

我爱我家控股集团股份有限公司

2026 年半年度报告



我爱我家

2026 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人谢勇、主管会计工作负责人张海琼及会计机构负责人(会计主管人员)张海琼声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	30
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况	43
第七节 债券相关情况	47
第八节 财务报告	48

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、载有法定代表人签名并盖章的半年度报告。
- 三、报告期内在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）和公司选定的信息披露媒体《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释 义

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、西藏太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
我爱我家云数据	指	我爱我家云数据有限公司，系公司全资子公司
北京我爱我家	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，系公司全资子公司 我爱我家云数据的全资子公司
昆百大控股、昆百大	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2026 年 1 月 1 日到 2026 年 6 月 30 日

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邹天龙	杜琳
联系地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼	北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼
电话	010-53918088	010-53918088
传真	010-53918088	010-53918088
电子信箱	zoutianlong@5i5j.com	dulin@5i5j.com

三、其他情况

1、公司联系方式

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

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	4,702,115,259.04	5,658,482,017.78	-16.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	80,791,397.45	38,400,186.70	110.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	87,992,189.77	49,917,090.73	76.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,134,547,724.14	1,723,348,441.99	-34.17%
基本每股收益（元/股）	0.0343	0.0163	110.43%
稀释每股收益（元/股）	0.0343	0.0163	110.43%
加权平均净资产收益率	0.87%	0.41%	0.46%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	23,253,220,715.47	24,650,986,195.61	-5.67%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,359,982,730.01	9,277,161,009.31	0.89%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	400,140.75	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	455,930.10	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,670,305.43	
委托他人投资或管理资产的损益	341,157.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,812,884.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	17,339.32	
减：所得税影响额	-616,077.74	
少数股东权益影响额（税后）	-451,752.37	
合计	-7,200,792.32	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司业务概述

我爱我家是中国最早成立的全国性住房经纪服务企业之一，随着互联网和数字化技术的不断发展，公司已经逐步进化为一家以居住交易服务为核心的互联网人居生活服务平台运营商，专注于提供数字化产业解决方案和一体化的运营服务。公司聚焦于居住服务场景，主要围绕居住核心资产（住宅）的配置（交易与运营管理）需求提供专业服务，坚持以用户价值为导向，致力于服务国内广大城市家庭、租客、社区与产业合作伙伴，构建舒适个性化的生活环境与多元共赢的人居服务生态体系。目前公司的主要收入由以下几块业务所构成：

1、经纪业务

经纪业务包括存量房的买卖和租赁业务。公司采用直营为主、加盟为辅的业务模式，依托自主开发运营的互联网线上服务平台和线下社区门店网络，为客户的全生命周期旅程提供一站式专业化服务和高效、安全的用户体验。公司通过线上互联网平台和线下门店网络，为我们的客户和经纪人提供房源信息登记、核验、展示、查询以及专业咨询、交易对接等信息服务，以及交易过程中的验证、签约、履约及客服支持等线上服务。近年来，公司通过持续的数字化升级，大幅提升了业务运营的标准化水平，不断突破组织与销售半径的条件限制，实现房、客、人等业务资源的开放共享与多边高效协同，进而降低整体运营成本、提升组织绩效，从而为消费者提供高品质的解决方案，创造客户价值。

2、资产管理业务

资产管理业务是公司旗下“相寓”品牌所运营的住房租赁管理业务，该业务始于集团自 2001 年从北京开始的“房屋管家”租赁业务，是国内最早提供长租公寓服务的企业之一。公司创建了国内最早的房屋资产管理服务，是拥有超 20 年住房租赁管理经验的先行者。经过多年的市场培育，“相寓”业务已覆盖北京、上海、杭州、苏州、南京等全国核心一线及新一线城市，在管房源数量突破 35.8 万套，累计服务超过 200 万业主、500 万租客，房屋资产管理总规模近万亿元。“相寓”坚持数字引领、科技驱动，致力于打造国内领先的、以城市房屋资产管理运营业务为核心、品质租住生活与多元空间产品应用体系为结合的综合生活服务平台。“相寓”业务包含分散式和集中式两大产品谱系。其中，分

散式产品线主要包括相寓优选、相寓 HOME 和相寓 ROOM，集中式产品线主要包括相寓 PARK、相寓 INN、相寓 DORM 和相寓 BASE。

3、新房业务

新房销售业务主要是向房地产开发商提供的渠道销售服务，是公司在存量房业务的基础之上，为客户提供更多的产品服务选择。具体来讲，渠道业务是将经纪人线上、线下获取的客户与新房楼盘进行房客匹配，为开发商提供客户成交的机会，从而获取中介服务佣金的业务模式。公司新房业务强化业务赋能能力、风险防范能力和客户服务能力，推动创新产品落地，进一步发挥一、二手房联动优势。

4、商业租赁及服务

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

（二）公司所处行业发展情况

公司所处住房经纪服务行业，该行业的发展既受到国内整体宏观经济运行情况的影响，同时也受到国内房地产市场以及相关政策变化的影响，以下将分别就宏观经济、房地产市场和相关政策做逐一分析。

1、宏观经济情况分析

2026 年一季度，我国 GDP 同比增长 5.0%，触及全年经济增长目标区间 4.5%-5.0% 的上限，实现了“十五五”开局开门红，名义 GDP 增速回升至近年相对高位，经济生产端展现较强韧性。工业生产成为一季度重要支撑，高技术制造业表现亮眼，集成电路、电子设备等产业增速大幅跑赢整体工业水平，制造业在设备更新相关政策带动下保持较好增长。外需同样形成有力托举，3 月出口交货值明显走高，海外需求带动国内相关工业部门产能释放。房地产市场出现边际改善，商品房销售降幅有所收窄，市场出现企稳信号。但经济内部结构性分化问题已经显现，需求端恢复不及生产端，呈现供强需弱的格局。消费整体表现仍然偏弱，社会消费品零售总额同比增速仅 2.4%，汽车等大额消费品出现明显下滑，制约内需修复力度。同时民间主体的扩张意愿尚未完全修复，内需内生动力仍有短板。外部层面，地缘冲突加剧带来国际能源价格波动，输入性通胀风险开始抬头。整体来看，一季度经济开局向好，但增长更多依靠工业生产与外需拉动，消费、地产等内需板块仍存在明显短板，经济恢复基础尚不稳固。

2026 年二季度 GDP 同比增速回落至 4.3%，低于市场此前普遍预期，经济增速有所走弱，但价格指数出现重要积极变化，GDP 平减指数转正，结束了此前长达多个季度的负增长局面，名义 GDP 增速显著抬升。二季度经济下行压力主要来自内需的走弱，固定资产投资出现一定下滑，这两者成为拖累经济的重要因素。消费复苏势头有所降温，社零总额当季同比增速仅 0.2%，以旧换新刺激政策边际效应消退。出口依然保持较高增长，主要由芯片等产品价格上涨驱动。尽管总需求偏弱，新动能依旧保持强劲增长，工业机器人、人工智能、半导体、高端装备等高技术产业高速增长，新动能对经济增长贡献持续提升。综合来看，二季度凸显出非对称复苏格局，外需强于内需、新兴产业强于传统行业，传统内需板块的修复不足，成为当下宏观经济最突出的矛盾。

综合上半年整体数据来看，我国 GDP 累计同比增长 4.7%，经济呈现总量平稳、结构分化的运行特征。一季度高开、二季度有所回落，生产端尤其是高技术制造业持续释放活力，新动能成为稳定经济的核心力量，价格环境得到改善，通缩压力得到缓解。但内需修复不足是主要矛盾，消费恢复乏力，投资整体走弱，内外需、新旧产业之间的复苏差距较为明显。

展望下半年，我国经济有望逐步企稳修复，政策落地见效将成为主要助推力量，全年有望完成 4.5%-5.0%的年度增长目标。财政端将加快债券发行进度，推动政策性金融工具落地，补全基建投资进度，对冲地产和民间投资的下行压力；货币政策维持适度宽松基调，兼顾稳增长与稳汇率，着力改善市场预期。结构性政策将持续发力，一方面继续壮大人工智能、高端制造等新兴产业，释放新动能增长潜力；另一方面着眼提升居民消费能力，完善社会保障，从根源提振消费意愿，同时持续落实房地产相关宽松政策，推动房地产行业止跌回稳。但经济修复仍面临多重不确定性，预计经济不会出现强刺激式的快速反弹，更多是温和修复，增长质量优先于增速，新旧动能转换将持续推进，经济将在化解旧有风险的同时依靠新产业逐步打开增长空间。

2、存量房买卖市场发展情况分析

回顾 2026 年上半年，全国存量房买卖市场经历过去数年的深度调整，北京、上海等一线核心城市总体呈现了“量升价稳”的良好态势。其中，在一线城市的多项解除限购、公积金优化政策叠加助力下，刚性与改善型住房需求进一步释放，为二手房交易筑底回暖提供更强动能。

首先，从二手房成交量方面来看，2026 年第一季度呈现“前稳后高”的稳健表现，核心一线城市展现了较强动能，尤其三月份，二手房市场迎来较去年更活跃的“小阳春”行情，北京、上海等核心一线城市当月二手房网签量均达到过去三年以来同期单月最高水平。进入二季度，本应是二手房成交的传统淡季，但公司业务所在的核心城市均呈现了显著的“淡季不淡”特征。根据克而瑞统计数据，北京、上海、杭州二季度的二手房交易量分别同比增长了+12.3%、+25.1%、+9.5%。上半年总体来看，核心城市北京、上海的二手房网签量分别达到约 9.4 万套、13.2 万套，同比增长+5.6%、+13.3%，整体表现稳健向好。

我们认为年初以来核心城市二手房成交量的持续回暖主要驱动力来自以下几个方面：

首先，政策端多重利好，降低购房与置换成本。例如：2026 年起个人住房增值税优化，未满 2 年住房增值税税率从 5% 下调至 3%，满 2 年免征增值税，直接降低二手房交易税费，减轻买卖双方负担，缩短置换链条成本；同时，上海发布“沪七条”、北京陆续调整限购政策，缩短非本地户籍购房社保/个税缴纳年限，扩大有效购房人群，释放被压制的刚需购买力；此外，多地提高公积金贷款最高额度、优化贷款认定规则，改善置换门槛明显下降。

第二，市场价格回归合理区间，二手房性价比凸显。经过前几年的深度调整，北京、上海二手房整体价格充分回调，当前业主报价趋于理性，核心地段的房产性价比提升，租金回报率已经大幅超过同期银行存款利率水平，观望的购房者逐步入场，刚性和改善需求陆续释放。

第三，市场预期修复，一线城市房产韧性凸显。全国稳地产政策持续落地，市场悲观情绪逐步缓解，购房者对一线城市房产长期价值认可度较高，随着限购政策的逐步放松，压制的需求得以逐步释放。

此外，从二手房成交价格方面来看，上半年也初步呈现出“止跌回稳”的特征。根据国家统计局数据，北京、上海的二手住宅价格从 2 月份开始已经连续 5 个月温和回升，其中北京 2 至 6 月的单月环比分别为+0.3%、+0.6%、+0.4%、+0.1%、+0.1%，累计回升约 1.5%；上海 2 至 6 月的单月环比分别为+0.2%、+0.4%、+0.7%、+0.6%、+0.4%，累计回升约 2.3%。上述数据表明核心一线城市的二手房价格已经初步实现筑底回稳。我们认为今年以来核心城市二手房价格实现“止跌回稳”的主要原因包括：1）稳楼市政策组合发力，降低交易成本，激活置换链条；2）从需求端看，成交量持续走高，刚性和改善性需求稳步入市，“以价换量”完成，议价空间逐步收窄；3）从供应端而言，二手房挂牌量连续

九个月下降，北京和上海截至六月底的挂牌量较年初分别下降约 13%、18%，二手房挂牌量的持续下降为房价企稳创造了有利条件。

最后，从二手房成交占比来看，2026 年二手房占我国全部住房交易的比重继续保持上升趋势。根据国家住建部披露数据，上半年全国二手房交易面积占新房和二手房成交总面积的比例达到 50.4%，二手房成交首次在全国口径下超过新房成交面积。二手房成交占比过半，是我国住房发展阶段转换、供给结构变化、置换改善需求崛起、政策制度优化共同作用的结果，代表我国房地产正式由增量开发时代迈向存量优化时代，市场重心逐步从新房开发转向存量住房的流通优化配置。

展望 2026 年下半年，随着各项稳楼市政策持续落地见效，二手房市场有望延续上半年“量升价稳”的运行态势，整体呈现成交保持韧性、价格温和修复、结构性分化的格局。

3、住房租赁市场发展情况分析

上半年，国内住房租赁市场规模和租金走势整体均保持稳健，在宏观环境恢复动力不足条件下，核心一线城市住宅平均租金指数仍能筑底向好，住房租金回报率两年持续提升，住房租赁市场整体呈现提质增效的发展态势。

根据中指研究院发布的《2026 上半年中国住房租赁市场总结与展望》显示，上半年全国住房租赁市场由全面普跌转向结构性分化修复，全国重点 50 城住宅平均租金累计下降约 0.6%，跌幅较 2025 同期收窄 0.83 个百分点，显示市场底部支撑力度增强，受年后返工、毕业季季节性需求带动，重点城市住房租赁需求基本盘稳固，租金下跌态势明显收敛，不再持续下行。公司聚焦的北京、上海租赁市场更实现连续三个月租金指数环比上涨，一线城市核心城市修复确定性较强。此外，根据 Wind 统计数据，上半年国内一线城市二手住宅平均租金回报率达到约 1.82%，同比去年上半年提高约 0.16 个百分点。

另一方面，根据克而瑞发布的《2026 上半年中国住房租赁行业发展盘点》调研指出，我国住房租赁保障政策发生系统性转向，由过去以增量新建为主，逐步纳入去库存、稳楼市、扩内需宏观框架，存量收购盘活上升为全国战略，鼓励商办、厂房、二手房改造为保租房，实现盘活存量资产与增加保障房源双重目标。

从更长期维度看，我们预计国内住房租赁市场配套政策将有序推进，存量房源收购改造为保租房、租赁税费优惠延续、租购同权深化等举措将持续释放租房群体政策红利。今年发布的《中国市长租市场发展蓝皮书》报告显示出租成为存量闲置房业主实现资产保值增值的主流选择，凸显了专业住房租赁机构提供高品质服务的重要性。从潜在需求来看，

预计高校毕业生为核心城市租赁市场提供一定动能，据国家教育部、人力资源社会保障部门的初步统计，2026 年高校毕业生规模将会再次创历史新高达到约 1,270 万人，较 2025 年多出约 48 万人，在七、八月份有望为国内租赁市场带来更多需求。从供给端来看，国家持续通过金融支持，租赁住房供给预计陆续投入，租金价格总体将有望稳定。

4、新房市场发展情况分析

2026 年上半年，国内新房市场整体处于下行通道，成交规模同比降幅扩大。根据国家统计局数据，今年上半年国内商品房累计销售面积 4.01 亿平方米，同比-11.6%，跌幅扩大 8.1 个百分点，其中住宅销售面积同比-12.4%；商品房累计销售额约 3.79 万亿元，同比-13.6%，跌幅扩大 8.1 个百分点，其中住宅销售额同比-13.7%。从投资端来看，上半年全国房地产开发投资约 3.81 万亿元，同比-18.0%，其中，住宅投资约 2.93 万亿元，同比-17.8%。上半年，房地产开发企业房屋施工面积 55.40 亿平方米，同比-12.5%，其中，住宅施工面积 38.45 亿平方米，同比-12.9%。房屋新开工面积 2.32 亿平方米，同比-23.4%，其中，住宅新开工面积 1.69 亿平方米，同比-24.1%。以上数据表明，无论从成交规模还是房地产开发商的投资开工端趋势来看，新房市场仍处于结构性调整之中，供应将会进一步减少。

