



让居住更美好

证券代码：000560

我爱我家控股集团股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

公司所有董事均已出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

本半年度财务报告未经审计。

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

公司已在本半年度报告第四节“经营情况讨论与分析”之“十一、公司面临的风险和应对措施”章节中，对可能面临的风险及对策进行了描述，敬请投资者关注相关内容。

公司本报告期计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节	重要提示、目录和释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标	5
第三节	公司业务概要	8
第四节	经营情况讨论与分析	14
第五节	重要事项	36
第六节	股份变动及股东情况	59
第七节	优先股相关情况	66
第八节	董事、监事、高级管理人员情况	67
第九节	公司债相关情况	69
第十节	财务报告	70
第十一节	备查文件目录	212

释 义

本报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下特定含义：

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

执一爱佳	指	北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）
瑞德投资	指	赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）
太合达利	指	吉安太合达利投资管理有限公司
西藏利禾	指	西藏利禾投资管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2019年1月1日到2019年6月30日

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1. 公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见2018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

报告期内，公司信息披露报纸及登载信息的中国证监会指定网站的网址无变化，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见2018年年报。

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

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）	5,679,165,517.27	5,329,893,133.23	6.55%
归属于上市公司股东的净利润（元）	380,897,478.98	328,712,956.55	15.88%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	354,444,163.78	343,306,183.61	3.24%
经营活动产生的现金流量净额（元）	770,450,921.88	732,429,491.90	5.19%
基本每股收益（元/股）	0.1641	0.1420	15.56%
稀释每股收益（元/股）	0.1641	0.1420	15.56%
加权平均净资产收益率（%）	3.97%	3.54%	0.43%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	19,202,744,838.06	18,368,871,575.26	4.54%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,627,160,225.16	9,406,257,483.18	2.35%

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

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,355,500,851
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.1617

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。

3. 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-248,845.23	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	6,058,935.04	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,275,364.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,356,810.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,169,213.42	增值税进项税加计扣除
减：所得税影响额	1,469,813.17	
少数股东权益影响额（税后）	-13,271.09	
合计	26,453,315.20	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

（一）公司主要业务概述及所处行业地位

本公司为国内首家登陆A股主板市场的房地产综合服务类公司，公司主营业务为包含房地产经纪业务、房屋资产管理业务和商业资产管理业务的房地产综合服务，其中房地产经纪业务是公司的核心业务。

公司前身昆明百货大楼创建于1959年，是云南省首批上市的商业零售企业。2017年底公司完成了对北京我爱我家房地产经纪有限公司控股权的收购，实现了全国扩张的产业升级，成为房地产综合服务业龙头企业。公司持续稳步推进“城市居家综合服务提供商”战略布局，围绕产业链布局、数字化IT系统建设、人力资源管理转型三大核心策略协同实施战略落地。

2019年上半年，公司以融合奋进、数字创新为精神，将“数字化”作为整个公司的核心战略，相继开展了与微软的架构优化和云上战略合作项目、与长沙市高新区管委会合作的大数据服务中心等，加速技术布局与规划，更好地驱动企业创新发展。在互联网大数据时代，公司经营理念从“以销售为中心”转型为“以客户为中心”，围绕“家”，服务客户全生命周期，从而实现数字化时代的商业创新。报告期，公司房地产综合服务销售收入稳健增长，房地产经纪业务、房屋资产管理业务等主业客户满意度持续提升、品牌美誉度持续增强。随着投资并购业务的推进，公司在商业资产管理业务和衍生业务领域布局深化，各业务深度融合，多业态对品牌形成了有效支撑，组成公司的扩张合力，公司作为行业龙头企业，品牌综合竞争力进一步提升。

公司品牌“我爱我家”2012年、2013年、2014年、2016年、2018年五次荣获中国品牌力指数C-BPI房地产中介服务行业品牌力第一名，并于2018年获“全国驰名商标”荣誉称号。2019年8月，在乐居财经举办的2019（第二届）乐居财经年度论坛上，公司荣获“2019最佳房产综合服务运营商奖”。

（二）报告期公司主要业务情况及经营模式

1. 房地产经纪业务

公司的房地产经纪业务始于1998年，是中国最早成立的全国性房地产中介服务连锁企业之一，对客户首次租房，改善租房，初次购房，住房置换，置业投资，房屋资产管理，海外置业，房屋资产养老等，实现居住全生命周期服务，目前已经实现新房交易、二手房交易、住宅租赁、房屋资产管理、海外置业、电商服务、大数据增值服务以及包括房后衍生业务在内的全业务链融合。

（1）二手房经纪业务

公司二手经纪业务包括二手房交易业务和二手房租赁业务，协助业主和购房人作为交易双方进行二手房买卖居间服务及为业主和租房人提供信息，看房、签约、在租赁期内提供沟通协调等服务的二手房租赁服务。该类业务以线下门店为核心发展，目前业务覆盖北京、天津、上海、南京、杭州、苏州在内18个主要一、二线城市，拥有3200多家门店（直营门店近2800家，加盟门店400余家），在已布局核心城市市占率稳居前三，且在华东区域有明显的市占优势。公司二手经纪业务房客源资源储备与获取能力强，客户转化能力优势明显。买卖合同全部集中签约，有效控制合同风险，后续由专业人员跟单，全流程透明化，服务效率明显高于同行水平，在区域市场具有较好的口碑和客户信任度。为了进一步提升业务效率，2019年6月，我爱我家与苏宁有房达成合作，我爱我家经纪人将全面入驻南京主城区苏宁小店，我爱我家与苏宁的强强联合，实现房地产经纪业务目标用户画像与购物用户群的精准匹配，提升房产交易效率。

报告期新收购的产品线美住网是一家以二手房精装修为主的互联网服务平台，实行房源联卖销售服务，提升房屋资产价值和居住服务品质。美住网加入我爱我家后，快速实现了装修产品线向经纪业务的赋能，提升存量房源的去化速度，改善用户体验和服务品质。

（2）新房业务

公司新房业务包括为开发商提供包括销售前台服务、销售后台事务管理等代理销售服务；作为开发商的分销渠道，为其带来客源，向开发商收取佣金的分销业务；为开发商提供项目策划、营销方案等服务，收取服务费的顾问策划业务。公司新房代理销售业务的运营品牌为“伟业顾问”、分销业务的运营品牌为“我爱我家”、整合营销的平台型运营品牌为“汇金行”。

（3）海外业务

公司海外业务运营品牌为“我爱我家海外”，主要在海外开展新房销售、二手房经

纪、房屋资产管理等业务，为业主提供全球资产配置的境内外一站式服务。目前基本形成了海外分公司结合国内落地城市业务联动的一站式运营服务模式，覆盖美国、加拿大、阿联酋、英国、葡萄牙、西班牙、希腊、马来西亚、日本等国家和地区，形成了8个城市站和6个海外城市公司的业务布局。

2. 房屋资产管理业务

我爱我家房屋资产管理品牌“相寓”的业务运营迄今已18年，覆盖国内14个大中型城市。“相寓”是房屋资产管理行业中国内历史悠久、管理规模和涉及城市范围最广泛，并且是目前市场上为数不多持续盈利的房屋资产管理公司。

相寓倡导轻资产运营理念，以高效率、高质量资产管理服务为导向，在房屋原有基础上，综合业主意愿与市场需求，进行适度室内装修和家电配置，满足租客的生活需求，提高了资金运营效率，降低了大规模固定资产投资产生的运营资金压力及关联风险。依托我爱我家强大的线下门店支撑及渠道保障，通过自上而下的数据支撑以及标准的销控管理体系，保证房屋运营出租效率及运营成本管控。

报告期，“相寓”荣获2019上半年度涵寓长租公寓综合榜·分散式TOP10、2018-2019第一届“中国租赁空间设计奖”·最佳项目奖。

3. 商业资产管理业务

公司商业资产管理业务的主要经营模式为自持购物中心商业资产的出租经营管理和接受委托对其他业主商业资产的运营管理，与公司另一核心主业“相寓”的住宅资产管理同属于不动产出租运营管理的服务范畴。

公司商业资产的运营品牌为“昆百大”，主要商业资产均位于昆明市的核心地段，昆百大60年商业零售业的运营经验对公司商业资产管理业务的持续稳健经营形成有力支撑，同时商业零售业的供应渠道资源对我爱我家房地产服务中的全国集中采购等方面形成协同和支持。

公司在上半年收购的另一品牌“蓝海购”是社区商业及商业公寓销售运营专业服务商。蓝海购立足销售，并逐步发展形成了包含定位咨询、项目规划、产品设计、业态布局、运营优化及招商销售的全流程服务能力，属于房地产综合服务行业大类。目前，其主营业务已经发展至长沙、上海、武汉、南京、石家庄、上海、西宁等全国十多个城市，在上述城市的商业地产细分领域，获得了行业较高的认可度和知名度。蓝海购的加入，使公司商业地产营销及运营业务得到有效补充，为公司在商业地产领域的未来发展奠定基础。

二、主要资产重大变化情况

1. 主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	期末较期初增加 15.31%，系经营活动产生的现金流增加和本期合并范围增加共同影响
应收账款	期末较期初增加 25.72%，系业务收入增加和本期合并范围增加共同影响
预付款项	期末较期初增加 11.60%，系本期预付股权收购款增加
其他流动资产	期末较期初减少 9.52%，系本期购买的理财产品减少及应收款项类投资减少共同影响
研发支出	期末较期初增加 58.32%，系本期研发投入增加
商誉	期末较期初增加 6.68%，系本期非同一控制下企业合并形成

2. 主要境外资产情况

资产的具体内容	形成原因	资产规模 (万元)	所在地	运营 模式	保障资产 安全性的 控制措施	收益状况 (万元)	境外资产占 公司净资产 的比重	是否存在 重大减值 风险
美国子公司 (Homeet American Co., Ltd、5I5J Realty Co. Ltd)	开展美国经纪业务设立的境外公司	942.35	美国伊利诺伊	子公司		盈利 252.82万 元	0.10%	否
其他情况说明	无							

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，公司稳步推进“城市居家综合服务提供商”战略布局，围绕产业链布局、数字化IT系统建设、人力资源管理转型三大核心策略协同实施战略落地。公司聚合了房地产经纪、房屋资产管理和商业资产管理运营三大业务的优势，有效实现了业务协同，公司核心竞争力和经营规模均得到大幅提升。

1. 行业地位和品牌影响力

公司凭借近20年的房产交易及服务经验，为客户提供值得信赖的品质服务是公司的核心竞争力。公司旗下聚集了我爱我家、相寓、昆百大、伟业顾问、汇金行、我爱我家海外、蓝海购、美住网等多个专业品牌及产品线，多次荣获中国品牌力指数C-BPI房产中介服务品牌力第一名等多项品牌荣誉。品牌形象和服务品质价值是公司实现规模扩张和企业发展的核心要素和重要依托。

中国十几年来房地产开发持续高速发展的结果形成了极其庞大的房地产存量市场，这为公司存量房经纪和房屋租赁业务的发展提供了极其巨大的市场空间。

2. 资本市场强力助推龙头企业行业地位提升

我爱我家是国内唯一一家成功登陆A股主板市场的房地产综合服务类企业。基于公司在行业中的地位和影响，以及在资本市场中的成分作用，跻身深股通和深圳成分股指数的样本股行列，入选首批纳入富时罗素全球股票指数系列的A股名单。

资本市场具有融资渠道多样化、扩张并购支付手段多样化优势，将对公司进行基于产业升级的并购整合提供更为广泛的交易方式选择。

我爱我家先后与国内相关领域的领先企业深入展开战略合作，包括微软中国、中国移动、中航信托、海尔金服、京东商城、58同城、苏宁易购、中国建设银行、广发银行、中国人寿等。

3. 全国化布局的终端优势和市场深耕优势

公司房地产综合服务业务早在2002年前就已完成了包括北京、上海、杭州、天津、南京、苏州、太原等重点一二线城市在内的第一轮全国布局，目前业务已拓展至国内18个城市，拥有门店3200余家、业务覆盖十余个海外国家和地区，业务内容涵盖房地产服务的全产业链，其中经纪业务在北京、苏州、杭州、南京等多个城市市场占有率名列行业前列。经过10多年的经营和深耕，对本土市场的适应能力极强，形成了稳固的区域优势。

经过多年的经营和培育，公司房地产综合服务业务和商业资产管理业务均已形成了成熟稳定的客户资源和渠道资源。全国化布局的终端优势和多年经验积累沉淀的市场深耕优势将成为公司产业升级扩张的扎实基础。

4. 各业务板块协同形成公司发展的合力，具有覆盖用户全生命周期、全产业链协同发展的完整业务体系，业务结构健康、区域发展均衡的格局逐步显现

公司在房地产综合服务的业务内容涵盖了顾问、代理、经纪、估价以及物业管理等服务，包含了除开发以外的房地产市场所有服务业务环节。依托业务管理系统，实现了品牌、客户、数据及产业链资源的融合，真正实现了为客户提供全生命周期的综合服务。同时，随着各业务的不断深度融合，公司正在加速向城市综合服务提供商的转型升级，将更加充分发挥各经营业态间的协同效应，资源共享，统筹运营，实现优势互补，提升品牌、文化及管理等多方面的核心竞争力，使得公司具备强大的抵御单个细分市场的周

期性风险能力，从而有效降低企业的经营风险，提升公司的盈利水平，促进公司经营规模和盈利能力的稳定增长。多业态对品牌形成了有效支撑，组成公司的扩张合力，据此形成公司的独特竞争力。基于多业务条线的协同发展，公司在业务结构布局上取得成效。

同时，公司高度重视并支持各区域城市公司的协同发展，华北区域、华东区域已经实现齐头并进、均衡发展、各具特色、有效联动的格局。在政策调控背景下，区域协同机制有效缓解了政策面因素对公司经营面带来的影响，起到了互补和支撑作用。各区域内的城市群中，核心城市发展成熟，带动了周边城市的业务协同增长。

5. 以云计算、大数据、人工智能为核心，打下比较扎实的科技基础和赋能业务的能力

公司已搭建的混合云框架，部分系统已迁移“上云”，并在新系统上采用了原生云的研发模式，云基础设施增强了弹性扩容和快速采用云上先进技术的能力。公司海外业务官网从无到有采用敏捷研发快速搭建成功，标志着公司已具备了敏捷研发的能力，提升了交付速度和质量，从而为适应业务需求的快速变化和创新创意的快速落地提供了保障。公司已经搭建起的大数据平台，结合自然语言处理、语音识别、知识中心、机器学习、VR等技术，在多个业务场景中进行智能应用的研发，如智能问答机器人、电子签章、语音质检、VR“一键换装”、相似房源推荐、房源个性化推荐等，高效实现了赋能员工、客户和内部运营管理需要。

6. “相寓”的住宅资产管理业务规模与收益在业内独占鳌头

“相寓”是在我爱我家的房管业务基础上发展起来，基于18年的经营经验和数据积累，不断优化运营管理体系模型，连续多年实现规模稳步提升，持续盈利。“相寓”的管理规模、运营效率及经营成绩均居于行业的龙头地位。

“相寓”具备高效的资产运营管理能力。在内部的经营管理上，“相寓”在创立之初便对运营流程的效率把控和数据的长期积累整合分析有着极高要求，使得企业在多年的市场运作发展过程中一直保持盈利。近20年业务积累的经验和真实交易数据搭建的定价模型为供需高效匹配奠定了科学基础，依托公司强大的线下门店支撑及渠道保障，通过自上而下的数据支撑以及标准的销控管理体系，保证房屋出租高效运营及运营成本可控。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 报告期内经济与市场环境情况分析

1. 宏观经济上半年“稳中有进”，下半年存在“下行压力”

2019年上半年，我国经济运行保持了总体平稳、稳中有进的态势。根据国家统计局数据显示，2019年1-6月全国国内生产总值450,933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。社会消费品零售总额195,210亿元，同比增长8.4%。全国居民消费价格同比上涨2.2%，整个市场供求稳定，居民消费保持温和上涨趋势。

目前我国经济发展面临新的风险挑战，经济运行延续了总体平稳，稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间，供给侧结构性改革持续推进，改革开放继续深化，就业比较充分，精准脱贫有序推进，人民生活水平和质量持续提高，推动高质量发展的积极因素增多。当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大。中央仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，继续推进减税降费。

2. 行业发展阶段及相应的政策、结构、趋势背景

目前，中国的房地产市场正处于从快速发展期走向成熟期的阶段，经济发展较快的一二线城市已逐渐进入存量房时代，市场集中度向头部企业集中，客户服务意识觉醒，在资本及互联网的助推下，出现了平台化、数字化的发展趋势。

房地产经纪行业已经站到了经济发展的前端，受政策影响较大，随着房地产市场的波动，房地产经纪行业也表现出同样的起落，目前房地产市场仍处于长期调控中，基本呈现三年一个周期的情况。

(1) 中央多次重申“房住不炒”，地方践行“一城一策”调控逐渐加强

2019年上半年，中央多次重申坚持“房住不炒”，对上半年政策实施的大致脉络可以看出，在坚持“房住不炒”的基础上，地方愈加强化一城一策和城市主体责任，楼市过热的城市更易受到重点关注和指导。受此影响，上半年房地产市场呈现出由热转凉的走势。从春节后到4月份，楼市逐渐升温，持续的“小阳春”行情为市场营造出欣欣向荣之势。为防止楼市过热，中央和地方紧急启动调控措施，市场步入降温通道。预期在全球经济放缓的内外部压力下，在“房住不炒”的楼市调控指导下，下半年楼市仍

将“以稳为主”，防止楼市大起大落将是政策调控目标。

(2) 上半年市场“回暖”，下半年市场“低速”运行，龙头企业存在机会

今年上半年，一线和主要二线城市二手房市场呈现出一定的“回暖”迹象，但“暖中有寒”，主要体现在：从成交情况看，多数城市成交价格较去年同期有所上涨，但业主成交周期和购房者成交周期普遍延长，武汉、郑州、成都的业主成交周期相较去年上半年同比增长超过50%，购房者成交周期同比增长接近或超过20%，市场交易节奏明显放缓，此外，伴随着成交周期的延长还有议价空间扩大；从供给和需求上看，供给端降价房源占调价房源的占比普遍超过50%，虽然新增客户量和带看客户量上涨，但带看成交比在增加，这意味着经纪人需要更多的带看才能产生一组成交，市场交易效率下降。房地产交易与经济、信贷政策息息相关，下半年经济下行压力增大，客户的购买力受此影响，市场的交易效率将进一步下降。在市场承压面临下行的过程中，房源、客源的聚焦和精准匹配变得至关重要，中介公司专业性服务的价值得以凸显，行业内龙头公司在专业度方面具有比较优势，下行周期可能成为行业龙头企业发展的契机。

新房市场的走势与二手房类似，一线城市调控较早，当前市场进入新增房源集中供应期，市场回暖，以北京为代表，今年前5月新房销售量同比去年前5月增长115%，强二线城市中，武汉、南京、天津、郑州等也出现了新房销售量同比10%-60%的增长。新房市场的回暖只是局部现象，根据国家统计局公布数据，2019年1-6月新建商品住宅销售面积为75,786万平方米，同比下降1.8%。这意味着，不同城市间出现分化。从2018年下半年开始，随着限购限贷政策逐渐加码三四线城市，三四线城市的交易已经出现疲软，但未来三四线城市依然会是新房的主要市场，主要支撑在于：三四线城市的改善型需求；一二线城市房价居高不下导致的返乡置业需求；三四线城市的城市化进程尚未结束，会持续产生进城人员的潜在购房需求。

房屋资产管理行业负面影响因素不断发酵，引发市场对于行业的质疑，这是行业由萌芽期到快速发展期的出清过程，市场长期向好的基本面并没有改变。可以看到，在过去的一年里，市场中的头部企业依然在健康地发展壮大，产品不断地在升级迭代，向智能化方向发展。市场经过此次“洗礼”，将充分释放前期由于各家迅速扩大规模非理性抢房源造成的风险，同时出清了资本大规模投入后集中“抽离”对行业造成的严重打击。未来，随着经济逐步向好，消费者信心恢复，行业将继续健康发展。从行业发展的角度看，未来行业的集中度将逐步提升，规范化、标准化运作能力将逐步提升，以“相寓”为代表的行业龙头企业因运营管理能力和创新能力持续增强，将在竞争中占据优势。

(3) 都市圈成为新的城市发展方向，将重塑楼市格局

2019年2月21日，国家发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，明确到2022年，都市圈同城化取得明显进展。以核心城市为引擎带动周边城市发展的都市圈乃至城市群建设将成为继城镇化之后的新阶段和新重点。我爱我家共覆盖京津冀、中原、山东半岛、长三角、长江中游、成渝和北部湾七大城市群，多为省会城市、直辖市及全国核心或重点城市。随着政策的进一步落地实施，相关城市的房产价值将会凸显，也会带动周边三四线城市的房价洼地吸引力增强。

(4) 户籍制度改革放宽人口落户限制，有望带动地方更多居住需求

2019年4月8日，国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，明确要求各类城市放宽户籍制度。6月17日，国家发改委召开推进新型城镇化年度重点工作会议，明确进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，积极推进建档立卡农村贫困人口落户，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。

从4月份《2019年新型城镇化建设重点任务》的发布，到6月国家发改委进一步明确将以多种改革举措解决不同人群落户问题，显示了国家加大户籍制度改革的决心。预期随着新型城镇化建设的推进，落户要求将进一步宽松，尤其是“允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户”的提出，有望带动地方楼市更多的租住需求，有利于平衡市场供需关系。

