。

⑤投资性房地产抵押担保情况详见“七、55、所有权或使用权受到限制的资产”。

12、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	355,889,552.26	420,669,982.04
固定资产清理		
合计	355,889,552.26	420,669,982.04

（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	477,692,935.92	19,050,060.49	13,496,754.16	271,162,299.22	66,132,109.47	847,534,159.26
2. 本期增加金额	9,446,091.37	68,262.37	475,486.73	20,941,351.60		30,931,192.07
（1）购置	6,658,681.96	68,262.37	418,286.73	18,340,251.49		25,485,482.55
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加	2,787,409.41		57,200.00	2,601,100.11		5,445,709.52
（4）其他						
3. 本期减少金额	23,155,620.87	335,894.13	445,518.76	12,158,287.91	212,731.00	36,308,052.67
（1）处置或报废		335,894.13	445,518.76	12,158,287.91	212,731.00	13,152,431.80
（2）其他转出	23,155,620.87					23,155,620.87
4. 期末余额	463,983,406.42	18,782,428.73	13,526,722.13	279,945,362.91	65,919,378.47	842,157,298.66
二、累计折旧						0.00
1. 期初余额	152,165,350.82	16,020,204.07	10,783,315.90	184,213,369.11	63,681,937.32	426,864,177.22
2. 本期增加金额	18,488,479.25	1,572,848.22	1,100,810.12	49,788,337.15	1,907,017.62	72,857,492.36
（1）计提	18,322,269.84	1,572,848.22	1,061,450.35	48,657,672.08	1,907,017.62	71,521,258.11
3. 本期减少金额	2,657,991.05	325,779.50	438,689.60	9,823,575.03	207,888.00	13,453,923.18
（1）处置或报废		325,779.50	438,689.60	9,823,575.03	207,888.00	10,795,932.13
（2）其他转出	2,657,991.05					2,657,991.05
4. 期末余额	167,995,839.02	17,267,272.79	11,445,436.42	224,178,131.23	65,381,066.94	486,267,746.40
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	295,987,567.40	1,515,155.94	2,081,285.71	55,767,231.68	538,311.53	355,889,552.26

2.期初账面价值	325,527,585.10	3,029,856.42	2,713,438.26	86,948,930.11	2,450,172.15	420,669,982.04

（2）暂时闲置的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

□ 适用 √ 不适用

（4）通过经营租赁租出的固定资产

□ 适用 √ 不适用

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑物相关房屋的产权证书	7,503,853.14	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理

（6）固定资产清理

□ 适用 √ 不适用

（7）其他说明

固定资产抵押担保情况详见“七、56、所有权或使用权受到限制的资产”。

13、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,155,416.25	3,067,507.51
工程物资		
合计	3,155,416.25	3,067,507.51

（1）在建工程情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新纪元客房改造工程	2,719,019.95		2,719,019.95	2,719,019.95		2,719,019.95
商场装修改造	436,396.30		436,396.30	348,487.56		348,487.56
合计	3,155,416.25		3,155,416.25	3,067,507.51		3,067,507.51

（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
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95				2,719,019.95	27.69%					其他
商场装修改造		348,487.56	87,908.74			436,396.30						其他
合计	9,818,034.00	3,067,507.51	87,908.74			3,155,416.25	--	--				--

（3）本期计提在建工程减值准备情况

□ 适用 √ 不适用

14、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	商标及域名	经营权	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值								
1.期初余额	2,213,750.52	781,065,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	18,950,800.00	110,786,342.49	1,438,516,226.37
2.本期增加金额	0	4,178,000.00	0	0	0	22,007,492.42	132,467,804.12	158,653,296.54
（1）购置		4,178,000.00					4,011,854.21	8,189,854.21
（2）内部研发								
（3）企业合并增加						22,007,492.42	5,337,107.65	27,344,600.07
（4）其他							123,118,842.26	123,118,842.26
3.本期减少金额								
（1）处置								
（2）其他转出								
4.期末余额	2,213,750.52	785,243,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	40,958,292.42	243,254,146.61	1,597,169,522.91
二、累计摊销								0
1.期初余额	593,881.13	65,333.36	52,083,333.33	1,299,999.96	13,800,000.00	12,209,651.05	34,895,364.91	114,947,563.74
2.本期增加金额	52,065.43		25,000,000.00	1,299,999.96		10,278,732.30	23,987,711.43	60,618,509.12

（1）计提	52,065.43		25,000,000.00	1,299,999.96		9,978,732.30	23,696,044.76	60,026,842.45
（2）合并增加						300,000.00	291,666.67	591,666.67
3.本期减少金额								
（1）处置								
（2）其他转出								
4.期末余额	645,946.56	65,333.36	77,083,333.33	2,599,999.92	13,800,000.00	22,488,383.35	58,883,076.34	175,566,072.86
三、减值准备								0
1.期初余额						4,014,285.72		4,014,285.72
2.本期增加金额								0
（1）计提								0
（2）企业合并增加								
3.本期减少金额								
（1）处置								
4.期末余额						4,014,285.72		4,014,285.72
四、账面价值								
1.期末账面价值	1,567,803.96	785,178,000.00	422,916,666.67	9,100,000.08		14,455,623.35	184,371,070.27	1,417,589,164.33
2.期初账面价值	1,619,869.39	781,000,000.00	447,916,666.67	10,400,000.04		2,726,863.23	75,890,977.58	1,319,554,376.91

注：本年摊销额为 60,026,842.45 元。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

□ 适用 √ 不适用

15、开发支出

单位： 元

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		内部开发支出	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
业务系统	93,262,299.56	79,330,326.38			123,118,842.26		49,473,783.68
合计	93,262,299.56	79,330,326.38			123,118,842.26		49,473,783.68

其他说明：

开发支出期末余额较期初减少46.95%，系我爱我家房地产经纪本期业务系统研发转入无形资产所致。

16、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
湖南蓝海购企业策划有限公司		297,097,272.65				297,097,272.65
东莞我爱我家房地产经纪有限公司		5,408,078.31				5,408,078.31
合计	4,525,647,640.96	302,505,350.96				4,828,152,991.92

（2）商誉减值准备

□ 适用 √ 不适用

（3）其他说明

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

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

A.1 资产组划分

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

（1） 经纪业务资产组

（2） 新房业务资产组

（3） 资管业务资产组

A.2 并购北京我爱我家形成的各资产组商誉减值测试情况如下（单位：元）：

项目	经纪业务资产组	新房业务资产组	资管业务资产组	合计
商誉账面原值①	2,766,241,649.16	823,629,155.53	886,399,890.68	4,476,270,695.37
商誉减值准备②				
商誉账面价值③=①-②	2,766,241,649.16	823,629,155.53	886,399,890.68	4,476,270,695.37
未确认归属于少数股东商誉④	288,062,111.29	85,768,484.30	92,305,104.31	466,135,699.90
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	3,054,303,760.45	909,397,639.83	978,704,994.99	4,942,406,395.27
资产组账面价值⑥	766,584,655.15	184,655,147.05	967,744,996.44	1,918,984,798.64
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	3,820,888,415.60	1,094,052,786.88	1,946,449,991.43	6,861,391,193.91
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	4,953,000,000.00	1,124,000,000.00	2,108,000,000.00	8,185,000,000.00
（1）当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧				
（2）当⑦<⑧时：未发生商誉减值				

上述 3 个资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2020）第 A128 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需进行商誉减值测试涉及北京我爱我家房地产经纪有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

A.3 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试的重要假设

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

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

A.4 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①
经纪业务资产组	2020 年-2024 年，后续为稳定期	注释②	零	15.42%
新房业务资产组	2020 年-2024 年，后续为稳定期	注释③	零	15.63%
资管业务资产组	2020 年-2024 年，后续为稳定期	注释④	零	16.20%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，经纪业务折现率为 15.42%，新房业务折现率为 15.63%，资管业务 16.20%。注释②：经纪业务资产组主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易屋以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量、单店平均收入、店面人员配比影响、市场二手房交易趋势、市场房价水平、租金水平等因素影响。在预测期中经纪业务资产组的门店保持 2019 年末门店数量基本不变，单店收入增长率与各主要城市房价增长保持一定相关比例关系，交易数量基本维持 2019 年水平，预测期内收入的增长趋势为 0.46%。

注释③：新房业务资产组主要业务模式为房地产开发商提供新房的分销代销服务，该业务收入主要受接单率、市场房价、地产市场销售等因素影响。在预测期中以 2020 年至 2024 年新房业务收入平均值为基数，同时考虑各主要城市房价增长率，在预测期内该业务每年收入增长率为 1.42%。