5、行业政策分析

2026 年上半年，全国超 260 省市（县）出台房地产相关政策超 570 条，其中二季度落地政策条数超 370 条，4 月底中央政治局会议后，地方政策出台明显提速，“公积金”为各地政策优化的主要方向，上半年出台超 300 条。具体来看，今年上半年行业的政策主要由顶层定调为核心，聚焦激活需求、优化供给、支持住房以旧换新、盘活存量房资产，同时有序升级公积金政策、完善城市更新配套政策等内容，彰显了国家在防风险与促转型的双重考量下，政策工具箱仍然充裕及保持积极态度，明确对房地产行业高质量发展的重视。

首先从中央顶层定调来看，《求是》1 月、3 月、6 月份三次刊发重磅评论，表达了房地产业是国民经济重要产业、居民核心财富载体的立场，并首次正视行业实体经济+资产双重属性。文章提出将稳楼市纳入扩内需提振消费大盘，强调“修复居民资产负债表、稳定房地产市场”，为全年市场托底定下顶层基调，彻底夯实行业战略定位。3 月份，全国两会政府工作报告直面楼市运行态势，高层集中研判市场走势，正式提出着力稳定房地产市场，同时在《“十五五”规划纲要》中将住房明确划定为大宗耐用消费品，完成“房子回归消费品”的底层逻辑转变，同月中央时隔多年再度部署楼市结构性去库存任务，确定

以国企收储存量商品房转保租房、减量供地、房票安置为主要去化方式。4 月份，中央政治局会议再度研判楼市，会议上明确提出努力稳定房地产市场，从风险处置转向市场平稳运行长效托底。5 月份，国家级城市更新“十五五”专项规划落地，为存量房源改造为保障性租赁住房提供制度支撑，直接打通去库存与租赁房源扩容双向通道。

从扩大住房消费、购置需求相关的政策来看，全国一线城市从贷款额度、住房公积金政策推出不同程度的升级措施。全国层面，在 1 月份下调公积金基准利率、3 月份统一下调商贷首付比例、6 月份住建部进一步拓宽公积金装修、物业费、契税等提取场景，从资金端实际降低居民置业成本。一线城市方面，陆续出台强力落地政策：上海大幅上调多子女家庭公积金最高可贷额度至约 324 万元；广州、深圳同步提高额度，深圳公积金家庭贷款最高可达约 351 万元并松绑核心区域限购、同时在上半年简化商转公流程并免除评估费用，广州公积金封顶约 360 万元并推出最高约 3 万元卖旧买新置换补贴。一线城市高度跟随“住房回归消费品”的顶层定调推出升级措施，刺激首置刚需、同时激活改善置换消费链条，并通过升级公积金等政策支持长期需求。

从构建好房子、改善居民品质的长远政策来看，住建部年初发布住房品质提升指导意见、3 月启动全国统一建设指南征求意见。进入 6 月份，国务院更将安全、舒适、绿色、智慧的高品质住房打造纳入“十五五”城市更新整体规划，明确了将“好房子、好小区、好社区、好城区”的“四好建设”要求纳入城市更新顶层任务，部署房屋品质提升工程，同步覆盖新建住宅高标准建造、存量旧房提质改造两大板块，把“好房子”上升为中长期城市更新硬性任务。上半年，浙江、重庆及广州等省市就已落地强制性建设标准与容积率奖励、规划放宽等落地激励政策，推动行业住房供给逻辑由规模扩张转向品质升级。

进入八月份，北京发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，《通知》明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2 年”进一步调减为“1 年”。调整后，非京籍家庭在全市范围内购买商品住房的社保或个税缴纳年限统一为“1 年”，购买商品住房的套数保持不变。为更好发挥住房公积金功能作用，支持居民多样化住房消费，《通知》明确了 5 项住房公积金支持政策，包括适度提高公积金贷款额度、优化公积金贷款额度与缴存年限挂钩机制、优化公积金贷款套数认定标准、支持公积金贷款存量房“带押过户”、支持装修提取住房公积金等几方面，更好满足居民刚性和改善性住房需求。同月，上海也印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，《通知》主要包括

优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施，以促进合理购房需求积极释放。

总体上，我们预计政府在房地产行业的政策上将会继续采取积极开放态度，预期中央层面将以稳定房地产市场、风险化解为主线，各地持续因城施策升级稳楼市举措。随着过往落地政策合力释放，行业底部复苏动力有望加大，一线核心城市楼市基本面将进一步凸显韧性、更利好国内房地产市场长远稳健发展。

（三）报告期内公司经营情况

报告期内，公司实现主营业务收入约 47 亿元，同比-16.9%，实现归属于母公司股东的净利润约 8,079 万元，同比增长 110.4%，实现扣非归母净利润约 8,799 万元，同比增长 76.3%。公司业绩实现同比大幅度增长，主要原因包括：1、上半年公司在核心城市的二手房成交量及市占率均取得显著增长，有效对冲了部分市场成交均价下降所带来的不利影响；2、受益于交易活跃度提升以及成交结构优化，公司买卖业务佣金率同比有所改善；3、报告期内公司进一步进行了有效的成本及费用管控，其中，管理费用同比下降 7.1%，销售费用同比下降 7.5%，毛利率达到约 13%，同比提升 3.2 个百分点。

报告期内，公司业务持续聚焦在国内一线和新一线核心城市，展业地区涵盖北京、上海、杭州、南京、苏州等城市。截至报告期末，国内运营门店总量约 2,368 家，其中直营门店 1,965 家，加盟门店 403 家，经纪人总数约 3 万余人。报告期内公司实现住房总交易金额（GTV）约为 1,276.3 亿元，同比约-7.2%，其中第二季度 GTV 约为 720.6 亿元，环比增长约 29.7%，同比增长约 3.8%，公司各项业务 GTV 在第二季度均已经实现同比正增长。

报告期内，公司各项业务的经营情况如下：

1、经纪业务

报告期内，公司经纪业务实现收入 18.8 亿元，同比-7.7%，实现毛利率 19.6%，同比下降 3.3 个百分点。公司经纪业务收入的下降主要由于上半年国内核心城市二手房的交易价格相对于去年同期仍有一定幅度的下跌。报告期内，公司经纪业务实现 GTV 约 1,013.8 亿元，同比-8.5%，其中第二季度 GTV 约为 551.4 亿元，环比增长约 19.2%，同比增长约 2.1%。公司在核心城市持续精耕细作，提升经纪人的服务品质。北京、上海地区的门店通过持续升级运营策略，市占率实现稳定增长，杭州市占率继续在头部保持稳定。此外，受益于上半年二手房交易活跃度提升以及成交结构优化，公司在核心城市买卖业务佣金率同比提升约 0.08 个百分点。我爱我家多年来一直贯彻“总价不同、费率不同”的阶梯式收

费原则，按照政府的要求和政策的制定，提供亲民的佣金费率服务。公司将继续坚持“待客如己”的服务理念，为客户提供优质的服务。长期来看，我们认为行业佣金率水平将由房地产经纪服务行业的供需状况、服务品质和竞争格局所决定。

2、资产管理业务

截至报告期末，公司房屋资产管理业务覆盖北京、上海、杭州、苏州等城市，在管房源规模达到 35.8 万套，相比去年同期提升约 12%。报告期内，房屋资产管理业务的平均出房天数约 9.5 天、资产管理业务的出租率约 95%，继续保持在行业较高运营效率水平。上半年，公司资产管理业务实现 GTV 约 91.4 亿元，同比+6%，其中第二季度 GTV 约为 54.2 亿元，环比增长约 45.7%，同比增长约 8.4%。报告期内公司资产管理业务实现营业收入 21.1 亿元，同比-21.7%，资产管理业务在房源管理规模提升情况下收入出现下降，主要原因是公司推出的新产品“相寓优选”采用“净额法”确认收入所致。报告期内，公司资产管理业务实现毛利率约 1.9%，同比提升 7.3 个百分点，如果调整回“资产处置收益”后，经调整后的毛利率约为 19.9%，同比提升 5.83 个百分点。

此外，在报告期内，公司持续为“相寓”品牌进行营销推广和品牌宣传、推广新产品“相寓优选”，扩展相寓 APP 的功能及用户使用体验，为该业务后期的独立发展、品牌营销和全国性扩张打下基础。

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

3、新房业务

报告期内，公司新房业务实现收入 4.3 亿元，同比-7.3%，毛利率约为 10.4%，同比下降 3 个百分点。报告期内新房业务实现 GTV 约为 171.1 亿元，同比-6.5%，其中第二季度 GTV 约为 115 亿元，环比增长约 105%，同比增长 8.5%。今年上半年各个核心城市加速推进新房现房出清，导致新房市场整体成交量仍呈现下跌趋势，根据克而瑞统计数据，北京、上海、杭州新房成交量（普宅+别墅）分别同比约+2.1%、-24.5%、-26.8%。

我爱我家集团的新房业务板块植根于传统优势领域——存量房交易这一核心业务基础之上，定位于补充与完善公司的产品服务体系，旨在为广大的客户群体提供更全面、更多元化的房产交易解决方案选择。报告期内，公司强化总部对各地新房项目的规范化业务流程管控，有效降低了操作风险，更通过数字化工具的应用，大幅提升了从房源信息同步、

客户匹配到交易流程跟进等环节的整体运营效率，同时系统性地增强了关键业务节点的风险识别与防控能力，为新房业务的健康、可持续发展奠定了坚实的技术与管理基础。

4、商业租赁及服务

上半年，公司商业租赁及服务业务实现收入 1.57 亿元，同比-10.1%。在当前复杂多变的经济环境下，零售商业领域正面临着消费意愿波动、渠道竞争加剧、消费模式快速迭代等多重短期挑战。集团旗下“昆百大”在云南省深耕多年，目前作为云南省的零售商业龙头企业之一，昆百大持续深挖客群消费需求，紧跟消费模式迭代升级会员服务体系，通过打造差异化会员权益提升消费体验与客户粘性。经营端以品牌实力为支撑、挖掘招商机会，致力于引入优质知名品牌，优化场内业态布局与消费场景打造，增强项目经营效率。未来将会围绕客群需求动态调整运营策略、创新营销方式，精准适配当下消费新趋势，继续巩固在云南及西南区域的行业影响力，稳步改善经营状况，为长期稳健发展筑牢根基。

（四）报告期内公司的重点经营举措

1、“返工季”租房推广活动—助力北京返工季惠民租房

上半年，我爱我家为充分满足返工季不同人群的多元居住需求，我爱我家推出了 10 万余套优质房源参与本次惠民活动，为租房市场提供充足保障。同时，开通绿色专属租房服务通道，让租客选房、租房更高效便捷。公司已连续四年参加“返工季惠民租房”活动，累计帮助万余名返京、来京务工人员找到心仪居所，用实际行动践行企业社会责任与民生担当。除了返工季，多年来我爱我家积极发挥党建引领作用，针对应届大学生、返工人群等不同群体的租住需求，策划并推出了贯穿全年的高品质服务项目，助力民生租住保障。包括 2-4 月聚焦返工人群推出惠民租房活动，4-9 月针对应届大学生开展“毕业季租房选我爱我家”“租房服务进校园”活动，助力高校毕业生顺利步入社会；年末换租高峰期则推出“租房换房”专属优惠，精准满足租客换房需求。一系列优惠服务举措，切实减轻了各类群体的租房负担，助力城市建设者扎根安居。

2、核心城市举办“春笋好房节”—满足多元化居住需求

面对市场回暖和“小阳春”预期，如何快速筛选出高性价比房源，成为购房者关注的问题。为此，我爱我家举办了“春笋好房节”，活动期间在北京、上海、杭州、南京、苏州、天津、无锡等核心覆盖城市上线“拔尖好房”功能，新老用户登录我爱我家 APP 或小程序，即可查看精选拔尖好房，同时参与抽奖活动，赢取万元房补、品牌家电等惊喜好礼。

“春笋好房节”的活动范围还扩展至租赁和新房业务。相寓的租赁业务、新房业务也同步推出不同的看好房抽奖福利活动，满足不同群体的多元化居住需求。

二、核心竞争力分析

1、深耕数字化迭代升级聚焦平台提质增效

我爱我家一直重视前沿科技对业务的赋能价值与行业发展机遇，我们将大数据、智能算法深度融入房产居住服务全链条。依托多年行业积淀搭建数字化底层平台，围绕客户服务全链路聚合数智能力，赋能经纪人协作网络，搭建数据驱动的线上运营体系；同时从组织提效、产品创新、流量转化三大维度系统推进智能化战略，构筑技术核心竞争力，以数智化驱动高质量发展，领跑居住服务行业数字化转型。

报告期内，我们持续升级平台运营全场景，迭代大模型技术搭建智能化服务体系，实现了流量价值与商业变现增效。目前已落地“爱聊大模型质检”、房客匹配、智能化留资助手等三项核心智能应用，成功实现服务质量智能管控、房客精准匹配、用户留资高效承接等全链路升级。过去我们通过前沿技术，进一步优化重构用户决策与服务交互流程，较以往提升流量利用效率与线索转化商业能力，优化用户体验，持续完善“精准匹配+高效转化+可信服务”的平台运营闭环。

报告期内，我们为了提高消费者购房体验，重点推出全新的“拔尖好房”功能，主要是帮助用户快速筛选出同小区、同居室中低单价前 10%的房源，真正实现“低价选好房”，用更合理的预算实现居住品质升级、高效筛选出高性价比房源。同时，我们推出了不同的看好房抽奖福利活动，满足不同群体的多元化居住需求。为消费者担当懂市场、有判断、能托付的深度服务者，正式进入“专业服务、匠心精耕”的新时代。

2026 年上半年，公司在业务端及用户端的数字化建设效果取得显著成果，PC 端、移动端客户活跃度进一步提升。在报告期内，PC 端 MAU 达到 1,284 万，同比+85%、公司 APP 端 MAU 达到 510 万，同比+34%、小程序端 MAU 达到 246 万，同比+11%，官网客户录入占比达到 45.8%。报告期内，我爱我家线上报盘较去年同期+15%，为经纪业务提供了超过 310 万个线上商机。

2、致力打造最亲民的房产服务国民品牌力

我爱我家集团在创始之初就深刻认识到，房产交易的本质并非仅仅是物理空间的转换，而是每一位客户对“家”的向往、对理想生活方式的奔赴。我们始终将“以一流标准重塑

品牌”的战略目标作为牵引，确定了做中国最亲民的大众房产服务平台的定位，重塑了以消费者满意度为指标的品牌评价体系，同时肩负了更多社会责任。

作为一个有着 26 年历史的品牌，“我爱我家”已经有了很高的国民品牌知名度和公众认可度。目前，公司已经完成了品牌的全面焕新升级，全新的品牌主张“住进每一种生活”标志着公司的企业角色已进入了全新的时代。“我爱我家”的品牌价值，正是将这份普世的情感共鸣作为我们事业的起点和归宿，同时也时刻提醒着我们每一位经纪人，我们所从事的是一项与人们美好生活息息相关的崇高事业。

3、经纪人的全职业周期管培竞争力

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

公司在房产经纪领域深耕 26 年，穿越数轮周期，已经积累了非常丰富的组织运营和管理经验，形成了较强的对经纪人全职业周期的管理能力。例如，公司持续优化升级针对经纪人培训的繁星培训管理系统，有针对经纪人组织协同的经纪人合作生态网络，有能够将经纪人业务进行有效管理的 CBS 和 AMS 系统，也有科学的财务绩效核算系统对经纪人进行有效的激励。

4、高效深耕核心城市精准化运营门店网络

我爱我家门店网络由社区门店和经纪人团队组成，由于居住服务业务的行业特点，以门店网络为基础的线下服务资源对于提升客户体验和价值闭环必不可少。社区门店作为线下渠道的主要形态，既是承载业务、对接社区的物理空间，也是业务线下规范作业和资源管理的最小运营单元，还是业务团队的组织载体。门店的规模、布局及全生命周期运营质量，在支撑业务品质和业绩规模、运营效率方面具有重要价值。

在经营决策优化方面，大数据分析已成为公司科学布局门店选址与营销投放的核心支撑。依托城市热力分析、人口流动趋势、竞对分布及社区成熟度等数据模型，公司的智能决策系统能够精准评估潜在门店的流量价值与产出预期，有效规避选址盲区。在营销投放上，系统通过实时反馈不同渠道、不同内容的用户触达效果，动态调整投放策略，实现预算的“精准滴灌”，确保营销资源向高转化区域与高意向客群倾斜。