我爱我家落地城市均是一二线重点城市或热点城市。经分析，南昌、无锡和常州受益于户籍制度改革将全面放开落户，成都、太原和苏州放宽落户条件，以及南京、杭州和长沙今年新放松入户条件，当前落户条件较低加上地域和省会城市优势，公司9城业务量有望受益较大。

(5) 人才新政持续加码，成为地方楼市经济增长重要驱动

随着户籍制度改革推出，多城落户限制取消或放宽，地方人才争夺战持续加码，今年以来“人才大战”更加激烈。人才引进有利于促进城市化建设和地区经济发展，新晋人才在入驻城市居住生活也在一定程度上带动了当地房地产市场的需求。

(二) 报告期公司主要经营指标完成情况

2019年上半年，公司实现营业收入567,916.55万元（其中主营业务收入537,151.10

万元)，较去年同期增长6.55%；实现营业利润54,548.65万元，较去年同期减少0.85%；实现归属母公司所有者的净利润38,089.75万元，较去年同期增长15.88%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润35,444.42万元，较去年同期增长3.24%；经营活动产生的现金流量净额为77,045.09万元，较上年同期增长5.19%；报告期末，公司总资产1,920,274.48万元，较去年同期增长4.71%；归属于上市公司股东的净资产962,716.02万元，较去年同期减少0.56%。

2019年上半年，面对国内外经济形势的变化、房地产市场受政策调控的波动以及市场的激励竞争，我爱我家通过一系列的战略布局及业务策略调整，经营业绩总体良好，业绩总量、人效店效等主要指标持续稳定增长。报告期内，房地产经纪业务实现收入317,912.96万元，同比上涨13.80%，资产管理业务收入86,135.94万元，同比上涨6.20%，新房业务收入75,173.23万元，同比下降4.55%。公司整体成长能力明显改善，盈利能力进一步加强，资产综合利用效率持续优化。

（三）报告期公司经营管理情况

2019年上半年，我爱我家稳步推进“城市居家综合服务提供商”战略布局，围绕产业链布局、数字化IT系统建设、人力资源管理转型三大核心策略协同实施战略落地。重点推进工作如下：

1. 完善产业链布局：通过收购及战略合作等方式扩展业务领域，整合优质资源、完善产业结构，提升经纪人作业效率及用户体验

（1）收购蓝海购：蓝海购成立于2013年，为国内领先的社区商业公寓销售运营的服务商，致力于充分挖掘与沉淀中国城市不动产大数据，运用人工智能技术，分析不动产的产品价值、投资价值，形成精准可靠的不动产价值AI模型，为发展商、服务商及投资者提供开发、营销、投资等决策依据。蓝海购立足商业地产销售，逐步发展形成了包含定位咨询、项目规划、产品设计、业态布局、运营优化及招商销售的全流程服务能力，属于房地产综合服务行业大类。蓝海购公司立足于长沙，并在全国范围内布局以长沙为中心的华中区域、以上海分公司为中心的华东区域，业务涉及到华南区域，共计38个城市，100多个总代及销售权收购项目。蓝海购的加入使公司商业地产营销及运营业务得到有效补充，为公司在商业地产领域的未来发展奠定基础，为“城市综合服务提供商”的战略构想有效补充现实路径。

（2）收购美住网：美住网是一家以二手房精装修为主的互联网服务平台，以存量

房市场为切入点，以互联网工具为运营平台，实现资源共享、平台联卖，高效运营、海量传播，重塑交易价值链。通过互联网平台优势，美住网一方面能精准匹配供需，满足买卖双方的诉求，为客户提供更为便捷贴心的服务；另一方面可为房地产经纪公司品牌赋能，创造新的商业机会和利润增长点，这与公司的房地产经纪业务存在较强的协同性，实现共创互联网精装平台与房地产经纪的双赢。

(3) 增资入股上海亦我：上海亦我核心业务项目“123看房”是全球首批通过机器视觉、机器学习实现极低成本3D建模的技术提供商，通过将人工智能领域的前沿科技应用于房地产领域，实现新房和二手房领域的快速量房、精准量房、海量3D实景建模与远程看房，这将强化公司在VR看房领域的布局，促进公司体系内的房源快速实现VR展示，提升C端客户线上选房、看房的体验，助力公司主营业务的快速发展。

通过机器视觉及机器学习实现3D建模的前端技术现已成为各行业公司科技布局的重要举措。我爱我家拥有自主知识产权的“VR看房方案”于2018年6月首次上线。2019年6月，在“VR看房方案”基础上升级的“一键换装”功能已在我爱我家官网和App端全新上线。“一键换装”功能是通过AI和大数据算法实现全自动化风格呈现和家具摆放，不需要人工参与，有利于快速规模化。这项应用当前在算法自动化程度和虚拟装修房源数量均处于行业领先行列。

“一键换装”旨在帮助买房者打开想象空间，清晰展示房屋格局和基础硬装效果，获得对于未来家居的真实感观，用户可感受房屋的瞬间“换装”，通过全景渲染技术实现线上即时装修图预览效果，增强客户在购买决策中的深度装修体验，实现从展示现实场景到未来场景的跨越。

(4) 与苏宁有房达成战略合作：2019年6月，我爱我家南京公司与苏宁有房在苏宁易购总部签署战略合作协议，我爱我家经纪人全面入驻南京主城区苏宁小店，楼盘库内在售真房源在苏宁有房线上全面展示。

苏宁有房是以苏宁小店店面资源为核心基础、苏宁易购主站为线上依托的二手房交易平台。我爱我家扎根南京19年，在客户需求、经纪人管理和房源数量上有着较强的优势。苏宁是深受南京人喜爱的互联网企业和知名电商品牌，有着庞大的用户群体和强大的技术支撑。苏宁为我爱我家提供苏宁小店的店面资源，不仅可以快速扩大我爱我家的店面规模，还能大大降低我爱我家的运营成本。苏宁有房依托苏宁易购主站及苏宁小店线上提供的庞大流量支持，更能提升经纪人的作业效率。此次合作聚集了房产经纪运营

中的核心四要素——“人房客店”，能最大限度的实现“1+1>2”的效果。双方强强联手，有效进行资源整合，能提升房产交易效率，实现房地产经纪业务目标用户画像与购物用户群的精准匹配，进一步扩展我爱我家拓客渠道，提高获客效率，优化房地产经纪服务品质，共同提升消费者的购房、租房的体验。

2. 加大IT数字化转型战略步伐：对外大数据项目落地实施，对内核心业务系统全面升级，混合云框架初步搭建完成，大数据智能广泛应用，数字技术创新有力提升互联网获客能力

(1) 核心业务系统全面升级：核心系统践行“云上爱家”战略，积极构建“云上房产”，随时获取，按需使用，动态扩展。作为数字爱家战略骨干的核心系统二手经纪服务系统、相寓资产管理系统和新一代新房系统建设取得实质性进展，为全面构建公司综合房产服务平台奠定了坚实的基础。

2019 年上半年，微服务化的新一代二手经纪服务系统落地我爱我家北京公司。系统通过强化业主管理、网签市占管理助力公司真房源承诺；采用数字化手段，实现了基于电子签章、电子签名的线上签约，大幅提升签约效率和客户体验；优化的作业流程和管理体系为服务标准化、精细化运营提供了基础。

相寓资产管理系统完成 11 个城市公司整体落地布局，实行全国相寓业务的统一全标准化线上化管理。实现了维修、保洁、配送、装修、租务、客服等整个服务体系的线上整合。互联网端相寓 APP 和官网等线上专有入口也已完成布局，为相寓后继规模化扩张，奠定了坚实的 IT 支撑体系。

新一代新房系统在上半年构建完成，进入验收测试阶段。新系统重构全公司的新房业务业财一体化流程，第一时间形成应收明细及应收账款龄分析，审计及财务合规性在系统中得到有力支撑，坏账产生原因和责任在系统中动态跟踪，弊案难以隐藏。投产后预计坏账可减少 60%左右。重塑客户生命周期及项目生命周期各关键节点的业务价值，完善关键业务凭据的采集，有效支撑佣金结算过程中的异议申述，提供完善的作业过程管理类报表及业绩管理类报表功能，从而可以在运营方面增强案场资源的投放。

(2) 混合云框架已搭建成型：我爱我家与微软的战略合作全面展开。在微软 Azure 上完成核心框架规划设计工作，已将部分系统从 IDC 机房迁移到微软 Azure 云上，全面推进架构优化、DevOps 落地工作；与亚马逊合作方面，在 AWS 云上快速部署了海外业务核心系统，后续将在 AWS 上部署新房核心系统。至此，公有云+私有云的混合云框架已搭建成型，后续将依托云的优势，提升研发和部署效率，快速支撑核心业务的高速发展。

(3) 大数据智能应用广泛投产：基于公司多年沉淀的数据资产，开发了可应用于多个场景的大数据工具，服务于销售过程，持续提升客户的找房效率和经纪人的销售效率。一方面，通过房源个性化推荐等服务，赋能客户找房过程，通过洞察客户的找房意图和需求偏好，提升官网访问量和客户找房效率。以公司官网的北京市房源访问量为例，个性化推荐服务上线后，公司官网二手房买卖房源相关展位的访问量是原来的 2.7 倍，相似推荐服务上线后，公司官网租赁房源相关展位的访问量是原来的 2.4 倍。另一方面，通过客户画像等服务，赋能经纪人的销售过程，使经纪人能够及时了解客户关注房源的区域、户型、面积、价格等需求偏好信息，从而高效地为客户服务。2019 年上半年，客户画像服务接口累计使用约为 270 万次。通过这些大数据工具的利用，助力打造“千人千面”的服务模式，提升客户服务体验和一线业务的作业效率。

面向内部员工的智能机器人系统已经在主要城市上线，在公司制度、业务规则、房地产专业知识方面不断学习并及时响应，为经纪人提供了极致的数字体验；已上线并有效使用的电子签章系统赋能跨系统业务，完善风控环节，并确立将在未来统一公司的电子签署平台和接口标准，目前正在进行向全国范围的推广。在电话客服方面，建立并启用了语音智能质检功能，可以实现对电话录音的全量检查分析和对客服人员的工作质量自动评分，通过模型识别违规或高风险事件，进行有针对性的重点复核与跟进，大大提升了管理效率，同时降低了业务风险。

(4) 互联网高效获客，数字技术打开居住生活新场景：公司持续提升互联网化能力，着力打造我爱我家网产品群，提升官网获客效能，并借助 VR、大数据等技术，拓展新业务场景。公司在 2019 年上半年全面更新了我爱我家 APP、小程序、WAP 站点和 PC 站点的视觉方案和功能，产品力和客户体验得到提升。我爱我家网在保证流量规模的同时，获客效率也在持续提升，2019 年上半年帮助经纪人获得有效客户沟通 287 万次，实现佣金收益 6.05 亿元，同比增长 12.1%。我爱我家网已经成为公司最重要、最有效的获客和服务渠道。

公司大力布局 VR 技术和场景，大幅提升 VR 拍摄的效率和客户体验。2019 年 6 月 24 日，我爱我家网在行业内率先推出“一键换装”VR 虚拟装修服务，VR 虚拟技术为公司未来打开装修、家电、搬家、房屋环境净化等生活服务的业务场景提供了理想的展示空间。

(5) 大数据服务板块落户长沙：公司与长沙市高新区管委会就大数据项目完成签约，未来将在长沙建设大数据应用平台和开发应用市场主体，建成包括数据共享、数据开发、数据安全和数据引用环境的数据资源生态体系。从流程数据化开始，挖掘利用数

据要素的全生命周期价值，打通各产品、服务线、区域信息孤岛、实现公共数据的按需共享，以更加积极主动的方式使用数据来支持业务和改进流程。借助高级分析、预测和决策能力，打通线上和线下，整合全渠道，赋能经纪人、致力于为客户提供专业、安全、高效、体验优良的智能服务。

3. 聚焦人力资源数字化转型，通过组织、流程、人才、服务、数据等方面建设形成统一平台，借力科技发展持续推动组织与人才管理的变革

(1) 人力资源数字化建设成效显著：我爱我家持续加大人力资源数字化建设工作，陆续上线面向管理者的组织架构报表，及面向员工的线上学习与共享平台；运用人工智能领域的智能问答推出爱家“智多星”，用于人机对话，提高员工问题回复及时性、精确性，同时搭建了一套标准化的共享知识库；开通线上招聘，提升招聘效率，形成数据化积累，有效完善人才库的建设。

(2) 持续开展人才队伍建设：公司秉承以人才构筑能力的理念，广纳行业贤才，持续吸引各领域优才加入我爱我家，依靠专家型人才引领各领域核心专业能力的建设与积累。同时，为正确引导员工的荣誉意识，弘扬、鼓励员工的荣誉行为，开展线上线下相结合的“荣誉殿堂”建设与宣传工作，以更加美好与直观的方式呈现与传递我爱我家的员工足迹，促进团队的持续融合。

4. 房地产综合服务各业务工作重点

(1) 房地产经纪业务

① 二手房经纪业务

2019年上半年，公司紧抓市场增长机会，聚焦主营盘报盘率和重点盘源，持续升级楼盘字典，增加客户的拓展渠道，优化盘中客的机会点，提升老客户的满意度，提升区域市占率以推动整体收入规模的增长。截至2019年6月30日，公司二手房买卖业务实现交易单量5.3万余单，实现稳健增长，客单价、人效等主要经济指标均有明显提升。分一二季度来看，二手住宅成交量呈现明显的“前高后低”特征，预计后市跌幅逐渐放缓，未来成交有望止跌企稳或小幅回升。

根据相关数据分析显示，重点城市市场潜在需求普遍存在，二季度重点城市新增客源及带看量保持稳定，目前重点城市都是改善型需求主导的市场，换房需求的杠杆受到认房又认贷政策的抑制，主力需求难以在短期内快速释放，公司将强化租赁业务与买卖业务的协同，拓展客户渠道，优化房源品质，提高客户的利用效率，在市场成交热点区域、潜力区域加强门店布局，巩固核心区域市占率优势，提升城市整体市占率。

② 新房业务

2019年上半年，在政策依旧从严、一城一策的大背景下，新房市场回归稳中有升。一线城市市场逐步趋稳，北京、上海经过2018年的调控，2019年市场逐步稳增。二线城市受调控关注，去年市场较好的杭州、南京、苏州等热点城市，受到一城一策的政策加码，阶段性、周期性进行市场调整。

2019年上半年，新房业务主要落地城市收入稳步增长，分销业务的占比进一步提升，经纪人新房业务作业效率明显提升，其中门店开单率和经纪人的开单率较2018年同期分别提升13%和24%。重点盘认购套数占项目总认购的比例同比提升8%，与开发商项目合作直签率提升10%。

鉴于开发商的销售压力及资金压力，预计下半年市场上销售权收购的机会增多，销售条件也会更加优厚，因此，公司将加强盘源端的聚焦，加强对重点盘的拓展，寻找销售权收购的项目机会。

③海外业务

2019年上半年，公司海外房地产业务引入了更多适合中国人的投资方式和保值产品，满足客户资产配置多样化的需求。通过标准流程，解决目前存在的境外公司和城市公司业务衔接缺陷，在房、客、人三个维度进行资源整合，加大对传统业务的渗透，为境外分公司建立统一后台的独立官方网站及APP，在境外提升公司品牌形象，也为当地业务营销助力，目前已经开通芝加哥、迪拜、多伦多及大阪站点投入使用。下半年，海外业务将继续提升国内顾问团队的专业度，优化服务流程。引入更具优势的海外项目，结合优化的服务流程，为市场提供高品质的产品和服务。同时，打通线上和线下“客源—产品—服务”的流程，实现在主要海外置业目的地国家的整体业务量提升。

(2) 房屋资产管理业务

2016-2018年，是长租公寓高速发展的几年。政策红利不断释放，各类大小不一，良莠不齐的企业集中进军长租公寓市场。经过前几年的经营探索，有些盲目进入的企业因规模扩张所带来的问题逐渐爆发，行业发展逐渐回归审慎理性预期。

随着外部市场的变化，在北京、上海这样的一线城市，客户需求更加多样化，“相寓”在市场与产品布局上做了相应的调整。在分散式产品市场上，通过聚焦市场核心需求的小区，快速调整产品结构以适应市场需求。集中式产品线新增短租品类规划，目前酒店类项目已进入启动阶段，补足相寓在短租市场上的产品品类，满足对应的客户需求。

“相寓”坚持以运营周转效率为核心策略，聚焦租赁需求稳定提升的区域。2019年6月，“相寓”在管套数29.24万，太原、天津、北京、杭州4城根据租赁市场动向，积极调整布局，主动减少租赁需求下降区域和租金下降区域的在管规模，降低不良库存，

保证整体业务良性发展。截至2019年6月30日，相寓全国平均出租率为94.7%，空置期9.7天，在业内遥遥领先。

“相寓”正在探索以服务产品化带动企业整体作业标准规范化、流程化，促进内部体系进一步升级，实现理念与内容的高度融合，着力解决传统模式应用过程中的痛点，洞察客户真正需求，提升服务质量、服务效率，使之更加契合业务的实际需求。

(3) 商业物业资产运营管理业务

报告期内，公司商业团队因店制宜，持续对负责运营的商场的经营结构、品牌结构进行完善和调整，优化招商工作，提升客户体验，并通过新型网络营销与传统营销相结合的方式开展一系列营销活动，稳固、提升销售和人气。在经济不景气的环境下，基本保持了公司商业物业运营业绩同比稳中有升。

二、主营业务分析

1. 概述

具体参见本节“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2. 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	5,679,165,517.27	5,329,893,133.23	6.55%	
营业成本	3,977,646,646.55	3,623,769,062.75	9.77%	
销售费用	464,197,626.91	470,961,411.13	-1.44%	
管理费用	584,985,222.91	559,382,551.69	4.58%	
财务费用	108,251,540.04	76,652,954.62	41.22%	主要系借款增加，利息支出增加
所得税费用	157,863,788.45	187,872,431.44	-15.97%	
研发投入	53,841,497.13	29,507,512.99	82.47%	主要系本期研发投入加大
经营活动产生的现金流量净额	770,450,921.88	732,429,491.90	5.19%	
投资活动产生的现金流量净额	-555,805,812.78	-1,442,500,856.09	61.47%	主要系本期理财投资支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-50,355,938.41	1,384,327,138.29	-103.64%	主要系上年同期非公开发行股份募集资金，本期无此事项
现金及现金等价物净增加额	164,289,170.69	674,255,774.10	-75.63%	

3. 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。

4. 主营业务构成情况

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						
经纪业务	3,179,129,581.56	2,321,412,585.99	26.98%	13.80%	15.95%	-1.36%
资产管理	861,359,382.11	636,163,445.93	26.14%	6.20%	17.19%	-6.93%
新房业务	751,732,327.29	543,331,798.89	27.72%	-4.55%	2.52%	-4.99%
商品销售	403,272,231.54	323,735,229.57	19.72%	-7.42%	-10.04%	2.33%
商业租赁及服务	106,626,392.15	25,303,305.68	76.27%	7.10%	7.40%	-0.07%
其他	69,391,065.36	39,073,415.66	43.69%	-36.93%	-45.82%	9.24%
分产品						
经纪业务	3,179,129,581.56	2,321,412,585.99	26.98%	13.80%	15.95%	-1.36%
资产管理	861,359,382.11	636,163,445.93	26.14%	6.20%	17.19%	-6.93%
新房业务	751,732,327.29	543,331,798.89	27.72%	-4.55%	2.52%	-4.99%
商品销售	403,272,231.54	323,735,229.57	19.72%	-7.42%	-10.04%	2.33%
商业租赁及服务	106,626,392.15	25,303,305.68	76.27%	7.10%	7.40%	-0.07%
其他	69,391,065.36	39,073,415.66	43.69%	-36.93%	-45.82%	9.24%
分地区						
华北	2,168,516,920.97	1,527,274,251.31	29.57%	-13.92%	-2.55%	-8.22%
华东	2,477,580,078.41	1,853,610,116.85	25.18%	31.25%	28.35%	1.69%
云南	563,030,662.37	378,111,328.35	32.84%	-12.73%	-17.00%	3.44%
海外	9,585,096.81	3,117,187.80	67.48%	162.46%	907.01%	-24.04%
其他	152,798,221.45	126,906,897.41	16.94%	-14.00%	0.52%	-12.00%

变动原因说明：本报告期，经纪业务营业收入较上年同期增加13.80%，营业成本较上年同期增加15.95%，主要原因为较上年同期相比本期合并范围内企业增加、业务规模扩大导致。

三、非主营业务分析

 适用 不适用

单位：元

项目名称	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-19,023,329.56	-3.44%	主要为购买银行理财产品产生的收益和处置股票产生的损失	否
公允价值变动损益	56,216,130.40	10.16%	股票买卖产生	否
信用减值损失	-27,508,536.76	-4.97%	计提的金融资产减值准备	否
资产减值损失	-1,311,824.63	-0.24%	计提的存货跌价准备	否
营业外收入	16,010,806.02	2.89%	主要为违约金及赔款收入	否
营业外支出	8,388,473.16	1.52%	主要为赔偿、补偿支出	否

四、资产及负债状况

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

项目	本报告期末		上年同期末		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	2,550,673,279.33	13.28%	2,529,383,574.03	13.79%	-0.51%
应收账款	1,359,272,126.38	7.08%	1,353,992,939.93	7.38%	-0.30%
存货	574,615,978.35	2.99%	612,372,137.23	3.34%	-0.35%
投资性房地产	1,993,622,734.37	10.38%	2,036,298,966.92	11.10%	-0.72%
长期股权投资	92,297,114.97	0.48%	92,921,549.92	0.51%	-0.03%
固定资产	390,051,332.55	2.03%	395,277,663.25	2.16%	-0.13%
在建工程	3,028,732.75	0.02%	3,162,889.25	0.02%	
短期借款	1,074,686,184.98	5.60%	941,414,700.00	5.13%	0.47%
长期借款	463,000,000.00	2.41%	128,000,000.00	0.70%	1.71%