注释④：资管业务资产组主要为消费者提供整栋式公寓租赁以及分散式公寓租赁服务，该业务收入主要受市场租金的增长趋势、长租公寓发展趋势的影响。参考公司历史出租房源数量的增长情况、参照公开的长租公寓的市场调查，综合确定预测期内该业务收入增长率为 0.41%。

A.5 并购北京我爱我家形成的商誉减值测试影响因素（单位：万元）

扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润	业绩承诺金额	实际实现金额
截至 2017 年 12 月 31 日	50,000.00	50,672.10
截至 2018 年 12 月 31 日	110,000.00	115,689.48
截至 2019 年 12 月 31 日	180,000.00	187,511.00

业绩承诺事项：自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于人民币 50,000.00 万元、人民币 110,000.00 万元及人民币 180,000.00 万元。

北京我爱我家已经完成 2017 年度、2018 年度、2019 年度的业绩承诺。

经测试，本公司并购北京我爱我家形成的商誉本期不存在减值。

B、并购嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）（以下简称为“嘉兴锦贝”）形成的商誉减值测试情况如下：

B.1 资产组划分

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

B.2 并购嘉兴锦贝形成的各资产组商誉减值测试情况如下：

项目	嘉兴锦贝资产组
商誉账面原值①	38,177,745.59
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	38,177,745.59
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	38,177,745.59
资产组账面价值⑥	80,297,112.27
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	118,474,857.86
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	180,410,000.00
（1）当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	

项目	嘉兴锦贝资产组
（2） 当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

嘉兴锦贝资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2020）第 A127 号《嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）因编制财务报告需进行商誉减值测试涉及北京伟嘉安捷投资担保有限公司及蓝风明道（北京）投资有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

B.3 并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

（2） 并购嘉兴锦贝形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①：
嘉兴锦贝资产组	2020 年-2024 年，后续为稳定期	注释①	持平	19.80%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率为 19.80%，假设预测期增长率为 1.42%。

经测试，本公司并购嘉兴锦贝形成的商誉本期不存在减值。

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

C.1 资产组划分

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

C.2 并蓝海购业务形成的资产组商誉减值测试情况如下：

项目	蓝海购资产组
商誉账面原值①	297,097,272.65
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	297,097,272.65
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	297,097,272.65
资产组账面价值⑥	17,110,014.04
包含整体商誉的整体资产组的公允价值⑦=⑥+⑤	314,207,286.69
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	437,650,400.00
（1）当⑦≧⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	
（2）当⑦<⑧时：未发生商誉减值	

蓝海购资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2020）第 A134 号《北京我爱我家房地产经纪有限公司因编制财务报告需进行商誉减值测试涉及湖南蓝海购企业策划有限公司资产组（含商誉）可收回金额》的评估结果。

C.3 并购营销策划业务形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

（2）并购营销策划业务形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①
蓝海购资产组	2020 年-2024 年，后续为稳定期	注释②	持平	16.17%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，税前折现率为 16.17%。

注释②：主要业务模式为房地产营销总包和房地产营销服务两大类业务模式，通过整合下游分销渠道，对开发商的商业公寓、商铺、车位等商业地产进行推广销售。包销项目收入以截止评估基准日未结订单预计可获得收入进行预计，截止评估基准日，包销项目未结订单共计 9 个项目，剩余销售面积 69,100.90 ㎡，均为 2020 年内需完成订单，预计可确认收入 19,474.41 万元。本次考虑 2020 年未结订单 10%流失率，预计可确认收入 17526.97 万元，2021 年后收入预计保持不变；

经测试，本公司并购营销策划业务形成的商誉本期不存在减值。

17、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造	986,019,435.38	395,361,221.91	510,590,831.25	47,831.65	870,741,994.39
其他	5,306,603.40		5,306,603.40		
合计	991,326,038.78	395,361,221.91	515,897,434.65	47,831.65	870,741,994.39

18、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	166,588,368.06	40,312,235.72	75,129,076.29	18,794,817.80
内部交易未实现利润	289,868,607.80	72,467,151.95	293,034,130.20	73,258,532.55
可抵扣亏损	904,782,996.93	226,880,497.79	949,931,369.06	237,482,842.24
负债账面价值大于计税基础项目	1,850,227.80	462,556.95	5,034,822.48	1,258,705.62
以公允价值计量且其变动进			73,117,200.00	18,279,300.00

入当期损益的金融资产				
合计	1,363,090,200.59	340,122,442.41	1,396,246,598.03	349,074,198.21

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,313,190,865.72	328,297,716.43	1,301,130,322.00	325,282,580.50
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,317,982,522.73	329,495,630.69	1,271,768,430.12	317,942,107.53
内部交易递延所得税影响			407,459.20	101,864.80
金融资产公允价值变动	35,125,791.24	8,781,447.81		
合计	2,666,299,179.69	666,574,794.93	2,573,306,211.32	643,326,552.83

（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		340,122,442.41		349,074,198.21
递延所得税负债		666,574,794.93		643,326,552.83

（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	595,323,964.82	458,172,628.54
资产减值准备	91,883,913.83	122,250,788.48
可抵扣暂时性差异		
合计	687,207,878.65	580,423,417.02

（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
2019		14,159,427.92	
2020	27,479,259.50	29,526,598.36	
2021	55,259,356.86	96,682,823.50	
2022	121,702,853.17	160,730,332.61	
2023	151,455,380.20	157,073,446.15	
2024	239,427,115.09		

合计	595,323,964.82	458,172,628.54	--

19、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预付股权款（林洁、广西优居）	103,402,275.20	
预付装修费	593,601.16	9,252,443.96
预付长期资产款		2,415,000.00
购房款		37,880,000.00
信托资产	13,400,000.00	
合计	117,395,876.36	49,547,443.96

其他说明：

其他非流动资产期末余额较期初余额增加 136.94%，系本期预付股权款增加。

20、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	341,812,440.00	100,000,000.00
抵押借款	850,000,000.00	226,000,000.00
保证借款	466,000,000.00	500,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
应付利息	13,261,681.80	1,081,834.20
合计	1,671,074,121.80	927,081,834.20

短期借款分类的说明：

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百货大楼商业有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	94,332,000.00	2019/6/27	2020/6/26	人民币	3.58	存单质押
昆明百货大楼集团（家电）有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	47,480,440.00	2019/6/27	2020/6/26	人民币	3.58	存单质押

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
杭州爱家物业服务有限公司	广发银行股份有限公司杭州分行	100,000,000.00	2019/5/28	2020/5/27	人民币	4.35	2.6 亿理财质押
杭州爱家物业服务有限公司	广发银行股份有限公司杭州分行	100,000,000.00	2019/6/26	2020/6/26	人民币	4.35	2.6 亿理财质押
我爱我家控股集团股份有限公司	恒生银行（中国）有限公司昆明分行	400,000,000.00	2019/8/1	2020/7/31	人民币	6.99	抵押担保
我爱我家控股集团股份有限公司	招商银行股份有限公司昆明广福路支行	30,004,316.59	2019/7/19	2020/7/17	人民币	5.45	抵押担保
我爱我家控股集团股份有限公司	招商银行股份有限公司昆明广福路支行	19,995,683.41	2019/8/16	2020/8/15	人民币	5.3	抵押担保
北京伟嘉安捷投资担保有限公司	中航信托股份有限公司	163,500,000.00	2019/11/7	2020/5/7	人民币	7.3	以南京爱家持有中航信托股份有限公司发行的信托收益权以及该信托收益权派生权益抵押
北京伟嘉安捷投资担保有限公司	中航信托股份有限公司	236,500,000.00	2019/11/1	2020/5/1	人民币	7.3	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	广发银行股份有限公司北京黄寺支行	300,000,000.00	2019/1/5	2020/6/3	人民币	5	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	厦门国际银行股份有限公司北京分行	96,000,000.00	2019/8/29	2020/8/28	人民币	6.4	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	招商银行股份有限公司北京分行	13,259,943.92	2019/9/11	2020/3/10	人民币	4.79	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	招商银行股份有限公司北京分行	36,740,056.08	2019/10/14	2020/4/13	人民币	5	保证借款

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
湖南蓝海购企业策划有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	20,000,000.00	2019/9/12	2020/9/12	人民币	6.35	保证借款
合计		1,657,812,440.00					

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

□ 适用 √ 不适用

（3）其他说明

①短期借款质押、抵押物说明详见“七、56、所有权或使用权受到限制的资产”。

②本期短期借款期末较期初增加80.25%，系公司业务增加导致资金需求量增加，为满足业务发展的需要向银行借款增加。

21、应付票据

单位： 元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	85,629,811.00	20,811,455.00
合计	85,629,811.00	20,811,455.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