通过 26 年的全国布局和深耕核心城市的积累，我爱我家打造了一张庞大的“融入社区的线下门店网络”，规模和运营质量保持行业前列。公司在穿越多个周期的门店运营经

验积累基础上，科学管理、深入社区、线下精耕，进一步增强公司在门店网络方面的核心竞争力。

5、升级协同共享、良性内核循环的业务结构

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

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

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

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	4,702,115,259.04	5,658,482,017.78	-16.90%	
营业成本	4,088,618,298.05	5,099,761,138.85	-19.83%	
销售费用	280,311,159.28	302,974,385.35	-7.48%	
管理费用	419,960,571.83	451,919,656.90	-7.07%	
财务费用	158,098,882.96	256,300,939.96	-38.32%	主要系新签的部分资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
所得税费用	58,774,305.91	12,511,134.39	369.78%	子公司补缴税款增加及盈利增加所致
研发投入	66,307,076.62	72,854,081.15	-8.99%	
经营活动产生的现金流量净额	1,134,547,724.14	1,723,348,441.99	-34.17%	主要系新签的部分资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
投资活动产生的现金流量净额	3,490,649,176.21	4,152,334,770.88	-15.94%	
筹资活动产生的现金流量净额	-4,444,026,511.75	-6,021,488,026.03	26.20%	
现金及现金等价物净增加额	181,170,388.60	-145,804,813.16	224.26%	资管业务规模增长带来的现金增长

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,702,115,259.04	100%	5,658,482,017.78	100%	-16.90%
分行业					
城市居住综合服务业	4,424,722,455.21	94.10%	5,202,805,092.82	91.95%	-14.96%
商业租赁服务及其他	277,392,803.83	5.90%	455,676,924.96	8.05%	-39.13%
分产品					
经纪业务	1,875,461,888.90	39.88%	2,031,502,510.44	35.90%	-7.68%
新房业务	434,302,691.84	9.24%	468,720,160.53	8.28%	-7.34%
资产管理	2,114,957,874.47	44.98%	2,702,582,421.85	47.76%	-21.74%
商业租赁及服务	156,903,316.01	3.34%	174,540,193.65	3.09%	-10.10%
其他	120,489,487.82	2.56%	281,136,731.31	4.97%	-57.14%
分地区					
华北	2,377,085,220.10	50.55%	3,139,785,060.86	55.49%	-24.29%
华东	2,092,359,320.42	44.50%	2,266,454,230.63	40.05%	-7.68%
其他	232,670,718.52	4.95%	252,242,726.29	4.46%	-7.76%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
城市居住综合服务业	4,424,722,455.21	3,972,990,064.55	10.21%	-14.96%	-17.60%	2.88%
分产品						
经纪业务	1,875,461,888.90	1,508,756,786.83	19.55%	-7.68%	-3.77%	-3.27%
资产管理	2,114,957,874.47	2,074,924,136.54	1.89%	-21.74%	-27.14%	7.26%
新房业务	434,302,691.84	389,309,141.18	10.36%	-7.34%	-4.07%	-3.06%
分地区						

注：资产管理业务依据租赁准则核算，按照融资租赁方式计算的租金收益计入资产处置收益科目，如果考虑资产处置收益，资产管理业务的实际毛利率为 19.88%。

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

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	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	1,777,437.53	1.16%	主要为持有长期股权投资及交易性金融资产产生的收益	否
公允价值变动损益	-835,796.48	-0.55%	主要为持有交易性金融资产产生的变化	否
资产减值	68,864.62	0.05%	主要为存货跌价	否
营业外收入	3,640,695.26	2.39%	主要为其他与经营活动无关的收入	否
营业外支出	10,453,579.52	6.85%	主要为赔偿、补偿支出	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,344,891,721.11	14.38%	3,158,589,041.54	12.81%	1.57%	
应收账款	311,988,500.81	1.34%	289,221,647.13	1.17%	0.17%	
存货	427,928,753.07	1.84%	428,517,475.87	1.74%	0.10%	
投资性房地产	2,800,588,076.30	12.04%	2,800,588,076.30	11.36%	0.68%	
长期股权投资	101,858,987.87	0.44%	100,239,023.32	0.41%	0.03%	
固定资产	725,317,055.46	3.12%	756,584,217.18	3.07%	0.05%	
使用权资产	3,843,305,820.07	16.53%	4,972,895,646.30	20.17%	-3.64%	主要系部分新签的资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
短期借款	1,732,371,577.04	7.45%	1,552,823,730.14	6.30%	1.15%	
合同负债	365,942,605.68	1.57%	404,628,079.53	1.64%	-0.07%	
长期借款	649,288,340.61	2.79%	276,176,645.39	1.12%	1.67%	长期借款续贷后，重分类至一年内流动负债减少所致
租赁负债	1,755,851,509.85	7.55%	2,339,334,597.81	9.49%	-1.94%	主要系部分新签的资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
交易性金融资产	132,298,676.29	0.57%	76,402,719.54	0.31%	0.26%	主要系基金投资增加

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	76,402,719.54	-703,600.98			998,572,504.84	941,972,947.11		132,298,676.29
4. 其他权益工具投资	204,767,200.00							204,767,200.00
金融资产小计	281,169,919.54	-703,600.98			998,572,504.84	941,972,947.11		337,065,876.29
投资性房地产	2,800,588,076.30							2,800,588,076.30
应收款项融资	199,966.11						-99,818.11	100,148.00
上述合计	3,081,957,961.95	-703,600.98			998,572,504.84	941,972,947.11	-99,818.11	3,137,754,100.59
金融负债	0.00						0.00	0.00

其他变动的内容

应收款项融资由于银行承兑汇票余额变动所致

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	364,052,858.28	364,052,858.28	其他	详见：原因 1	358,920,567.31	358,920,567.31	其他	详见：原因 1
固定资产	795,674,931.18	668,163,163.97	抵押	详见：原因 2	792,189,832.59	684,379,730.53	抵押	详见：原因 2
投资性房地产	1,957,488,676.20	1,957,488,676.20	抵押	详见：原因 2	1,963,430,976.91	1,963,430,976.91	抵押	详见：原因 2
合计	3,117,216,465.66	2,989,704,698.45			3,114,541,376.81	3,006,731,274.75		

原因 1：货币资金受限说明

截止 2025 年 12 月 31 日，货币资金受限金额为 358,920,567.31 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 293,208,993.43 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 19,494,418.64 元；（3）业务及司法冻结 2,982,911.64 元；（4）

商业预付卡存管保证金 4,264,271.33 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 38,957,926.78 元；（6）其他受限资金 12,045.49 元。

截止 2026 年 6 月 30 日，货币资金受限金额为 364,052,858.28 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 303,630,332.54 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 18,512,018.64 元；（3）业务及司法冻结 1,283,053.17 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,085,680.00 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 36,539,972.23 元；（6）其他受限资金 1,801.70 元。

原因 2：固定资产、投资性房地产、其他资产受限的说明

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 684,379,730.53 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,963,430,976.91 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融机构合计借款余额 1,278,311,009.80 元。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 668,163,163.97 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,957,488,676.2 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融机构合计借款余额 1,225,718,028.34 元。

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
998,572,504.84	1,024,695,339.35	-2.55%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☒适用 ☐不适用

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	—	其他	25,940,990.22	公允价值计量	9,321,014.84	-703,600.98	0.00	2,198,007.79	9,321,014.84	-2,670,305.43	1,494,406.81	交易性金融资产	自有资金
合计			25,940,990.22	—	9,321,014.84	-703,600.98	0.00	2,198,007.79	9,321,014.84	-2,670,305.43	1,494,406.81	—	—
证券投资审批董事会公告披露日期			2025 年 04 月 10 日										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			2025 年 05 月 14 日										

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
我爱我家云数据有限公司	子公司	新房业务、经纪业务	50,000,000.00	7,497,400,304.94	1,671,316,222.86	3,280,932,906.37	140,056,043.23	75,495,067.23
上海相寓企业集团有限公司	子公司	资产管理业务	250,000,000.00	9,200,761,027.16	114,634,788.47	2,136,073,636.37	24,342,705.07	15,945,640.47

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
优蓓莫(上海)网络科技有限公司	注销	不产生重大影响
海南伟业通天下房地产投资顾问有限公司	注销	不产生重大影响
太原市博大伟业房地产经纪有限公司	新设	根据公司业务发展需要设立
香港我爱我家科技有限公司	新设	根据公司业务发展需要设立

主要控股参股公司情况说明

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

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、可能面临的风险

（1）市场风险

当前经济回升的基础尚不牢固，消费者信心的恢复需要更长时间，房地产交易市场的复苏进程及实际效果可能低于预期，从而给公司业务带来不利影响。

（2）政策风险

近期相关部门对二手房市场逐步放宽政策，这有助于稳定市场并提振购房者信心。但如果未来市场升温过快，政府仍可能再度出手调控，引发市场反复波动，导致二手房交易活跃度放缓。

（3）研发风险

公司持续推进数字化升级这一核心战略。虽然目前在数字技术、智能技术在行业中的应用研发上已处于行业前列，但更深层次的创新探索可能面临更高的技术难度。一旦研发进度落后于计划或产品验证遇到瓶颈，数字化升级进程可能受阻。

（4）新房业务应收账款风险

公司持续采取更为谨慎的应收账款管理制度，但应收账款有可能受上游开发商客户经营及财务状况变化的影响，新房业务中产生的佣金应收账款，可能出现回收周期延长、逾期未付甚至形成坏账的风险。

（5）人才竞争风险

公司一直重视经纪人的专业培训及团队管理制度，但房地产经纪行业高度依赖从业人员的业务能力，业内对高产能经纪人的争夺十分激烈。这有可能会对部分城市业务团队的稳定性造成影响，容易引发人员流失问题。

2、针对可能面临风险的应对措施

（1）聚焦租售业务协同效应，保障整体运营稳健

住宅买卖市场容易受到政策调整和经济周期波动的冲击，而居住租赁市场的需求则相对稳定、持续性更强。公司将依托自身在居住租赁领域长期积累的资源与服务网络，进一步做强“相寓”等租赁业务板块，提升其业务稳定性。通过租售业务的深度协同与结构搭配，形成业务间的互补与对冲机制，从而有效平滑市场起伏带来的经营压力，保障公司整体运营的稳健与韧性。

（2）严控各项费用开支，持续降低运营成本

公司一直持续严控各项主营业务成本开支，积极推动门店租金、装修费用等各项运营成本的进一步下降。

（3）前沿技术深度赋能，升级数智技术、产品、流量运营

持续以前沿技术为核心引擎，加强打通技术研发、产品创新、流量运营三大核心环节，围绕智能辅助研发测试、持续升级爱家智拍 APP、不断优化小红书获客工具、加强爱聊大模型质检、升级租房助手等核心智能项目纵深布局，形成全方位、多层次竞争优势。通过技术手段赋能，实现效率革新、模式创新与体验升级，持续巩固居住服务垂直领域的技术领先地位，推动业务规模与盈利质量同步提升，提高服务能力与开单成交效率，从而提高经纪人留存和人效；让门店管理者和城市业务管理者通过平台提供的业务生命周期数据洞察，更高效地进行运营和决策，提升经营质量。从而帮助公司与各方用户共同克服市场环境等风险因素的不利影响，实现长期共赢。

（4）升级经纪人团队专业化服务和跨领域人才培养

公司将持续升级经纪人职业化体系建设，从专业知识、业务技能、职业操守、服务标准等多个维度实现制度化与系统化管理，帮助经纪人突破职业成长的瓶颈。不仅要让经纪

人具备更强的专业能力和职业获得感，更要增强其事业成就感与社会尊重度。同时，围绕公司多元化发展战略，积极拓展经纪人的跨领域服务能力，在社区服务、家装咨询、金融服务、养老配套等方面开展专项培训与实操锻炼，打造一批既能深耕房产交易、又能提供综合生活服务的复合型人才，从而提升团队稳定性和市场竞争力。

（5）高效合规沟通机制与时并进

公司一直致力于提升组织机构、制度流程、内部沟通三方面的效果，建立并持续打造开放型组织、高效率办公流程、无障碍沟通平台，强化合规管理，降低运营成本，避免变革过程中的风险和弯路。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

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

1、积极推动社区“党建共建”

我爱我家一直以来积极推动社区党建共建，报告期内，公司与多个社区签订党建共建协议，在更多范围、更宽领域、更深层次上开展便民服务合作，打通社区服务“最后一公里”，助力打造“一刻钟便民生活服务圈”，共同推动共建共治共享的社会治理新格局，让社区居民“走进每一种生活”。

我爱我家以党委牵头，在广大经纪人中选拔以党员、团员为骨干的政治素质高、业务能力强的经纪人，组建社区志愿服务队，在平安共建、便民服务、公益活动等领域持续发力，因地制宜地开展各项便民服务项目，同时，也将在基层社会治理、房地产咨询服务、社会公益服务等社区公益服务中积极发挥作用，不断推进社区的精治、共治、法治。

2、推动“租有所居，租有宜居”

响应政府倡议，参与“春节返工季”“大学生毕业季”等租房优惠活动，推出贯穿全年的租房优惠服务，为此深入北京航空航天大学、中国人民大学、北京理工大学等高校，我爱我家将党建引领与租房

服务创新结合，以党建为引领、团建赋能，以业务为支撑，号召党支部发挥核心作用。党员、团员率先垂范，带领广大经纪人为大学毕业生、进京返京人员排忧解难，积极参与惠民租房活动。

3、持续提供社区便民服务

报告期内，我爱我家充分发挥门店与经纪人优势，我爱我家在为社区居民提供爱心义剪、便民磨刀等便民服务措施的同时，集团携手中国社区协会落地百余个社区家庭健型计划，以乒乓球等趣味运动为载体，组织社区亲子、邻里同台切磋。搭建起邻里交流平台，挥拍谈笑间拉近彼此距离，让社区氛围愈发和睦温情，用便民小事筑牢邻里幸福根基。2026 年高考中考期间，我爱我家依托于全国门店，将门店化身“高考加油站”，为考生和家长们提供乘凉休憩、打印服务、上网充电、纸笔借用等免费服务，投入到这场为青春梦想保驾护航的滚滚暖流中。

4、持续推动乡村振兴

报告期内，我爱我家持续推动乡村振兴，与湖北省红安县以及福建省连城县达成合作，积极开展乡村振兴，建立党建引领下的合作协议，充分发挥双方在技术、市场、人才等方面的优势，共同打造从田间地头到城市社区大市场的完整产业链，提高产品竞争力。通过乡村振兴与社区友好，架起一座跨越山海的桥梁。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审 理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情 况	披露 日期	披露 索引
公司及子公司 2026 年 1-6 月发生诉讼、仲裁事项 480 件。主要涉及二手房业务、房屋托管业务、新房业务合同、买卖合同、租赁合同、建设工程施工合同纠纷、商品房预售合同纠纷、劳动争议、劳动仲裁、劳动合同纠纷等。	4,109.53	否	已结案 138 件, 尚有诉讼阶段事项 340 件, 执行阶段事项 2 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。	截至报告期末, 最终判决及和解金额 214.97 万元。其中, 被诉案件最终判决及和解金额 58.99 万元, 实际履行金额 30.11 万元; 公司起诉案件的最终判决及和解金额 155.98 万元, 实际到账金额 63.45 万元, 申请执行金额 1.49 万元。	不适用, 未达到临时披露标准。	不适用, 未达到临时披露标准。

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

报告期主要租入情况：

①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。

②本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与昆明新纪元广场 B 座商场业主续签新的《房屋租赁合同》，以年租金总额 2,792.93 万元(含税)继续租赁新纪元广场 B 座产权商场进行商业零售经营，租赁期六年，六年预计合计支付租金 16,757.60 万元。

报告期主要出租情况：

本公司及子公司对外出租百大新天地(又名百大金地商业中心)地下二层至地上九层(面积合计 24,801.42 平方米)，报告期内实现租赁综合收入 1,870.62 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