2. 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1. 交易性金融资产(不含衍生金融资产)	74,044,487.32	56,216,130.40			49,942,748.20	114,228,412.65	33,041,678.60
2. 衍生金融资产							
3. 其他债权投资							
4. 其他权益工具投资	13,738,599.99		-662.71		17,777,778.00		31,515,715.28
金融资产小计	87,783,087.31	56,216,130.40	-662.71		67,720,526.20	114,228,412.65	64,557,393.88
投资性房地产	1,993,622,734.37						1,993,622,734.37
生产性生物资产							
其他							
上述合计	2,081,405,821.68	56,216,130.40	-662.71		67,720,526.20	114,228,412.65	2,081,405,821.68
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

 是 否

3. 截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	216,383,700.05	质押、各类保证金和冻结资金
存货	170,374,614.17	抵押
固定资产	126,989,634.16	抵押
投资性房地产	1,406,413,434.37	抵押
其他流动资产	322,000,000.00	质押
合计	2,242,161,382.75	--

注：截至报告期末的资产权利受限具体情况详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“57. 所有权或使用权受到限制的资产”。

五、投资状况分析

1. 总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
4,469,050,732.80	5,321,014,519.12	-16.01%

2. 报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
湖南海业置业有限公司	商业地产营销及运营服务	收购	56,000.00	100%	自有资金	交易对方为谢照、黄磊、胡春洋、田春杉、湖南玖行、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎	长期	股权	标的公司的交割已经完成，工商变更登记手续已完成，股权转让款按协议约定已支付30,684.9920万元	1,037.99	1,037.99	否	2019年4月17日	《第九届董事会第三十四次会议决议公告》2019-039号》、《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
													2019年5月9日	《关于回复深圳证券交易所重组问询函暨重大资产购买报告书（草案）修订说明的公告》（2019-054号）、《我爱我家控股集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
													2019年6月6日	《关于重大资产购买之标的资产过户完成的公告》（2019-062号）等相关公告披露于巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
合计	--	--	56,000.00	--	--	--	--	--	--	1,037.99	1,037.99	--	--	--

注：经公司分别于2019年4月16日和2019年5月17日召开的第九届董事会第三十四次会议和2019年第一次临时股东大会审议批准，本公司之子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司以支付现金的方式购买湖南蓝海购企业策划有限公司8名股东合计持有的蓝海购100%的股权，本次交易合计对价为56,000万元。截至本报告披露日，我爱我家房地产经纪按协议约定已支付股权转让款30,684.9920万元。蓝海购的股权转让工商变更登记手续于2019年5月20日办理完成，蓝海购100%的股权已经变更登记至我爱我家房地产经纪名下，成为我爱我家房地产经纪的全资子公司。

3. 报告期内及截至本报告披露日获取的未达到临时披露标准的其他股权投资情况

单位：万元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
上海亦我信息技术有限公司	室内3D实景建模和远程看房	增资	1,777.7778	9.9997%	自有资金	--	长期	股权	增资款已全额支付，工商变更登记已完成(注1)			否	2019年1月25日	《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》(2019-007号)披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
上海我爱我家科技有限公司	计算机信息技术、电子科技、网络科技	新设	240.00	60%	自有资金	上海亦我信息技术有限公司	长期	股权	2019年3月1日完成工商登记，实缴注册资本100万元(注2)			否	2019年2月19日	《第九届董事会第二十八次会议决议公告》2019-012号)披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
南昌汇有嘉信息科技有限公司	计算机技术开发、技术咨询、推广、服务	新设	100.00	85%	自有资金	吴伟	长期	股权	2019年5月24日完成工商登记			否	不适用	未达到临时披露标准
南京我爱我家信息科技有限公司	信息技术开发、技术转让、咨询、服务	新设	10,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019年6月17日完成工商登记，实缴注册资本5,000万元。			否	不适用	未达到临时披露标准
我爱我家云技术服务有限公司	物联网技术服务、运行维护服务	新设	5,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019年6月26日完成工商登记			否	不适用	未达到临时披露标准
我爱我家人力资源有限公司	人力资源信息的搜集和发布	新设	5,000.00	100%	自有资金	--	长期	股权	2019年6月26日完成工商登记			否	不适用	未达到临时披露标准
北京我爱我家房地产经纪有限公司	房地产经纪业务	协议收购	9,800.2844	1.56%	自有资金	交易对方为林洁	长期	股权	已支付股权转让款7,840.22万元，工商变更登记手续尚在办理。(注3)			否	不适用	未达到临时披露标准

上海公信融资担保有限公司	借款类担保、发行债券担保、其他融资担保	协议收购	7,884.052	80%	自有资金	交易对方为华杰资信评级有限公司、上海公信实业有限公司、曹志莺	长期	股权	股权转让款已全额支付,工商变更登记手续尚在办理。 (注4)		否	不适用	未达到临时披露标准
哈尔滨美住网络科技有限公司	房产交易互联网服务	协议收购	6,120.00	51%	自有资金	交易对方为哈尔滨元和投资企业(有限合伙)、哈尔滨合通投资企业(有限合伙)、哈尔滨美聚投资企业(有限合伙)、张君留	长期	股权	股权转让款已支付3,060万元,工商变更登记手续已于2019年7月3日办理完成。 (注5)		否	不适用	未达到临时披露标准
合计	--	--	45,922.1142		--	--	--	--	--		--	--	--

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

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

③经公司2019年5月20日召开的第九届董事会第三十七次会议审议批准，本公司以自有资金9,800.2844万元（含税）受让林洁持有的我爱我家房地产经纪1.56%的少数股权，双方于2019年5月20日签订《股权转让协议》。上述股权收购完成后，我爱我家房地产经纪将变更为本公司的全资子公司。截至本报告披露日，本公司已支付股权转让款7,840.22万元，本次股权收购的工商变更登记手续尚在办理之中。

④2019年5月，本公司及本公司全资子公司北京伟嘉安捷投资担保有限公司与华杰资信评级有限公司、上海公信实业有限公司和曹志莺（合称“交易对方”）签订《上海公信融资担保有限公司股权收购框架协议》，本公司及北京伟嘉安捷投资担保有限公司以合计支付7,884.052万元的交易对价分别收购上述交易对方合计持有的上海公信融资担保有限公司60%和20%股权。截至本报告披露日，股权转让款已全额支付，本次股权收购的工商变更登记手续尚在办理之中。

⑤2019年5月，本公司与哈尔滨元和投资企业(有限合伙)、哈尔滨合通投资企业(有限合伙)、哈尔滨美聚投资企业(有限合伙)和张君留（合称“交易对方”）签订《股权收购协议》，本公司

以 6,120 万元的交易对价收购上述交易对方合计持有的哈尔滨美住网络科技有限公司 51% 股权。根据《股权收购协议》约定，截至本报告披露日，本公司已支付股权转让款 3,060 万元，本次股权收购的工商变更登记手续已于 2019 年 7 月 3 日办理完成。

4. 报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

5. 金融资产投资

(1) 证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600804	鹏博士	99,968,037.11	公允价值计量	36,274,800.00	7,311,720.00			56,095,601.68	19,820,801.68		交易性金融资产	自有资金
境内外股票	600804	鹏博士	91,496,127.32	公允价值计量	37,769,687.32				58,132,810.97	20,363,123.65		其他非流动金融资产	自有资金
境内外股票	002617	露笑科技	49,942,748.20	公允价值计量		-16,901,069.60		49,942,748.20		-16,901,069.60	33,041,678.60	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			241,406,912.63	--	74,044,487.32	56,216,130.40		49,942,748.20	114,228,412.65	23,282,855.73	33,041,678.60	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			第八届董事会第五十一次会议决议公告于 2017 年 3 月 17 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第七次会议决议公告于 2017 年 11 月 4 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第十二次会议决议公告于 2018 年 3 月 15 日刊登于巨潮资讯网。 第九届董事会第三十二次会议决议公告于 2019 年 4 月 9 日刊登于巨潮资讯网。										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			2018 年第二次临时股东大会决议公告于 2018 年 3 月 31 日刊登于巨潮资讯网。 2018 年年度股东大会决议公告 2019 年 5 月 6 日刊登于巨潮资讯网。										

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2. 出售重大股权情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大股权。

七、主要控股参股公司分析

1. 主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京我爱我家房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	12,107,580.00	8,494,233,323.39	2,886,384,286.33	4,951,870,697.41	500,340,568.90	356,883,554.47
昆明百货大楼投资控股有限公司	子公司	商业运营	600,000,000.00	1,063,886,879.49	1,061,295,879.49		4,694,016.56	4,727,010.88
昆明百货大楼商业有限公司	孙公司	商品零售	25,000,000.00	535,267,542.72	79,831,240.92	220,281,691.38	7,334,109.20	5,608,509.07
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	孙公司	商品零售	20,000,000.00	229,958,188.99	35,978,700.19	170,685,865.87	2,243,212.36	2,752,847.25
昆明百大集团商业管理有限公司	孙公司	商业管理	1,000,000.00	629,113,650.09	40,587,020.98	88,784,204.61	20,937,405.38	15,820,056.15
昆明新西南商贸有限公司	孙公司	购物中心	67,000,000.00	921,875,874.33	446,976,822.09	20,571,591.40	13,785,664.10	10,365,746.97

2. 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
湖南蓝海购企业策划有限公司	非同一控制下企业合并	符合公司战略发展及经营管理需要, 报告期增加公司净利润 1,037.99 万元
上海公信融资担保有限公司	非同一控制下企业合并	符合公司战略发展及经营管理需要, 并购初期尚未产生收益。
上海我爱我家科技有限公司	新设	新设初期尚未产生收益
我爱我家云技术服务有限公司	新设	新设初期尚未产生收益
我爱我家人力资源有限公司	新设	新设初期尚未产生收益
南昌汇有嘉信息科技有限公司	新设	新设初期尚未产生收益
南京我爱我家信息科技有限公司	新设	新设初期尚未产生收益
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	转让	处置收益 27.12 万元

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对2019年1-9月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司2019年下半年经营工作计划

站在2019年来看房地产的整个周期，未来房地产业将面临两大趋势：刚需时代向品质时代转变，增量时代向存量时代转变。存量市场在未来会取代增量市场成为新的市场主导，存量开发、存量运营、社区服务等将逐步成为产业链条上的关键业务环节，业主将从一次性消费的客户转化为持续性消费的用户。

从“买地造房卖房”转换到“资产整合优化运营”，中国房地产业正在进入下半场。未来如何通过运营和服务，在存量客户身上挖掘新的利润增长点至关重要。核心城市正加速推进多层次住宅体系建设，整个行业为提升人民居住水平和创造美好生活方式而不断创新改变。

作为房地产经纪行业唯一上市的全产业链居家综合服务提供商和行业内的龙头企业，面对时代变革带来的机遇与挑战，我爱我家将紧跟时代步伐，升级运营模式，优化业务策略，从规模扩张、产业链布局、人才培养、品质提升、技术创新等方面协同着力，在激烈的市场角逐中自我完善，夯实龙头企业地位。2019年下半年，公司将聚焦业务提效与模式创新、持续深化“数字爱家”与“云上爱家”的战略落地、人力数字化转型三大领域，稳步推进战略落地，并保证业绩持续有质量增长。

1. 聚焦业务提效与模式创新

(1) 巩固并提升核心城市直营市占率：有计划地进行规模扩张与经纪人培养，重点盘项目启动并落地，进一步优化和发展店面及经纪人分类管理项目。借助直营品牌影响力及市占优势，通过与上下游的优质公司开展合作，为经纪人带来海量精准用户，提升客户转化率。

(2) 分步实施加盟模式落地：根据各级城市房地产政策、市场规模及竞争态势，将具有良好业绩表现、管理经验和品牌优势的规模型中介企业纳入我爱我家体系，通过加盟的轻资产运营模式进行规模扩张。

(3) 整合商业资产，实现完整布局：将购物中心项目与蓝海购商业资产、沿街商

铺业务高效协同，形成完整的商业资产领域全产业链覆盖，提升商业资产去化能力。

(4) 持续布局互联网装修领域：二手经纪业务与精装互联网平台美住网深度协同，挖掘存量房生态的服务价值，穿透房产交易服务周期性和低频率的局限性。精准匹配供需，满足买卖双方的诉求，为客户提供更便捷贴心的服务。深耕我爱我家布局存量时代精装修领域。

(5) 构建一二手业务联动的立体作战模式：通过系统化的机制设计，促进新房、二手房业务的联动，控制资金成本和运营风险，提升二手业务经纪人的新房成交效率，实现新房、二手房业务的均衡发展，加深业务推进过程中的外部合作，为公司各条业务线的平稳增长构建良性的循环链条。

2. 持续深化“数字爱家”、“云上爱家”战略落地

(1) 继续深化核心系统的推广和全面优化升级，核心系统二手经纪服务系统将重点推出全新改版的我家经纪人 APP，增加人脸识别身份认证、裂变社区营销等功能，运用大数据技术深入挖掘客户需求和深化数据分析运用，在持续优化系统的同时推动全国城市公司的推广。

新一代新房系统将完善各城市公司交叉分析类报表及绩效管理类报表，强化对各城市公司新房业务的掌控；凿除系统壁垒，在企业层面沉淀楼盘库和客户库的核心数据，发挥一、二手联动价值，不断提高客户转化率。

(2) 更多大数据智能应用广泛投产：将进一步引入人工智能、深度学习等相关技术，推进大数据工具与 AI 工具开发、升级与利用，拓展基于房源图片的识别服务等工具，打造基于大数据的运营分析工具，进一步提升客户、房源、经纪人的匹配效率和业务一线的工作效率，助力公司的高效运营。智能机器人在年底覆盖全部城市公司，让全体经纪人体验到人工智能带来的便捷。在对内的经纪人服务支持方面，计划建立面向全国经纪人统一的 Helpdesk 系统，实现统一入口，三级支持体系，一站式解决经纪人所需的系统、人力、后勤等方面的政策咨询、问题报告、技术支持或反馈建议等，打通前线经纪人与后方的渠道，简化问题解答或处理过程，使经纪人更加专注于客户的服务和业务的跟进。

(3) 打造线上线下一体化平台：依托产品技术、真房源品质控制、大数据等底层基础设施实现二手、新房、商业地产、装修、家政服务平台化运营。产业链上下游贯通，提升供应链完整度，穿透房地产经纪行业周期的瓶颈。打通线上线下数据流，提升线上

商机转化率，为C端用户带来更好的购房及服务体验。

3. 持续加大人力数字化转型投入

逐步建设高度集中化、标准化、数字化、远程化的人力资源共享服务中心，在为各城市公司提供人力资源共享服务的同时，开展人力数据统计及分析工作，为支持业务变革提供有力的人力数据支持及牵引。

人才团队建设上，紧密承接公司战略布局实施，持续吸纳各领域专业人才进入我爱我家；加强企业文化建设，继续推进价值观体系整合，使价值观与制度匹配、与管理匹配、与行为匹配，通过与传播体系、培训体系、考核体系的深入结合，将企业文化工作落地到日常的人力资源工作实践中。

十一、公司面临的风险和应对措施

1. 可能面临的风险

(1) 市场存在政策压力和市场动能不足

政策调控坚持“房住不炒”，为了“稳地价、稳房价、稳预期”，2019年7月30日，中共中央政治局会议首次提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产政策风向趋严。调控政策对于市场动向保持高度的敏感性，加之因城施策的调控方针，不论土地、新房还是二手，哪里有不稳，哪里就会有政策加码落下，在政策压力下，客户观望情绪较重，市场缺乏向上的动力。

目前重点城市以改善型需求为主，在认房认贷的政策下，换房需求的杠杆被极大压缩，首付门槛过高，主力需求短期难以释放，市场自发向上的力量不足。

(2) 市场新进入风险和行业竞争加剧

目前，公司为扩大市占优势正积极拓展现有业务规模，为了整合产业链资源而进行行业上下游延伸，未来进入新城市或新行业时可能会因运营经验不足而无法把握时机或无法及时规避突发风险的情况。由于行业集中度不断上升，公司面临的竞争环境更加激烈，公司规模扩也会使行业竞争加剧，公司未来盈利能力可能存在下降风险。

(3) 多元化经营带来管理难度增加和财务风险加大

公司实施多元化战略可以分散经营风险，减少企业闲置资源，实现规模经济效应。随着多元化战略逐步推进，公司将进入更多新领域，组织规模扩大，管理体系日趋复杂，日常管理难度也随之提升。公司与被并购公司间的文化差异，高层管理者不具备新业务

所需的知识背景等，必须经过长时间的磨合和协调，耗费管理者的大量精力，增加了日常管理的难度。

(4) 劳动力成本持续上升的风险

近年来，在高等教育不断普及的作用下，劳动力素质大幅提升，国民受教育年限也在不断延长，越来越多的高素质人才涌向社会，无形中助推了公司的用工成本，公司为提升服务品质，对招聘学历限制也愈加严格，对人才的投入逐年增加。全国各地劳动力市场对人才争夺的竞争愈发激烈，行业内对优质人才的抢夺几近白热化，我爱我家成本支出中人力成本占比高，面临劳动力成本持续上升的风险。

2. 应对措施

为防范风险，公司将采取以下的对策和措施：

(1) 加强对经济政策的解读，重点关注与房地产市场具有紧密相关的住房制度、税收制度及银行信贷政策等，在此基础上，通过对房地产市场的发展动向特别是房地产市场中的需求动向等的准确判断，为公司发展策略的调整提供重要的依据，从而有效提升公司的抗风险能力，公司将一如既往地积极响应政府部门号召、参与制度的推行和行业标准的建设。做好全面的市场调研，深入了解市场的实际需求情况，明确项目的主要消费群体，加强对项目的筛选，对项目的设计理念、售价、面积、开发商实力等情况进行了解，力争获取优质资源。关注客户需求与客户感受，充分发挥自身企业优势，通过创新性的产品与服务打动客户，提升客户对公司品牌依赖度和满意度。

(2) 从董事会专业委员会、监事会和公司内控部门的职能建设，自上而下进一步完善决策流程，积极构建科学的新进入决策模型，弱化不确定性的影响，降低决策风险，为公司进入新行业新城市提供决策依据。在坚持有质量的增长前提下，公司将积极进行多元化尝试，寻找新的突破口，推进业务协同发展，培养综合竞争力。未来市场竞争将在一定程度上回归服务品质的竞争，公司将通过打造全产业链、全生命周期业务体系来塑造品牌整体形象，从客户需求出发，深化服务标准，同时鼓励服务创新，用科技含量更高的产品持续改善客户体验。

(3) 公司业务多元化发展立足主业，在保证主业健康强劲发展的前提下，进行多元化业务的扩张。公司始终保持稳健的投资风格，在进行项目投资前，对新进行业进行准确预测和判断，确定是否具有良好发展前景、是否能推动企业实现整体目标，避免盲目投资。公司将不断提升自身管理水平，健全和完善公司内部管理流程，完善子公司管

理制度，在业务规划、财务运作、决策机制、资金管理、组织架构等方面强化对现有各业务板块的整合，建立良好有效的管理沟通机制，加强沟通融合，促进不同业务之间的认知与交流，使公司与子公司形成有机的整体，提高公司整体决策水平和风险管控能力，围绕城市居民服务，聚焦企业目标客户，形成各项业务资源聚合的“打造城市综合服务提供商”的战略路径。

(4) 公司将持续发挥科学管理体系下高人效的系统优势，持续优化管理策略提升人效，通过技术、系统、数据赋能经纪人，提升经纪人作业效率，同时运用多种技术手段，持续提升员工体验，不断加强员工与企业间的信任，协同共赢。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018年年度股东大会	年度股东大会	33.5884%	2019年4月30日	2019年5月6日	《2018年年度股东大会决议公告》(2019-052号)披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
2019年第一次临时股东大会	临时股东大会	35.3132%	2019年5月17日	2019年5月18日	《2019年第一次临时股东大会决议公告》(2019-058号)披露于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

2. 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、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

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组所作承诺	参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司2017年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺	<p>股份锁定的承诺：</p> <p>1. 参与业绩承诺的交易对方通过本次交易取得的昆百大股份，自该等股份发行结束之日起12个月内不得转让。同时，为保证本次重组盈利预测补偿承诺的可实现性，承诺人于本次交易中所获股份自上述锁定期届满后，分如下三期解禁（解禁股份数量应扣除依据承诺人按《发行股份及支付现金购买资产协议》中关于“业绩承诺和补偿”及“期末减值测试与补偿”的约定应向昆百大补偿金额及本次交易中昆百大向我我爱我家房地产经纪发行股份的价格计算得出的股份数量。本次发行完成后，由于昆百大送红股、转增股本等原因而孳息的昆百大股份，亦遵照下述锁定期进行锁定。锁定期届满之后股份的交易按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行）：</p>	2017年2月24日		限售股份登记已办理完毕。限售期限自2017年12月29日开始。