其他说明：

应付票据年末数较年初增加 311.46%，主要原因是家电业务采用票据方式结算的增加

22、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
工程款	100,275,173.10	182,497,475.93
购货款	120,233,109.77	134,964,320.73
其他	5,356,942.94	2,011,850.29
租金	45,416,223.18	27,725,829.32
渠道费	65,020,189.95	
合计	336,301,638.94	347,199,476.27

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

无

23、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
售房款	31,528,709.11	60,531,157.12
货款	39,690,036.44	42,233,915.77
租金、物管费及其他	31,407,790.99	32,366,330.73
资金类业务	85,505,639.81	79,860,464.98
引荐类业务	7,430,627.23	5,688,220.16
其他业务	5,933,255.33	9,827,698.15
经纪业务	190,791,011.37	177,684,753.52
新房业务	171,629,794.53	140,974,164.08
房管	51,698,360.76	
合计	615,615,225.57	549,166,704.51

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
售房款	16,699,189.21	尚不满足收入结转条件
合计	16,699,189.21	--

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□ 适用 √ 不适用

24、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	242,829,694.80	5,466,356,209.92	5,494,100,315.60	215,085,589.12
二、离职后福利-设定提存计划	9,744,317.92	247,030,094.44	244,735,662.81	12,038,749.55
三、辞退福利	199,068.88	7,946,615.18	7,909,671.70	236,012.36
四、一年内到期的其他福利				

合计	252,773,081.60	5,721,332,919.54	5,746,745,650.11	227,360,351.03

（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	221,216,460.73	5,159,037,319.72	5,179,500,554.64	200,753,225.81
2、职工福利费	5,753,282.59	38,315,913.59	42,010,307.99	2,058,888.19
3、社会保险费	8,429,749.01	178,247,077.23	182,542,353.16	4,134,473.08
其中：医疗保险费	6,532,538.84	160,591,909.28	164,442,017.35	2,682,430.77
工伤保险费	1,179,893.99	4,427,318.94	4,946,962.66	660,250.27
生育保险费	717,316.18	13,227,849.01	13,153,373.15	791,792.04
4、住房公积金	3,148,418.36	79,813,086.28	79,858,051.45	3,103,453.19
5、工会经费和职工教育经费	4,246,154.11	10,874,145.60	10,125,180.86	4,995,118.85
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	35,630.00	68,667.50	63,867.50	40,430.00
合计	242,829,694.80	5,466,356,209.92	5,494,100,315.60	215,085,589.12

（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	9,602,622.85	237,395,434.90	235,552,572.75	11,445,485.00
2、失业保险费	141,695.07	9,634,659.54	9,183,090.06	593,264.55
3、企业年金缴费				
合计	9,744,317.92	247,030,094.44	244,735,662.81	12,038,749.55

（4） 辞退福利

单位： 元

项目	期末应付未付金额	期初应付未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	236,012.36	199,068.88	199,068.88	
合计	236,012.36	199,068.88	199,068.88	

其他说明：

①应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

②本期无向职工支付的非货币性福利。

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	185,082,676.17	150,200,148.16

企业所得税	846,595,707.53	710,490,813.65
个人所得税	15,675,465.89	16,932,902.69
城市维护建设税	9,989,892.17	8,189,183.59
房产税	4,190,471.95	4,214,551.92
土地使用税	155,978.16	206,482.94
印花税	408,673.28	184,370.41
消费税	76,768.76	96,339.61
营业税	807,850.33	652,974.52
教育费附加及地方教育费附加	8,383,315.72	7,034,595.70
契税	743,731.69	743,731.69
其他税种	406,952.26	406,655.85
合计	1,072,517,483.91	899,352,750.73

26、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	3,158,298.55	2,443,638.97
其他应付款	3,115,572,851.84	3,077,828,506.40
合计	3,118,731,150.39	3,080,272,145.37

（1）应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,158,298.55	2,443,638.97
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	3,158,298.55	2,443,638.97

（2）其他应付款

1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
代收代付款项	1,254,895,951.10	1,043,857,826.22
押金及保证金	1,501,289,360.01	1,569,781,206.79
应付蓝海购对赌老股东款	40,504,012.80	
其他	318,883,527.93	464,189,473.39

合计	3,115,572,851.84	3,077,828,506.40

27、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	357,000,000.00	199,000,000.00
一年内到期的应付债券		1,048,237,986.96
长期借款应付利息	1,660,017.35	1,087,449.31
应付债券应付利息		26,427,397.25
合计	358,660,017.35	1,274,752,833.52

其他说明：

（1）一年内到期的长期借款明细

单位： 元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百大新纪元大酒店有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	3,000,000.00	2019 年 11 月 25 日	其中：100 万将于 2020 年 5 月 15 日到期，200 万将于 2020 年 11 月 15 日到期	人民币	6.65	我爱我家控股集团股份有限公司提供担保
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行股份有限公司昆明新城支行	44,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	2020/5/26	人民币	6.65	以自持的呈贡百大新都会商业中心 564 间自持商铺及车位作为抵押物，华夏西部经济开发有限公司提供保证担保
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	10,000,000.00	2018 年 9 月 19 日	其中：500 万将于 2020 年 3 月 21 日到期，500 万将于 2020 年 9 月 21 日到期	人民币	7.38	以自持的东风西路 99-100 号百大金地商业中心地下二层-四层商铺作为抵押物
我爱我家控股集团股份有限公司	厦门国际信托有限公司	300,000,000.00	2019 年 9 月 2 日	其中：1 亿元将于 2020 年 2 月 24 日到期，2000 万元将于 2020 年 8 月 24 日到期，1.8 亿元将于 2020	人民币	7.5	我爱我我家控股集团股份有限公司持有的百大新天地-2 层至 9 层的房

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
				年 12 月 21 日到期。			产作为抵押
合计		357,000,000.00					

（2）一年内到期的非流动负债期末较期初减少71.86%，主要原因是归还一年内到期的长期借款和应付债券，新增的一年内到期的非流动负债的金额减少。

28、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	712,000,000.00	533,000,000.00
抵押借款		
保证借款	8,000,000.00	
信用借款	100,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	357,000,000.00	199,000,000.00
合计	463,000,000.00	334,000,000.00

长期借款分类的说明：

单位： 元

昆明百货大楼商业有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	78,000,000.00	2019/6/27	2022/6/27	人民币	6.80	集团新纪元广场停车楼 C 座 8-9 层、西藏云禾的新纪元酒店 18 层作为抵押物
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	280,000,000.00	2018/9/19	2021/9/19	人民币	7.38	以自持的昆明市东风西路 99-100 号百大新天地的地下二层至地上四层房产作为抵押物
昆明百大新纪元大酒店有限公司	富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行	5,000,000.00	2019/11/26	2021/11/25	人民币	6.65	我爱我家控股集团股份有限公司担保
我爱我家控股集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司昆明分行	100,000,000.00	2019/6/21	2022/6/20	人民币	7.00	信用
合计		463,000,000.00					

29、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,611,491.76	3,610,272.81
专项应付款		
合计	3,611,491.76	3,610,272.81

（1）按款项性质列示长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	611,491.76	610,272.81
合计	3,611,491.76	3,610,272.81

30、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
资产管理未实现收益	543,877,023.26	375,863,439.25	396,528,202.65	523,212,259.86	
合计	543,877,023.26	375,863,439.25	396,528,202.65	523,212,259.86	--

31、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

32、资本公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,530,256,104.45			5,530,256,104.45
其他资本公积	18,023,066.10	7,289,250.01		25,312,316.11
合计	5,548,279,170.55	7,289,250.01		5,555,568,420.56

注：本期资本公积增加为北京我爱我家房地产经纪有限公司收购少数股东股权形成资本溢价增加。

33、库存股

单位： 元

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

34、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	3,885,927.26	13,783.57				13,783.57		3,899,710.83
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,485,026.90							1,485,026.90
其他权益工具投资公允价值变动	2,400,900.36	13,783.57				13,783.57		2,414,683.93
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	269,861,533.60	93,652,938.84				93,652,645.35	293.49	363,514,178.95
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差	91,159.53	18,813.60				18,520.11	293.49	109,679.64

额								
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	267,848,208.66	93,535,324.92				93,535,324.92		361,383,533.58
其他	1,922,165.41	98,800.32				98,800.32		2,020,965.73
其他综合收益合计	273,747,460.86	93,666,722.41				93,666,428.92	293.49	367,413,889.78