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生 日期	实际担保金 额	担保类 型	担保物 （如 有）	反担保 情况 （如 有）	担保 期	是否 履 行 完 毕	是否 为 关 联 方 担 保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生 日期	实际担保金 额	担保类 型	担保物 （如 有）	反担保 情况 （如 有）	担保 期	是否 履 行 完 毕	是否 为 关 联 方 担 保
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2023 年 01 月 05 日	224,000	2021 年 01 月 15 日	0 ^{注 1}	连带责 任担保	无	是	5 年	是	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2023 年 05 月 12 日	23,000	2023 年 05 月 12 日	0 ^{注 2}	抵押、 连带责 任担保	房产	是	3 年	是	否
杭州爱家物业服务 有限公司	2026 年 04 月 15 日	30,000	2025 年 02 月 13 日	0 ^{注 3}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2024 年 06 月 14 日	224,000	2025 年 03 月 13 日	0 ^{注 4}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2025 年 03 月 14 日	21,500	2025 年 03 月 13 日	0 ^{注 5}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 04 月 11 日	224,000	2025 年 04 月 14 日	0 ^{注 6}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2024 年 06 月 14 日	230,000	2025 年 06 月 06 日	0 ^{注 7}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 06 月 11 日	230,000	2025 年 06 月 12 日	0 ^{注 8}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
上海伟爱房地产经 纪有限公司	2024 年 10 月 18 日	2,000	2025 年 09 月 15 日	0 ^{注 9}	连带责 任担保	无	是	1 年	是	否
昆明百货大楼（集 团）家电有限公司	2025 年 05 月 20 日	20,000	2025 年 05 月 19 日	2,776.8 ^{注 10}	连带责 任担保	无	是	3 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 06 月 11 日	230,000	2025 年 07 月 14 日	4,000 ^{注 11}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼（集 团）家电有限公司	2025 年 07 月 23 日	20,000	2025 年 07 月 25 日	2,800 ^{注 12}	连带责 任担保	无	是	3 年	否	否
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 04 月 15 日	30,000	2025 年 08 月 12 日	5,000 ^{注 13}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 08 月 02 日	230,000	2025 年 08 月 13 日	10,000 ^{注 14}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2024 年 08 月 09 日	23,000	2025 年 09 月 11 日	3,500 ^{注 15}	连带责 任担保	无	是	5 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 08 月 15 日	230,000	2025 年 09 月 12 日	29,875.58 ^{注 16}	连带责 任担保	无	是	3 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 09 月 29 日	230,000	2025 年 09 月 29 日	7,000 ^{注 17}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
杭州我爱我家房地 产经纪有限公司	2024 年 08 月 30 日	30,000	2025 年 10 月 10 日	9,950 ^{注 18}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
上海家营物业管理 有限公司	2025 年 10 月 29 日	8,000	2025 年 10 月 29 日	1,000 ^{注 19}	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
上海伟爱房地产经	2025 年 10	4,000	2025 年 10	1,000 ^{注 20}	连带责	无	是	1 年	否	否

纪有限公司	月 29 日		月 29 日		任担保					
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 06 月 11 日	230,000	2025 年 11 月 13 日	8,000 注 21	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 11 月 29 日	30,000	2025 年 11 月 25 日	4,000 注 22	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 11 月 22 日	230,000	2025 年 12 月 11 日	3,000 注 23	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 12 月 09 日	230,000	2025 年 12 月 12 日	8,000 注 24	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2025 年 01 月 23 日	20,000	2025 年 12 月 19 日	4,000 注 25	抵押、 连带责 任担保	房产	是	1 年	否	否
昆明昆百物业管理 有限公司	2025 年 12 月 18 日	7,000	2025 年 12 月 22 日	5,000 注 26	抵押、 连带责 任担保	房产	是	2 年	否	否
昆明百货大楼商贸 有限公司	2025 年 12 月 18 日	3,500	2025 年 12 月 22 日	2,500 注 27	抵押、 连带责 任担保	房产	是	2 年	否	否
上海家营物业管理 有限公司	2024 年 06 月 29 日	8,000	2025 年 12 月 23 日	3,000 注 28	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 05 月 22 日	230,000	2026 年 01 月 12 日	43,250 注 29	连带责 任担保	无	是	3 年	否	否
杭州爱家物业服务 有限公司	2026 年 04 月 15 日	30,000	2026 年 01 月 22 日	9,600 注 30	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2026 年 03 月 18 日	23,000	2026 年 03 月 11 日	3,000 注 31	连带责 任担保	无	是	5 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 02 月 05 日	230,000	2026 年 03 月 13 日	8,000 注 32	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 03 月 24 日	230,000	2026 年 04 月 13 日	5,000 注 33	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 04 月 10 日	230,000	2026 年 04 月 14 日	5,000 注 34	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
上海伟爱房地产经 纪有限公司	2026 年 04 月 15 日	4,000	2026 年 04 月 30 日	1,000 注 35	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2026 年 04 月 15 日	230,000	2026 年 05 月 14 日	10,000 注 36	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2026 年 05 月 22 日	23,000	2026 年 05 月 26 日	5,500 注 37	抵押、 连带责 任担保	房产	是	3 年	否	否
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2025 年 06 月 25 日	230,000	2026 年 05 月 27 日	10,000 注 38	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
相寓慧寓（上海） 信息技术有限公司	2026 年 06 月 30 日	2,000	2026 年 06 月 29 日	950 注 39	连带责 任担保	无	是	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		370,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		101,300				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		370,000		报告期末对子公司担保余额合计（B4）		215,702.38				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额 度	实际发生 日期	实际担保金 额	担保类 型	担保物 （如 有）	反担保 情况 （如 有）	担保 期	是否 履行 完毕	是否 为关 联方 担保
北京我爱我家房地 产经纪有限公司	2023 年 01 月 05 日	224,000	2021 年 01 月 15 日	0 注 1	抵押、 质押	房产、 股权	是	5 年	是	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2025 年 03 月 14 日	21,500	2025 年 03 月 13 日	0 注 5	抵押	房产	是	1 年	是	否

昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2025 年 07 月 23 日	20,000	2025 年 07 月 25 日	2,800 ^{注 12}	抵押	房产	是	3 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2024 年 08 月 09 日	23,000	2025 年 09 月 11 日	3,500 ^{注 15}	抵押	房产	是	5 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 08 月 15 日	230,000	2025 年 09 月 12 日	29,875.58 ^{注 16}	抵押	房产	是	3 年	否	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2025 年 01 月 23 日	20,000	2025 年 12 月 19 日	4,000 ^{注 25}	抵押	房产	是	1 年	否	否
昆明昆百物业管理 有限公司	2025 年 12 月 18 日	7,000	2025 年 12 月 22 日	5,000 ^{注 26}	抵押	房产	是	2 年	否	否
昆明百货大楼商贸 有限公司	2025 年 12 月 18 日	3,500	2025 年 12 月 22 日	2,500 ^{注 27}	抵押	房产	是	2 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2026 年 05 月 22 日	230,000	2026 年 01 月 12 日	43,250 ^{注 29}	抵押、 质押	房产、 股权	是	3 年	否	否
昆明百货大楼商业 有限公司	2026 年 03 月 18 日	23,000	2026 年 03 月 11 日	3,000 ^{注 31}	抵押	房产	是	5 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司		24,000	2021 年 10 月 21 日	3,002.22 ^{注 40}	抵押、 连带责任担保	房产	是	5 年	否	否
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		24,000		报告期末对子公司担保余额合计（C4）		3,002.22				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		370,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		101,300				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		394,000		报告期末全部担保余额合计（A4+B4+C4）		218,704.6				
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				23.37%						
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）				23,100						
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）				23,100						
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无						
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无						

注 1 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有 限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，借款金额 75,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担 保、子公司昆明新西南商贸有限公司为上述借款提供抵押担保及子公司昆明百货大楼投资控股有限公司 为上述借款提供股权质押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 2 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有 限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 7,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保。 截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 3 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州爱家物业服务有限公司与中国工商银行股份有 限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额 9,600 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期 末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 4 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京农村商业银 行股份有限公司大兴支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。 截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 5 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国工商银行大观支行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 6 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 7 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京农村商业银行股份有限公司大兴支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 8 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签署借款合同，借款金额 2,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 9 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海伟爱房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 10 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行申请 4,500 万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司为上述额度提供连带责任保证。截止期末实际承担的担保责任为 2,776.80 万元。

注 11 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签署借款合同，借款金额 4,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 12 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国工商银行南屏支行签署借款合同，借款金额 2,800 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 2,800 万元。

注 13 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 14 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国光大银行股份有限公司北京朝内支行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 15 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度最高本金额为 10,000 万元，该额度为循环使用额度，在额度内单笔使用期限不超过一年，2025 年签署本年度授信额度确认协议及借款合同，阶段性授信额度为 4,200 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,500 万元。

注 16 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 29,875.58 万，本公司为上述借款提供连带责任担保、子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 29,875.58 万元。

注 17 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 7,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期

末，实际承担的担保责任为 7,000 万元。

注 18 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额 9,950 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 9,950 万元。

注 19 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 20 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司上海伟爱房地产经纪有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 21 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署最高债权额度合同，债权额度 8,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 22 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额 4,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 23 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司北京分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 24 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与杭州银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 8,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 25 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度 4,000 万元，该授信为循环使用额度，本公司为上述授信提供连带责任担保及抵押担保，子公司云南百大商业管理有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 26 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明昆百物业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 27 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商贸有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 2,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 2,500 万元。

注 28 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 29 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有限公司北京国贸支行 签署借款合同，借款金额 45,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保、子公司昆明新西南商贸有限公司为上述借款提供抵押担保及子公司昆明百货大楼投资控股有限公司为上述借款提供股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 43,250 万元。

注 30 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州爱家物业服务有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额 9,600 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 9,600 万元。

注 31 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国工商银行大观支行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保，子公司昆明百货大

楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 32 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司北京天通苑支行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 33 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京农村商业银行股份有限公司大兴支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 34 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国建设银行股份有限公司北京苏州桥支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 35 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司上海伟爱房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 36 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署授信合同，授信额度 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 37 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度 7,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,500 万元。

注 38 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京银行股份有限公司中关村分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 39 在 2026 年度的担保额度范围内，全资子公司相寓慧寓（上海）信息技术有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 950 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 950 万元。

注 40 公司根据子公司经营业务开展的资金需求，全资子公司华邦物业管理有限公司为另一全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司担保额度 24,000 万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与浦发银行股份有限公司北京分行（上海浦东发展银行股份有限公司北京分行）签署借款合同，借款金额 24,000 万元，子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,002.22 万元。

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托理财

☒适用 ☐不适用

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	保本浮动收益型	8,015.00	0
私募基金产品	非保本，存在净值波动风险	4,993.45	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

☐适用 ☒不适用

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 05 月 15 日	全景网“投资者关系互动平台” (https://ir.p5w.net)	网络平台线上交流	其他	通过全景网“投资者关系互动平台”(https://ir.p5w.net)参加我爱我家 2025 年度网上业绩说明会的投资者	主要涉及管理层对 2026 年存量房市场发展预期、核心城市 3 月份及 4 月份存量房成交表现、核心城市挂牌量趋势、住房租赁市场增长动能、2025 年度各核心业务 GTV 表现、一季度毛利率上升及相关费用减少原因、资产管理业务相寓运营效率水平、目前数字化建设成果水平、2026 年提升获客竞争力措施、核心城市门店及经纪人情况、提升经纪人团队竞争力措施等。公司未提供资料。	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 2026 年 5 月 15 日投资者关系活动记录表、 https://ir.p5w.net
2026 年 1 月-6 月	线上	电话沟通	个人	个人投资者	主要涉及公司基本面、业务及经营情况、业绩预告、股东人数等相关情况。公司未提供资料。	报告期内累计接听投资者电话 100 余次。
2026 年 1 月-6 月	线上	书面问询	个人	个人投资者	主要涉及公司业务及经营情况、未来发展计划、经营业绩、定期报告、股东人数等内容以及提出建议等。公司未提供资料。	报告期内回复投资者互动易问询 57 条。索引：深交所互动易 https://irm.cninfo.com.cn

十四、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

一、根据法规要求修订公司制度情况

根据《上市公司治理准则（2025 年修订）》《上市公司董事会秘书监管规则》《深圳证券交易所股票上市规则（2026 年修订）》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作（2026 年修订）》等相关法律法规和规范性文件的规定，公司对《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》《独立董事工作制度》《董事会秘书工作制度》等 10 项制度进行修订。上述事项具体内容详见本公司分别于 2026 年 6 月 12 日、6 月 30 日刊登于巨潮资讯网的《第十一届董事会第十七次会议决议公告》（2026-026 号）、《2026 年第一次临时股东会决议公告》（2026-028 号）等相关公告。

二、公司董事会换届选举情况

（1）董事会换届情况

因公司第十一届董事会任期届满，公司 2026 年 8 月 3 日召开的 2026 年第二次临时股东会以累积投票方式选举谢勇先生、代文娟女士、郑小海先生、虞金晶女士、邹天龙先生、解萍女士为

公司第十二届董事会非独立董事，选举邬崇国先生、吕志虎先生、杨兴辉先生为第十二届董事会独立董事，以上 9 人共同组成公司第十二届董事会。公司 2026 年 8 月 3 日召开的第十二届董事会第一次会议选举谢勇先生为公司第十二届董事会董事长。

(2) 聘任公司高级管理人员情况

公司 2026 年 8 月 3 日召开的第十二届董事会第一次会议同意续聘谢勇先生为公司总裁；同意聘任高晓辉女士、刘洋先生、段麟先生、代文娟女士为公司副总裁；同意聘任副总裁代文娟女士同时担任公司审计部总经理；同意聘任张海琼女士担任公司财务负责人；同意聘任邹天龙先生担任公司董事会秘书，同意聘任杜琳女士担任证券事务代表。上述事项具体内容详见本公司于 2026 年 8 月 4 日刊登于巨潮资讯网的《2026 年第二次临时股东会决议公告》（2026-041 号）、《第十二届董事会第一次会议决议公告暨董事会完成换届选举及聘任高级管理人员的公告》（2026-042 号）。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

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

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	17,064,657	0.72%	0	0	0	-4,251,925	-4,251,925	12,812,732	0.54%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	17,064,657	0.72%	0	0	0	-4,251,925	-4,251,925	12,812,732	0.54%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	17,064,657	0.72%	0	0	0	-4,251,925	-4,251,925	12,812,732	0.54%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	2,338,436,194	99.28%	0	0	0	4,251,925	4,251,925	2,342,688,119	99.46%
1、人民币普通股	2,338,436,194	99.28%	0	0	0	4,251,925	4,251,925	2,342,688,119	99.46%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	2,355,500,851	100.00%	0	0	0	0	0	2,355,500,851	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

报告期内，中国结算深圳分公司按规定对已离任董事、监事、高管所持股份增加或解除限售，从而导致公司有限售条件股份合计减少 2,650 股，无限售条件股份相应增加 2,650 股；根据部分高级管理人员持股变动等情况，中国结算深圳分公司按规定对其本年度可转让股份额度进行调整，从而导致公司有限售条件股份减少 4,249,275 股，无限售条件股份相应增加 4,249,275 股。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谢勇	15,000,000	3,750,000	0	11,250,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
高晓辉	2,034,080	499,275	0	1,534,805	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
许娜	9,100	2,275	0	6,825	离任监事锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
董丽丽	375	375	0	0	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
合计	17,064,657	4,251,925	0	12,812,732	---	---

二、证券发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		65,638		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	0	0	411,028,689	质押	238,000,000
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	境内非国有法人	7.43%	175,073,202	0	0	175,073,202	不适用	0
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	不适用	0
廖国沛	境内自然人	2.12%	50,000,000	+50,000,000	0	50,000,000	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	其他	1.48%	34,749,952	+12,692,652	0	34,749,952	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.01%	23,726,400	+23,726,400	0	23,726,400	不适用	0