			<p>①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁 30%；</p> <p>②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，锁定股份可再解禁 30%；</p> <p>③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的 40%锁定股份可全部解禁。</p>		<p>12 个月</p> <p>24 个月</p> <p>36 个月</p>	<p>鉴于该部分股份的限售期限已届满，且我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第一年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第一期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2018 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 1 月 2 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p> <p>鉴于我爱我家房地产经纪已达到业绩承诺期间第二年业绩承诺的净利润数，参与业绩承诺 8 名股东所持第二期 30%限售股份的解除限售变更登记手续于 2019 年 5 月 10 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 5 月 13 日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p> <p>持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。</p>
资产重组所作承诺	昆百大控股股东、本次重大资产重组募集配套资金认购对象太和先机	<p>公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>股份锁定的承诺： 太和先机本次重大资产重组前持有的 226,289,043 股昆百大股份自本次交易募集配套资金非公开发行的股份上市之日起 12 个月内不转让；上述股份如因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦应遵守上述锁定安排。</p>	2017 年 8 月 14 日	12 个月	<p>太和先机持有该部分股份的原锁定期自 2015 年 4 月 24 日至 2018 年 4 月 23 日。由于太和先机就该部分股份继续遵守自公司重大资产重组募集配套资金非公开发行的股份上市之日 2018 年 2 月 5 日起 12 个月内不转让的承诺，因此该部分股份的锁定期延长至 2019 年 2 月 4 日。鉴于该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2019 年 2 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于 2019 年 2 月 11 日在深圳证券交易所上市流通。</p>
资产重组所作承诺	昆百大及太和先机实际控制人谢勇	<p>公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>股份锁定的承诺： 本次重大资产重组前，谢勇持有 100,000,000 股昆百大股份，谢勇控制的太和先机持有 226,289,043 股昆百大股份。上述股份自本次募集配套资金非公开发行的股份上市之日起 12 个月内不转让；上述股份因昆百大分配股票股利、资本公积转增股本等原因新增取得的股份，亦遵守上述锁定安排。</p>	2017 年 8 月 14 日	12 个月	<p>同时，本次重大资产重组前谢勇持有 100,000,000 股股份的 12 个月不转让期限已于 2019 年 2 月 4 日届满。上述承诺已履行完毕。</p>
资产重组所作承诺	本次重大资产重组募集配套资金认购对象天津海立方舟投资管理有限公司	<p>公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。</p>	2018 年 1 月 24 日	12 个月	<p>海立方舟和中建新城在本次交易中认购股份的限售股份登记已办理完毕。限售期限自 2018 年 2 月 5 日开始。鉴于该部分股份的限售期限已届满，解除限售的变更登记手续于 2019 年 2 月 1 日在中国证券登记</p>

	<p>本次重大资产重组募集配套资金认购对象中建新城投资建设有限公司</p>	<p>限公司84.44%股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>关于股份锁定的承诺：本次认购所获股份自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。</p>	<p>2018年1月25日</p>	<p>12个月</p>	<p>结算有限责任公司深圳分公司办理完成，并于2019年2月11日在深圳证券交易所上市流通。该承诺已履行完毕。</p>
<p>资产重组所作承诺</p>	<p>我爱我家控股集团股份有限公司及其全体董事、监事、高级管理人员</p>	<p>公司2018年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务有限公司100%股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 根据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规及规范性文件的要求，保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>	<p>2018年12月17日</p>	<p>持续履行</p>	
<p>资产重组所作承诺</p>	<p>南昌中环互联信息服务有限公司</p>	<p>公司2018年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务有限公司100%股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 本公司保证为本次交易所披露或提供的信息均真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。本公司承诺向上市公司及相关中介机构所提供本次交易相关信息、资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提供的信息、资料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>	<p>2018年12月17日</p>	<p>持续履行</p>	<p>经公司2019年5月17日召开的第九届董事会第三十六次会议审议通过，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项，该等承诺相应终止。</p>
<p>资产重组所作承诺</p>	<p>曹杪杪；陈彬；共青城华同瑞融投资管理合伙企业（有限合伙）；共青城基业长青投资合伙企业（有限合伙）；广州独角兽股权投资基金合伙企业（有限合伙）；郭林生；刘持彬；刘持海；刘鹏；马天佑；秦帅辉；深圳市同泽投资顾问有限公司；唐山协兴投资合伙企业（有限合伙）；同</p>	<p>公司2018年拟发行股份及支付现金购买南昌中环互联信息服务有限公司100%股权并募集配套资金所做承诺</p>	<p>交易对方关于提供资料真实、准确、完整的承诺： 1. 根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等法律、法规及规范性文件的要求，本承诺人保证为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整；保证上述信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2. 本承诺人声明向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实的、原始的书面资料或副本资料，该等资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，系准确和完整的，所有文件的签名、印章均是真实的，并无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3. 本承诺人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，无任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4. 在参与本次交易期间，本承诺人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和深交所的有关规</p>	<p>2018年12月17日</p>	<p>持续履行</p>	

聚庐山（深圳）投资中心（有限合伙）；涂叶飞；新余高新区瑞融投资中心（有限合伙）；熊衍贵；余太昌；周卫春	定，及时向我爱我家披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 5. 本承诺人保证，如违反上述承诺及声明，对由此而引发的相关各方的全部损失将愿意承担个别和连带的法律责任。			
承诺是否及时履行	是			
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用			

注：自2018年4月27日起，公司中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司简称相应由“昆百大”变更为“我爱我家”。

四、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新增的承诺事项及其履行情况

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组所作承诺	我爱我家及其董事、监事、高级管理人员；交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行企业股权管理合伙企业（有限合伙）、田春杉、南通沃富金信股权投资合伙企业（有限合伙）、珠海横琴麦伽玖创投资中心（有限合伙）、上海唯猎创业投资中心（有限合伙）	公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海规划企业有限公司 100% 股权所做承诺	关于提供信息真实性、准确性和完整性的承诺： 1. 本次交易所提供的所有材料与信息真实、准确和完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就所提供材料和信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2. 如本次交易所披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在我爱我家拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送其身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未报送其身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，其锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2019年4月16日、2019年4月10日	履行完毕	经公司 2019 年第一次临时股东大会批准，公司于 2019 年 5 月 20 日完成标的资产转让给我爱我家房地产经纪的工商变更登记手续；并于 2019 年 5 月 31 日完成标的公司交割。该承诺已履行完毕。
资产重组所作承诺	我爱我家控股股东信息西藏太和先机投资管理有限公司；我爱我家及太和先机实际控制人	公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海规划企业有限公司 100% 股权所做承诺	减少和规范关联交易的承诺： 1. 谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。 2. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用我爱我家及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求我爱我家及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形	2019年4月16日、2019年4月10日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

	谢勇； 参与业绩承 诺的交易对 方谢照、黄 磊、胡洋、湖 南玖行		式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与我爱我家及其子公司的关联交易；对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害我爱我家及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给我我爱我家或其子公司造成的一切损失承担赔偿责任。 上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有我爱我家股份及依照有关规定被认定为我爱我家关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。			
资产重组时所作承诺	谢勇； 太和先机； 参与业绩承 诺的交易对 方谢照、黄 磊、胡洋、湖 南玖行	公司 2019 年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司 100%股权所做承诺	避免同业竞争的承诺： 1. 谢勇及太和先机承诺，其单独控制的及/或其作为控股股东/实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。将不利用我爱我家股东的身份，进行其他任何损害我爱我家及其子公司权益的活动。 2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与我爱我家及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务。其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与我爱我家及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动。 3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保我爱我家及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；如其及相关企业从任何第三者获得的任何日常业务经营机会与我爱我家及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知我我爱我家，并尽力将该等商业机会让与我爱我家及其子公司；如我爱我家认定其或其投资或者控制的相关企业正在或将要从事的业务与我爱我家及其子公司存在同业竞争，其及其投资或者控制的其他企业将进行减持直至全部转让相关企业持有的有关资产和业务；如其及其控制的其他企业与我爱我家及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑我爱我家及其子公司的利益。 其对因违反上述承诺及保证而给我我爱我家造成的经济损失承担赔偿责任。 除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，上述承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成上述承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在承诺函项下其它承诺及保证的效力。	2019年4月16日、2019年4月10日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所	参与业绩承 诺的交易对 方谢照、黄	公司 2019 年支付现金购买湖	业绩承诺与补偿： 业绩承诺的补偿义务人谢照、黄磊、胡洋、湖南	2019年4月16日	36个月	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

作承诺	磊、胡洋、湖南玖行	南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	玖行承诺,自2019年1月1日起,蓝海购截至2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日实现的扣除非经常性损益后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于7,000万元、15,000万元及24,000万元。若蓝海购业绩补偿年度实现的累积实际净利润数低于上述当年累积承诺净利润数的,则补偿义务人向我我爱我家房地产经纪进行补偿。			
资产重组时所作承诺	交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、田春杉、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎	公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	持有标的资产合法、完整、有效性的承诺: 1. 蓝海购不存在股东出资不实、抽逃出资以及其他影响其合法存续、正常经营的情况。 2. 承诺人作为蓝海购的股东,合法、完整、有效地持有蓝海购股权;不存在代其他主体持有或委托他人持有蓝海购股权的情形。承诺人依法有权处置该部分股权。该部分股权产权清晰,不存在抵押、质押等权利限制的情形,不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形。 3. 在本次交易实施完成前,承诺人将确保标的资产产权清晰,不发生抵押、质押等权利限制的情形,不发生涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的其他情形。 如果上述承诺不实,承诺人愿意承担相应的法律责任。	2019年4月10日	履行完毕	截至2019年5月31日,标的公司交割已经完成,标的资产已过户至我爱我家房地产经纪名下。该承诺已履行完毕。
资产重组时所作承诺	谢勇;太和先机;交易对方谢照、黄磊、胡洋、湖南玖行、田春杉、南通沃富、麦伽玖创、上海唯猎	公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	保证上市公司独立性的承诺: 本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定;承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用我爱我家的资金、资产;不以我爱我家资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。	2019年4月16日、2019年4月10日	持续履行	持续履行中。截至目前,无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	我爱我家董事及高级管理人员;谢勇;太和先机	公司2019年支付现金购买湖南蓝海购企业策划有限公司100%股权所做承诺	公司重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺: 我爱我家董事及高级管理人员承诺,不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,不采用其他方式损害公司利益;对本人的职务消费行为进行约束;不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动;由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩;本承诺函出具日后至公司本次重大资产重组实施完毕前,若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的,承诺人届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的,将依法承担补偿责任。 谢勇、太和先机承诺,不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。如违反上述承诺给公司或者股东造成损失的,承诺人将依法承担补偿责任。	2019年4月16日	持续履行	持续履行中。截至目前,无违反承诺情形。
承诺是否及时履行			是			
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划			不适用			

五、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。

六、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

七、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

八、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。

九、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

本报告期，公司未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期及披露索引
公司及子公司发生诉讼、仲裁事项 632 件。主要涉及房屋买卖、租赁服务合同纠纷、居间合同纠纷、侵权责任纠纷、房管委托纠纷、房管租赁纠纷、不当得利纠纷、商品房代理销售纠纷、特许经营合同纠纷、劳动争议、物业服务、建设工程合同纠纷等。	9,042.50 万元 (其中, 被诉案件 410 起, 涉案金额 5,637.15 万元。起诉案件 222 起, 涉案金额 3,405.35 万元。)	否	已结案 241 件, 尚有诉讼阶段事项 363 件, 执行阶段事项 28 件。	未对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动造成重大影响。	截止报告期末, 最终判决及和解金额 2,288.50 万元。其中, 被诉案件最终判决及和解金额 288.18 万元, 实际履行金额 257.91 万元; 公司起诉追索房款、租金、服务佣金、违约金等事项的最终判决及和解金额 2,000.33 万元, 实际到账金额 608.13 万元。	不适用, 未达到临时披露标准。

十、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。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、重大关联交易

1. 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京五八信息技术有限公司及其分公司	持有公司5%以上股份的法人一致行动人	向关联人采购服务产品	采购房产网络推广服务产品	根据市场定价原则,双方协商确定	市场价格	6,257.36	51.84%	8,600	否	定期结算	不适用	2019年4月9日	《关于控股子公司2019年度日常关联交易预计的公告》(2019-031号)刊登于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn
瑞庭网络技术(上海)有限公司及其分公司					市场价格	5,170.59	42.83%	11,200	否	定期结算	不适用		
五八同城信息技术有限公司及其分公司					市场价格	643.49	5.33%	8,200	否	定期结算	不适用		
合计				--	--	12,071.44	100.00%	28,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				预计公司控股子公司我爱我家房地产经纪及其下属子公司2019年度向北京五八信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过8,600万元,实际发生额为6,257.36万元;向瑞庭网络技术(上海)有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过11,200万元,实际发生额为5,170.59万元;向五八同城信息技术有限公司及其分公司采购房产网络推广服务产品的关联交易额不超过8,200万元,实际发生额为643.49万元。报告期内,公司向关联人采购服务产品的定价原则、结算方式等与预计情况一致,总计发生额为12,071.44万元,未超出预计获批金额。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

注:经公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过,根据日常业务需求情况,2019年,本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司及其下属子公司拟与58集团旗下

的北京五八信息技术有限公司、瑞庭网络技术（上海）有限公司、五八同城信息技术有限公司及上述公司的分公司分别签订相关服务合同，继续向上述公司采购 anjuke.com 以及 58.com 平台的房产网络推广服务产品，预计 2019 年采购金额合计 28,000 万元。

2. 资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期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重大关联交易。

4. 关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

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

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
北京五八信息技术有限公司	持有公司5%股份以上的法人一致行动人	采购房产网络推广服务产品	否	293.61	6,257.36	6,218.10			332.87
昆明吴井房地产开发有限公司	本公司的联营企业	应收代理服务费用	否	459.79					459.79
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		有利于促进公司生产经营，促进交易的达成，实现双方共赢发展。							

5. 其他重大关联交易

适用 不适用

关于关联方所持控股子公司少数股权转让的事项

昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖房地产”）是本公

司全资子公司云南百大房地产有限公司与本公司关联方华夏西部经济开发有限公司（以下简称“华夏西部”）的共同投资企业，其注册资本为5,000万元，其中，云百大地产持有其3,000万元出资计60%的股权，华夏西部持有其2,000万元出资计40%的股权。为减少因关联方共同投资而形成的关联交易，双方协商拟由云百大地产收购华夏西部所持野鸭湖房地产40%少数股权，该事项已经公司2019年2月18日召开的第九届董事会第二十八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。此后，鉴于本次交易的相关交易事项需进一步补充、完善，经与各方沟通后，综合考虑各项因素，经公司2019年3月4日召开的第九届董事会第二十九次会议公司审议批准，公司决定暂停本次交易，并取消拟审议本次交易的2019年第一次临时股东大会。

后为彻底解决野鸭湖房地产因关联方共同投资而形成的关联交易，华夏西部拟将其持有的野鸭湖房地产40%的股权以24,000万元的转让价款转让给本公司非关联方苏州中尧物业管理有限公司。经本公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议同意，云百大地产同意放弃对上述野鸭湖房地产40%股权享有的优先购买权。上述转让完成后，野鸭湖房地产仍为本公司的控股子公司，云南百大房地产有限公司仍持有其60%股权，苏州中尧物业管理有限公司持有其40%股权。该事项具体内容详见公司于2019年4月9日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于全资子公司放弃其控股子公司少数股权转让优先购买权暨关联交易的公告》（2019-032号）等相关公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2019年度日常关联交易预计事项	《关于控股子公司2019年度日常关联交易预计的公告》（2019-031号）	2019年4月9日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
关于关联方所持控股子公司少数股权转让的事项	《第九届董事会第二十六次会议决议公告》（2019-001号）	2019年1月8日	
	《关于全资子公司就收购其控股子公司少数股东股权签署股权转让意向协议暨关联交易的公告》（2019-003号）		
	《第九届董事会第二十八次会议决议公告》（2019-012号）	2019年2月19日	
	《关于全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-013号）		
	《关于召开2019年第一次临时股东大会的通知》（2019-014号）	2019年3月5日	
	《第九届董事会第二十九次会议决议公告》（2019-018号）		
	《关于取消2019年第一次临时股东大会并暂停全资子公司收购其控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》（2019-019号）		

	《关于对深圳证券交易所关注函及中国证券监督管理委员会云南监管局问询函回复的公告》(2019-020号)		
	《第九届董事会第三十二次会议决议公告》(2019-023号)	2019年4月9日	
	《关于全资子公司放弃其控股子公司少数股权转让优先购买权暨关联交易的公告》(2019-032号)		

6. 其他关联交易

(1) 增资入股上海亦我信息技术有限公司事项

经公司 2019 年 1 月 24 日召开的第九届董事会第二十七次会议审议通过，本公司以现金出资人民币 1,777.7778 万元认购上海亦我信息技术有限公司（以下简称“上海亦我”）新增注册资本人民币 1.3374 万元。鉴于本次增资前，上海亦我的股东之一上海瑞家信息技术有限公司（以下简称“上海瑞家”）与本公司持股 5%以上股份的股东五八有限公司均受同一实际控制人控制，本公司本次增资入股上海亦我构成与上海瑞家的关联方共同投资。报告期内，上述增资款已全部支付，工商变更登记手续已于 2019 年 3 月 21 日办理完成。上述增资完成后，上海亦我的注册资本由人民币 12.0370 万元增至人民币 13.3744 万元，其中，本公司持有其 9.9997%的股权。该事项具体内容详见公司于 2019 年 1 月 25 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《第九届董事会第二十七次会议决议暨增资入股上海亦我信息技术有限公司关联交易公告》（2019-007 号）

(2) 公司发生的其他关联交易详见本报告第十节财务报告之“十二、关联方及关联交易”之“5. 关联交易情况”。

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

报告期主要租入情况：

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

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

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

④经公司2003年6月28日召开的2002年度股东大会同意，本公司将位于昆明市东风西路99号（现已变更为东风西路1号）的固定资产新纪元广场B座商场分割为若干个销售单位进行出售，再由本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。鉴于昆明百货大楼商业有限公司于2009年年末后陆续与资产持有方商签的租赁合同期限已于2015年末到期，经商业公司与资产持有方沟通，形成租赁方案提交该物业最高权力机构业主大会投票表决同意后，经本公司2016年12月9日召开的第八届董事会第四十九次会议审议通过，商业公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额4,600万元（含税）继续租赁新纪元广场B座产权商场进行商业零售经营，新纪元广场B座产权商场总面积为20,173.52平方米，租赁期限六年，六年预计合计支付租金总额27,600万元。本报告期昆明百货大楼商业有限公司实际支付租金2,101.08万元。

⑤经公司2005年12月29日召开的第五届董事会第九次会议审议通过，公司将全资子

公司家电公司用于商业经营的昆明新纪元广场停车楼1-2层商场（以下简称“C座产权商场”）分割为429个单位销售，再由家电公司按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理，租赁期限为6年。上述售后返租于2011年12月31日到期后，家电公司与C座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至2015年12月31日。在上述租赁合同到期后，家电公司与C座产权商场业主委员会就续租事宜进行反复沟通谈判，形成最终租赁方案。经本公司2017年8月24日召开的第九届董事会第三次会议审议通过，家电公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》，以年租金总额1,073.66万元（含税）继续租赁C座产权商场进行家电零售经营，租赁期限六年，自2016年1月1日起至2021年12月31日止。六年预计合计支付租金总额6,441.96万元。本报告期昆明百货大楼（集团）家电有限公司实际支付租金536.68万元。

⑥本公司的全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司分别与资产持有方商签租赁合同，其中，租赁新都会购物中心954个销售单位（面积合计11,366.30平方米），本报告期确认租金997.36万元；租赁百大国际派（又名百大·悦尚西城）商业中心498个销售单位（面积合计4,391.16平方米），本报告期确认租金649.22万元。

报告期主要出租情况：

①经公司2017年11月3日召开的第九届董事会第七次会议审议通过，本公司全资子公司商业管理公司从新百房地产租赁的百大国际派A座写字楼部分房屋（面积为35,351.83平方米）及200个车位转租给昆明高新区孵化器管理中心作为经营办公使用。并于2017年2月28日与昆明高新技术产业开发区孵化器管理中心签订《房屋租赁合同》，租赁期限10年，自2017年3月1日至2027年2月28日止，上述物业10年合计租金预计约为29,293.3748万元。商业管理公司报告期内实现租金收入1,260.54万元。

②本公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计24,801.42平方米），报告期内实现出租收入2,380.53万元；

③本公司全资子公司昆明新西南商贸有限公司对外出租新西南广场地下二层至地上七层（面积合计72,706.24平方米），报告期内实现出租收入2,108.00万元；

④本公司子公司昆明创卓商贸有限责任公司对外出租昆明走廊一期地上一至四层的65间商铺及地下首层的136间商铺（面积合计4,546.42平方米），报告期内实现出租收入148.39万元；

⑤本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租百大国际派（又名百

大·悦尚西城)商业中心(面积合计15,769.30平方米),报告期实现出租收入245.16万元;对外出租新都会购物中心,报告期实现出租收入232.72万元。

⑥本公司全资子公司昆明百大集团商业管理有限公司对外出租大理泰业国际广场商业综合楼(面积合计75,510.00平方米),报告期实现出租综合收入3,872.13万元。

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

2. 重大担保

(1) 担保情况

单位:万元

公司及其子公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		0		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		0		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		0		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百货大楼商业有限公司	2017年3月17日公告编号:2017-025号 2018年1月4日公告编号:2018-002号	10,000.00	2017年12月27日	0.00 注1	抵押担保 连带责任保证担保	1年	是	否
云南百大新百房地产有限公司	2015年11月6日公告编号:2015-097号	24,000.00	2015年12月25日	8,000.00 注2	抵押担保 连带责任保证担保	4年	否	否
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号:2016-013号	13,000.00	2016年4月7日	0.00 注3	抵押担保 连带责任保证担保	3年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号:2018-038号; 2018年7月4日公告编号:2018-078号;	80,000.00	2018年6月29日	0.00 注4	连带责任保证担保	1年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号:2018-038号; 2018年7月27日公告编号:2018-090号;	80,000.00	2018年7月25日	20,000.00 注5	连带责任保证担保	1年	否	否

昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2018年4月26日公告编号: 2018-038号; 2018年12月19日公告编号: 2018-123号;	10,000.00	2018年12月14日	4,500.00 注6	抵押担保 连带责任保 证担保	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2018年4月26日公告编号: 2018-038号; 2019年1月12日公告编号: 2019-004	80,000.00	2019年1月5日	30,000.00 注7	连带责任保 证担保	1年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2018年4月26日公告编号: 2018-038号; 2019年1月12日公告编号: 2019-004	10,000.00	2019年1月9日	2,000.00 注8	连带责任保 证担保	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号; 2019年6月25日公告编号: 2019-066号	15,000.00	2019年6月20日	7,800.00 注9	抵押担保 连带责任保 证担保	3年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号	12,000.00		0.00 注10				
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号	143,600.00		0.00 注10				
昆明百大新纪元大酒店有限公司	2019年4月9日公告编号: 2019-029号	900.00		0.00 注10				
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			171,500.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				39,800.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			285,500.00	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				72,300.00
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	2016年3月11日公告编号: 2016-013号	13,000.00	2016年4月7日	0.00 注3	抵押担保	3年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2017年3月17日公告编号: 2017-025号 2018年1月4日公告编号: 2018-002号	10,000.00	2017年12月27日	0.00 注1	抵押担保	1年	是	否
昆明百货大楼商业有	2019年4月9	0.00	2019年6月20	0.00	抵押担保	3年	否	否

限公司	日公告编号： 2019-029号； 2019年6月25 日公告编号： 2019-066号		日	注9				
昆明百货大楼商业有 限公司	2019年4月9 日公告编号： 2019-029号；	7,000.00		0.00 注11				
昆明百货大楼(集团) 家电有限公司	2019年4月9 日公告编号： 2019-029号；	6,000.00		0.00 注11				
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		13,000.00		报告期内对子公司担保实 际发生额合计(C2)				0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度 合计(C3)		13,000.00		报告期末对子公司实际担 保余额合计(C4)				0.00
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)		184,500.00		报告期内担保实际发生额 合计(A2+B2+C2)				39,800.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		298,500.00		报告期末实际担保余额合 计(A4+B4+C4)				72,300.00
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				7.51%				
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)				72,300.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				0				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				72,300.00				
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任 的情况说明(如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)				无				

公司担保情况说明:

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

注1:本公司及子公司西藏云禾商贸有限责任公司(以下简称“西藏云禾”)为商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行的综合授信额度提供连带责任担保及抵押担保,经董事会及股东大会批准的额度为10,000万元,实际签订的保证合同金额为7,800万元,截止期末该笔债务已还清,担

保已解除。

注2：本公司为全资子公司新百房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“百大·悦尚西城”项目开发借款24,000万元提供抵押担保及连带责任保证担保，截止期末实际承担的担保为8,000万元。

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

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

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

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

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

注8：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2018年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过16.7亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。在该担保额度范围内，公司与中信银行昆明分行签署最高额保证合同，保证金额4,000万元；公司子公司家电公司与中信银行昆

明分行签署借款合同，借款金额2,000万元，本公司及子公司昆明新西南商贸有限公司为上述借款提供抵押担保与连带责任保证担保。截止期末，实际承担的担保责任为2,000万元。

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

注10：公司拟根据子公司经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

注11：公司拟根据子公司之间经营业务开展的资金需求，为其2019年度的新增债务融资提供担保，担保总额度不超过18.45亿元，该担保额度子公司之间可以互相调剂使用。截止期末，该笔担保未实际发生。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期内无违规对外担保情况。

3. 其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1. 重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位。

否

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

2. 履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3. 履行其他社会责任情况

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

(1) 依托“我爱我家公益基金会”在公司内持续开展爱心帮扶工作。2019年上半年北京我爱我家房地产经纪有限公司爱家基金共资助31位员工，共计资助69.31万元。云南区域公司通过多方渠道筹集资金，先后成立了“心连心”爱心救助委员会、“新长城助学基金”，通过多种途径救助帮扶癌症、患病住院、家属过世、特困学生等人员，截止2019年6月30日，共救助37人次，发放帮扶金5.43万元，“心连心”基金累计发放帮扶金93.30万元。

(2) 以实际行动积极履行社会责任，2019年上半年，我爱我家各城市公司持续开展关爱残疾、老人、贫困特殊人群和贫困地区学生等各类实践活动，积极参与政府组织的相关爱心公益行动。2019年4-5月，我爱我家杭州公司与杭州西湖区区委前往贵州省黔东南州凯里市、镇远县对接对口帮扶工作，实地考察镇远县杭州西湖实验小学、两路口卫生服务中心项目、党群服务中心、留守儿童之家和扶贫车间，并走访慰问了移民搬迁贫困户，为镇远县捐赠爱心款项40万元；我爱我家杭州公司参与杭州健康学校“关爱特教，筑梦童行”公益活动；我爱我家上海公司开展“爱心接力，夏日送清凉”我爱我家欢迎你进店休息公益活动和“以家之名，为爱出发”每月固定一次志愿者走进敬老院志愿者活动；我爱我家南京公司与江苏省妇女儿童福利基金会合作参与希望小学支教活动，并联合中信银行、教育培训机构及社区，每月定期开展线下教育置业知识公益大讲堂活动；我爱我家无锡公司2019年上半年组织了9场公益活动，其中社区公益8场，其他公益类（儿童特殊学校）1场，参与员工人数300人；我爱我家太原公司每周四持续开展“爱家日”公益活动，2019年上半年走进社区69次，旨在维护社区的公共设施和环境，为住户创造宜居社区。

(3) 在客户和消费者权益保护方面，我爱我家杭州公司于2019年5月推出“品质服务十大承诺”，从客户最为关心的地方出发，签约的风险、房屋欠费、放款时效、枉跑、投诉处理等做出服务承诺；我爱我家太原公司响应国家政策，继续坚持“真实房源，透明交易”的项目，旨在整治行业乱象，缔造行业尊严，提升服务品质、保障交易安全。

(4) 2019年6-7月，公司组织开展了高考助力站公益服务系列活动，本次活动覆盖

考生和家长等人数达一千多万人，从线上线下两个方向展开，全国15个城市3000多家门店均参与了高考助力站，免费提供就近接送考生等公益服务。

十七、其他重大事项的说明

1. 关于开展战略合作事项

(1) 与微软（中国）有限公司进行战略合作

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

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

(2) 与中国移动通信集团北京有限公司进行战略合作

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

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

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

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

该事项具体内容详见公司2019年4月13日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于与广发银行股份有限公司北京分行、中国人寿保险股份有限公司北京市分公司、

中国人寿财产保险股份有限公司北京市分公司签署《战略合作协议》的公告》(2019-036号)。

2. 与公司 2017 年发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的相关进展情况

(1) 关于募集资金使用完毕及注销募集资金专户的情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948号)核准,截至2018年2月5日,本公司实施完成了发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。在本次交易中,公司向控股股东西藏太和先机投资管理有限公司等3名特定投资者非公开发行股份募集配套资金总额为1,659,999,991.70元,扣除发行费用后,募集资金净额为1,620,899,991.70元。本公司对募集资金实行专户存储,相关各方签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。

鉴于公司募集资金已按募集用途全额支付了该次交易的股权转让款及中介机构服务费。2019年1月11日,公司已将截至该日的募集资金专用账户的结余资金1,733,407.16元(主要为利息收入)转入公司基本账户,募集资金专户余额为零。同时,公司完成了对募集资金专用账户的销户处理,相关各方就本次募集资金事项签订的《募集资金专户存储三方监管协议》已履行完毕。

该事项具体内容详见公司2019年1月15日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于募集资金使用完毕及注销募集资金专户的公告》(2019-005号)。

(2) 关于重大资产重组之2018年度业绩承诺实现情况

根据公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案及与本次交易相关的业绩承诺补偿协议及其补充协议,本次交易之业绩承诺的补偿义务人承诺,自2017年1月1日起,本次交易标的公司北京我爱我家房地产经纪有限公司截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于5亿元、11亿元及18亿元。我爱我家房地产经纪各利润补偿年度的实际净利润由双方认可的本公司届时聘请的具有证券业务资格的会计师事务所出具《专项审核报告》予以确定。若自2017年1月1日起,我爱我家房地产经纪截至2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日实现的实际累积净利润数低于当年累积净利润预测数的,则补偿义务人当年应对本公司予以补偿。

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于重大资产重组业绩承诺实现情况说明的审核报告（2018年度）》（安永华明(2019) 专字第60467384_A02号），截至2018年12月31日，我爱我家房地产经纪2017年度和2018年度实现的经审计的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润为115,689.48万元，已完成业绩承诺的补偿义务人作出的2018年度业绩承诺。

该事项具体内容详见公司2019年4月9日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组之2018年度业绩承诺实现情况的公告》（2019-028号）。

3. 关于会计政策变更的事项

经本公司2019年4月7日分别召开的第九届董事会第三十二次会议和第九届监事会第十八次会议同意，按照财政部发布的通知及新修订的企业会计准则的规定和要求，公司结合具体情况对相关原会计政策进行相应变更。变更日期根据财政部上述通知及上述企业会计准则规定的起始日期执行。

经本公司2019年8月25日分别召开的第九届董事会第三十九次会议和第九届监事会第二十三次会议同意，按照财政部2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），公司结合具体情况对相关原会计政策进行相应变更，于上述文件规定的起始日按照规定的一般企业财务报表格式编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

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

4. 关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的事项

本公司及下属子公司目前可用于进行证券及理财产品投资的自有闲置资金投资总金额为250,000万元，投资期限至2019年6月30日止。经公司2019年4月7日召开的第九届董事会第三十二次会议审议通过，在上述250,000万元证券及理财产品投资额度到期后，公司及下属子公司拟继续使用自有闲置资金进行证券及理财产品投资，投资总额度增加至不超过人民币500,000万元，投资期限自公司2018年年度股东大会审议通过该投资额度之日起至下一次投资额度审批或调整的股东大会召开之日止。该证券及理财产品投资事项已经公司2019年4月30日召开的2018年年度股东大会批准。

该事项具体内容详见公司2019年4月9日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的公告》（2019-030号）。

5. 关于终止重大资产重组的事项

公司于2018年12月17日召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于〈公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案〉的议案》、《关于公司与交易对方签订〈关于南昌中环互联信息服务股份有限公司之发行股份及支付现金购买资产框架协议〉的议案》等涉及重大资产重组的相关议案。本次重大资产重组事项尚需在相关审计、评估等工作完成后提交公司董事会再次审议，并经股东大会审议通过后，报中国证券监督管理委员会核准。重组预案披露后，在经过深入、专业、全面的调研基础上，交易各方认真坦诚的交换了各自的意见和想法。虽经认真磋商，交易各方对各种因素重新评估，最终未能就本次发行股份及支付现金购买标的资产事项的核心交易条款达成一致意见。公司始终坚持全体投资者利益至上，坚持积极的业务扩张和稳健的财务经营协调统一的发展策略，经审慎决定并与交易对方协商一致，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项。本公司2019年5月17日召开的第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于终止重大资产重组事项的议案》。

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

6. 关于2018年度权益分派实施情况

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

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

该事项具体内容详见公司分别于2019年5月6日和2019年6月12日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的《2018年年度股东大会决议公告》(2019-052号)和《2018年年度权益分派实施公告》(2019-065号)。

十八、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(截至2019年6月30日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,067,289,103	45.31%				-509,538,626	-509,538,626	557,750,477	23.68%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,067,289,103	45.31%				-509,538,626	-509,538,626	557,750,477	23.68%
其中：境内法人持股	828,610,560	35.18%				-449,073,752	-449,073,752	379,536,808	16.11%
境内自然人持股	238,678,543	10.13%				-60,464,874	-60,464,874	178,213,669	7.57%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,288,211,748	54.69%				509,538,626	509,538,626	1,797,750,374	76.32%
1、人民币普通股	1,288,211,748	54.69%				509,538,626	509,538,626	1,797,750,374	76.32%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,355,500,851	100%						2,355,500,851	100%

(1) 股份变动的的原因

①结合西藏太和先机投资管理有限公司在2014年非公开发行和2017年重大资产重组期间作出的锁定期安排及天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司在2017年重大资产重组期间作出的锁定期安排，鉴于相关锁定期已届满，报告期内，上述3名股东提出解除限售申请，并于2019年2月1日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成解除限售的变更登记手续，解除限售股份上市流通日为2019年2月11日。本次解除限售股份合计419,793,731股，

从而导致公司有限售条件股份减少 419,793,731 股，无限售条件股份相应增加 419,793,731 股。上述解除限售情况详见公司 2019 年 1 月 31 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组及非公开发行部分限售股份解除限售的提示性公告》（2019-010 号）。

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

上述解除限售情况详见公司 2019 年 5 月 9 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于重大资产重组部分限售股份解除限售的提示性公告》（2019-053 号）。

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

(2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

(4) 股份回购的实施进展情况

适用 不适用

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

(5) 采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

截至2019年6月30日，公司累计以集中竞价交易方式回购公司股份34,863,973股，根据企业会计准则相关规定，上述回购的股份属于库存股，无权参与利润分配，在计算基本每股收益时予以扣除。

(7) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2. 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
西藏太和先机投资管理有限 公司	411,029,689	294,175,756	0	116,853,933	太和先机认购的公司 2014 年非公开发行股份9,000万股于2015年4月24日上市，其承诺上市之日起36个月内不转让。	鉴于限售期限已届满，太和先机认购的 2014 年非公开发行股份 9,000 万股及孳息股份合计 294,175,756 股于2019年2月1日解除限售，于2019年2月11日上市流通。
					太和先机认购的公司2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股于2018年2月5日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起36个月内不进行转让。	太和先机认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 89,887,641 股及孳息股份合计 116,853,933 股拟于2021年2月5日解除限售。
刘田	51,689,775	22,152,760	0	29,537,015	作为公司 2017 年重大资产重组参与业绩承诺的交易对方，刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、	刘田所持第二期 30%限售股份 22,152,760 股于 2019 年 5 月 10 日解除限售，于 2019 年 5 月 13 日上市流通。

张晓晋	41,932,807	17,971,202	0	23,961,605	新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌承诺，其通过本次交易取得的股份自2017年12月29日上市之日起12个月内不转让。	张晓晋所持第二期30%限售股份17,971,202股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
李彬	41,932,807	17,971,202	0	23,961,605	同时，自上述锁定期届满后，分三期解禁。	李彬所持第二期30%限售股份17,971,202股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)	25,154,690	10,780,581	0	14,374,109	①在业绩承诺期间第一年应补偿金额确定后，锁定股份可解禁30%；	茂林泰洁所持第二期30%限售股份10,780,581股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)	25,154,690	10,780,581	0	14,374,109	②在业绩承诺期间第二年应补偿金额确定后，可再解禁30%；	新中吉文所持第二期30%限售股份10,780,581股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
达孜时潮投资管理有限公司	18,010,672	7,718,859	0	10,291,813	③在业绩承诺期间第三年应补偿金额确定后，剩余的40%全部解禁。	达孜时潮所持第二期30%限售股份7,718,859股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
陆斌斌	4,470,154	1,915,780	0	2,554,374		陆斌斌所持第二期30%限售股份1,915,780股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
徐斌	1,096,971	470,130	0	626,841		徐斌所持第二期30%限售股份470,130股于2019年5月10日解除限售，于2019年5月13日上市流通。
天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)	190,023,202	0	0	190,023,202	作为公司2017年重大资产重组不参与业绩承诺的交易对方，东银玉衡和瑞德投资承诺，其通过本次交易取得的股份自2017年12月29日上市之日起36个月内不转让。	拟于2020年12月29日解除限售，解除限售数量为190,023,202股。
上海福翌投资咨询有限公司—赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)	33,619,642	0	0	33,619,642		拟于2020年12月29日解除限售，解除限售数量为33,619,642股。
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	73,033,706	0	0	海立方舟认购的公司2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份56,179,774股于2018年2月5日上市，其承诺自本次非公开发行结束之日起12个月内不进行转让。	鉴于限售期限已届满，海立方舟认购的2017年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份56,179,774股及孳息股份合计73,033,706股于2019年2月1日解除限售，于2019年2月11日上市流通。

青岛中建新城投资建设有限公司	52,584,269	52,584,269	0	0	中建新城认购的公司 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 40,449,438 股于 2018 年 2 月 5 日上市,其承诺自本次非公开发行结束之日起 12 个月内不进行转让。	鉴于限售期限已届满,中建新城认购的 2017 年重大资产重组募集配套资金非公开发行股份 40,449,438 股及孳息股份合计 52,584,269 股于 2019 年 2 月 1 日解除限售,于 2019 年 2 月 11 日上市流通。
谢勇	97,500,000	0	0	97,500,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司高管所持股份增加或解除限售。
文彬	21,082	0	0	21,082	高管锁定	
潘斯佳	9,750	0	0	9,750	高管锁定	
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	
窦岩	4,095	0	0	4,095	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任高管和监事所持股份增加或解除限售。
曹晓航	0	0	15,000	15,000	离任高管锁定	
严飞飞	0	0	1,200	1,200	离任监事锁定	
合计	1,067,289,103	509,554,826	16,200	557,750,477		

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	30,319		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0					
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,029,689	0	116,853,933	294,175,756	质押		366,180,253
五八有限公司	境内非国有法人	8.28%	195,000,000	0	0	195,000,000	-		-
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	境内非国有法人	8.07%	190,023,202	0	190,023,202	0	-		-
谢勇	境内自然人	5.52%	130,000,000	0	97,500,000	32,500,000	质押		130,000,000
刘田	境内自然人	3.13%	73,842,535	0	29,537,015	44,305,520	-		-
天津海立方舟投资管理有限公司	境内非国有法人	3.10%	73,033,706	0	0	73,033,706	质押		73,030,000

张晓晋	境内自然人	2.54%	59,904,009	0	23,961,605	35,942,404	-	-
李彬	境内自然人	2.33%	54,838,409	-5,065,600	23,961,605	30,876,804	-	-
青岛中建新城投资建设有限公司	境内非国有法人	2.23%	52,417,869	-166,400	0	52,417,869	-	-
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	境内非国有法人	2.00%	47,057,966	-53,954,912	0	47,057,966	质押	27,359,900
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况(如有)	公司于2015年4月24日实施完成非公开发行A股股票方案,上述前10名普通股股东中的西藏太和先机投资管理有限公司、昆明汉鼎世纪企业管理有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前10名普通股股东。公司于2017年12月29日实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买资产事项,本次交易对方中的天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)、刘田、张晓晋、李彬因本次非公开发行股份购买资产成为公司前10名普通股股东。公司于2018年2月5日实施完成重大资产重组之非公开发行股份募集配套资金事项,上述前10名普通股股东中的天津海立方舟投资管理有限公司、青岛中建新城投资建设有限公司因认购本次非公开发行股票成为公司前10名普通股股东。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,谢勇先生和西藏太和先机投资管理有限公司为一致行动人,谢勇先生为本公司实际控制人,其控制的西藏太和先机投资管理有限公司为本公司控股股东。除此之外,上述股东之间不存在关联关系,不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前10名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
西藏太和先机投资管理有限公司	294,175,756	人民币普通股	294,175,756					
五八有限公司	195,000,000	人民币普通股	195,000,000					
天津海立方舟投资管理有限公司	73,033,706	人民币普通股	73,033,706					
青岛中建新城投资建设有限公司	52,417,869	人民币普通股	52,417,869					
昆明汉鼎世纪企业管理有限公司	47,057,966	人民币普通股	47,057,966					
刘田	44,305,520	人民币普通股	44,305,520					
桐庐岩泰投资管理合伙企业(有限合伙)	42,192,407	人民币普通股	42,192,407					
宁波子衿和达投资管理中心(有限合伙)	41,502,006	人民币普通股	41,502,006					
张晓晋	35,942,404	人民币普通股	35,942,404					
谢勇	32,500,000	人民币普通股	32,500,000					
前10名无限售条件普通股股东之间,以及前10名无限售条件普通股股东和前10名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前10名普通股股东与前10名无限售条件普通股股东部分相同,前10名普通股股东与前10名无限售条件普通股其他股东之间不存在关联关系,不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							

前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：昆明汉鼎世纪企业管理有限公司通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 19,697,966 股，通过普通证券账户持有 27,360,000 股，其合计持有公司股票 47,057,966 股。
---------------------------	---

注：（1）公司股东所持公司 5%以上股份发生的质押及解除质押情况

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

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

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

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

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

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

1. 控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

2. 实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
谢勇	董事	现任	130,000,000	0	0	130,000,000	0	0	0
	董事长	现任							
	总裁	现任							
秦岭	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
文彬	董事	现任	42,818	0	0	42,818	0	0	0
	副总裁	现任							
	董事会秘书	现任							
代文娟	董事	现任	28,136	0	0	28,136	0	0	0
	副总裁	现任							
	审计部总经理	现任							
陈立平	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
姚宁	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
徐建军	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
解萍	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
	监事会主席	现任							
高志凌	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘中锡	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张良清	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张敏	职工监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
段麟	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
潘斯佳	副总裁	现任	13,000	0	0	13,000	0	0	0
陈毅刚	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
何洋	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
	财务负责人	现任							
	财务总监	现任							
朱威	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
刘东颖	副总裁 CIO(首席信 息官)	现任	0	0	0	0	0	0	0
卢俊	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
严飞飞	原监事	离任	0	1,200	0	1,200	0	0	0
合计	--	--	130,083,954	1,200	0	130,085,154	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘中锡	监事	被选举	2019年4月30日	股东大会选举
张良清	监事	被选举	2019年4月30日	股东大会选举
严飞飞	监事	离任	2019年4月17日	工作变动原因辞职
卢俊	副总裁	聘任	2019年8月13日	董事会聘任