35、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	100,098,709.63	18,738,142.11		118,836,851.74
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	100,098,709.63	18,738,142.11		118,836,851.74

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期增加 18,738,142.11 元，为按照母公司当期净利润的 10%计提的法定盈余公积。

36、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,397,079,142.49	793,011,044.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-62,697,614.06	
调整后期初未分配利润	1,334,381,528.43	793,011,044.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	827,447,871.93	631,006,557.23
减：提取法定盈余公积	18,738,142.11	8,819,221.86
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	162,444,581.46	18,119,237.32
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	1,980,646,676.79	1,397,079,142.49

调整期初未分配利润说明：

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，根据衔接规定调整期初未分配利润 -62,697,614.06 元。

其他说明：

2019 年 5 月，经本公司第九届董事会第三十二次会议、2018 年度股东大会审议通过的《关于公司 2018 年度利润分配的预案》，以扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元。

37、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	10,404,432,009.00	7,584,070,150.64	10,185,286,406.36	7,329,264,803.50
其他业务	807,022,395.46	205,684,791.60	506,849,074.33	134,299,050.83
合计	11,211,454,404.46	7,789,754,942.24	10,692,135,480.69	7,463,563,854.33

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

38、税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	994,929.20	1,610,403.82
城市维护建设税	29,039,221.90	26,663,411.27
教育费附加	23,028,007.93	22,512,506.72
房产税	14,301,768.24	14,669,824.54
营业税	680,271.40	53,510.94
土地增值税	5,659,250.96	8,328,238.03
土地使用税	982,397.78	1,120,608.01
印花税	1,993,898.71	1,979,436.67
车船使用税	25,874.37	10,530.00
其他税金	144,970.32	924,724.87
合计	76,850,590.81	77,873,194.87

39、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	771,142,847.47	741,433,589.22
广告宣传费	103,675,250.27	98,281,021.45
运费	4,826,771.84	3,035,675.61
水、电费	12,610,645.59	7,845,912.14
租赁费	58,851,446.42	55,925,286.60
销售代理及佣金	1,618,538.06	3,537,797.50
折旧费	1,718,969.02	1,769,721.12
长期待摊费费用摊销	2,662,492.79	4,067,046.61
办公通讯应酬费	22,657,635.99	33,817,259.33
修理及安装费	10,063,259.10	4,667,819.21
其他	8,698,047.90	16,343,837.29
合计	998,525,904.45	970,724,966.08

40、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	609,675,859.26	588,599,832.03
租赁费	231,871,490.27	85,729,708.48
折旧、摊销费	79,320,754.04	91,909,328.48
办公通讯应酬费	105,451,618.95	197,881,905.27
其他	55,663,409.72	67,176,440.25
合计	1,081,983,132.24	1,031,297,214.51

41、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,235,987.74	
设计费	157,886.81	
其他费用	326,474.63	
合计	3,720,349.18	

42、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

利息支出	172,848,558.99	155,797,187.69
减：利息收入	24,784,101.93	27,900,709.39
利息净支出	148,064,457.06	127,896,478.30
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	48,899,876.19	39,351,362.49
其他	2,328,550.33	3,630,385.36
合计	199,292,883.58	170,878,226.15

43.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	79,354,628.48	52,441,437.10
收到的扣缴税款手续费	1,489.20	1,354.06
合计	79,356,117.68	52,442,791.16

44.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	-599,476.96	-729,930.80
处置长期股权投资产生的投资收益	699,436.10	327,062.53
交易性金融资产在持有期间的投资收益	40,107,244.14	32,894,708.52
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,314,466.05	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		886,486.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,772,781.00
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他		
合计	42,521,669.33	39,151,107.51

45. 公允价值变动收益

单位： 元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	54,935,812.22	-51,600,000.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	18,683,254.78	14,373,159.53
合计	73,619,067.00	-37,226,840.47

46. 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	-7,358,135.23	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收款项类投资减值损失		
应收账款坏账损失	-56,462,038.01	
其他流动资产坏账损失	-30,353,706.55	
财务担保合同减值损失	-157,882.16	
合计	-94,331,761.95	

47. 资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-210,865.67	-44,621,888.19
二、存货跌价损失	848,374.80	90,886.85
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		

八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	637,509.13	-44,531,001.34

48.资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产损益	-11,690.17	-628,326.59

49、营业外收入

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	18,028.10	412,555.54	18,028.10
罚款收入	22,146,463.31	17,829,866.61	490,869.11
违约金	6,925,711.40	2,926,627.11	6,925,711.40
其他	12,304,873.74	5,059,018.86	12,304,873.74
合计	41,395,076.55	26,228,068.12	19,739,482.35

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	本年发生额			上年发生额		
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用
扶优扶强扶持资金	10,000.00	310,000.00		412,555.54		
能源能耗补助款						
五华区人民政府护国街道办事处稳增长奖励兑现		370,000.00				

补助项目	本年发生额			上年发生额		
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用
创文工作经费		30,000.00				
五华区商务和投资促进局母婴室建设经费		10,000.00				
新春、金秋欢乐购补助资金		10,000.00			7,000.00	
保山稳岗补贴	1,028.10					
收到创建文明城市垃圾分类工作经费	2,000.00					
创文点经费补助	5,000.00					
呈贡区 2017 年度节约用水表彰奖励		7,000.00				
呈贡区涉农居民企业岗位开发补助		5,000.00				
五华区经济贸易局补贴					5,000.00	
收到 2017 年企业生产扶持资金					99,000.00	
昆明市商务局 2017 年能源补助款					696,300.00	
呈贡经投局新都会项目 2017 年度公共能耗补贴款					411,500.00	
经开区财政局 2017 年企业生产扶持资金					50,000.00	
洛龙街道办事处 2018 年新春欢乐购补助资金					30,000.00	
政府补助					83,000.00	
重点引资企业项目发展扶持奖励		28,621,870.00			29,000,000.00	
其他小额政府补助合计		11,237,217.64			13,065,169.48	
税收返还		9,298,766.82			8,517,291.11	

补助项目	本年发生额			上年发生额		
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用
稳岗补贴		153,268.00			477,176.51	
家有宝贝政府补助						
总部企业奖励		5,000,000.00				
信息平台开发补助		13,369,100.00				
增值税加计抵减		10,904,792.94				
小微企业免税		27,613.08				
合计	18,028.10	79,354,628.48		412,555.54	52,441,437.10	

50、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出	832,607.63	520,968.48	832,607.63
非常损失	391,256.29	232,401.00	391,256.29
非流动资产报废损失	667,951.30	1,460,896.18	667,951.30
罚款及赔偿支出	11,776,546.61	12,880,911.35	11,776,546.61
其他	1,430,285.02	3,165,971.83	1,430,285.02
合计	15,098,646.85	18,261,148.84	15,098,646.85

51、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	308,513,558.71	395,094,238.90
递延所得税费用	25,672,280.01	-96,004,217.88
合计	334,185,838.72	299,090,021.02

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	1,189,413,942.68

调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	297,353,485.67
子公司适用不同税率的影响	-7,373,806.55
调整以前期间所得税的影响	2,542,940.89
非应税收入的影响	-107,163.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,887,508.78
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,392,199.27
本期末未确认递延所得资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	35,275,072.84
税率变动对期初递延所得税余额的影响	
其他	
所得税费用	334,185,838.72

52、其他综合收益

详见附注七、34、其他综合收益。

53、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代收代付	21,627,972,061.43	22,393,393,511.49
保证金、定金、押金	42,812,450.66	18,538,966.97
政府补助	68,339,250.56	52,853,992.64
利息收入	27,205,861.19	27,820,211.04
其他	10,040,255.49	4,818,088.55
违约金及罚款收入	40,399,046.93	21,018,936.94
业务往来款	4,816,895.45	5,084,494,372.36
应收款项类投资	6,939,900,978.63	
合计	28,761,486,800.34	27,602,938,079.99

（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	21,422,390,470.83	22,839,882,291.72
保证金、定金、押金	38,035,488.35	5,754,487.73
期间费用	569,871,357.49	623,035,219.45

其他	5,358,114.78	10,755,818.99
罚款支出	14,045,848.52	12,880,911.35
业务往来款	943,705,274.04	5,551,264,277.85
应收款项类投资	6,685,921,000.00	
合计	29,679,327,554.01	29,043,573,007.09

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

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

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
重大资产重组中介机构费	17,157,244.33	931,774.48
处置子公司现金净额	77,913.81	
合计	17,235,158.14	931,774.48

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关)	164,086,516.66	105,500,000.00
银行承兑汇票融资支付保证金释放		81,076,002.23
金融机构借款保证金释放		
信托项目款	879,100,000.00	368,400,000.00
其他		
合计	1,043,186,516.66	554,976,002.23