中国工商银行股份有限公司—华安景气领航混合型证券投资基金	其他	0.84%	19,896,900	+19,896,900	0	19,896,900	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.79%	18,504,460	-421,088	0	18,504,460	不适用	0
中能国联（北京）投资管理有限公司—中能国联启航一号私募证券投资基金	其他	0.77%	18,186,600	+18,186,600	0	18,186,600	不适用	0
谢勇	境内自然人	0.64%	15,000,000	0	11,250,000	3,750,000	不适用	0
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）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		1. 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； 2. 中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金、中国建设银行股份有限公司—华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金和中国工商银行股份有限公司—华安景气领航混合型证券投资基金受同一基金经理管理；除上述关系外，未知其他股东之间是否存在关联关系、是否属于一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		不适用						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
西藏太和先机投资管理有限公司		411,028,689				人民币普通股	411,028,689	
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）		175,073,202				人民币普通股	175,073,202	
天津海立方舟投资管理有限公司		73,033,706				人民币普通股	73,033,706	
廖国沛		50,000,000				人民币普通股	50,000,000	
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金		34,749,952				人民币普通股	34,749,952	
中国建设银行股份有限公司—华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金		23,726,400				人民币普通股	23,726,400	
中国工商银行股份有限公司—华安景气领航混合型证券投资基金		19,896,900				人民币普通股	19,896,900	
香港中央结算有限公司		18,504,460				人民币普通股	18,504,460	
中能国联（北京）投资管理有限公司—中能国联启航一号私募证券投资基金		18,186,600				人民币普通股	18,186,600	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		14,800,580				人民币普通股	14,800,580	
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		上述股东中，中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金、中国建设银行股份有限公司—华安沪港深外延增长灵活配置混合型证券投资基金和中国工商银行股份有限公司—华安景气领航混合型证券投资基金受同一基金经理管理； 除上述关系外，未知其他股东之间是否存在关联关系、是否属于一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		无						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐ 适用 ☒ 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

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。

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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,344,891,721.11	3,158,589,041.54
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	132,298,676.29	76,402,719.54
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	311,988,500.81	289,221,647.13
应收款项融资	100,148.00	199,966.11
预付款项	832,370,831.95	786,799,267.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	836,603,696.81	854,732,559.49
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	427,928,753.07	428,517,475.87
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,653,896,873.69	3,090,127,391.17
其他流动资产	293,512,077.30	298,438,476.52
流动资产合计	8,833,591,279.03	8,983,028,544.43

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	45,322,984.94	49,415,109.96
长期股权投资	101,858,987.87	100,239,023.32
其他权益工具投资	204,767,200.00	204,767,200.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,800,588,076.30	2,800,588,076.30
固定资产	725,317,055.46	756,584,217.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	3,843,305,820.07	4,972,895,646.30
无形资产	1,259,395,374.08	1,286,656,048.83
其中：数据资源		
开发支出	27,640,763.03	37,013,861.44
其中：数据资源		
商誉	4,460,706,534.32	4,460,706,534.32
长期待摊费用	356,149,240.80	409,025,769.35
递延所得税资产	588,778,932.13	584,267,696.74
其他非流动资产	5,798,467.44	5,798,467.44
非流动资产合计	14,419,629,436.44	15,667,957,651.18
资产总计	23,253,220,715.47	24,650,986,195.61
流动负债：		
短期借款	1,732,371,577.04	1,552,823,730.14
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	46,280,000.00	48,336,000.00
应付账款	243,476,518.20	243,053,673.17
预收款项	275,547,612.95	369,905,639.76
合同负债	365,942,605.68	404,628,079.53
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	385,492,301.77	336,028,322.66
应交税费	288,965,606.24	306,775,900.88
其他应付款	2,199,841,350.06	1,929,435,491.11
其中：应付利息		

应付股利		218,184.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,235,803,127.15	6,845,772,905.06
其他流动负债	21,143,275.40	23,157,725.89
流动负债合计	10,794,863,974.49	12,059,917,468.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	649,288,340.61	276,176,645.39
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,755,851,509.85	2,339,334,597.81
长期应付款	502,295.00	502,223.24
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	652,514,889.97	655,983,763.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,058,157,035.43	3,271,997,230.20
负债合计	13,853,021,009.92	15,331,914,698.40
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	5,296,157,506.42	5,296,157,506.42
减：库存股		
其他综合收益	334,887,353.70	332,857,030.45
专项储备		
盈余公积	134,565,368.84	134,283,851.49
一般风险准备		
未分配利润	1,238,871,650.05	1,158,361,769.95
归属于母公司所有者权益合计	9,359,982,730.01	9,277,161,009.31
少数股东权益	40,216,975.54	41,910,487.90
所有者权益合计	9,400,199,705.55	9,319,071,497.21
负债和所有者权益总计	23,253,220,715.47	24,650,986,195.61

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：张海琼

会计机构负责人：张海琼

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	140,678,854.65	53,039,021.45

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	1,005,000.00	
其他应收款	1,902,521,968.88	1,905,171,036.66
其中：应收利息		
应收股利	56,000,000.00	56,000,000.00
存货		
其中：数据资源		
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		
流动资产合计	2,044,205,823.53	1,958,210,058.11
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,789,782,819.95	7,789,782,819.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	677,912,400.00	677,912,400.00
固定资产	48,741,303.10	51,702,980.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	794,879.55	3,479,493.85
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	104,431.09	214,589.53
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,517,335,833.69	8,523,092,283.95
资产总计	10,561,541,657.22	10,481,302,342.06
流动负债：		
短期借款	173,178,874.57	173,198,749.58
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,000.00	53,000.00
预收款项	1,639,191.70	1,800,049.81
合同负债		
应付职工薪酬	2,482,492.45	2,481,492.46
应交税费	4,438,776.81	4,473,342.35
其他应付款	1,181,129,214.27	1,088,247,661.35
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	36,199,053.00	32,247,008.19
其他流动负债		
流动负债合计	1,399,120,602.80	1,302,501,303.74
非流动负债：		
长期借款	165,490,000.00	184,465,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	244,957,515.08	245,177,672.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	410,447,515.08	429,642,672.44
负债合计	1,809,568,117.88	1,732,143,976.18
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	5,847,629,350.90	5,847,629,350.90
减：库存股		
其他综合收益	-1,957,754.83	-1,957,754.83
专项储备		
盈余公积	122,734,533.17	122,453,015.82
未分配利润	428,066,559.10	425,532,902.99
所有者权益合计	8,751,973,539.34	8,749,158,365.88
负债和所有者权益总计	10,561,541,657.22	10,481,302,342.06

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	4,702,115,259.04	5,658,482,017.78
其中：营业收入	4,702,115,259.04	5,658,482,017.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,028,496,342.11	6,187,698,598.32
其中：营业成本	4,088,618,298.05	5,099,761,138.85
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	25,854,823.41	25,840,077.92
销售费用	280,311,159.28	302,974,385.35
管理费用	419,960,571.83	451,919,656.90
研发费用	55,652,606.58	50,902,399.34
财务费用	158,098,882.96	256,300,939.96
其中：利息费用	143,144,104.12	327,883,650.81
利息收入	57,631,287.41	94,567,866.06
加：其他收益	28,318,612.74	14,692,787.84
投资收益（损失以“—”号填列）	1,777,437.53	3,572,862.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,619,964.55	783,231.01
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）	-835,796.48	-39,614,933.41
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-25,382,732.50	-28,297,504.68
资产减值损失（损失以“—”号填列）	68,864.62	-1,014,375.91
资产处置收益（损失以“—”号填列）	481,819,772.42	607,722,206.67
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	159,385,075.26	27,844,462.59
加：营业外收入	3,640,695.26	41,223,239.01
减：营业外支出	10,453,579.52	9,767,248.95
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	152,572,191.00	59,300,452.65
减：所得税费用	58,774,305.91	12,511,134.39
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	93,797,885.09	46,789,318.26
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	93,797,885.09	46,789,318.26
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	80,791,397.45	38,400,186.70
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	13,006,487.64	8,389,131.56
六、其他综合收益的税后净额	2,030,323.25	-2,348,451.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,030,323.25	-2,348,451.92

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	1,561,156.89	
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	1,561,156.89	
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	469,166.36	-2,348,451.92
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	419,766.20	-595,474.97
7. 其他	49,400.16	-1,752,976.95
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	95,828,208.34	44,440,866.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	82,821,720.70	36,051,734.78
归属于少数股东的综合收益总额	13,006,487.64	8,389,131.56
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0343	0.0163
(二) 稀释每股收益	0.0343	0.0163

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：张海琼

会计机构负责人：张海琼

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	16,215,609.92	16,311,139.90
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	2,231,238.42	2,319,701.45
销售费用		
管理费用	5,860,333.03	5,459,899.90
研发费用		
财务费用	5,858,742.50	8,958,475.34
其中：利息费用	5,857,705.05	8,963,620.95
利息收入	7,125.45	13,626.15
加：其他收益	133,166.76	121,011.68
投资收益（损失以“—”号填列）		7,794.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-210,407.35	-116,927.03
资产减值损失（损失以“—”号填列）		243,200.00
资产处置收益（损失以“—”号填列）	410,815.22	-10,480.37
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,598,870.60	-182,337.71
加：营业外收入		13,650,294.55
减：营业外支出	3,854.50	

三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,595,016.10	13,467,956.84
减：所得税费用	-220,157.36	3,305,172.64
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	2,815,173.46	10,162,784.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	2,815,173.46	10,162,784.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	2,815,173.46	10,162,784.20
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,671,466,239.05	5,570,255,430.60
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	2,338,533,026.79	3,624,109,256.39
经营活动现金流入小计	7,009,999,265.84	9,194,364,686.99
购买商品、接受劳务支付的现金	851,207,117.02	1,163,983,155.13
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	2,518,525,467.21	2,745,506,250.87
支付的各项税费	238,048,877.52	301,845,224.15
支付其他与经营活动有关的现金	2,267,670,079.95	3,259,681,614.85
经营活动现金流出小计	5,875,451,541.70	7,471,016,245.00
经营活动产生的现金流量净额	1,134,547,724.14	1,723,348,441.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	956,405,467.28	591,912,589.38
取得投资收益收到的现金	473,352.59	1,117,308.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,623,374,958.18	4,314,000,212.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		270,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,580,253,778.05	5,177,030,110.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,032,097.00	206,752,473.90
投资支付的现金	998,572,504.84	584,342,865.45
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		233,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,089,604,601.84	1,024,695,339.35
投资活动产生的现金流量净额	3,490,649,176.21	4,152,334,770.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,196,484,411.06	591,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	54,746,000.00	85,438,106.71
筹资活动现金流入小计	1,251,230,411.06	676,938,106.71
偿还债务支付的现金	1,179,577,392.52	782,355,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,412,947.14	81,629,573.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	14,700,000.00	22,646,198.64
支付其他与筹资活动有关的现金	4,462,266,583.15	5,834,441,559.51
筹资活动现金流出小计	5,695,256,922.81	6,698,426,132.74
筹资活动产生的现金流量净额	-4,444,026,511.75	-6,021,488,026.03
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	181,170,388.60	-145,804,813.16
加：期初现金及现金等价物余额	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94
六、期末现金及现金等价物余额	2,980,838,862.83	2,754,201,342.78

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,893,135.27	18,793,702.85
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	599,637,947.63	972,675,302.92
经营活动现金流入小计	616,531,082.90	991,469,005.77
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	322,264.87	399,736.43
支付的各项税费	3,035,787.61	3,043,306.57
支付其他与经营活动有关的现金	507,449,618.04	869,189,750.35
经营活动现金流出小计	510,807,670.52	872,632,793.35
经营活动产生的现金流量净额	105,723,412.38	118,836,212.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		33,000,000.00
取得投资收益收到的现金		7,794.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,880,020.09	65.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,880,020.09	33,007,859.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		33,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	0.00	33,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	2,880,020.09	7,859.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	14,975,000.00	87,855,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,925,535.25	9,259,148.66
支付其他与筹资活动有关的现金	63,064.02	
筹资活动现金流出小计	20,963,599.27	97,114,148.66
筹资活动产生的现金流量净额	-20,963,599.27	-97,114,148.66
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	87,639,833.20	21,729,923.56
加：期初现金及现金等价物余额	20,039,021.45	35,255,156.00
六、期末现金及现金等价物余额	107,678,854.65	56,985,079.56

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42		332,857,030.45		134,283,851.49		1,158,361,769.95		9,277,161,009.31	41,910,487.90	9,319,071,497.21
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				5,296,157,506.42		332,857,030.45		134,283,851.49		1,158,361,769.95		9,277,161,009.31	41,910,487.90	9,319,071,497.21
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							2,030,323.25		281,517.35		80,509,880.10		82,821,720.70	-1,693,512.36	81,128,208.34
（一）综合收益总额							2,030,323.25				80,791,397.45		82,821,720.70	13,006,487.64	95,828,208.34
（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									281,517.35		-281,517.35			-14,700,000.00	-14,700,000.00
1. 提取盈余公积									281,517.35		-281,517.35				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-14,700,000.00	-14,700,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															

5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,355,500,851.00			5,296,157,506.42		334,887,353.70		134,565,368.84		1,238,871,650.05		9,359,982,730.01	40,216,975.54	9,400,199,705.55

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42		334,921,661.14		133,957,086.52		1,265,448,204.55		9,385,985,309.63	57,212,088.41	9,443,197,398.04
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				5,296,157,506.42		334,921,661.14		133,957,086.52		1,265,448,204.55		9,385,985,309.63	57,212,088.41	9,443,197,398.04
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-2,348,451.92				28,271,533.04		25,923,081.12	-14,257,067.08	11,666,014.04
（一）综合收益总额							-2,348,451.92				38,400,186.70		36,051,734.78	8,389,131.56	44,440,866.34
（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											-10,128,653.66		-10,128,653.66	-22,646,198.64	-32,774,852.30
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-10,128,653.66		-10,128,653.66	-22,646,198.64	-32,774,852.30
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															



1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42		332,573,209.22		133,957,086.52		1,293,719,737.59		9,411,908,390.75	42,955,021.33	9,454,863,412.08

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,453,015.82	425,532,902.99		8,749,158,365.88
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				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,453,015.82	425,532,902.99		8,749,158,365.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									281,517.35	2,533,656.11		2,815,173.46
（一）综合收益总额										2,815,173.46		2,815,173.46
（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								281,517.35	-281,517.35			
1. 提取盈余公积								281,517.35	-281,517.35			
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,734,533.17	428,066,559.10		8,751,973,539.34

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	其 他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,126,250.85	432,720,671.97		8,756,019,369.89
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				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,126,250.85	432,720,671.97		8,756,019,369.89
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										34,130.54		34,130.54
（一）综合收益总额										10,162,784.20		10,162,784.20
（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										-10,128,653.66		-10,128,653.66
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配										-10,128,653.66		-10,128,653.66
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				5,847,629,350.90		-1,957,754.83		122,126,250.85	432,754,802.51		8,756,053,500.43

三、公司基本情况

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

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

本公司注册地为云南省昆明市，组织形式为股份有限公司，总部地址为北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 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，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 0.64%的股权，谢勇合计控制本公司 18.09%的股权。

4. 本公司股权变化情况

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

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

公司于 2011 年 12 月 12 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1976 号核准，向特定对象非公开发行人民币普通股 3,012.8662 万股购买资产，本次新增股份于 2011 年 12 月 28 日在深圳证券交易所上市。本次发行完成后，公司股份总数为 16,452.8662 万股。

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

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

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

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

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

2017 年 12 月，本公司以发行股份及支付现金的方式购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 的股权，本次收购完成后，公司股本变更为 162,540.6879 万股。

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

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

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

5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于 2026 年 8 月 26 日经本公司第十二届董事会第二次会议审议后批准报出。

6. 本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路 1 号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
我爱我家资产管理有限公司	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1606 房	谢勇	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCXK66
我爱我家数据服务有限公司	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路 1599 号骏达大厦综合楼 1605 房	谢勇	软件和信息技术服务业	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCJ0XR
上海公信融资担保有限公司	全资子公司	有限责任	上海市长宁区延安西路 570 号 4 楼	肖洋	其他金融业	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F
Kirin Hong Kong Investment Inc	全资子公司	有限责任	OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British	谢勇	投资公司	5.00（美元）	100.00	100.00	/
我爱我家云数据有限公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区北四环中路 8 号（运动员餐厅）4 层 401	谢勇	互联网和相关服务	5,000.00	100.00	100.00	91110105MA02ABNMXD
上海相寓企业集团有限公司	全资子公司	有限责任	上海市静安区华康路 118 号	杨春雨	商务服务业	25,000.00	100.00	100.00	91310106MABQC8200Y