注：1. 鉴于严飞飞女士辞职，同时鉴于公司原监事郑小海先生因工作原因于2018年12月12日申请辞去监事职务，公司2019年4月30日召开的2018年年度股东大会采取累积投票制方式选举刘中锡先生和张良清先生为公司第九届监事会监事。

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

第九节 公司债相关情况

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

否

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

二、报告期内正在进行的公司债相关情况

经公司 2019 年 4 月 7 日召开的第九届董事会第三十二次会议同意，公司拟面向合格投资者公开发行总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）人民币公司债券。该事项具体内容详见公司 2019 年 4 月 9 日刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于公开发行公司债券预案的公告》（2019-033 号）。

本次发行公司债券事项已经公司 2019 年 4 月 30 日召开的 2018 年年度股东大会批准，并经深圳证券交易所审核通过。该事项尚需经中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1. 合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,550,673,279.33	2,212,016,534.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	33,041,678.60	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		36,274,800.00
衍生金融资产		
应收票据	1,937,918.00	5,403,390.00
应收账款	1,359,272,126.38	1,081,203,756.83
应收款项融资		
预付款项	666,708,680.34	597,418,362.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,228,875,974.75	1,157,981,852.64
其中：应收利息	11,407,820.16	21,726,292.11
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	574,615,978.35	597,058,350.09
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,525,481,953.28	2,791,102,451.08
流动资产合计	8,940,607,589.03	8,478,459,498.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		49,107,386.95
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	92,297,114.97	92,285,383.96
其他权益工具投资	31,515,715.28	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,993,622,734.37	1,993,622,734.37
固定资产	390,051,332.55	420,669,982.04
在建工程	3,028,732.75	3,067,507.51
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,317,080,046.93	1,319,554,376.91
开发支出	147,656,392.53	93,262,299.56
商誉	4,828,023,302.60	4,525,647,640.96
长期待摊费用	975,248,717.95	991,326,038.78
递延所得税资产	377,010,077.14	352,321,282.18
其他非流动资产	106,603,081.96	49,547,443.96
非流动资产合计	10,262,137,249.03	9,890,412,077.18
资产总计	19,202,744,838.06	18,368,871,575.26
流动负债：		
短期借款	1,074,686,184.98	926,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据	79,635,199.00	20,811,455.00
应付账款	331,336,581.42	347,199,476.27
预收款项	427,345,369.82	549,166,704.51
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	174,410,763.14	252,773,081.60
应交税费	900,479,283.62	899,352,750.73
其他应付款	3,249,034,241.45	3,108,868,826.13
其中：应付利息	62,998,095.92	28,596,680.76
应付股利	5,515,333.68	2,443,638.97
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,227,665,070.01	1,247,237,986.96
其他流动负债		
流动负债合计	7,464,592,693.44	7,351,410,281.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	463,000,000.00	334,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,610,880.15	3,610,272.81
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	535,909,636.17	543,877,023.26
递延所得税负债	650,780,009.95	643,326,552.83
其他非流动负债	253,150,080.00	
非流动负债合计	1,906,450,606.27	1,524,813,848.90
负债合计	9,371,043,299.71	8,876,224,130.10

所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,548,279,170.55	5,548,279,170.55
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	273,796,404.96	205,274,532.92
专项储备		
盈余公积	100,098,709.63	100,098,709.63
一般风险准备		
未分配利润	1,549,460,012.43	1,397,079,142.49
归属于母公司所有者权益合计	9,627,160,225.16	9,406,257,483.18
少数股东权益	204,541,313.19	86,389,961.98
所有者权益合计	9,831,701,538.35	9,492,647,445.16
负债和所有者权益总计	19,202,744,838.06	18,368,871,575.26

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

2. 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	330,031,813.94	323,596,217.32
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	548,986.79	1,238,505.38
应收款项融资		
预付款项	135,726,278.34	200,009.13
其他应收款	2,141,366,680.27	2,476,149,804.48
其中：应收利息		3,033,333.33
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00
存货		

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,092,149.96	4,092,149.96
流动资产合计	2,611,765,909.30	2,805,276,686.27
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		136,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,531,150,085.32	7,473,676,137.03
其他权益工具投资	17,913,778.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	674,115,600.00	674,115,600.00
固定资产	124,687,840.63	130,193,185.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,516,073.75	3,828,364.03
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	613,930.64	944,444.18
递延所得税资产	7,553,990.59	16,722.12
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,359,551,298.93	8,282,910,452.81
资产总计	10,971,317,208.23	11,088,187,139.08
流动负债：		
短期借款	111,000,000.00	248,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	4,055,484.98	3,855,484.98
预收款项	5,686,941.83	6,420,611.17
合同负债		
应付职工薪酬	2,609,695.95	2,487,958.58
应交税费	16,400,667.35	18,944,491.56
其他应付款	507,565,873.77	394,763,298.05
其中：应付利息	61,413,598.50	27,452,658.33
应付股利	5,481,943.68	2,408,165.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,059,665,070.01	1,058,237,986.96
其他流动负债		
流动负债合计	1,706,983,733.89	1,732,709,831.30
非流动负债：		
长期借款	385,000,000.00	290,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	284,871,269.65	284,940,549.79
其他非流动负债		
非流动负债合计	672,871,269.65	577,940,549.79
负债合计	2,379,855,003.54	2,310,650,381.09
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17

专项储备		
盈余公积	88,267,873.96	88,267,873.96
未分配利润	435,208,772.29	621,283,325.59
所有者权益合计	8,591,462,204.69	8,777,536,757.99
负债和所有者权益总计	10,971,317,208.23	11,088,187,139.08

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

3. 合并利润表

单位：元

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	5,679,165,517.27	5,329,893,133.23
其中：营业收入	5,679,165,517.27	5,329,893,133.23
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,175,952,331.98	4,789,057,057.73
其中：营业成本	3,977,646,646.55	3,623,769,062.75
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	40,871,295.57	58,291,077.54
销售费用	464,197,626.91	470,961,411.13
管理费用	584,985,222.91	559,382,551.69
研发费用		
财务费用	108,251,540.04	76,652,954.62
其中：利息费用	84,160,715.42	68,573,491.63
利息收入	6,616,955.04	11,678,502.21
加：其他收益	33,890,644.91	28,424,093.63
投资收益（损失以“-”号填列）	-19,023,329.56	16,577,166.83

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,731.01	-93,764.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)		
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)	56,216,130.40	-25,954,800.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-27,508,536.76	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,311,824.63	-9,740,810.79
资产处置收益(损失以“-”号填列)	10,257.22	-5,021.84
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	545,486,526.87	550,136,703.33
加：营业外收入	16,010,806.02	10,711,489.14
减：营业外支出	8,388,473.16	7,018,578.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	553,108,859.73	553,829,614.12
减：所得税费用	157,863,788.45	187,872,431.44
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	395,245,071.28	365,957,182.68
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	395,245,071.28	365,957,182.68
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	380,897,478.98	328,712,956.55
2. 少数股东损益	14,347,592.30	37,244,226.13
六、其他综合收益的税后净额	48,947.37	-26,960,011.90
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48,944.10	-26,961,444.68
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-662.71	
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	-662.71	
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	49,606.81	-26,961,444.68
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-27,024,399.32
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额	206.65	13,554.48
9. 其他	49,400.16	49,400.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	3.27	1,432.78
七、综合收益总额	395,294,018.65	338,997,170.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	380,946,423.08	301,751,511.87
归属于少数股东的综合收益总额	14,347,595.57	37,245,658.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1641	0.1420
（二）稀释每股收益	0.1641	0.1420

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

4. 母公司利润表

单位：元

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	35,780,233.91	72,737,708.35
减：营业成本		26,288,723.24
税金及附加	4,509,055.11	5,518,886.35
销售费用	1,819,813.35	979,012.57
管理费用	23,462,103.79	12,073,971.81
研发费用		
财务费用	40,842,650.21	14,082,535.48
其中：利息费用	52,491,519.83	34,609,200.86
利息收入	13,194,468.81	21,879,686.88
加：其他收益	43,858.61	
投资收益（损失以“-”号填列）	4,407,609.57	2,653,755.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		144,472.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-841,598.57	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		85,541.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,820.37	-952.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-31,252,339.31	16,532,922.86
加：营业外收入	15,818.86	91,488.37
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,236,520.45	16,624,411.23
减：所得税费用	-7,606,548.61	4,114,873.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,629,971.84	12,509,538.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,629,971.84	12,509,538.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-23,629,971.84	12,509,538.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

5. 合并现金流量表

单位：元

项目	2019年半年度	2018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	5,669,944,919.95	5,143,918,113.08
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		
收到再保险业务现金净额		
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		6,296,584.27
收到其他与经营活动有关的现金	14,202,976,326.04	1,079,805,717.63
经营活动现金流入小计	19,872,921,245.99	6,230,020,414.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,510,525,561.90	1,707,435,337.42
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	2,968,841,749.03	2,708,791,193.02
支付的各项税费	395,601,454.51	386,907,446.29
支付其他与经营活动有关的现金	14,227,501,558.67	694,456,946.35
经营活动现金流出小计	19,102,470,324.11	5,497,590,923.08
经营活动产生的现金流量净额	770,450,921.88	732,429,491.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,116,018,412.65	3,894,460,000.00
取得投资收益收到的现金	15,646,346.78	16,789,580.11

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	475.00	2,268,703.05
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	13,421,270.00	
投资活动现金流入小计	4,145,086,504.43	3,913,518,283.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	351,737,803.03	34,583,150.15
投资支付的现金	4,083,360,292.80	5,321,014,519.12
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	251,890,001.65	
支付其他与投资活动有关的现金	13,904,219.73	421,469.98
投资活动现金流出小计	4,700,892,317.21	5,356,019,139.25
投资活动产生的现金流量净额	-555,805,812.78	-1,442,500,856.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	400,000.00	1,665,999,991.70
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	400,000.00	
取得借款收到的现金	839,736,184.98	940,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	103,396,977.96	49,852,118.23
筹资活动现金流入小计	943,533,162.94	2,655,852,109.93
偿还债务支付的现金	585,000,000.00	1,155,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,251,358.35	57,874,838.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	201,637,743.00	58,650,133.59
筹资活动现金流出小计	993,889,101.35	1,271,524,971.64
筹资活动产生的现金流量净额	-50,355,938.41	1,384,327,138.29
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	164,289,170.69	674,255,774.10
加：期初现金及现金等价物余额	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
六、期末现金及现金等价物余额	2,334,289,579.28	2,472,892,864.93

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

6. 母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年半年度	2018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	36,947,735.02	84,357,169.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,630,017,734.27	1,223,845,402.17
经营活动现金流入小计	1,666,965,469.29	1,308,202,571.51
购买商品、接受劳务支付的现金		38,610,537.92
支付给职工以及为职工支付的现金	7,593,654.59	4,588,571.78
支付的各项税费	9,309,320.20	12,520,995.04
支付其他与经营活动有关的现金	1,211,341,845.88	1,470,749,144.76
经营活动现金流出小计	1,228,244,820.67	1,526,469,249.50
经营活动产生的现金流量净额	438,720,648.62	-218,266,677.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,043,805,000.00	1,173,950,000.00
取得投资收益收到的现金	5,799,181.28	2,626,991.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	230.00	2,000,000.00
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	1,049,604,411.28	1,178,576,991.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,590.00	433,950.32
投资支付的现金	1,253,850,573.20	2,688,262,870.12
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	7,726,305.92	421,469.98
投资活动现金流出小计	1,261,585,469.12	2,689,118,290.42
投资活动产生的现金流量净额	-211,981,057.84	-1,510,541,299.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,659,999,991.70
取得借款收到的现金	100,000,000.00	162,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	1,821,999,991.70
偿还债务支付的现金	142,000,000.00	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	177,903,994.16	18,362,810.46
支付其他与筹资活动有关的现金	400,000.00	20,798,600.63
筹资活动现金流出小计	320,303,994.16	39,161,411.09
筹资活动产生的现金流量净额	-220,303,994.16	1,782,838,580.61
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	6,435,596.62	54,030,603.53
加：期初现金及现金等价物余额	323,596,217.32	182,488,756.39
六、期末现金及现金等价物余额	330,031,813.94	236,519,359.92

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

7. 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019年半年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,355,500,851.00			5,548,279,170.55	199,974,923.41	205,274,532.92		100,098,709.63		1,397,079,142.49		9,406,257,483.18	86,389,961.98	9,492,647,445.16
加：会计政策变更						68,472,927.94				-66,072,027.58		2,400,900.36		2,400,900.36
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,355,500,851.00			5,548,279,170.55	199,974,923.41	273,747,460.86		100,098,709.63		1,331,007,114.91		9,408,658,383.54	86,389,961.98	9,495,048,345.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						48,944.10				218,452,897.52		218,501,841.62	118,151,351.21	336,653,192.83
（一）综合收益总额						48,944.10				380,897,478.98		380,946,423.08	14,347,595.57	395,294,018.65
（二）所有者投入和减少资本													103,803,755.64	103,803,755.64
1. 所有者投入的普通股													400,000.00	400,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														

4. 其他												103,403,755.64	103,403,755.64
(三) 利润分配													
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													
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			5,548,279,170.55	199,974,923.41	273,796,404.96	100,098,709.63		1,549,460,012.43		9,627,160,225.16	204,541,313.19	9,831,701,538.35

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

上期金额

单位：元

项目	2018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	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44		7,775,804,894.27	264,531,456.08	8,040,336,350.35
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,625,406,879.00				5,007,296,469.99		258,811,013.07		91,279,487.77		793,011,044.44		7,775,804,894.27	264,531,456.08	8,040,336,350.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	730,093,972.00				891,642,461.80		-26,961,444.68				310,593,719.23		1,905,368,708.35	37,245,658.91	1,942,614,367.26
(一) 综合收益总额							-26,961,444.68				328,712,956.55		301,751,511.87	37,245,658.91	338,997,170.78
(二) 所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,435,219,580.80								1,621,736,433.80		1,621,736,433.80
1. 所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,435,219,580.80								1,621,736,433.80		1,621,736,433.80
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															

(三) 利润分配									-18,119,237.32		-18,119,237.32			-18,119,237.32
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配									-18,119,237.32		-18,119,237.32			-18,119,237.32
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	543,577,119.00			-543,577,119.00										
1. 资本公积转增资本（或股本）	543,577,119.00			-543,577,119.00										
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	2,355,500,851.00			5,898,938,931.79	231,849,568.39		91,279,487.77		1,103,604,763.67		9,681,173,602.62	301,777,114.99		9,982,950,717.61

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

8. 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	621,283,325.59		8,777,536,757.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-186,074,553.30		-186,074,553.30
（一）综合收益总额										-23,629,971.84		-23,629,971.84
（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										-162,444,581.46		-162,444,581.46

1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-162,444,581.46		-162,444,581.46
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,888,681,385.68	199,974,923.41	23,778,245.17		88,267,873.96	435,208,772.29		8,591,462,204.69

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

上期金额

单位：元

项目	2018 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	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15		7,286,190,922.31
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,625,406,879.00				4,997,527,579.89		23,778,245.17		79,448,652.10	560,029,566.15		7,286,190,922.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	730,093,972.00				891,642,461.80					-5,609,699.27		1,616,126,734.53
(一) 综合收益总额										12,509,538.05		12,509,538.05
(二) 所有者投入和减少资本	186,516,853.00				1,435,219,580.80							1,621,736,433.80
1. 所有者投入的普通股	186,516,853.00				1,435,219,580.80							1,621,736,433.80
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-18,119,237.32		-18,119,237.32
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或股东）的分配										-18,119,237.32		-18,119,237.32
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	543,577,119.00				-543,577,119.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	543,577,119.00				-543,577,119.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,889,170,041.69		23,778,245.17		79,448,652.10	554,419,866.88		8,902,317,656.84

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：何洋

会计机构负责人：何洋

三、公司基本情况

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

我爱我家控股集团股份有限公司的发起人昆明百货大楼创建于1959年。本公司是建国后国家兴建的第一批大型商业企业；是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日在昆明市工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码：915301002165755081。

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

2. 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：房地产经纪业务；停车服务；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；国内贸易、物资供销；进出口贸易；电子商务平台营运建设管理；建筑装修装饰工程的设计及施工；经济信息咨询；企业形象管理策划；企业营销咨询；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业、酒店业；餐饮服务；日用百货连锁经营。

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，其持有本公司17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇持有本公司5.52%的股权，谢勇合计控制本公司22.97%的股权。

4. 本公司股份变化情况

本公司1992年11月30日注册登记时的注册资本为人民币9,000万元；1993年10月由中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）83号文复审通过，批准为上市公司，向社会公开发行股票30,000,000股，发行后公司总股本为120,000,000股，并于1994年2月在深圳证券交易所挂牌交易，成为云南省首批上市公司。

1995年10月经中国证监会证监发审字（1995）第57号文批准，向全体股东配股14,400,000股，配股完成后公司总股本为134,400,000股。

2011年12月经中国证监会证监许可【2011】1976号《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》同意向西南商业大厦股份有限公司非公开发行30,128,662股，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司100%的股权，发行完成后本公司的总股本为164,528,662股。

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

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

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

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

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

根据2017年10月30日中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1948号文件核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股455,170,945股购买资产，并向特定投资者非公开发行人民币普通股186,516,853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，公司股份总数变更为1,811,923,732股。

2018年6月，根据2017年年度股东大会审议通过的2017年年度权益分派方案，按照公司总股本1,811,923,732股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增3股，合计转增543,577,119股，本次转增完成后公司总股本增加至2,355,500,851股。

5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于2019年8月25日经本公司第九届董事会第三十九次会议审议后批准报出。

6. 本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路1号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
上海公信融资担保有限公司	控股子公司	有限责任	上海市长宁区延安西路570号4楼	曹志莺	商务服务业	10,000.00	80.00	80.00	91310000574124635F
北京我爱我家房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任	北京市大兴区安定镇工业东区南二路168号	谢勇	房地产经纪业务	1,210.76	98.44	98.44	911101157001735358

注：上表仅列示至二级子公司，其中北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属 102 家子公司，昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 41 家子公司。

本期合并范围变更详见“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

2. 持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以被合并方所有者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形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司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）不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时起一直存在。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金

资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（3）分步实现企业合并

如果分步取得对子公司股权投资直至取得控制权的各项交易属于“一揽子交易”，应当将各项交易作为一项取得子公司控制权的交易，并区分企业合并的类型分别进行会计处理。

①分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

合并日应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》和合并财务报表准则的规定编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于合并方和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入合并方合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

②分步实现非同一控制下企业合并

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报表时，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策及会计期间要求保持

一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，本公司将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。如果合营方通过对合营安排的资产享有权利，并对合营安排的义务承担责任来获得回报，则该合营安排应当被划分为共同经营；如果合营方仅对合营安排的净资产享有权利，则该合营安排应当被划分为合营企业。

(1) 共同经营中，合营方的会计处理

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业中，合营方的会计处理

合营企业中，合营方应当按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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。

（3）外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“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。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表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。

10. 金融工具（自2019年1月1日起适用）

（1）金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（2）金融工具分类

（a）本公司根据其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

融资产划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；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；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

债务工具投资，其分类取决于本公司持有该项投资的商业模式；权益工具投资，其分类取决于本公司在初始确认时是否作出了以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的不可撤销的选择。本公司只有在改变金融资产的商业模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(b) 金融负债划分为以下两类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②以摊余成本计量的金融负债。

(3) 金融工具的确认依据

(a) 以摊余成本计量的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付

(b) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

在初始确认时，公司可以将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，列报为其他权益工具投资项目，并在满足条件时确认股利收入(该指定一经做出，不得撤销)。该被指定的权益工具投资不属于以下情况：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具(符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外)。

(c) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将除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。公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，将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(该指定一经做出，不得撤销)。

(d) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

本类中包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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：

①能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

(e) 以摊余成本计量的金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②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。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

(4) 金融工具的初始计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(5) 金融工具的后续计量

初始确认后，对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

①扣除已偿还的本金。

②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。

③扣除累计计提的损失准备(仅适用金融资产)。

除金融资产外，以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益，或按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

本公司在金融负债初始确认，依据准则规定将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益时，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。但如果该项会计处理造成或扩大损益中的会计错配的情况下，则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的影响金额)计入当期损益。

(6) 金融工具的终止确认

(a) 金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：

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，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。本准则所称金融资产或金融负债终止确认，是指企业将之前确认的金融资产或金融负债从其资产负债表中予以转出。

(b) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。

对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，则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，则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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的

公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，应当计入当期损益。

(7) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条a、b之外的其他情形)，则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移：

(a) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

(b) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收

益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(8) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司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。

(9) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生

的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项、合同资产以及其他流动资产中的应收票据，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信

用减值的，处于第二阶段，本公司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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合和关联方组合等为基础评估应收款项、合同资产和其他流动资产中应收票据的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

（10）金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（11）衍生金融工具

本公司使用衍生金融工具，例如以远期外汇合同、远期商品合约和利率互换，分别对汇率风险、商品价格风险和利率风险进行套期保值。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