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	268,050,813.00	51,742,107.96
中介机构费及其他	21,625,300.00	20,823,677.22
股权回购款	-	199,974,923.41
信托投资款	521,420,000.02	
合计	811,096,113.02	272,540,708.59

54、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	855,228,103.96	695,882,653.28
加：资产减值准备	-392,655.13	44,531,001.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,086,907.95	84,767,367.41
使用权资产折旧	71,487,288.74	
无形资产摊销	60,026,842.45	45,939,837.00
长期待摊费用摊销	515,897,434.65	482,232,329.91
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）	23,734.45	628,326.59
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	667,951.30	1,460,896.18
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-73,619,067.00	37,226,840.47
财务费用（收益以“－”号填列）	172,848,558.99	155,797,187.69
投资损失（收益以“－”号填列）	-42,521,669.33	-39,151,107.51
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	12,198,839.77	-106,518,438.84
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	23,248,242.10	10,514,220.96
存货的减少（增加以“－”号填列）	79,152,067.79	75,044,099.66
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-749,743,708.83	-506,687,376.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	166,306,071.39	-176,581,284.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,184,894,943.25	805,086,552.76
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	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59
减：现金的期初余额	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
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	117,081,754.04	371,363,317.76

（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	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59
其中：库存现金	12,711,503.08	11,997,575.47
可随时用于支付的银行存款	2,274,370,659.55	2,158,002,833.12
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,287,082,162.63	2,170,000,408.59
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

55、所有者权益变动表项目注释

□ 适用 √ 不适用

56、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	221,214,993.10	详见其他说明（1）
交易性金融资产	260,000,000.00	详见其他说明（2）
存货	170,374,614.17	详见其他说明（3）
固定资产	109,584,936.70	详见其他说明（4）
投资性房地产	1,371,935,300.00	详见其他说明（5）
合计	2,133,109,843.97	

其他说明：

受限原因：

（1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为 221,214,993.10 元，其中：定期存单质押 15,200.00 万元、商业预付卡存管保证金 7,284,079.59 元。银行承兑汇票保证金 40,804,057.71 元、房屋按揭保证金 20,887,609.48 元。定期存单质押 15,200.00 万元，具体情况为：本公司以定期存单 200 万元用于 XPR 质押，质押期限至 2020 年 2 月 3 日；本公司子公司昆明百货大楼商

业有限公司以其定期存单 10,000.00 万元作为质押向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得借款 94,332,000.00 元，质押期限至 2020 年 6 月 26 日;本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司以其定期存单 5,000.00 万元作为质押向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得借款 47,480,440.00 元，质押期限至 2020 年 6 月 26 日。剩余 239,246.32 元为其他业务产生的受限资金。

（2）交易性金融资产受限说明

杭州爱家物业服务有限公司以 26,000.00 万元的理财产品作为质押向广发银行股份有限公司杭州分行取得借款 20,000.00 万元，质押期限至 2020 年 6 月 26 日。

（3）存货受限说明

本公司控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其拥有的呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负 1 层，地上 2 层至 5 层商铺作为抵押物，向富滇银行股份有限公司昆明新城支行借款 20,000.00 万元，借款期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司与抵押业务相关的自持资产期末账面价值是 228,931,766.72 元。其中存货期末账面价值为 170,374,614.17 元。截止报告期末，上述借款余额 4,400.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

（4）固定资产受限说明

本公司以其自持新纪元广场 C 座-2 层、-1 层停车楼、3 层、7 层房产作为抵押物，向招商银行股份有限公司昆明广福路支行借款 5,000.00 万元，其中 30,004,316.59 元借款期限为 2019 年 7 月 19 日至 2020 年 7 月 17 日，19,995,683.41 元借款期限为 2019 年 8 月 16 日至 2020 年 8 月 15 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 16,151,143.19 元。截止报告期末上述借款余额为 5,000.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司以所持有的新纪元广场停车楼 8-9 层和本公司子公司西藏云禾商贸有限责任公司以其所持有的新纪元酒店 18 层作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2019 年 6 月 27 日至 2022 年 6 月 27 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 4,967,018.44 元，西藏云禾商贸有限责任公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 3,573,983.81 元。截止报告期末，上述借款余额为 7,800.00 万元，在“长期借款”中列报。

本公司控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司以其拥有的呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负 1 层 A 区,地上 2 层至 5 层商铺作为抵押物，向富滇银行股份有限公

司昆明新城支行借款 20,000.00 万元，借款期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司与抵押业务相关的自持资产期末账面价值是 228,931,766.72 元，其中固定资产期末账面价值 58,557,152.55 元。截止期末，上述借款余额 4,400.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以人民中路 17 号、青年路 398 号-2 层至 7 层的房产作为抵押物，向恒生银行（中国）有限公司昆明分行借款 40,000.00 万元，借款期限为 2019 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 14,614,744.63 元。截止报告期末，上述借款余额 40,000.00 万元在“短期借款”中列报。

本公司以昆明市新纪元广场(新纪元广场写字楼) 8 层、16 层及昆明市新纪元广场(新纪元广场停车场)6 层房产作为抵押,为本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.00 万元综合授信提供抵押担保，原授信期限为 2018 年 12 月 17 日至 2019 年 12 月 17 日，现延期至 2020 年 6 月 17 日。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 11,720,894.08 元。截止期末，昆明百货大楼（集团）家电有限公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 4,491.00 万元（扣除保证金后）。

（5）投资性房地产受限说明：

本公司以位于昆明市东风西路 99-100 号百大新天地的地下二层至地上四层房产作为抵押物，向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 30,000. 00 万元，借款期限为 2018 年 9 月 19 日到 2021 年 9 月 19 日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 382,437,604.87 元。截止报告期末，上述借款余额 29,000.00 万元,其中 1,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，28, 000. 00 万元在“长期借款”中列报。

本公司以自持的百大新天地-2 层至 9 层的房产作为抵押物，其中地下二层至地上四层作为第二顺位抵押，向厦门国际信托有限公司借款 30,000.00 万元，借款期限为 2019 年 9 月 2 日至 2020 年 12 月 21 日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 290,867,395.13 元（已扣除第二顺位抵押的资产价值 382,437,604.87 元）。截止报告期末，上述借款余额 30,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以人民中路 17 号、青年路 398 号-2 层至 7 层的房产作为抵押物，向恒生银行（中国）有限公司昆明分行借款 40,000.00 万元，借款期限为 2019 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 698,630,300.00 元。截止报告期末，上述借款余额 40,000.00 万元在“短期借款”中列报。

57、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位： 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	1,381,922.16	6.9762	9,640,565.37
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

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

□ 适用 √ 不适用

58、套期

□ 适用 √ 不适用

59、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
与企业日常活动无关的政府补助	7,408,994.42	其他收益	7,408,994.42

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

60、其他

□ 适用 √ 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019 年 5 月 31 日	560,000,000.00	100.00%	现金收购	2019 年 5 月 31 日	以取得被购买方控制权为确定依据	378,696,935.47	226,433,560.79
上海公信融资担保有限公司	2019 年 5 月 31 日	78,840,520.00	80.00%	现金收购	2019 年 5 月 31 日	以取得被购买方控制权为确定依据		28,330.14
东莞我爱我家房地产经纪有限公司	2019 年 9 月 30 日	12,750,000.00	51.00%	现金收购	2019 年 9 月 30 日	以取得被购买方控制权为确定依据	9,292,059.54	631,847.67

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	湖南蓝海购企业策划有限公司	上海公信融资担保有限公司	东莞我爱我家房地产经纪有限公司
--现金	560,000,000.00	78,840,520.00	12,750,000.00
--非现金资产的公允价值			
--发行或承担的债务的公允价值			
--发行的权益性证券的公允价值			
--或有对价的公允价值			
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
--其他			
合并成本合计	560,000,000.00	78,840,520.00	12,750,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	262,624,338.36	78,840,520.00	7,341,921.69
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	297,375,661.64		5,408,078.31

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	湖南蓝海购企业策划有限公司	上海公信融资担保有限公司	东莞我爱我家房地产经纪有限公司