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 19 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 1 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 103 家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属 22 家子公司。

本公司及各子公司（统称“本集团”）本期合并范围变更详见本附注九、“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 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（2023 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。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、37 “重大会计判断和会计估计”。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2026 年 6 月 30 日的财务状况及 2026 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的应收款项	单项账龄一年以上、且占应收款项总额 10%以上、且金额大于 3000 万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上，且金额大于 1500 万
重要的应收账款实际核销	单笔金额超过 1500 万元
重要的预付款项	单项账龄一年以上、且占预付款项总额 10%以上、且金额大于 3000 万元
重要的在建工程	预算大于 5000 万元或具有重要性质的项目
重要的预收款项	单项账龄一年以上、且占预收款项总额 10%以上、且金额大于 3000 万元
重要的合同负债	单项账龄一年以上、且占合同负债总额 10%以上、且金额大于 3000 万元
重要的应付账款	单项账龄一年以上、且存在逾期且金额大于 3000 万元
重要的其他应付款	单项账龄一年以上、且存在逾期且金额大于 3000 万元
收到、支付重要的与投资活动有关的现金	单项金额超过 1 亿元
重要子公司	子公司净资产占集团净资产 10%以上、或子公司净利润占集团合并利润的 10%以上、以及具有重要战略地位的子公司
重要的非全资子公司	子公司净资产超过 1 亿元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的 5%以上且金额大于 3 亿元、或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的 10%以上
重要的资本化研发项目	单个项目期末余额超过 1 亿元
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 1 亿元，或具有重要性质的投资活动

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的

公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、7“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、17“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、17 “长期股权投资”或 本附注五、11 “金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下

部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、17“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、17“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团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，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经

营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

11、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下

适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

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

12、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）按组合评估预期信用风险损失的方法

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

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

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。

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年以内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、11“金融工具”及附注五、12“金融资产减值”。

14、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、11“金融工具”。

15、存货

（1）存货的分类

本集团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：本集团开发用土地列入“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。

16、持有待售资产

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团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。

本集团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，本集团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。

17、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注五、11“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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作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，应分别判断是否属于“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。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、7 “控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”（2）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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

(1) 投资性房地产的确认

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

(2) 投资性房地产初始计量

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

(3) 投资性房地产的后续计量

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

③本集团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。

本集团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本附注五、24“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。

19、固定资产

（1） 确认条件

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

（2） 折旧方法

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

装修改造	年限平均法	5 年		20%
------	-------	-----	--	-----

20、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、24 “长期资产减值”。

21、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；购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。

22、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、35 “租赁”。

23、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团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集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

类别	摊销年限
土地使用权	15-40 年
软件使用权	3-10 年
经营权	20 年
商标及域名	10 年、不确定
著作权	10 年
品牌	3.1-5.16 年
客户关系	1.5 年
其他	10 年

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

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、24 “长期资产减值”。

24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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，本集团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。

25、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。本集团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。

26、合同负债

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

27、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团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。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本集团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。

28、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注五、35“租赁”。

29、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）该义务是本集团承担的现时义务；（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。

30、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

31、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

本集团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，则本集团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，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注 五、21 “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，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

32、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合

同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（1）商品销售收入

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

（2）房地产销售收入

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

（3）提供劳务收入

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

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

①房地产经纪业务

A、二手房买卖业务

本集团作为居间方，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。本集团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

本集团作为居间方，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。本集团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

本集团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，本集团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

本集团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

本集团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

本集团作为资管机构，与房屋业主签订资产管理服务合同，在服务期限内为业主提供代理出租、代收转付租金、房屋保洁、后期修理等服务，并收取管理服务费；本集团通过线上线下渠道将资管房源对外出租，作为委托代理人与承租方签订租赁合同，通过提高资管房源的出租率和周转效率实现资管收益；

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

针对 2021 年 1 月 1 日之后签订合同并获取的资管房源，本集团与业主方签订的管理服务合同，按照租赁准则确认使用权资产和租赁负债，并在资产服务期限内平均摊销；本集团与承租方签订的租赁合同，作为转租赁业务，按照租赁准则的要求判断属于经营租赁还是融资租赁。对于融资租赁转租，本集团确认应收融资款并终止确认转租赁房源的使用权资产，将差异金额计入资产处置收益；对于经营租赁转租，本集团按租赁合同约定的租金金额分期确认收入。

B、整栋式公寓管理

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

金融类业务形成的劳务收入具体的收入分类和确认标准如下：

①引荐类服务

本集团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

本集团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

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

④资金类业务

本集团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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

33、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本集团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。

本集团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）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

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。

与本集团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集团的，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。

34、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，如果本集团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，本集团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，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

35、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

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

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注五、19“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

本集团作为承租人：

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

本集团作为出租人：

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

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

36、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

（1）收入确认

如本附注五、32“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

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

（2）租赁

①租赁的识别

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

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁

期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

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

（4）存货跌价准备

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

（5）金融工具公允价值

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

（6）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

（7）折旧和摊销

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

（8）开发支出

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

（9）递延所得税资产

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

（10）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（11）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会组织专业团队以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。本集团与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十三中披露。

37、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2025 年 12 月 5 日发布《企业会计准则解释第 19 号》(财会[2025]32 号, 以下简称“解释 19 号”), 本公司自 2026 年 1 月 1 日起执行解释 19 号的相关规定。	执行该规定对本公司无影响	0.00
财政部于 2026 年 6 月 4 日发布《企业会计准则解释第 20 号》(财会[2026]7 号, 以下简称“解释 20 号”), 本公司自 2026 年 1 月 1 日起执行解释 20 号的相关规定。	执行该规定对本公司无影响	0.00

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品提供劳务的增值额、销售服务销售额	13%、9%、6%、5%、3%、1%、0%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%、1%
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
教育费附加	应纳流转税额	0.03
地方教育费附加	应纳流转税额	2%、1.5%、1%

2、税收优惠

(1) 企业所得税优惠

①满足条件的子公司适用：财政部 税务总局发布《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），规定自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策。

②本公司下属上海蝉觉网络科技有限公司于 2025 年 12 月取得编号 GR202531003777 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。2025 年上海蝉觉网络科技有限公司已取得高新技术企业资格，2025 年至 2027 年期间享受高新技术企业 15%优惠税率。

(2) 增值税税收优惠

满足条件的子公司适用：《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）和《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）相继发布，延续小规模纳税人增值税减免政策（执行期限 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日），该公告明确表明对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值

税小规模纳税人，免征增值税；对于增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

（3）其他税税收优惠

满足条件的子公司适用：财政部 税务总局发布《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号），规定自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,851,550.58	4,548,220.93
银行存款	2,973,314,797.70	2,788,323,157.41
其他货币资金	368,725,372.83	365,717,663.20
合计	3,344,891,721.11	3,158,589,041.54
其中：存放在境外的款项总额	2,658,629.91	3,068,164.72

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	132,298,676.29	76,402,719.54
其中：		
其中：		
债务工具投资		
权益工具投资	51,428,903.86	9,321,014.84
衍生金融资产		
理财产品	80,869,772.43	67,081,704.70
合计	132,298,676.29	76,402,719.54

3、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	237,231,275.98	248,946,160.06

1 至 2 年	100,578,491.94	71,711,744.25
2 至 3 年	28,996,166.25	21,168,058.98
3 年以上	570,645,365.68	566,584,719.69
3 至 4 年	20,019,898.36	58,087,968.43
4 至 5 年	61,899,819.56	78,424,915.28
5 年以上	488,725,647.76	430,071,835.98
合计	937,451,299.85	908,410,682.98

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	387,486,175.09	41.33%	377,625,902.98	97.46%	9,860,272.11	393,680,675.21	43.34%	380,888,472.75	96.75%	12,792,202.46
其中：										
应收业务往来款	387,486,175.09	41.33%	377,625,902.98	97.46%	9,860,272.11	393,680,675.21	43.34%	380,888,472.75	96.75%	12,792,202.46
按组合计提坏账准备的应收账款	549,965,124.76	58.67%	247,836,896.06	45.06%	302,128,228.70	514,730,007.77	56.66%	238,300,563.10	46.30%	276,429,444.67
其中：										
账龄组合	549,965,124.76	58.67%	247,836,896.06	45.06%	302,128,228.70	514,730,007.77	56.66%	238,300,563.10	46.30%	276,429,444.67
合计	937,451,299.85	100.00%	625,462,799.04		311,988,500.81	908,410,682.98	100.00%	619,189,035.85		289,221,647.13

按单项计提坏账准备类别名称：应收业务往来款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收业务往来款	393,680,675.21	380,888,472.75	387,486,175.09	377,625,902.98	97.46%	单项分析计提
合计	393,680,675.21	380,888,472.75	387,486,175.09	377,625,902.98		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

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	221,801,285.37	7,098,735.74	3.20%
一至二年	87,881,879.67	15,697,329.32	17.86%
二至三年	12,350,013.59	6,197,528.64	50.18%
三至四年	7,793,429.08	6,373,858.69	81.79%
四至五年	26,366,709.01	19,941,313.87	75.63%
五年以上	193,771,808.05	192,528,129.79	99.36%
合计	549,965,124.76	247,836,896.06	

确定该组合依据的说明：

本公司根据应收账款的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款，本公司判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本公司以账龄组合为基础评估其预期

信用损失。并考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，并以此计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	619,189,035.85	6,475,033.78	201,270.59			625,462,799.04
合计	619,189,035.85	6,475,033.78	201,270.59			625,462,799.04

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 102,339,057.67 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 10.92%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 69,271,241.41 元。

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	100,148.00	199,966.11
合计	100,148.00	199,966.11

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	836,603,696.81	854,732,559.49
合计	836,603,696.81	854,732,559.49

(1) 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	278,665,557.12	280,973,318.75
应收股权处置对价款	191,921,600.00	191,921,600.00
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
日常往来款	114,062,557.17	116,003,431.71
备用金及员工公务借支款项	42,468,491.16	37,651,819.08
信保基金	8,283,431.00	9,033,731.00
合计	976,380,443.45	976,562,707.54

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	28,485,078.30	154,396,835.52
1 至 2 年	132,569,371.27	217,316,002.75
2 至 3 年	213,729,796.43	57,012,890.40
3 年以上	601,596,197.45	547,836,978.87
3 至 4 年	58,953,840.20	13,182,727.72
4 至 5 年	66,136,846.06	101,363,935.18
5 年以上	476,505,511.19	433,290,315.97
合计	976,380,443.45	976,562,707.54

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	976,380,443.45	100.00%	139,776,746.64		836,603,696.81	976,562,707.54	100.00%	121,830,148.05		854,732,559.49
其中：										
押金及保证金	278,665,557.12	28.54%	53,567,556.48	19.22%	225,098,000.64	280,973,318.75	28.77%	58,174,355.07	20.70%	222,798,963.68
应收股权处置对价款	191,921,600.00	19.66%	19,192,160.00	10.00%	172,729,440.00	191,921,600.00	19.65%	9,596,080.00	5.00%	182,325,520.00
项目融资款	340,978,807.00	34.92%			340,978,807.00	340,978,807.00	34.92%			340,978,807.00
日常往来款	164,814,479.33	16.88%	67,017,030.16	40.66%	97,797,449.17	162,688,981.79	16.66%	54,059,712.98	33.23%	108,629,268.81
合计	976,380,443.45	100.00%	139,776,746.64		836,603,696.81	976,562,707.54	100.00%	121,830,148.05		854,732,559.49

按组合计提坏账准备类别名称：押金及保证金

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

押金及保证金	278,665,557.12	53,567,556.48	19.22%
合计	278,665,557.12	53,567,556.48	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：应收股权处置对价款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收股权处置对价款	191,921,600.00	19,192,160.00	10.00%
合计	191,921,600.00	19,192,160.00	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：项目融资款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
项目融资款	340,978,807.00		
合计	340,978,807.00		

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：日常往来款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
日常往来款	164,814,479.33	67,017,030.16	40.66%
合计	164,814,479.33	67,017,030.16	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2026 年 1 月 1 日余额	121,830,148.05			121,830,148.05
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	17,946,598.59			17,946,598.59
2026 年 6 月 30 日余额	139,776,746.64			139,776,746.64

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

坏账准备计提金额	121,830,148.05	17,946,598.59				139,776,746.64
合计	121,830,148.05	17,946,598.59				139,776,746.64

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	项目融资款	340,978,807.00	5 年以上	34.92%	
湖南景行致壹智能发展有限公司	应收股权处置对价款	191,921,600.00	2-3 年	19.66%	19,192,160.00
昆明市盘龙区建设投资有限公司	项目融资款	54,796,500.00	2-3 年	5.61%	
江苏省连云港市灌南县税务局	押金保证金	27,847,218.65	3-4 年	2.85%	
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	押金保证金	15,532,244.00	5 年以上	1.59%	15,532,244.00
合计		631,076,369.65		64.63%	34,724,404.00

6、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	800,498,816.11	96.17%	781,515,225.52	99.33%
1 至 2 年	27,782,317.19	3.34%	3,999,348.66	0.51%
2 至 3 年	3,176,237.26	0.38%	645,349.42	0.08%
3 年以上	913,461.39	0.11%	639,343.46	0.08%
合计	832,370,831.95		786,799,267.06	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名的预付款汇总金额为 63,785,462.16 元，占预付款年末余额合计数的比例为 7.66%。

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	36,608,130.73	2,584,944.63	34,023,186.10	28,851,435.08	2,654,623.75	26,196,811.33
开发产品	132,411,087.04	5,448,797.66	126,962,289.38	133,518,820.52	5,448,797.66	128,070,022.86

存量房	266,943,277.59		266,943,277.59	274,250,641.68		274,250,641.68
合计	435,962,495.36	8,033,742.29	427,928,753.07	436,620,897.28	8,103,421.41	428,517,475.87

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,654,623.75	-69,679.12				2,584,944.63
开发产品	5,448,797.66					5,448,797.66
合计	8,103,421.41	-69,679.12				8,033,742.29

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目	年末余额	年初余额
悦尚西城	721,606.52	727,045.87
野鸭湖项目	81,862.47	81,862.47
合计	803,468.99	808,908.34

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收融资租赁款	2,653,896,873.69	3,090,127,391.17
合计	2,653,896,873.69	3,090,127,391.17

(1) 一年内到期的债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

☐ 适用 ☒ 不适用

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	20,156,942.42	20,502,885.55
待抵扣增值税进项税	21,082,610.64	17,463,944.90
应收款项投资	389,916,740.47	389,214,749.34
应收款项投资等产生的应收利息	44,220,205.81	48,499,084.64
待出售的房产	79,519,100.00	71,139,900.00
大额存单		15,000,000.00
减：坏账准备	-261,383,522.04	-263,382,087.91
合计	293,512,077.30	298,438,476.52

10、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
上海亦我信息技术有限公司	11,906,700.00				5,871,078.00		11,906,700.00	长期持有
长沙旷百世置业发展有限公司	192,860,500.00						192,860,500.00	长期持有
合计	204,767,200.00				5,871,078.00		204,767,200.00	

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	45,322,984.94		45,322,984.94	49,415,109.96		49,415,109.96	
合计	45,322,984.94		45,322,984.94	49,415,109.96		49,415,109.96	

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
昆明吴井房地产开发有限公司	98,484,309.56				1,656,717.65						100,141,027.21	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,695,098.04				-10,972.44						1,684,125.60	
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	59,615.72				-25,780.66						33,835.06	
小计	100,239,023.32				1,619,964.55						101,858,987.87	
合计	100,239,023.32				1,619,964.55						101,858,987.87	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,800,588,076.30			2,800,588,076.30
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	2,800,588,076.30			2,800,588,076.30

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	725,317,055.46	756,584,217.18
合计	725,317,055.46	756,584,217.18