11. 应收款项

（1）坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

（2）坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

(3) 账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据其性质、特点划分为不同应收款项组合，以应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备采用账龄分析法及比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的标准为大于（含）100万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	资产负债表日，对于单项金额重大（单项金额重大的标准为大于（含）100万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；对有确凿证据表明并经单独测试后未发生减值的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备；其余并入组合按账龄分析法计提坏账准备。

② 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	以账龄为信用风险组合的划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付款项计提比例(%)
1年以内（含1年）	3.00-5.00	5.00	
1-2年	10.00	10.00	10.00
2-3年	20.00-30.00	20.00	20.00
3年以上	30.00-100.00	30.00-100.00	30.00-100.00
3-4年	30.00	30.00	30.00
4-5年	50.00	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	对有确凿证据表明未发生减值或可收回性与账龄组合存在明显差异的单项金额非重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。
坏账准备的计提方法	个别认定法

④考虑到合并北京我爱我家房地产经纪有限公司之后，公司各业务板块间应收账款、其他应收款回收风险的差异，对押金保证金采用不同的坏账会计估计进行计提。

商业地产零售租赁板块：押金保证金划分入账龄分析组合，按照账龄分析组合计提坏账。

房产经纪业务：押金保证金划分入余额百分比组合，按照4%-5%的余额比例计提坏账。

金融业务：押金保证金按照金额大小，划分入单项金额虽不重大但单项计提坏账准备组合或单项金额重大并单项计提坏账准备组合。

⑤并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

本公司合并范围内各公司的应收款项，采用单独减值测试方法计提坏账，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备；如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

⑥应收票据坏账准备的计提方法

对应收票据，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

12. 存货

(1) 存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

质量保证金：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内物质量问题时，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) 发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

(4) 存货的盘存制度

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。

13. 持有待售资产

(1) 确认标准

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①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；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

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。

(2) 会计处理

本公司对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别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。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别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予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别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。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。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本公司制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

14. 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

(1) 共同控制及重大影响的判断标准

①重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

②共同控制，是指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。

(2) 长期股权投资的初始计量

①本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）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，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

A. 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日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。

B. 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

C. 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

D. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合

并成本。

②除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第37号—金融工具列报》的有关规定确定。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

（3）长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

①本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

②本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。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；长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵

销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第20号——企业合并》及《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司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。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位除净损益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所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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和已出租的建筑物。

（1）投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

（2）投资性房地产初始计量

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

(3) 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

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

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

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

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

(4) 投资性房地产的转换

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

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

16. 固定资产

(1) 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

①外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②自行建造固定资产的成本，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投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的

有关规定确定。

(3) 固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋建筑物、运输设备、机器设备、办公及电子设备、装修改造等。

(4) 固定资产折旧

① 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20-35年	5	2.71-4.75
运输设备	年限平均法	3-12年	5	7.92-31.67
机器设备	年限平均法	5-10年	5	9.5-19.00
办公及电子设备	年限平均法	3-10年	5	9.5-31.67
装修改造	年限平均法	5年		20.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

②对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

(5) 固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装

修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

17. 在建工程

(1) 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

19. 无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- A. 符合无形资产的定义。
- B. 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- C. 该资产的成本能够可靠计量。

②无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

A. 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号——借款费用》可予以资本化

的以外，在信用期间内计入当期损益。

B. 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

C. 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- a. 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。
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- c. 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，证明其有用性。
- d. 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。
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

D. 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第16号——政府补助》、《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

③无形资产的后继计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。其使用寿命按下列标准进行估计：

A. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

B. 合同或法律没有规定使用寿命的，本公司通过与同行业的情况进行比较、参考历

史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

无形资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折摊销率(%)
软件使用权		10年	10
品牌		3.1-5.16年	19.38-32.26
著作权		10年	10
商标及域名		不确定	
客户关系		1.5年	66.67

(2) 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

20. 长期资产减值

(1) 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

①公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账

面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

②存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

A. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

D. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F. 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

（2）有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

（3）因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

（4）资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当

期损益。长期待摊费用有明确受益期限或可使用期限的，按受益期限或可使用期限摊销，没有明确受益期或可使用期限的，按5年平均摊销。

22. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1) 本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 本公司向职工提供的辞退福利，在下列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：

- ①企业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。
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用设定提存计划的有关规定进行处理；否则，适用关于设定受益计划的有关规定。

23. 预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务。
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额

在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

24. 股份支付

股份支付是指本公司为获取职工和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，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(1) 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

②完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

③在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

④本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

(2) 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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和相应的负债。

③在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

④本公司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。

(3) 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

(4) 修改计划的处理

①如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

②如果企业以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，企业仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非企业取消了部分或全部已授予的权益工具。

(5) 终止计划的处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

③如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

25. 股份回购

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权

益的备抵项目列示。

26. 优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则和相关规定进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，应当计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，应当从权益中扣除。

27. 收入

（1）销售商品的收入确认

- ①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③收入的金额能够可靠的计量；
- ④与交易相关的经济利益能够流入企业；
- ⑤相关的收入和成本能够可靠地计量。

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

（2）提供劳务的收入确认

- ①在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- ②如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- A. 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- B. 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- C. 固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

③合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

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

①房地产经纪业务

A. 二手房买卖业务

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

B. 二手房租赁业务

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

②新房业务

A. 代理销售业务

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

B. 分销业务

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

C. 电商业务

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

③资产管理业务

A. 分散式房屋管理

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

B. 整栋式公寓管理

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

(4) 让渡资产使用权收入确认

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

①利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

28. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

① 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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

- ③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用（或：以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用）。

B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

- ④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

29. 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

(2) 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

30. 租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

(1) 融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；
- D. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- E. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

②融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(2) 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

31. 终止经营的确认标准和会计处理方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

本公司将披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。

32. 与回购公司股份相关的会计处理方法

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

33. 资产证券化业务的会计处理方法

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和、所转移金融资产的账面价值两项金额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，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和、终止确认部分的账面价值两项金额的差额计入当期损益。

金融资产不满足终止确认的条件，则继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价，视同企业的融资借款，在收到时确认为一项金融负债。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。对因继续涉入所转移金融资产形成的有关资产确认相关收入，对继续涉入形成的有关负债确认相关费用。

34. 重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

① 与财务报表格式相关的政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），财会〔2019〕6号文件对一般企业财务报表格式

进行了修订，将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目，明确或修订了“其他应收款”、“一年内到期的非流动资产”、“其他应付款”、“递延收益”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”科目的列报内容。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款；新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”，用于反映企业因转让等情形导致终止确认以摊余成本计量的金融资产而产生的利得或损失。

上述政策变更已经本公司第九届董事会第三十九次会议审议通过。

上述列报项目的变更对2018年度财务报表列报项目主要影响如下：

单位：元

2018年12月31日	调整前	调整后	变动额
应收票据及应收账款	1,086,607,146.83		-1,086,607,146.83
应收票据		5,403,390.00	5,403,390.00
应收账款		1,081,203,756.83	1,081,203,756.83
应付票据及应付账款	368,010,931.27		-368,010,931.27
应付票据		20,811,455.00	20,811,455.00
应付账款		347,199,476.27	347,199,476.27

② 与新金融工具准则相关的政策变更

2017年，财政部陆续发布了修订后的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会[2017]9号）和《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会[2017]14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则。

新金融工具准则变更的主要内容如下：

A、企业应按照持有金融资产的“业务模式”和“金融资产的合同现金流量特征”作为金融资产的分类依据，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”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；

B、将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，要求考虑金融资产未来预期信用损失情况，从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备。

C、调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许企业将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进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

D、在明确金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面做了调整和完善，金融工具披露要求也相应调整。

上述政策变更已经本公司第九届董事会第三十二次会议审议通过。

根据衔接规定，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整，首次执行新准则与原准则的差异调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。本公司执行新金融工具准则对公司财务报表的影响详见“34、(3)首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁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

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,212,016,534.64	2,212,016,534.64	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		36,274,800.00	36,274,800.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	36,274,800.00		-36,274,800.00
衍生金融资产			
应收票据	5,403,390.00	5,403,390.00	
应收账款	1,081,203,756.83	1,081,203,756.83	
应收款项融资			
预付款项	597,418,362.80	597,418,362.80	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	1,157,981,852.64	1,157,981,852.64	
其中：应收利息	21,726,292.11	21,726,292.11	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	597,058,350.09	597,058,350.09	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,791,102,451.08	2,791,102,451.08	
流动资产合计	8,478,459,498.08	8,478,459,498.08	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	49,107,386.95		-49,107,386.95
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	92,285,383.96	92,285,383.96	
其他权益工具投资		13,738,599.99	13,738,599.99
其他非流动金融资产		37,769,687.32	37,769,687.32
投资性房地产	1,993,622,734.37	1,993,622,734.37	
固定资产	420,669,982.04	420,669,982.04	
在建工程	3,067,507.51	3,067,507.51	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,319,554,376.91	1,319,554,376.91	
开发支出	93,262,299.56	93,262,299.56	
商誉	4,525,647,640.96	4,525,647,640.96	
长期待摊费用	991,326,038.78	991,326,038.78	
递延所得税资产	352,321,282.18	352,321,282.18	
其他非流动资产	49,547,443.96	49,547,443.96	
非流动资产合计	9,890,412,077.18	9,892,812,977.54	2,400,900.36
资产总计	18,368,871,575.26	18,371,272,475.62	2,400,900.36

流动负债：			
短期借款	926,000,000.00	926,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20,811,455.00	20,811,455.00	
应付账款	347,199,476.27	347,199,476.27	
预收款项	549,166,704.51	549,166,704.51	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	252,773,081.60	252,773,081.60	
应交税费	899,352,750.73	899,352,750.73	
其他应付款	3,108,868,826.13	3,108,868,826.13	
其中：应付利息	28,596,680.76	28,596,680.76	
应付股利	2,443,638.97	2,443,638.97	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,247,237,986.96	1,247,237,986.96	
其他流动负债			
流动负债合计	7,351,410,281.20	7,351,410,281.20	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	334,000,000.00	334,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款	3,610,272.81	3,610,272.81	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	543,877,023.26	543,877,023.26	
递延所得税负债	643,326,552.83	643,326,552.83	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,524,813,848.90	1,524,813,848.90	
负债合计	8,876,224,130.10	8,876,224,130.10	
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,548,279,170.55	5,548,279,170.55	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	205,274,532.92	273,747,460.86	68,472,927.94
专项储备			
盈余公积	100,098,709.63	100,098,709.63	
一般风险准备			
未分配利润	1,397,079,142.49	1,331,007,114.91	-66,072,027.58
归属于母公司所有者权益合计	9,406,257,483.18	9,408,658,383.54	2,400,900.36
少数股东权益	86,389,961.98	86,389,961.98	
所有者权益合计	9,492,647,445.16	9,495,048,345.52	2,400,900.36
负债和所有者权益总计	18,368,871,575.26	18,371,272,475.62	2,400,900.36

调整情况说明：

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号）及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号），本公司于2019年1月1日起执行上述新金融会计准则，将原计入“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的项目调整至“交易性金融资产”列示，将原计入“可供出售金融资产”的项目分别调整至“其他权益工具投资”和“其他非流动金融资产”列示。同时根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则与原准则的差异调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	323,596,217.32	323,596,217.32	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,238,505.38	1,238,505.38	
应收款项融资			
预付款项	200,009.13	200,009.13	
其他应收款	2,476,149,804.48	2,476,149,804.48	
其中：应收利息	3,033,333.33	3,033,333.33	
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,092,149.96	4,092,149.96	
流动资产合计	2,805,276,686.27	2,805,276,686.27	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	136,000.00		-136,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,473,676,137.03	7,473,676,137.03	
其他权益工具投资		136,000.00	136,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	674,115,600.00	674,115,600.00	
固定资产	130,193,185.45	130,193,185.45	
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,828,364.03	3,828,364.03	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	944,444.18	944,444.18	
递延所得税资产	16,722.12	16,722.12	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,282,910,452.81	8,282,910,452.81	
资产总计	11,088,187,139.08	11,088,187,139.08	
流动负债：			
短期借款	248,000,000.00	248,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,855,484.98	3,855,484.98	
预收款项	6,420,611.17	6,420,611.17	
合同负债			
应付职工薪酬	2,487,958.58	2,487,958.58	
应交税费	18,944,491.56	18,944,491.56	
其他应付款	394,763,298.05	394,763,298.05	
其中：应付利息	27,452,658.33	27,452,658.33	
应付股利	2,408,165.00	2,408,165.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,058,237,986.96	1,058,237,986.96	
其他流动负债			
流动负债合计	1,732,709,831.30	1,732,709,831.30	
非流动负债：			
长期借款	290,000,000.00	290,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	284,940,549.79	284,940,549.79	
其他非流动负债			
非流动负债合计	577,940,549.79	577,940,549.79	
负债合计	2,310,650,381.09	2,310,650,381.09	
所有者权益：			
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,888,681,385.68	5,888,681,385.68	
减：库存股	199,974,923.41	199,974,923.41	
其他综合收益	23,778,245.17	23,778,245.17	
专项储备			
盈余公积	88,267,873.96	88,267,873.96	
未分配利润	621,283,325.59	621,283,325.59	
所有者权益合计	8,777,536,757.99	8,777,536,757.99	
负债和所有者权益总计	11,088,187,139.08	11,088,187,139.08	

调整情况说明

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

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额、销售服务销售额	16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%、0%
消费税	应税消费品销售额	5%
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	转让房地产所取得的增值额	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	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
西藏云百投资管理有限公司	9%
西藏云禾商贸有限责任公司	9%
昆明百大房地产经纪有限公司	15%
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	20%
昆明百大新纪元大酒店有限公司	20%
江西省满堂红房产置业有限公司	20%
长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	20%
郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司	20%
蓝风明道(北京)投资有限公司	20%
湖南蓝海购企业策划有限公司	15%

2. 税收优惠

(1) 企业所得税优惠

①根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第三、四条和《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区招商引资优惠政策若干规定（试行）的通知》【藏政发[2018]25号】第六条的规定，本公司的子公司西藏云百投资管理有限公司和西藏云禾商贸有限责任公司享受西部大开发和西藏自治区招商引资优惠税率，按9%税率计缴企业所得税。

②经2016年5月27日昆明市发展和改革委员会《昆明市发展和改革委员会关于云南

百大物业服务有限公司等14户企业相关业务属于国家鼓励类产业确认书》（昆发改规划【2016】348号）批复，昆明百大房地产经纪有限公司从事的行业符合国家鼓励类产业，企业所得税税率享受西部大开发优惠税率15%。

③本公司下属昆明野鸭湖旅游服务有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司、江西省满堂红房产置业有限公司、长沙伟嘉安捷商务信息咨询有限公司、郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司，按《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)的第二条的有关规定，其2019年度应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

④本公司下属湖南蓝海购企业策划有限公司于2016年12月取得编号GR201643000349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。本年度湖南蓝海购企业策划有限公司正在申请办理高新技术企业认证，预计能够通过审核，因此2019年半年度公司仍按15%的税率计缴企业所得税。

(2) 增值税税收优惠

根据财政部、税务总局和海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)文件规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本公司及下属的北京我爱我家房地产经纪有限公司、昆明百大新纪元大酒店有限公司和昆明百大房地产经纪有限公司符合上述政策条件，享受增值税进项税加计扣除优惠。

3. 其他

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

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

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

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初余额”指2019年1月1日余额，“期末余额”指2019年6月30日余额，“上期发生额”指2018年1-6月发生额，“本期发生额”指2019年1-6月发生额。

1. 货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,184,504.82	11,997,575.47
银行存款	2,316,105,074.46	2,158,002,833.12
其他货币资金	216,383,700.05	42,016,126.05
合计	2,550,673,279.33	2,212,016,534.64
其中：存放在境外的款项总额	7,505,512.92	3,894,187.92

其他说明：

(1) 受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	216,383,700.05	42,016,126.05	存单质押、各类保证金及冻结资金

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	33,041,678.60	36,274,800.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	33,041,678.60	36,274,800.00
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	33,041,678.60	36,274,800.00

3. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	500,000.00	300,000.00
商业承兑票据	1,437,918.00	5,103,390.00
合计	1,937,918.00	5,403,390.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	1,558,317.39	
商业承兑票据		
合计	1,558,317.39	

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

(7) 其他说明

期末应收票据较期初减少 64.14%，系票据到期承兑。

4. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80	4,597,900.80	0.40%			4,597,900.80

其中： 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80	0.31%			4,597,900.80	4,597,900.80	0.40%			4,597,900.80
按组合计提坏账准备的应收账款	1,457,308,825.86	99.69%	102,634,600.28	7.04%	1,354,674,225.58	1,155,150,825.41	99.60%	78,544,969.38	6.80%	1,076,605,856.03
其中： 账龄组合	1,457,308,825.86	99.69%	102,634,600.28	7.04%	1,354,674,225.58	1,155,150,825.41	99.60%	78,544,969.38	6.80%	1,076,605,856.03
合计	1,461,906,726.66	100.00%	102,634,600.28	7.02%	1,359,272,126.38	1,159,748,726.21	100.00%	78,544,969.38	6.77%	1,081,203,756.83

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,597,900.80			预计可以收回
合计	4,597,900.80		---	---

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	1,052,734,787.52	32,630,684.85	3.10%
1至2年	288,781,518.97	28,878,151.89	10.00%
2至3年	105,590,409.61	31,631,915.75	29.96%
3至4年	789,387.77	273,164.21	34.60%
4至5年	384,076.83	192,038.42	50.00%
5年以上	9,028,645.16	9,028,645.16	100.00%
合计	1,457,308,825.86	102,634,600.28	---

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1,052,734,787.52
1至2年	288,781,518.97
2至3年	110,188,310.41
3年以上	10,202,109.76
3至4年	789,387.77
4至5年	384,076.83
5年以上	9,028,645.16
合计	1,461,906,726.66

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	合并增加	收回或转回	核销	
应收账款 坏账准备	78,544,969.38	19,975,144.67	4,698,833.63	584,347.40		102,634,600.28
	78,544,969.38	19,975,144.67	4,698,833.63	584,347.40		102,634,600.28

(3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南泰业房地产开发有限公司	44,605,542.34	3.05	2,230,277.12
新余凯联西宁天地巷子商业管理有限公司	36,998,296.24	2.53	1,110,034.79
湖南紫钦投资置业有限公司	34,322,929.62	2.35	1,029,767.58
当代置业（湖南）有限公司	18,007,958.49	1.23	540,280.56
三河市顺泽房地产开发有限公司	16,217,859.53	1.11	1,247,006.09
合计	150,152,586.22	10.27	6,157,366.14

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	659,513,784.86	98.92%	591,355,627.83	98.99%
1至2年	4,132,235.05	0.62%	5,037,327.67	0.84%
2至3年	2,335,892.08	0.35%	625,586.84	0.10%
3年以上	726,768.35	0.11%	399,820.46	0.07%
合计	666,708,680.34	100.00%	597,418,362.80	100.00%

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	金额	占预付款项比例(%)
林洁	78,402,275.20	11.71
江先伟业资本管理有限公司	30,000,000.00	4.48
广西优居科技有限公司	25,000,000.00	3.73
北京大赢装饰有限公司	6,290,236.27	0.94
北京录君家具有限公司	3,123,648.00	0.47
合计	142,816,159.47	21.33

6. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	11,407,820.16	21,726,292.11
应收股利		
其他应收款	1,217,468,154.59	1,136,255,560.53
合计	1,228,875,974.75	1,157,981,852.64

(1) 应收利息

① 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	11,407,820.16	21,726,292.11
委托贷款		
债券投资		
合计	11,407,820.16	21,726,292.11

②重要逾期利息

适用 不适用

③坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		1,547,096.40		1,547,096.40
2019年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年06月30日余额		1,547,096.40		1,547,096.40

(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	471,443,412.05	429,946,864.15
项目开发合作款	340,978,807.00	440,978,807.00
保证金及押金	306,636,053.94	183,436,079.49
备用金	100,884,314.50	54,134,982.03
代垫款项	9,793,505.15	14,535,728.79

其他	19,978,175.63	23,802,278.64
信保基金	15,629,870.72	29,858,980.00
合计	1,265,344,138.99	1,176,693,720.10

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		40,438,159.57		40,438,159.57
2019年1月1日余额在 本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		4,139,260.73		4,139,260.73
本期转回		2,276,546.90		2,276,546.90
本期转销				
本期核销				
其他变动		5,575,111.00		5,575,111.00
2019年6月30日余额		47,875,984.40		47,875,984.40

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	681,557,737.07
1至2年	136,383,487.60
2至3年	30,075,437.69
3年以上	417,327,476.63
3至4年	40,513,816.79
4至5年	7,229,875.12
5年以上	369,583,784.72
合计	1,265,344,138.99

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	合并增加	收回或转回	
其他应收款 坏账准备	40,438,159.57	4,139,260.73	5,575,111.00	2,276,546.90	47,875,984.40
合计	40,438,159.57	4,139,260.73	5,575,111.00	2,276,546.90	47,875,984.40

④本期实际核销的其他应收款情况

是 否

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
昆明市盘龙区国有资产 经营投资集团有限公司	项目开发合作款	340,978,807.00	5年以上	26.95%	
新余凯联西宁天地巷子 商业管理有限公司	往来款	23,000,000.00	1年以内	1.82%	1,150,000.00
湖南紫钦投资置业有限 公司	往来款	20,000,000.00	1年以内	1.58%	1,000,000.00
长沙铭基房地产开发有 限公司	往来款	20,000,000.00	1年以内	1.58%	1,000,000.00
中国信托业保障基金有 限责任公司	信保基金	15,629,870.72	1-2年	1.24%	
合计	--	419,608,677.72	--	33.17%	3,150,000.00