	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产	316,316,185.12	295,055,642.33	97,389,200.00	92,389,200.00	16,150,890.44	14,123,891.35
货币资金	54,959,918.35	54,959,918.35	92,389,200.00	92,389,200.00	1,279,262.93	1,279,262.93
应收账款	224,614,640.46	224,614,640.46				
固定资产	4,109,475.27	3,056,424.90			477,466.50	500,467.41
无形资产	20,446,732.06	239,239.64	5,000,000.00		2,050,000.00	-
预付账款					322,861.67	322,861.67
其他应收款					11,544,804.05	11,544,804.05
长期待摊费用					476,495.29	476,495.29
负债	49,312,548.64	43,997,412.94	88,550.00	88,550.00	1,754,985.37	1,248,215.80
借款	1,950,000.00	1,950,000.00				
应付款项	23,586,905.51	23,586,905.51			454,822.80	454,822.80
应交税费	16,855,726.86	16,855,726.86	88,550.00	88,550.00	32,496.41	32,496.41
递延所得税负债	5,315,136.70				506,749.77	
预收账款					196,131.40	196,131.40
应付职工薪酬					421,426.31	421,426.31
其他应付款					143,338.88	143,338.88
净资产	267,003,636.48	251,058,229.39	97,300,650.00	92,300,650.00	14,395,924.87	12,875,675.55
减：少数股东权益	4,379,298.12	4,379,298.12	18,460,130.00	18,460,130.00	7,053,993.48	6,309,071.32
取得的净资产	262,624,338.36	246,678,931.27	78,840,520.00	78,840,520.00	7,341,921.69	6,566,594.53

注：购买日可辨认资产、负债公允价值的确定方法：购买湖南蓝海购企业策划有限公司以被购买方购买日账面资产、负债为基础，识别可明确辨认的净资产部分，参考北京亚超资产评估有限公司出具的“北京亚超评报字（2019）第 A188 号 ”《资产评估报告书》的评估值确认可辨认净资产的公允价值；购买东莞我爱我家房地产经纪有限公司以被购买方购买日账面资产、负债为基础，识别可明确辨认的净资产部分，参考北京亚超资产评估有限公司出具的“ 北京亚超评报字（2019）第 A230 号”《资产评估报告书》的评估值确认可辨认净资产的公允价值。

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

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

无

（6）其他说明

无

2、同一控制下企业合并

□ 适用 √ 不适用

3、反向购买

□ 适用 √ 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位： 元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	5,000.00	91.00%	转让	2019 年 3 月 31 日	股权转让工商变更登记完成之日	1,667,770.59						

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

√适用 □不适用

本报告期新设和注销的子公司如下：

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海我爱我家科技有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
我爱我家云技术服务有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立

我爱我家人力资源有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
南昌汇有嘉信息科技有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
南京我爱我家信息科技有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
长沙汇易有家信息科技有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
香河乐信房地产经纪有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
湖南蓝富海商业管理有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
北京海樾企业管理中心（有限合伙）	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
东莞伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	新设	根据公司战略发展及经营管理需要设立
霸州市隽舍房地产经纪有限公司	注销	根据公司战略发展及经营管理需要注销
昆明新都会商贸有限公司	注销	根据公司战略发展及经营管理需要注销
廊坊市汇众房地产经纪有限公司	注销	根据公司战略发展及经营管理需要注销

6、其他

□ 适用 √ 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	房地产经纪业务	98.44		非同一控制下企业合并
昆明百货大楼投资控股有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	商务服务业	100.00		新设
上海公信融资担保有限公司	上海	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	融资担保业	60.00	40.00	非同一控制下企业合并

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 43 家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属 104 家子公司。

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
昆明百大集团野鸭湖房地产	40.00%	-3,512,116.89		24,220,123.82

开发有限公司				
北京我爱我家房地产经纪有限公司	1.56%	11,364,685.82		39,716,721.97

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	358,868,719.59	90,873,390.41	449,742,110.00	179,733,008.67		179,733,008.67	395,770,898.07	89,712,008.97	485,482,907.04	359,010,368.67	44,000,000.00	403,010,368.67
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,931,666,970.12	3,229,103,716.82	9,160,770,686.94	4,930,194,662.83	52,895,716.97	5,883,090,379.80	214,254,294.90	3,003,973,587.86	8,218,227,882.76	4,946,363,923.63	747,680,735.47	5,694,044,659.10

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	41,664,358.81	-11,383,330.32	-11,383,330.32	-84,591,233.84	79,726,522.08	-9,208,226.87	-9,208,226.87	242,872,423.60
北京我爱我家房地产经纪有限公司	9,744,839,971.83	776,372,764.58	776,391,578.18	1,150,170,322.60	9,134,618,633.21	668,967,318.22	669,059,922.37	1,332,853,253.13

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□ 适用 √ 不适用

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□ 适用 √ 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明市	昆明	房地产	49.00%		权益法
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明市	昆明	商务服务业	2.43902439%		权益法

（2）重要合营企业的主要财务信息

□ 适用 √ 不适用

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司
流动资产	181,992,581.38	63,238,057.77	182,958,190.64	63,578,943.53
非流动资产	16,950,173.00	34,460,981.75	16,573,880.04	35,349,290.86
资产合计	198,942,754.38	97,699,039.52	199,532,070.68	98,928,234.39
流动负债	14,517,185.56	19,912,730.85	13,468,781.86	19,883,567.83
非流动负债	2,130,569.70		2,062,719.45	
负债合计	16,647,755.26	19,912,730.85	15,531,501.31	19,883,567.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	182,294,999.12	77,786,308.67	184,000,569.37	79,044,666.56
按持股比例计算的净资产份额	89,324,549.57	1,897,227.04	90,160,278.83	1,927,918.70
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				

对联营企业权益投资的账面价值	89,324,549.57	1,897,214.79	90,160,278.83	1,927,918.70
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	238,389.28		241,142.89	
净利润	-1,160,429.51	-1,258,356.89	-1,442,921.66	-2,572,043.09
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,160,429.51	-1,258,356.89	-1,442,921.66	-2,572,043.09
本年度收到的来自联营企业的股利				

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	197,023.84	197,186.43
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-162.59	2,974.86
--其他综合收益		
--综合收益总额	-162.59	2,974.86

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□ 适用 √ 不适用

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

□ 适用 √ 不适用

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

□ 适用 √ 不适用

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□ 适用 √ 不适用

4、重要的共同经营

□ 适用 √ 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

□ 适用 √ 不适用

6、其他

□ 适用 √ 不适用

十、与金融工具相关的风险

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

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

A、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

项目	2019 年 12 月 31 日
银行存款	2,274,370,659.55
其他货币资金	221,214,993.10
交易性金融资产	1,331,104,698.63
其他流动资产-应收款项投资	1,641,641,821.37
应收款项融资	1,779,985.00
应收账款	1,478,237,390.34
其他应收款	1,009,267,290.42
其他权益工具投资	62,130,161.56

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

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

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

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

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止 2019 年 12 月 31 日期末余额。

B、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

项目	2019年12月31日
短期借款	1,671,074,121.8
应付票据	85,629,811.00
应付账款	336,301,638.94
其他应付款	3,118,731,150.39

一年内到期的非流动负债	358,660,017.35

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

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	358,660,017.35	285,000,000.00	178,000,000.00			
长期应付款						3,611,491.76

C、市场风险

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

本公司的市场风险为主要为银行借款等带息债务的利率风险。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务本金分析如下：

带息债务类型	2019 年 12 月 31 日
其他应付款-信托债务	318,883,527.93
短期借款	1,657,812,440.00
一年内到期的非流动负债	357,000,000.00
长期借款	463,000,000.00

于 2019 年 12 月 31 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-13,983,479.84
人民币基准利率下降 50 个基准点	13,983,479.84

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			1,331,104,698.63	1,331,104,698.63

1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,331,104,698.63	1,331,104,698.63
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			298,080,000.00	298,080,000.00
（3）衍生金融资产				
（4）其他			1,033,024,698.63	1,033,024,698.63
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			1,779,985.00	1,779,985.00
（1）应收票据			1,779,985.00	1,779,985.00
（2）应收账款				
（三）其他权益工具投资			62,130,161.56	62,130,161.56
（四）投资性房地产		2,208,445,980.00		2,208,445,980.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物		2,208,445,980.00		2,208,445,980.00
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				
（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		2,208,445,980.00	1,395,014,845.19	3,603,460,825.19
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √ 不适用

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

单位： 元

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
百大新纪元广场	4,381,000.00	市场法	注
百大金地商业中心	673,305,000.00	市场法	注
昆明走廊	55,969,480.00	市场法	注
西南商厦	698,630,300.00	市场法	注
悦尚西城	268,329,800.00	市场法	注
新都会一层	337,719,400.00	市场法	注
京隆国际公寓	49,621,000.00	市场法	注
虹井路房产	13,730,000.00	市场法	注
张杨路房产	12,500,000.00	市场法	注
东方路房产	10,200,000.00	市场法	注
康乐金街	84,060,000.00	市场法	注
合计	2,208,445,980.00		