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	876,842,598.48	5,126,861.82	8,881,044.84	260,447,250.16	39,593,860.62	1,190,891,615.92
2. 本期增加金额	1,280,204.78		280,000.00	1,930,200.61		3,490,405.39
(1) 购置	1,280,204.78		280,000.00	1,930,200.61		3,490,405.39
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额				4,457,476.85		4,457,476.85
(1) 处置或报废				4,457,476.85		4,457,476.85
4. 期末余额	878,122,803.26	5,126,861.82	9,161,044.84	257,919,973.92	39,593,860.62	1,189,924,544.46
二、累计折旧						

1. 期初余额	161,063,206.59	4,771,722.17	7,815,352.58	221,429,575.47	39,227,541.93	434,307,398.74
2. 本期增加金额	22,822,317.64	36,922.32	362,425.25	11,144,621.11	122,373.96	34,488,660.28
(1) 计提	22,822,317.64	36,922.32	362,425.25	11,144,621.11	122,373.96	34,488,660.28
3. 本期减少金额				4,188,570.02		4,188,570.02
(1) 处置或报废				4,188,570.02		4,188,570.02
4. 期末余额	183,885,524.23	4,808,644.49	8,177,777.83	228,385,626.56	39,349,915.89	464,607,489.00
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	694,237,279.03	318,217.33	983,267.01	29,534,347.36	243,944.73	725,317,055.46
2. 期初账面价值	715,779,391.89	355,139.65	1,065,692.26	39,017,674.69	366,318.69	756,584,217.18

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	8,965,688,142.38	8,965,688,142.38
2. 本期增加金额	3,723,373,023.76	3,723,373,023.76
(1) 租入	3,723,373,023.76	3,723,373,023.76
3. 本期减少金额	5,603,865,735.38	5,603,865,735.38
(1) 转租	5,603,865,735.38	5,603,865,735.38
4. 期末余额	7,085,195,430.76	7,085,195,430.76
二、累计折旧		
1. 期初余额	3,992,792,496.08	3,992,792,496.08
2. 本期增加金额	1,336,476,432.72	1,336,476,432.72
(1) 计提	1,336,476,432.72	1,336,476,432.72
3. 本期减少金额	2,087,379,318.11	2,087,379,318.11
(1) 处置		
(2) 转租	2,087,379,318.11	2,087,379,318.11
4. 期末余额	3,241,889,610.69	3,241,889,610.69
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		

4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,843,305,820.07	3,843,305,820.07
2. 期初账面价值	4,972,895,646.30	4,972,895,646.30

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

16、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标及域名	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值										
1. 期初余额	2,213,750.52			878,610,740.06	785,238,603.54	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,735,721,386.54
2. 本期增加金额				20,316,127.51						20,316,127.51
（1）购置				288,559.06						288,559.06
（2）内部研发				20,027,568.45						20,027,568.45
（3）企业合并增加										
3. 本期减少金额					4,173,270.18					4,173,270.18
（1）处置					4,173,270.18					4,173,270.18
4. 期末余额	2,213,750.52			898,926,867.57	781,065,333.36	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,751,864,243.87
二、累计摊销										
1. 期初余额	958,339.14			379,915,404.96	1,734,631.40	10,399,999.68	13,800,000.00	34,951,010.14	3,291,666.67	445,051,051.99
2. 本期增加金额	38,452.68			44,747,556.17	208,663.52				112,945.02	45,107,617.39
（1）计提	38,452.68			44,747,556.17	208,663.52				112,945.02	45,107,617.39
3. 本期减少金额					1,704,085.31					1,704,085.31
（1）处置					1,704,085.31					1,704,085.31
4. 期末余额	996,791.82			424,662,961.13	239,209.61	10,399,999.68	13,800,000.00	34,951,010.14	3,404,611.69	488,454,584.07
三、减值准备										
1. 期初余额								4,014,285.72		4,014,285.72
2. 本期增加金额										
（1）计提										
3. 本期减少金额										
（1）处置										
4. 期末余额								4,014,285.72		4,014,285.72
四、账面价值										
1. 期末账面价值	1,216,958.70			474,263,906.44	780,826,123.75	1,300,000.32		192,996.56	1,595,388.31	1,259,395,374.08
2. 期初账面价值	1,255,411.38			498,695,335.10	783,503,972.14	1,300,000.32		192,996.56	1,708,333.33	1,286,656,048.83

(2) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

17、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		处置		
我爱我家云数据有限公司、上海相寓企业集团有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道（北京）投资有限公司	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	4,525,647,640.96					4,525,647,640.96

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
我爱我家云数据有限公司、上海相寓企业集团有限公司	53,741,906.64					53,741,906.64
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						
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	64,941,106.64					64,941,106.64

(3) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(4) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

18、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	409,025,769.35	86,882,993.16	139,759,521.71		356,149,240.80
合计	409,025,769.35	86,882,993.16	139,759,521.71		356,149,240.80

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	862,822,307.15	215,705,576.78	836,888,022.84	209,222,005.71
内部交易未实现利润	63,292,378.31	15,823,094.58	50,326,063.96	12,581,515.99
可抵扣亏损	1,693,980,423.98	423,495,106.00	1,809,347,609.37	452,336,902.36
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	6,839,444,910.46	1,709,861,227.62	8,591,404,346.93	2,147,538,274.08
负债账面价值大于计税基础项目	12,776,408.08	3,194,102.02	1,186,338.77	296,584.69
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	9,744,227.05	2,436,056.76	8,227,089.87	2,056,772.47
合计	9,482,060,655.03	2,370,515,163.76	11,297,379,471.74	2,824,032,055.30

(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	502,029,672.96	125,507,418.24	502,029,672.96	125,507,418.24
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	2,255,439,361.04	563,859,840.26	2,329,795,511.20	582,448,877.79
金融资产公允价值变动	719,772.43	179,943.11	188,844.74	47,211.19
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	6,978,815,679.95	1,744,703,919.99	8,751,779,723.80	2,187,744,615.10
合计	9,737,004,486.38	2,434,251,121.60	11,583,793,752.70	2,895,748,122.32

(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	1,781,736,231.63	588,778,932.13	2,239,764,358.56	584,267,696.74
递延所得税负债	1,781,736,231.63	652,514,889.97	2,239,764,358.56	655,983,763.76

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,404,891,985.69	1,516,056,545.99
资产减值准备	236,775,609.50	244,545,586.27

合计	1,641,667,595.19	1,760,602,132.26
----	------------------	------------------

(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
2026 年		242,846,398.13	
2027 年	314,294,704.99	314,294,704.99	
2028 年	346,646,498.07	346,646,498.07	
2029 年	300,382,070.05	300,382,070.05	
2030 年	311,375,623.77	311,886,874.75	
2031 年	132,193,088.81		
合计	1,404,891,985.69	1,516,056,545.99	

20、其他非流动资产

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
持有房产	5,798,467.44		5,798,467.44	5,798,467.44		5,798,467.44
合计	5,798,467.44		5,798,467.44	5,798,467.44		5,798,467.44

21、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	364,052,858.28	364,052,858.28	其他	详见：原因 1	358,920,567.31	358,920,567.31	其他	详见：原因 1
固定资产	795,674,931.18	668,163,163.97	抵押	详见：原因 2	792,189,832.59	684,379,730.53	抵押	详见：原因 2
投资性房地产	1,957,488,676.20	1,957,488,676.20	抵押	详见：原因 2	1,963,430,976.91	1,963,430,976.91	抵押	详见：原因 2
合计	3,117,216,465.66	2,989,704,698.45			3,114,541,376.81	3,006,731,274.75		

其他说明：

原因 1：货币资金受限说明

截止 2025 年 12 月 31 日，货币资金受限金额为 358,920,567.31 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 293,208,993.43 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 19,494,418.64 元；（3）业务及司法冻结 2,982,911.64 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,264,271.33 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 38,957,926.78 元；（6）其他受限资金 12,045.49 元。

截止 2026 年 6 月 30 日，货币资金受限金额为 364,052,858.28 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 303,630,332.54 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 18,512,018.64 元；（3）业务及司法冻结 1,283,053.17 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,085,680.00 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 36,539,972.23 元；（6）其他受限资金 1,801.70 元。

原因 2：固定资产、投资性房地产、其他资产受限的说明

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 684,379,730.53 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,963,430,976.91 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融机构合计借款余额 1,278,311,009.80 元。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 668,163,163.97 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,957,488,676.2 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融机构合计借款余额 1,225,718,028.34 元。

22、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	423,000,000.00	313,000,000.00
保证借款	1,125,000,000.00	1,065,500,000.00
信用借款	182,999,999.57	172,999,999.57
应付利息	1,371,577.47	1,323,730.57
合计	1,732,371,577.04	1,552,823,730.14

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	46,280,000.00	48,336,000.00
合计	46,280,000.00	48,336,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
渠道费	167,472,204.99	138,523,337.69
购货款	52,351,667.19	57,156,745.34
工程款	17,071,107.47	23,004,040.11
租金及其他	6,581,538.55	24,369,550.03
合计	243,476,518.20	243,053,673.17

25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		218,184.07
其他应付款	2,199,841,350.06	1,929,217,307.04
合计	2,199,841,350.06	1,929,435,491.11

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		218,184.07
合计		218,184.07

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,051,778,874.92	986,972,381.10
代收代付及日常往来款	1,086,723,585.79	873,660,326.35
其他	61,338,889.35	68,584,599.59
合计	2,199,841,350.06	1,929,217,307.04

26、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资管业务预收房租	256,350,118.50	349,999,457.89
购房意向金		3,551,799.35
租金、物管费及其他	19,197,494.45	16,354,382.52
合计	275,547,612.95	369,905,639.76

27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资管业务服务费	276,138,026.93	310,354,023.97
新房业务	32,878,425.59	42,895,509.49
经纪业务	29,629,090.41	24,825,017.68
引荐服务类业务及其他	27,297,062.75	26,553,528.39
合计	365,942,605.68	404,628,079.53

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	318,512,376.56	2,387,064,846.98	2,330,727,446.36	374,849,777.18
二、离职后福利-设定提存计划	14,791,791.85	145,568,024.42	152,513,283.05	7,846,533.22
三、辞退福利	2,724,154.25	35,356,574.92	35,284,737.80	2,795,991.37
合计	336,028,322.66	2,567,989,446.32	2,518,525,467.21	385,492,301.77

(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	295,395,549.00	2,247,462,274.68	2,187,514,810.56	355,343,013.12
2、职工福利费	965,800.86	14,126,232.68	14,340,117.69	751,915.85
3、社会保险费	12,411,310.17	83,585,450.80	86,718,039.12	9,278,721.85
其中：医疗保险费	10,917,619.18	77,963,668.70	81,055,096.69	7,826,191.19
工伤保险费	237,603.90	3,205,990.02	3,209,189.25	234,404.67
生育保险费	1,256,087.09	2,415,792.08	2,453,753.18	1,218,125.99
4、住房公积金	4,778,280.28	38,373,562.04	38,215,460.04	4,936,382.28
5、工会经费和职工教育经费	4,961,436.25	3,517,326.78	3,939,018.95	4,539,744.08
合计	318,512,376.56	2,387,064,846.98	2,330,727,446.36	374,849,777.18

(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	11,621,229.47	141,113,153.92	148,053,608.50	4,680,774.89
2、失业保险费	3,170,562.38	4,454,870.50	4,459,674.55	3,165,758.33
合计	14,791,791.85	145,568,024.42	152,513,283.05	7,846,533.22

29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	83,146,331.84	89,162,583.58
企业所得税	175,865,187.10	170,875,324.81
个人所得税	15,720,681.39	24,226,245.58
城市维护建设税	4,013,399.45	6,867,290.22
房产税	4,040,981.44	4,413,439.91
印花税	82,163.97	167,043.95
教育费附加及地方教育费附加	4,656,336.64	5,976,528.19
土地使用税及其他	1,440,524.41	5,087,444.64
合计	288,965,606.24	306,775,900.88

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	153,329,221.84	689,134,364.41
一年内到期的租赁负债	5,082,373,439.42	6,155,392,268.83
长期借款应付利息	100,465.89	1,246,271.82
合计	5,235,803,127.15	6,845,772,905.06

31、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	21,077,154.21	23,076,615.12
未到期责任准备金	66,121.19	81,110.77
合计	21,143,275.40	23,157,725.89

32、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	802,617,562.45	965,311,009.80
其中：一年内到期的长期借款	-153,329,221.84	-689,134,364.41
合计	649,288,340.61	276,176,645.39

33、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	6,838,224,949.27	8,494,726,866.64
其中：重分类至一年内到期的非流动负债	-5,082,373,439.42	-6,155,392,268.83
合计	1,755,851,509.85	2,339,334,597.81

34、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	502,295.00	502,223.24
合计	502,295.00	502,223.24

(1) 专项应付款

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
专项维修基金	502,223.24	71.76		502,295.00	
合计	502,223.24	71.76		502,295.00	

35、股本

单位：元

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

36、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,296,157,506.42			5,296,157,506.42
合计	5,296,157,506.42			5,296,157,506.42

37、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	-42,872,051.10	1,561,156.89				1,561,156.89		-41,310,894.21
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	-44,357,078.00	1,561,156.89				1,561,156.89		-42,795,921.11
二、将重分类进损益的其他综合收益	375,729,081.55	469,166.36				469,166.36		376,198,247.91
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-2,244,298.40							-2,244,298.40

外币财务报表折算差额	-542,936.83	419,766.20				419,766.20		-123,170.63
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	376,396,550.73							376,396,550.73
其他	2,119,766.05	49,400.16				49,400.16		2,169,166.21
其他综合收益合计	332,857,030.45	2,030,323.25				2,030,323.25	0.00	334,887,353.70

38、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	134,283,851.49	281,517.35		134,565,368.84
合计	134,283,851.49	281,517.35		134,565,368.84

39、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	1,158,361,769.95	1,265,448,204.55
调整后期初未分配利润	1,158,361,769.95	1,265,448,204.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	80,791,397.45	-96,631,015.97
减：提取法定盈余公积	281,517.35	326,764.97
应付普通股股利		10,128,653.66
期末未分配利润	1,238,871,650.05	1,158,361,769.95

40、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	4,581,625,771.22	4,064,039,954.23	5,267,385,604.30	5,049,761,379.51
其他业务	120,489,487.82	24,578,343.82	391,096,413.48	49,999,759.34
合计	4,702,115,259.04	4,088,618,298.05	5,658,482,017.78	5,099,761,138.85

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 365,942,605.68 元，其中，365,942,605.68 元预计将于 2026 及以后年度确认收入。

其他说明

41、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	10,026,286.76	9,530,891.98
房产税	5,275,971.94	5,422,239.50

印花税	858,074.52	1,314,092.71
教育费附加及地方教育费附加	8,748,648.76	8,273,312.48
土地增值税	128,988.34	446,127.43
土地使用税及其他	816,853.09	853,413.82
合计	25,854,823.41	25,840,077.92

42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	266,064,011.05	321,997,560.94
办公通讯应酬费	123,284,907.18	78,978,110.43
折旧与摊销	28,106,964.21	32,959,616.13
租赁费	1,287,598.84	4,391,711.07
其他	1,217,090.55	13,592,658.33
合计	419,960,571.83	451,919,656.90

43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	180,758,339.31	181,431,249.73
广告宣传费	82,736,478.99	99,555,018.44
办公通讯应酬费	7,415,380.30	2,968,394.18
折旧与摊销	962,621.38	589,079.36
销售代理及佣金	5,234.00	325,716.00
租赁费及其他	8,433,105.30	18,104,927.64
合计	280,311,159.28	302,974,385.35

44、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,179,697.26	18,595,311.29
折旧与摊销	31,820,021.10	32,307,088.05
其他	652,888.22	
合计	55,652,606.58	50,902,399.34

45、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	200,775,391.53	327,883,650.81
减：利息收入	57,631,287.41	94,567,866.06
利息净支出	143,144,104.12	233,315,784.75
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	14,954,778.84	22,703,372.28
其他		281,782.93

合计	158,098,882.96	256,300,939.96
----	----------------	----------------

46、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	17,224,930.10	5,912,333.22
增值税加计扣除		1,073.39
小微企业税收减免	8,339.32	20,702.17
收到的扣缴税款手续费	5,187,284.84	5,861,425.63
其他	5,898,058.48	2,897,253.43
合计	28,318,612.74	14,692,787.84