注：作为投资性房地产出租的百大新纪元广场、百大金地商业中心、昆明走廊、西南商厦、悦尚西城、新都会一层商铺、京隆国际公寓、虹井路房产、张杨路房产、康乐金街房产、东方路房产，该类房产所处区域房地产成交相对活跃，可从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，同时估值方法与确定以往评估基准日方法相同，故采用市场法进行估值。因此采用市场法结果作为其估值结果。

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□ 适用 √ 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□ 适用 √ 不适用

9、其他

□ 适用 √ 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是谢勇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

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

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	电商平台建设及服务费	100,000.00	100,000.00	否	200,000.00
瑞庭网络技术上海有限公司	购入网络端口产品	100,867,030.00	112,000,000.00	否	55,498,345.55
北京五八信息技术有限公司	购入网络端口产品	121,872,114.00	86,000,000.00	否	79,344,330.50
五八同城信息技术有限公司	购入网络端口产品	10,454,515.68	82,000,000.00	否	10,113,800.00

出售商品/提供劳务情况表

□ 适用 √ 不适用

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

□ 适用 √ 不适用

（3）关联租赁情况

□ 适用 √ 不适用

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位： 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2018 年 6 月 22 日	2019 年 6 月 21 日	是
云南百大新百房地产有限公司	80,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	是
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2019 年 6 月 27 日	2022 年 6 月 27 日	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	44,910,000.00	2018 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	2018 年 6 月 29 日	2019 年 6 月 28 日	是
北京我爱我家房地产经纪有限公司	200,000,000.00	2018 年 7 月 25 日	2019 年 7 月 24 日	是
我爱我家控股集团股份有限公司	148,000,000.00	2018 年 6 月 15 日	2019 年 9 月 4 日	是
昆明百大新纪元大酒店有限公司	8,000,000.00	2019 年 11 月 26 日	2021 年 11 月 25 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	2019 年 1 月 5 日	2020 年 1 月 4 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	50,000,000.00	2019 年 9 月 11 日	2020 年 3 月 10 日	否
湖南蓝海购企业策划有限公司	20,000,000.00	2019 年 9 月 12 日	2020 年 9 月 12 日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	96,000,000.00	2019 年 8 月 29 日	2020 年 8 月 28 日	否

本公司作为被担保方

单位： 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏西部经济开发有限公司	44,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 日	否
华夏西部经济开发有限公司	30,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	是
昆明新西南商贸有限公司	700,000,000.00	2016 年 8 月 3 日	2019 年 8 月 3 日	是

昆明新西南商贸有限公司	350,000,000.00	2017 年 8 月 25 日	2019 年 8 月 25 日	是
昆明新都会商贸有限公司	148,000,000.00	2018 年 6 月 15 日	2019 年 9 月 4 日	是

关联担保情况说明

1、本公司以所持有的新纪元广场停车楼 8-9 层和本公司子公司西藏云禾商贸有限责任公司以其所持有的新纪元酒店 18 层作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800.00 万元提供抵押担保，同时本公司为该借款提供连带责任保证。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

2、本公司以所持有的新纪元广场停车楼 8-9 层和本公司子公司西藏云禾商贸有限责任公司以其所持有的新纪元酒店 18 层作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800.00 万元提供抵押担保，同时本公司为该借款提供连带责任保证。借款期限为 2019 年 6 月 27 日至 2022 年 6 月 27 日。截止报告期末，上述借款余额为 7,800.00 万元，在“长期借款”中列报。

3、本公司为全资子公司云南百大新百房地产有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“百大•悦尚西城”项目开发借款 24,000 万元提供抵押担保及连带责任保证担保，截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

4、北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行签署借款合同，借款金额30,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

5、北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国建设银行股份有限公司北京城市建设开发专业支行签署借款合同，借款金额20,000万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

6、华夏西部经济开发有限公司为本公司子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司向富滇银行昆明新城支行借款 20,000.00 万元提供担保，借款期限是 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日。截止期末，上述借款余额 4,400.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

7、本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司为控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖GH区”项目开发借款13,000.00万元提供抵押担保及连带责任保证担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

8、本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以其所持有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的-1 层 E 区、F 区、1 层以及-2 层的房产为本公司发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保，截止期末该中期票据已还清，担保已解除。

9、本公司子公司昆明新西南商贸有限公司以其所持有的位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 2 层及 5 层的房产为本公司发行的 2017 年度第一期中期票据 35,000.00 万元提供抵押担保，截止期末该中期票据已还清，担保已解除。

10、本公司子公司昆明新都会商贸有限公司以所持有的昆明市呈贡百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款提供抵押担保。截止期末该笔债务已还清，担保已解除。

11、本公司为本公司子公司昆明百大新纪元大酒店有限公司向富滇银行股份有限公司昆明行政中心支行借款 800.00 万元提供连带责任保证担保。借款期限为 2019 年 11 月 26 日至 2021 年 11 月 25 日。截止报告期末，上述借款余额为 800.00 万元，其中 300.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，500.00 万元在“长期借款”中列报。

12、本公司为北京我爱我家房地产经纪有限公司向广发银行股份有限公司北京黄寺支行借款 30,000.00 万元提供连带责任保证担保。借款期限 2019 年 1 月 5 日至 2020 年 1 月 4 日。截止期末，上述借款余额 30,000.00 万元，在“短期借款”中列报。

13、本公司为北京我爱我家房地产经纪有限公司向招商银行股份有限公司北京分行借款 5,000.00 万元提供连带责任保证担保。借款期限 2019 年 9 月 3 日至 2020 年 3 月 10 日。截止期末，上述借款余额 5,000.00 万元，在“短期借款”中列报。

14、本公司为湖南蓝海购企业策划有限公司提供连带责任保证，向上海浦东发展银行股份有限公司借款 2,000.00 万元。借款期限 2019 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 12 日。截止期末，上述借款余额 2,000.00 万元，在“短期借款”中列报。

15、本公司为北京我爱我家房地产经纪有限公司向厦门国际银行股份有限公司北京分行借款 9,600.00 万元提供连带责任保证担保。借款期限 2019 年 8 月 29 日至 2020 年 8 月 28 日。截止期末，上述借款余额 9,600.00 万元，在“短期借款”中列报。

16、本公司以昆明市新纪元广场(新纪元广场写字楼) 8 层、16 层及昆明市新纪元广场(新纪元广场停车场) 6 层房产作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.000 万元综合授信提供担保，同时本公司为该笔综合授信提供连带责任保证担保。截止期末，昆明百货大楼（集团）家电有限公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 4,491.00 万元(扣除保证金后)。

17、本公司子公司南京我爱我家房屋租赁置换有限公司为本公司子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司提供连带责任保证担保，向中航信托股份有限公司贷款 40,000.00 万元，其中 23,650.00 万元借款期限是 2019 年 11 月 1 日至 2020 年 5 月 1 日；16,350.00 万元借款期限是 2019

年 11 月 7 日至 2020 年 5 月 7 日。截止期末，上述借款余额 40,000.00 万元,在“短期借款”中列报。

（5）关联方资金拆借

□ 适用 √ 不适用

（6）关联方资产转让、债务重组情况

□ 适用 √ 不适用

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	8,234,000.00	8,153,400.00

（8）其他关联交易

□ 适用 √ 不适用

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		4,597,900.80	
预付账款	瑞庭网络技术（上海）有限公司	2,245,602.10			
预付账款	北京五八信息技术有限公司	700,002.60		2,936,089.00	

7、关联方承诺

□ 适用 √ 不适用

8、其他

□ 适用 √ 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□ 适用 √ 不适用

5、其他

□ 适用 √ 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

2017 年 6 月 23 日召开 2016 年度股东大会审议通过《昆明百货大楼（集团）股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）》，公司计划未来三年（2017-2019 年）内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的 20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于 20%。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

①未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止2019年12月31日，公司作为被告的未决诉讼及仲裁共计296件、涉诉金额为7,253.88万元，公司作为第三人的未决诉讼及仲裁共计25件、涉诉金额为237.68万元。公司预计上述未决诉讼及仲裁对公司的经营、财务状况等无重大影响。

（2）其他或有事项

①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 2019 年 12 月 31 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为 3.6142 亿元。

担保类型为全程担保。全程担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人还清银行按揭贷款之日止，截止 2019 年 12 月 31 日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的金额为 865.00 万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

②新型新型冠状病毒肺炎疫情影响

2020 年 1-3 月受新冠疫情的影响，公司占比较高的房地产经纪业务作为以线下场景交易为主营的行业，因社区的封闭式管理造成门店出现较长时间的停业，复工率较低（截至 2020 年 2 月 28 日复工率不足 10%），成交量及经营业绩同比大幅下降，无法弥补人工成本、门店租金等固定性支出，导致公司 2020 年 1-3 月亏损。虽然疫情短期较大程度影响公司经营业绩，但相关影响不构成持续重大影响，为暂时性的影响。随着疫情得到有效控制，公司业务正逐步恢复正常，截至 2020 年 3 月 31 日，公司整体复工率已经超过 90%，三月后半月交易量周环比快速回升，公司正积极通过提升经营管理水平等措施，尽量减轻疫情对公司经营业绩的影响。

3、其他

□ 适用 √ 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

□ 适用 √ 不适用

2、利润分配情况

单位： 元

拟分配的利润或股利	162,444,581.46
经审议批准宣告发放的利润或股利	162,444,581.46

根据《公司法》及《公司章程》规定，公司第九届董事会第四十五次会议研究决定拟以目前扣除回购股份后的股本 2,320,636,878 股为基数（总股本 2,355,500,851 股、回购股份 34,863,973 股），2019 年向全体股东每 10 股派发现金 0.70 元（含税），本次合计派发现金股利 162,444,581.46 元，占合并报表本期可分配利润的 20.44%，占母公司报表本期可分配利润的 97.85%。本事项尚需提交公司 2019 年年度股东大会审议。

3、销售退回

□ 适用 √ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

□ 适用 √ 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

□ 适用 √ 不适用

2、债务重组

□ 适用 √ 不适用

3、资产置换

□ 适用 √ 不适用

4、年金计划

□ 适用 √ 不适用

5、终止经营

□ 适用 √ 不适用

6、分部信息

□ 适用 √ 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

（1）关于收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%股权进展情况

2019 年 5 月 20 日，本公司与林洁签订了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》，公司以支付现金的方式购买林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%的股权，交易对价为 9,800.2844 万元，股权交割日为工商变更登记手续完成之日，收购完成后，我爱我家房地产经纪将成为本公司的全资子公司。截止本报告披露日，本公司已预付股权收购款 78,402,275.20 元，我爱我家房地产经纪工商登记变更尚未完成。

（2）关于北京我爱我家房地产经纪有限公司业绩承诺事项

业绩承诺的补偿义务人刘田、林洁、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、太和先机承诺，自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“北京我爱我家”）截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。北京我爱我家业绩承诺期内各年度实现的净利润数均应当以经双方认可并由本公司聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告中确认的、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润，上述净利润指标还应扣除本次交易实施完成后上市公司追加投资或募集配套资金用于标的公司募投项目所带来的收益及其节省的财务费用。

①如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元，则补偿义务人无需进行补偿。

②如果自 2017 年 1 月 1 日起，北京我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润未达到 5 亿元、11 亿元、18 亿元，则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定，对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审核报告确认：北京我爱我家截至 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为 18.75 亿元，已达到业绩承诺的净利润数。

（3）关于湖南蓝海购企业策划有限公司业绩承诺事项

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

①如果自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不低于人民币 7,000 万元、人民币 15,000 万元及人民币 24,000 万元，则补偿义务人无需进行补偿。

②如果自 2019 年 1 月 1 日起，蓝海购截至 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日累积实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润未达到人民币 7,000 万元、人民币 15,000 万元及人民币 24,000 万元，则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定，对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审核报告确认：蓝海购截至 2019 年

12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为 8,735 万元，已达到业绩承诺的净利润数。

（4）重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

年　限	2019 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	778,995,478.64
1 年至 2 年(含 2 年)	565,974,852.36
2 年至 3 年(含 3 年)	303,250,044.50
3 年以上	504,797,907.60
合　计	2,153,018,283.10

8、其他

□ 适用 √ 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										
其中：单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38
其中：账龄组合	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38
关联方组合										

合计	1,700,934.35	100.00%	1,234,837.84	72.60%	466,096.51	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38

①按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

②按账龄组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内	490,627.91	24,531.40	5.00%
一至二年			10.00%
二至三年			20.00%
三至四年			30.00%
四至五年			50.00%
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00%
合计	1,700,934.35	1,234,837.84	--

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

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

□ 适用 √ 不适用

③按账龄披露

单位： 元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	490,627.91
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	1,210,306.44
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	1,210,306.44
合计	1,700,934.35

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	638,487.54	596,350.30				1,234,837.84
合计	638,487.54	596,350.30				1,234,837.84

（3）本期实际核销的应收账款情况

□ 适用 √ 不适用

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南金玉房地产开发有限公司	1,210,306.44	71.16	1,210,306.44
合　计	1,210,306.44	71.16	1,210,306.44

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

□ 适用 √ 不适用

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

2、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	231,500,000.00	21,500,000.00
其他应收款	2,027,243,534.40	2,451,616,471.15
合计	2,258,743,534.40	2,473,116,471.15

（1）应收股利

①应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	21,500,000.00
昆明百货大楼投资控股有限公司	210,000,000.00	
合计	231,500,000.00	21,500,000.00

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	3-4 年	尚未支付	合并范围内关联方利息，预计可以收回
合计	21,500,000.00	--	--	--

③坏账准备计提情况：

□ 适用 √ 不适用

（3）其他应收款

1)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目开发合作款	340,978,807.00	440,978,807.00
日常往来款	13,511,464.13	10,523,696.95
备用金及员工公务借支款项	374,000.00	26,965.00
内部往来款	1,682,314,981.20	2,009,677,505.92
合计	2,037,179,252.33	2,461,206,974.87

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	306,930.71		9,283,573.01	9,590,503.72
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	345,214.21			345,214.21
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	652,144.92		9,283,573.01	9,935,717.93

按账龄披露

单位： 元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,685,934,899.36
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	351,244,352.97
3 至 4 年	5,687.39

4 至 5 年	69,563,652.57
5 年以上	281,675,013.01
合计	2,037,179,252.33

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
坏账准备	9,590,503.72	345,214.21		9,935,717.93
合计	9,590,503.72	345,214.21		9,935,717.93

4）本期实际核销的其他应收款情况

□ 适用 √ 不适用

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
云南百大房地产有限公司	内部往来款	419,336,712.35	1 年以内	20.58%	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	政府性款项	340,978,807.00	5 年以上	16.74%	
昆明百大集团商业管理有限公司	内部往来款	328,586,705.57	1 年以内	16.13%	
昆明百货大楼商业有限公司	内部往来款	215,346,309.69	1 年以内	10.57%	
昆明星辉溢彩商贸有限公司	内部往来款	161,658,270.23	1 年以内	7.94%	
合计		1,465,906,804.84		71.96%	

6）涉及政府补助的应收款项

□ 适用 √ 不适用

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□ 适用 √ 不适用

3、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,531,233,996.16		7,531,233,996.16	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03
对联营、合营企业投资						
合计	7,531,233,996.16		7,531,233,996.16	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西藏云百投资管理有限公司	100,143,206.64		100,143,206.64			
云南百大电子商务有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00			
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	1,396,571.71		1,396,571.71			
昆明百货大楼投资控股有限公司	954,676,457.39	104,143,206.64		1,058,819,664.03		
北京我爱我家房地产经纪有限公司	6,413,459,901.29			6,413,459,901.29		
上海公信融资担保有限公司		58,954,430.84		58,954,430.84		
合计	7,473,676,137.03	163,097,637.48	105,539,778.35	7,531,233,996.16		

（2）对联营、合营企业投资

□ 适用 √ 不适用

（3）其他说明

□ 适用 √ 不适用

4、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	65,343,544.43		90,336,616.71	25,477,344.05
其他业务	21,841,456.67		24,472,182.74	
合计	87,185,001.10		114,808,799.45	25,477,344.05

是否已执行新收入准则

□ 是 √否

5、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	210,000,000.00	80,000,000.00

权益法核算的长期股权投资收益		144,472.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,391,571.71	1,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	6,576,830.54	3,735,950.98
合计	215,185,258.83	83,881,423.47

6、其他

□ 适用 √ 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-98,573.44	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,408,994.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-1,823,907.13	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	6,911,509.23	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	66,660,113.83	--
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	18,683,254.78	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,290,758.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	318,591.55	
减：所得税影响额	12,366,282.60	
少数股东权益影响额（税后）	-1,399,700.16	
合计	92,384,159.50	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.49%	0.3566	0.3566
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.58%	0.3168	0.3168

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

4、其他

□ 适用 √ 不适用

第十三节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

我爱我家控股集团股份有限公司

董事长 谢勇

2020 年 4 月 30 日