47、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	-835,796.48	-41,918,585.91
按公允价值计量的投资性房地产		2,303,652.50
合计	-835,796.48	-39,614,933.41

48、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,619,964.55	1,517,143.42
处置长期股权投资产生的投资收益	1,650,824.84	-200,575.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-1,493,351.86	1,117,308.28
其他		1,138,986.46
合计	1,777,437.53	3,572,862.62

49、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,273,763.19	-28,827,770.30
其他应收款坏账损失	-17,946,598.59	435,366.06
其他流动资产减值损失	-1,162,370.72	94,899.56
合计	-25,382,732.50	-28,297,504.68

50、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	69,679.12	-1,257,052.51
十二、其他	-814.50	242,676.60

合计	68,864.62	-1,014,375.91
----	-----------	---------------

51、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	7,136,231.40	-134,183.56
使用权资产转租形成融资租赁转换产生的利得	474,683,541.02	607,856,390.23
合计	481,819,772.42	607,722,206.67

52、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
非货币性资产交换利得	57,332.90	45,141.88	57,332.90
违约金及罚款收入	1,015,238.42	862,082.59	1,015,238.42
其他	2,568,123.94	40,316,014.54	2,568,123.94
合计	3,640,695.26	41,223,239.01	3,640,695.26

53、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产报废损失	110,449.38	545,378.16	110,449.38
赔偿、补偿支出	8,237,674.05	6,262,295.36	8,237,674.05
其他	2,105,456.09	2,959,575.43	2,105,456.09
合计	10,453,579.52	9,767,248.95	10,453,579.52

54、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	66,754,415.09	21,112,833.34
递延所得税费用	-7,980,109.18	-8,601,698.95
合计	58,774,305.91	12,511,134.39

(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	152,572,191.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,143,047.75
子公司适用不同税率的影响	6,354,212.35

调整以前期间所得税的影响	13,957,895.41
非应税收入的影响	-404,991.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,292,344.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,836,803.71
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,268,600.93
所得税费用	58,774,305.91

55、其他综合收益

详见附注七、37

56、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	750,993,601.25	1,857,102,931.52
保证金、定金、押金	1,548,705,946.04	1,747,770,720.85
政府补助	28,318,612.74	5,912,333.22
利息收入	2,524,927.62	10,723,898.06
应收款项类投资及其他	7,989,939.14	2,599,372.74
合计	2,338,533,026.79	3,624,109,256.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	554,336,708.98	1,417,608,448.60
保证金、定金、押金	1,462,011,489.49	1,594,386,120.55
日常运营费用	240,046,411.67	237,919,796.75
应收款项类投资及其他	11,275,469.81	9,767,248.95
合计	2,267,670,079.95	3,259,681,614.85

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
使用权受到限制的银行存款释放及其他等	54,746,000.00	85,438,106.71
合计	54,746,000.00	85,438,106.71

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁款	4,402,325,228.16	5,780,940,364.35
使用权受到限制的银行存款支付（定期存单质押、保证金等）及其他	59,941,354.99	53,501,195.16
合计	4,462,266,583.15	5,834,441,559.51

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

57、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	93,797,885.09	46,789,318.26
加：资产减值损失	-68,864.62	1,014,375.91
信用减值损失	25,382,732.50	28,297,504.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,488,660.28	33,656,120.31
使用权资产折旧	1,336,476,432.72	2,110,937,363.05
无形资产摊销	45,107,617.39	44,013,349.93
长期待摊费用摊销	139,759,521.71	148,890,637.29
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）	-481,819,772.42	-607,722,206.67
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	53,116.48	545,378.16
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	835,796.48	39,614,933.41
财务费用（收益以“-”号填列）	145,496,459.28	267,024,838.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,777,437.53	-3,572,862.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,511,235.39	-10,814,834.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,468,873.79	2,213,135.69
存货的减少（增加以“-”号填列）	588,722.80	1,377,820.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	357,917,508.03	438,784,784.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-553,710,544.87	-817,701,214.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,134,547,724.14	1,723,348,441.99
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	2,980,838,862.83	2,754,201,342.78
减：现金的期初余额	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94
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	181,170,388.60	-145,804,813.16
--------------	----------------	-----------------

(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	2,980,838,862.83	2,799,668,474.23
其中：库存现金	2,851,550.58	4,548,220.93
可随时用于支付的银行存款	2,973,314,797.70	2,788,323,157.41
可随时用于支付的其他货币资金	4,672,514.55	6,797,095.89
三、期末现金及现金等价物余额	2,980,838,862.83	2,799,668,474.23
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	364,052,858.28	358,920,567.31

58、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			2,658,629.91
其中：美元	390,349.28	6.8109	2,658,629.91
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

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,834,167.30	40,546,993.10

折旧与摊销	31,820,021.10	32,307,088.05
其他	652,888.22	
合计	66,307,076.62	72,854,081.15
其中：费用化研发支出	55,652,606.58	50,902,399.34
资本化研发支出	10,654,470.04	21,951,681.81

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
核心业务系统升级	37,013,861.44	10,654,470.04			20,027,568.45			27,640,763.03
合计	37,013,861.44	10,654,470.04			20,027,568.45			27,640,763.03

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

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

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
昆明百货大楼投资控股有限公司	600,000,000.00	昆明	云南省昆明市五华区东风西路1号	商务服务业	100.00%		新设
我爱我家资产管理有限公司	50,000,000.00	北京	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1606房	商务服务业	100.00%		新设
我爱我家数据服务有限公司	50,000,000.00	北京	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1605房	软件和技术服务	100.00%		新设
上海公信融资担保有限公司	100,000,000.00	上海	上海市长宁区延安西路570号4楼	其他金融业	100.00%		购买
我爱我家云数据有限公司	50,000,000.00	北京	北京市朝阳区北四环中路8号	互联网和相	100.00%		新设

			(运动员少厅) 4 层 401	关服务			
上海相寓企业集团有限公司	250,000,000.00	上海	上海市静安区华康路 118 号	商务服务业	100.00%		新设
Kirin Hong Kong Investment Inc	50,000.00 ¹	香港	OMC Chambers, WickhamsCay 1, Road Town, Tortola, British	投资公司	100.00%		新设

注：该子公司注册资本为 50,000.00 美元。

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 19 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 1 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 103 家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属 22 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
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	49.00%	5,679,700.85	14,700,000.00	35,391,222.85

(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
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	117,461,260.64	71,279,456.84	188,740,717.48	96,114,350.52	20,399,381.57	116,513,732.09	142,100,846.71	73,258,673.23	215,359,519.94	110,357,248.48	22,793,951.04	133,151,199.52

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	营业收入	净利润
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	81,996,012.68	11,591,226.22	105,822,441.41	33,030,780.86

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

3、在合营企业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

(2) 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

流动资产	219,557,112.99	214,743,913.74
非流动资产		
资产合计	219,557,112.99	214,743,913.74
流动负债	15,732,810.11	14,300,667.29
非流动负债		
负债合计	15,732,810.11	14,300,667.29
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	203,824,302.88	200,443,246.45
按持股比例计算的净资产份额	99,873,908.40	98,217,190.75
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	267,118.81	267,118.81
对联营企业权益投资的账面价值	100,141,027.21	98,484,309.56
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	3,381,056.43	3,235,990.40
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	3,381,056.43	3,235,990.40
本年度收到的来自联营企业的股利		

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
政府补助	17,224,930.10	5,912,333.22
增值税加计扣除		1,073.39
小微企业税收减免	8,339.32	20,702.17
收到的扣缴税款手续费	5,187,284.84	5,861,425.63
其他	5,898,058.48	2,897,253.43

合计	28,318,612.74	14,692,787.84
----	---------------	---------------

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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、借款等，以及多种因经营而直接产生的金融资产和负债，包括：应收账款、应收款项投资、应收款项融资、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

项目	2026 年 6 月 30 日
银行存款	2,973,314,797.70
其他货币资金	368,725,372.83
交易性金融资产	132,298,676.29
其他流动资产-应收款项投资	389,916,740.47
应收款项融资	100,148.00
应收账款	311,988,500.81
其他应收款	836,603,696.81
一年内到期非流动资产-应收融资租赁款	2,653,896,873.69

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。

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

本公司的其他流动资产-应收款项投资主要为资金信托计划，主要由本公司下属子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立，并通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款，本公司认为整体风险在可控范围内，本公司其他流动资产-应收款项投资等产生的信用风险敞口量化数据，详见相关附注披露。

本公司应收款项融资、应收账款主要为应收货款、经纪服务、售房款，商品销售根据顾客信用情况设定信用政策，售房交易均设定了首付款比例，并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要为支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款以及公司运营过程中的各类保证金，本公司在形成债权

前评价信用风险，后续定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止 2026 年 6 月 30 日年末余额。

2、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

项目	2026 年 6 月 30 日
短期借款	1,732,371,577.04
应付票据	46,280,000.00
应付账款	243,476,518.20
其他应付款	2,199,841,350.06
一年内到期的非流动负债	5,235,803,127.15

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	153,429,687.73	204,108,254.56	363,240,086.05	41,700,000.00	40,240,000.00	-
长期应付款	-	-	-	-	-	502,295.00

3、市场风险

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

（1）汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和外币负债及未来外币交易外币资产和外币负债计价货币主要为美元依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	390,349.28	6.8109	2,658,629.91
港元			
交易性金融资产			
其中：美元	943,914.00	6.8109	6,428,903.86
港元			

敏感性分析：

截止 2026 年 6 月 30 日，对于本公司美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 50 个基准点，其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币对美元汇率增加 50 个基准点	-45,437.67
人民币对美元汇率下降 50 个基准点	45,437.67

（2）利率风险

本公司的市场风险主要为银行借款等带息债务的利率风险。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司带息债务分析如下：

项目	2026 年 6 月 30 日
短期借款	1,732,371,577.04
一年内到期的长期借款	153,329,221.84
长期借款	649,288,340.61

于 2026 年 6 月 30 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-12,674,945.70
人民币基准利率下降 50 个基准点	12,674,945.70

十三、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	1,494,406.81	49,934,497.05	80,869,772.43	132,298,676.29
1. 以公允价值计量且其变动	1,494,406.81	49,934,497.05	80,869,772.43	132,298,676.29

计入当期损益的金融资产				
(2) 权益工具投资	1,494,406.81	49,934,497.05		51,428,903.86
(4) 理财产品			80,869,772.43	80,869,772.43
(三) 其他权益工具投资			204,767,200.00	204,767,200.00
(四) 投资性房地产		2,095,588,076.30	705,000,000.00	2,800,588,076.30
2. 出租的建筑物		2,095,588,076.30	705,000,000.00	2,800,588,076.30
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

对于存在活跃市场价格的以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其公允价值是按资产负债表日的市场报价确定。其中股票、基金的公允价值按照资产负债表日 A 股收盘价等资产活跃市场报价确定。

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债中不存在公开市场的债务及权益工具，如管理人定期对相应结构化主体的净值进行报价，则其公允价值以管理人报价作为依据。

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

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。本集团对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场租金（每平方米）或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除评估师预计评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。本公司投资性房地产在 2026 年 6 月 30 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

5、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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
西藏太和先机投资管理有限公司	西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋 3 层 03 室	资产管理、投资管理	100,000,000	17.45%	17.45%

本企业的母公司情况的说明

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司 17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇先生 2026 年 6 月 30 日持股比例 0.64%。谢勇合计控制本公司股权比例 18.09%。

2026 年上半年，本公司注册资本或实收资本未发生变化。本企业最终控制方是谢勇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1 “在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、2 “在合营企业或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
昆明吴井房地产开发有限公司	联营企业

4、关联交易情况

(1) 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	377.94	506.11

十五、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、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本年无此情况。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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 2026 年 6 月 30 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为 454.40 万元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十八、其他重要事项

1、其他

截至本财务报表批准报出日止，本公司无影响本财务报表阅读和理解的其他重要事项。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	56,000,000.00	56,000,000.00
其他应收款	1,846,521,968.88	1,849,171,036.66
合计	1,902,521,968.88	1,905,171,036.66

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	56,000,000.00	56,000,000.00
合计	56,000,000.00	56,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	五年以上		
合计	56,000,000.00			

3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
日常往来款	7,611,853.93	7,611,853.85
项目融资款	395,775,307.00	395,775,307.00
关联方往来款	1,448,975,928.56	1,451,414,589.07
合计	1,852,363,089.49	1,854,801,749.92

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	114,750,231.28	588,372,631.29
1 至 2 年	491,829,818.73	91,894,818.04
2 至 3 年	87,748,738.82	23,356,049.69
3 年以上	1,158,034,300.66	1,151,178,250.90
3 至 4 年	23,356,049.69	77,511,651.71
4 至 5 年	70,511,651.71	449,366,937.36
5 年以上	1,064,166,599.26	624,299,661.83
合计	1,852,363,089.49	1,854,801,749.92

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,852,363,089.49	100.00%	5,841,120.61	0.32%	1,846,521,968.88	1,854,801,749.92	100.00%	5,630,713.26	0.30%	1,849,171,036.66
其中：										
关联方往来款	1,448,975,928.56	78.22%			1,448,975,928.56	1,451,414,589.07	78.25%			1,451,414,589.07
项目融资款	395,775,307.00	21.37%			395,775,307.00	395,775,307.00	21.34%			395,775,307.00
日常往来款	7,611,853.93	0.41%	5,841,120.61	76.74%	1,770,733.32	7,611,853.85	0.41%	5,630,713.26	73.97%	1,981,140.59
合计	1,852,363,089.49	100.00%	5,841,120.61	0.32%	1,846,521,968.88	1,854,801,749.92	100.00%	5,630,713.26	0.30%	1,849,171,036.66

按组合计提坏账准备类别名称：关联方往来款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方往来款	1,448,975,928.56	0.00	0.00%
合计	1,448,975,928.56	0.00	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：项目融资款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
项目融资款	395,775,307.00	0.00	0.00%
合计	395,775,307.00	0.00	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备类别名称：日常往来款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

日常往来款	7,611,853.93	5,841,120.61	76.74%
合计	7,611,853.93	5,841,120.61	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2026 年 1 月 1 日余额	5,630,713.26			5,630,713.26
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	210,407.35			210,407.35
2026 年 6 月 30 日余额	5,841,120.61			5,841,120.61

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备计提金额	5,630,713.26	210,407.35				5,841,120.61
合计	5,630,713.26	210,407.35				5,841,120.61

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	591,003,804.34	5 年以上	31.91%	
昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司	项目融资款	340,978,807.00	5 年以上	18.41%	
西藏云投商贸有限公司	内部往来款	281,304,276.38	1-4 年	15.19%	
昆明新西南商贸有限公司	内部往来款	209,288,698.63	3-5 年	11.30%	
北京相寓住房租赁有限公司	内部往来款	122,999,999.57	1-2 年	6.64%	
合计		1,545,575,585.92		83.45%	

2、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	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95
合计	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海公信融资担保有限公司	63,296,754.00						63,296,754.00	
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03						1,058,819,664.03	
我爱我家云数据有限公司	6,667,666,401.92						6,667,666,401.92	
合计	7,789,782,819.95						7,789,782,819.95	

3、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	16,204,835.92	0.00	16,283,825.95	0.00
其他业务	10,774.00	0.00	27,313.95	0.00
合计	16,215,609.92	0.00	16,311,139.90	0.00

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
商业租赁及服务	16,215,609.92	0.00					16,215,609.92	0.00
按经营地区分类								
其中：								
云南地区	16,215,609.92	0.00					16,215,609.92	0.00
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	16,215,609.92	0.00					16,215,609.92	0.00

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产在持有期间的投资收益		7,794.80
合计		7,794.80

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	400,140.75	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	455,930.10	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,670,305.43	
委托他人投资或管理资产的损益	341,157.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,812,884.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	17,339.32	
减：所得税影响额	-616,077.74	
少数股东权益影响额（税后）	-451,752.37	
合计	-7,200,792.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.87%	0.0343	0.0343
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.94%	0.0374	0.0374

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

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2026 年 8 月 28 日