⑥涉及政府补助的应收款项

是 否

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

是 否

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

是 否

⑨其他说明

截止本报告期末,公司应收昆明市盘龙区国有资产经营投资集团有限公司项目合作款 340,978,807.00 元,其中应收赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目合作款 17,056,000.00 元、应收野鸭湖旅游小镇土地一级开发项目合作款 323,922,807.00 元,

具体情况如下：

①赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目：根据本公司的控股子公司野鸭湖地产与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、盘龙区国有资产经营投资公司（以下简称“盘国投”）签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，经盘龙区人民政府按照昆政发（2010）69号等相关文件规定和程序，引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。

该项目的土地一级整理工作已经完成，昆明市审计局政府投资审计中心已出具了《云南大华工贸有限公司赛诺制药厂“退二进三”土地一级开发整理项目土地储备支出评审报告》（昆审政报[2017]7号），根据审计结果，盘国投应向发行人共计支付约1.75亿元项目合作本金及收益。截止2019年6月30日，本公司已收回项目合作款1亿元，公司预计未来款项回收不存在障碍，无需计提减值准备。

②鸭湖旅游小镇项目：根据2009年11月本公司的控股子公司野鸭湖地产与盘国投签订的《野鸭湖旅游小镇项目融资协议书》的约定，截止期末累计支付项目合作款323,922,807.00元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。截止2019年6月30日，该项目尚未完全结束，公司预计未来款项回收不存在障碍，无需计提减值准备。

7. 存货

是否已执行新收入准则

是 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
原材料	238,699.98		238,699.98			
库存商品	54,921,995.24	5,358,233.82	49,563,761.42	60,789,234.17	4,046,409.19	56,742,824.98

开发成本	7,975,688.39		7,975,688.39	7,975,688.39		7,975,688.39
开发产品	517,004,687.50	166,858.94	516,837,828.56	532,506,695.66	166,858.94	532,339,836.72
合计	580,141,071.11	5,525,092.76	574,615,978.35	601,271,618.22	4,213,268.13	597,058,350.09

(2) 存货跌价准备

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	
开发产品	166,858.94					166,858.94
库存商品	4,046,409.19	1,311,824.63				5,358,233.82
合计	4,213,268.13	1,311,824.63				5,525,092.76

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

项目	期末利息资本化余额
野鸭湖项目 ABCDEF 区	529,718.08
野鸭湖项目 GH 区	403,590.57
新都会商业区项目	9,538,585.07
悦尚西城	999,870.50
合计	11,471,764.22

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

8. 其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期金融机构理财产品	767,475,000.00	895,545,000.00
预缴税金	19,798,937.55	18,780,732.80
待抵扣增值税进项税	6,434,404.45	12,313,405.28
应收款项类投资	1,731,773,611.28	1,864,463,313.00
合计	2,525,481,953.28	2,791,102,451.08

9. 长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		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											
小计											
二、联营企业											
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	197,186.43			-288.83							196,897.60
昆明吴井房地产开发有限公司	90,160,278.83			25,993.83							90,186,272.66
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,927,918.70			-13,973.99							1,913,944.71
小计	92,285,383.96			11,731.01							92,297,114.97
合计	92,285,383.96			11,731.01							92,297,114.97

10. 其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
昆明住宅置业担保有限责任公司	4,000,000.00	4,000,000.00
华邦物业管理有限公司	9,601,937.28	9,602,599.99
天津华联商厦	36,000.00	36,000.00
中国商业股份制企业经联会	50,000.00	50,000.00
江苏高能时代在线股份有限公司	50,000.00	50,000.00
上海亦我信息技术有限公司	17,777,778.00	
合计	31,515,715.28	13,738,599.99

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
昆明住宅置业担保有限责任公司					长期持有	
华邦物业管理有限公司		2,400,237.65			长期持有	

天津华联商厦					长期持有	
中国商业股份制企业经联会					长期持有	
江苏高能时代在线股份有限公司					长期持有	
上海亦我信息技术有限公司					长期持有	
合计		2,400,237.65				

11. 其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
股票投资		37,769,687.32
合计		37,769,687.32

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	1,993,622,734.37			1,993,622,734.37
二、本期变动				
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	1,993,622,734.37			1,993,622,734.37

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(4) 其他说明

①根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》：“公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应

公允价值调整。”2019年上半年市场条件未发生重大变化，故本期末未对公允价值进行调整。

②投资性房地产抵押担保情况详见“七、57. 所有权或使用权受到限制的资产”。

13. 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	390,051,332.55	420,669,982.04
固定资产清理		
合计	390,051,332.55	420,669,982.04

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	装修改造	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	477,692,935.92	19,050,060.49	13,496,754.16	271,162,299.22	66,132,109.47	847,534,159.26
2. 本期增加金额	2,876,188.52	34,119.31	359,600.00	10,379,367.63		13,649,275.46
(1) 购置		34,119.31		7,875,027.72		7,909,147.03
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	2,876,188.52		359,600.00	2,504,339.91		5,740,128.43
(4) 其他						
3. 本期减少金额			155,128.00	12,563,664.98		12,718,792.98
(1) 处置或报废			155,128.00	12,563,664.98		12,718,792.98
(2) 其他转出						
4. 期末余额	480,569,124.44	19,084,179.80	13,701,226.16	268,978,001.87	66,132,109.47	848,464,641.74
二、累计折旧						
1. 期初余额	152,165,350.82	16,020,204.07	10,783,315.90	184,213,369.11	63,681,937.32	426,864,177.22
2. 本期增加金额	9,291,703.74	884,541.60	616,917.75	29,834,449.23	1,117,870.41	41,745,482.73
(1) 计提	9,291,703.74	884,541.60	616,917.75	29,834,449.23	1,117,870.41	41,745,482.73
3. 本期减少金额			114,243.27	10,082,107.49		10,196,350.76
(1) 处置或报废			114,243.27	10,082,107.49		10,196,350.76
(2) 其他转出						
4. 期末余额	161,457,054.56	16,904,745.67	11,285,990.38	203,965,710.85	64,799,807.73	458,413,309.19
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	319,112,069.88	2,179,434.13	2,415,235.78	65,012,291.02	1,332,301.74	390,051,332.55
2. 期初账面价值	325,527,585.10	3,029,856.42	2,713,438.26	86,948,930.11	2,450,172.15	420,669,982.04

(2) 暂时闲置的固定资产情况

 适用 不适用

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

 适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

 适用 不适用

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑相关房屋的房产证及土地使用权证	8,024,301.27	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理

(6) 固定资产清理

 适用 不适用

(7) 其他说明

固定资产抵押担保情况详见“七、57. 所有权或使用权受到限制的资产”。

14. 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,028,732.75	3,067,507.51
工程物资		
合计	3,028,732.75	3,067,507.51

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新纪元客房改造工程	2,719,019.95		2,719,019.95	2,719,019.95		2,719,019.95
商场装修改造	309,712.80		309,712.80	348,487.56		348,487.56
合计	3,028,732.75		3,028,732.75	3,067,507.51		3,067,507.51

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95				2,719,019.95	27.69%	在建				其他
商场装修改造		348,487.56	57,505.28	0.00	96,280.04	309,712.80		在建				其他
合计	9,818,034.00	3,067,507.51	57,505.28	0.00	96,280.04	3,028,732.75	—	—				—

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4) 工程物资

适用 不适用

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	商标及域名	经营权	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值								
1. 期初余额	2,213,750.52	781,065,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	18,950,800.00	110,786,342.49	1,438,516,226.37
2. 本期增加金额						20,469,207.38	873,188.30	21,342,395.68
(1) 购置							104,358.47	104,358.47
(2) 内部研发							768,829.83	768,829.83
(3) 企业合并增加						20,469,207.38		20,469,207.38
(4) 其他								

3. 本期减少金额								
(1) 处置								
(2) 其他转出								
4. 期末余额	2,213,750.52	781,065,333.36	500,000,000.00	11,700,000.00	13,800,000.00	39,420,007.38	111,659,530.79	1,459,858,622.05
二、累计摊销								
1. 期初余额	593,881.13	65,333.36	52,083,333.33	1,299,999.96	13,800,000.00	12,209,651.05	34,895,364.91	114,947,563.74
2. 本期增加金额	26,032.68		12,499,999.98	649,999.98		2,330,485.56	8,310,207.46	23,816,725.66
(1) 计提	26,032.68		12,499,999.98	649,999.98		2,330,485.56	8,310,207.46	23,816,725.66
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
(2) 其他转出								
4. 期末余额	619,913.81	65,333.36	64,583,333.31	1,949,999.94	13,800,000.00	14,540,136.61	43,205,572.37	138,764,289.40
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								
(2) 企业合并增加								
3. 本期减少金额								
(1) 处置								
4. 期末余额						4,014,285.72		4,014,285.72
四、账面价值								
1. 期末账面价值	1,593,836.71	781,000,000.00	435,416,666.69	9,750,000.06		20,865,585.05	68,453,958.42	1,317,080,046.93
2. 期初账面价值	1,619,869.39	781,000,000.00	447,916,666.67	10,400,000.04		2,726,863.23	75,890,977.58	1,319,554,376.91

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

 适用 不适用

16. 开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	合并增加	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
业务系统	93,262,299.56	53,841,497.13	1,321,425.67	768,829.83			147,656,392.53
合计	93,262,299.56	53,841,497.13	1,321,425.67	768,829.83			147,656,392.53

其他说明：

开发支出期末余额较期初增加 58.32%，主要系我爱我家房地产经纪本期业务系统研发投入增加。

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	其他	处置	其他	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
上海公信融资担保有限公司		5,000,000.00				5,000,000.00
湖南蓝海购企业策划有限公司		297,375,661.64				297,375,661.64
合计	4,525,647,640.96	302,375,661.64				4,828,023,302.60

(2) 商誉减值准备

截止报告期末，公司商誉未出现减值迹象，无需计提减值准备。

(3) 其他说明

本报告期内，公司新增商誉 302,375,661.64 元，均为非同一控制下企业合并形成，具体情况如下：

① 上海公信融资担保有限公司

本公司及子公司伟嘉安捷本期以支付现金的方式购买上海公信融资担保有限公司（以下简称“上海公信”）3 名股东合计持有的上海公信 80%的股权，交易总对价为

78,840,520.00元,其中本公司支付现金58,870,520.00元,持股60%,伟嘉安捷支付现金19,970,000.00元,持股20%。本次股权交易的购买日为2019年5月31日,上海公信于购买日的可辨认净资产公允价值为92,300,650.00元,本公司及子公司伟嘉安捷按持股比例计算应享有的可辨认净资产公允价值份额为73,840,520.00元,应确认商誉5,000,000.00元。上海公信的主营业务为融资担保,业务类型单一,公司于并购日按其业务类型划分为一个资产组。

② 湖南蓝海购企业策划有限公司

本公司之控股子公司我爱我家房地产经纪本期以支付现金的方式购买湖南蓝海购企业策划有限公司(以下简称“蓝海购”)8名股东合计持有的蓝海购100%的股权,交易总对价为56,000万元。本次股权交易的购买日为2019年5月31日,蓝海购于购买日的可辨认净资产公允价值为262,624,338.36元,应确认商誉297,375,661.64元。蓝海购的主营业务为商业地产营销,我爱我家房地产经纪于并购日按其业务类型划分为一个资产组。

(4) 关于我爱我家房地产经纪资产组划分情况的说明

公司在初始确认并购我爱我家房地产经纪产生的商誉时,鉴于我爱我家房地产经纪资管业务和新房业务的发展主要依靠经纪业务门店带动,故在商誉初始确认时将我爱我家房地产经纪所有业务划分为一个资产组。后随着资管业务和新房业务的不断发展及在公司经营战略中的重要地位,2018年末公司根据我爱我家房地产经纪不同的业务类型划分为经纪业务、资管业务和新房业务三个资产组。

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	986,019,435.38	233,775,512.44	247,198,915.31	616.08	972,595,416.43
其他	5,306,603.40		2,653,301.88		2,653,301.52
合计	991,326,038.78	233,775,512.44	249,852,217.19	616.08	975,248,717.95

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	124,403,331.63	31,075,990.64	88,117,412.17	22,041,901.77
内部交易未实现利润	290,930,833.48	72,732,708.37	293,034,130.20	73,258,532.55
可抵扣亏损	1,078,426,967.53	268,976,110.73	949,931,369.06	237,482,842.24

负债账面价值大于计税基础项目			5,034,822.48	1,258,705.62
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,901,069.60	4,225,267.40	73,117,200.00	18,279,300.00
合计	1,510,662,202.24	377,010,077.14	1,409,234,933.91	352,321,282.18

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,319,711,877.76	329,927,969.44	1,301,130,322.00	325,282,580.50
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,283,006,649.62	320,751,662.41	1,271,768,430.11	317,942,107.53
内部交易递延所得税影响	401,512.40	100,378.10	407,459.20	101,864.80
合计	2,603,120,039.78	650,780,009.95	2,573,306,211.31	643,326,552.83

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		377,010,077.14		352,321,282.18
递延所得税负债		650,780,009.95		643,326,552.83

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	447,870,308.99	458,172,628.54
资产减值准备	64,904,243.10	122,250,788.48
合计	512,774,552.09	580,423,417.02

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		14,159,427.92	
2020	25,856,819.50	29,526,598.36	
2021	55,045,251.53	96,682,823.50	
2022	123,147,107.41	160,730,332.61	

2023	141,356,610.61	157,073,446.15	
2024	102,464,519.94		
合计	447,870,308.99	458,172,628.54	--

20. 其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付装修费	9,252,443.96		9,252,443.96	9,252,443.96		9,252,443.96
预付长期资产款	3,861,000.00		3,861,000.00	2,415,000.00		2,415,000.00
购房款	93,489,638.00		93,489,638.00	37,880,000.00		37,880,000.00
合计	106,603,081.96		106,603,081.96	49,547,443.96		49,547,443.96

其他说明：

其他非流动资产期末余额较期初余额增加 115.15%，系我爱我家房地产经纪本期预付的购房款增加。

21. 短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	441,736,184.98	100,000,000.00
抵押借款	131,000,000.00	226,000,000.00
保证借款	501,950,000.00	500,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
合计	1,074,686,184.98	926,000,000.00

短期借款分类的说明：

贷款单位	贷款银行	借款金额（元）	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行昆明 新城支行	37,000,000.00	2018年7 月10日	2019年7 月9日	人民 币	5.655	抵押
我爱我家控股集团 股份有限公司	富滇银行昆明 新城支行	37,000,000.00	2018年8 月6日	2019年8 月5日	人民 币	5.655	
我爱我家控股集团	富滇银行昆明	37,000,000.00	2018年9	2019年9	人民	5.655	

股份有限公司	新城支行		月 5 日	月 4 日	币		
昆明百货大楼商业有限公司	民生银行昆明分行	94,281,297.20	2019年6月27日	2020年6月26日	人民币	4.58	质押
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	民生银行昆明分行	47,454,887.78	2019年6月27日	2020年6月26日	人民币	4.58	质押
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	中信银行昆明东风东路支行	20,000,000.00	2019年2月1日	2019年8月27日	人民币	5.8725	抵押
北京我爱我家房地产经纪有限公司	中国建设银行北京城市建设开发专业支行	200,000,000.00	2018年7月25日	2019年7月24日	人民币	5.0025	保证
北京我爱我家房地产经纪有限公司	中信银行北京黄寺支行	300,000,000.00	2019年1月4日	2020年1月4日	人民币	5.0025	保证
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	中信银行杭州分行	100,000,000.00	2018年7月24日	2019年7月19日	人民币	5.22	质押
杭州爱家物业服务集团有限公司	广发银行杭州分行	100,000,000.00	2019年5月28日	2020年5月27日	人民币	4.35	质押
杭州爱家物业服务集团有限公司	广发银行杭州分行	100,000,000.00	2019年6月26日	2020年6月26日	人民币	4.35	质押
湖南蓝海购企业策划有限公司	浦发银行长沙分行	1,950,000.00	2018年9月29日	2019年9月29日	人民币	6.525	保证
合计		1,074,686,184.98					

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

(3) 其他说明

短期借款质押、抵押物说明详见“七、57. 所有权或使用权受到限制的资产”。

22. 应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	79,635,199.00	20,811,455.00
合计	79,635,199.00	20,811,455.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

23. 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程和业务款	218,761,492.28	182,497,475.93
货款	107,594,552.06	134,964,320.73
租金	4,702,294.33	27,725,829.32
其他	278,242.75	2,011,850.29
合计	331,336,581.42	347,199,476.27

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

无

24. 预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房款	53,192,138.12	60,531,157.12
货款	37,025,556.33	42,233,915.77
租金、物管费及其他	24,495,383.54	29,334,339.96
房餐费	2,553,669.08	3,031,990.77
经纪业务	148,236,981.93	177,684,753.52
新房业务	123,225,965.24	140,974,164.08
其他业务	38,615,675.58	95,376,383.29
合计	427,345,369.82	549,166,704.51

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

25. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	242,829,694.80	2,735,026,354.23	2,815,015,169.25	162,840,879.78
二、离职后福利-设定提存计划	9,744,317.92	154,825,822.00	153,199,325.44	11,370,814.48
三、辞退福利	199,068.88			199,068.88

四、一年内到期的其他福利				
合计	252,773,081.60	2,889,852,176.23	2,968,214,494.69	174,410,763.14

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	221,216,460.73	2,596,098,563.70	2,670,531,961.19	146,783,063.24
2、职工福利费	5,753,282.59	22,014,269.74	26,944,697.42	822,854.91
3、社会保险费	8,429,749.01	73,229,609.81	72,278,271.68	9,381,087.14
其中：医疗保险费	6,532,538.84	65,225,592.00	64,663,460.24	7,094,670.60
工伤保险费	1,179,893.99	2,467,302.83	2,257,364.62	1,389,832.20
生育保险费	717,316.18	5,536,714.98	5,357,446.82	896,584.34
4、住房公积金	3,148,418.36	39,682,886.31	39,062,168.16	3,769,136.51
5、工会经费和职工教育经费	4,246,154.11	4,001,024.67	6,198,070.80	2,049,107.98
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬	35,630.00			35,630.00
合计	242,829,694.80	2,735,026,354.23	2,815,015,169.25	162,840,879.78

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	9,602,622.85	150,512,682.01	148,918,374.22	11,196,930.64
2、失业保险费	141,695.07	4,313,139.99	4,280,951.22	173,883.84
3、企业年金缴费				
合计	9,744,317.92	154,825,822.00	153,199,325.44	11,370,814.48

(4) 辞退福利

单位：元

项目	期末应付未付金额	期初应付未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	199,068.88	199,068.88	199,068.88	
合计	199,068.88	199,068.88	199,068.88	

其他说明：

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

26. 应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	159,010,125.92	150,200,148.16
消费税	62,428.10	96,339.61
企业所得税	702,681,561.37	710,490,813.65
个人所得税	13,701,194.57	16,932,902.69
城市维护建设税	9,983,134.16	8,189,183.59
房产税	4,434,363.99	4,214,551.92
土地使用税	188,300.56	206,482.94
印花税	296,546.90	184,370.41
营业税	652,974.52	652,974.52
教育费及地方教育费附加	8,430,203.96	7,034,595.70
契税	819,031.69	819,031.69
其他税种	219,417.88	331,355.85
合计	900,479,283.62	899,352,750.73

27. 其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	62,998,095.92	28,596,680.76
应付股利	5,515,333.68	2,443,638.97
其他应付款	3,180,520,811.85	3,077,828,506.40
合计	3,249,034,241.45	3,108,868,826.13

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,363,283.91	1,087,449.31
企业债券利息		
短期借款应付利息	1,082,414.76	1,081,834.20
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
中期票据利息	60,552,397.25	26,427,397.25
其他		
合计	62,998,095.92	28,596,680.76

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,515,333.68	2,443,638.97
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	5,515,333.68	2,443,638.97

(3) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收代付款项	1,058,020,445.80	1,043,857,826.22
押金及保证金	1,543,253,921.46	1,569,781,206.79
其他	579,246,444.59	464,189,473.39
合计	3,180,520,811.85	3,077,828,506.40

28. 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	178,000,000.00	199,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,049,665,070.01	1,048,237,986.96
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债		
合计	1,227,665,070.01	1,247,237,986.96

其他说明：

(1) 一年内到期的应付债券明细

单位：元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
昆明百货大楼(集团)股份有限公司2016年度第一期中期票据	2016年8月3日	3年	700,000,000.00	698,959,692.74	41,594,063.95	-880,812.66		699,840,505.40
昆明百货大楼(集团)股份有限公司2017年度第一期中期票据	2017年8月25日	2年	350,000,000.00	349,278,294.22	18,958,333.30	-546,270.39		349,824,564.61
合计			1,050,000,000.00	1,048,237,986.96	60,552,397.25	-1,427,083.05		1,049,665,070.01

(2) 一年内到期的长期借款明细

单位：元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	44,000,000.00	2015年6月1日	2020年5月26日	人民币	6.65	抵押
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	44,000,000.00	2015年6月1日	2019年12月1日	人民币	6.65	抵押
云南百大新百房地产有限公司	民生银行昆明分行	80,000,000.00	2015年12月25日	2019年12月25日	人民币	6.555	抵押
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	10,000,000.00	2018年9月19日	其中： 5,000,000.00元将于2019年9月21日到期， 5,000,000.00元将于2020年3月21日到期	人民币	7.38	抵押
合计		178,000,000.00					

其他说明：一年内到期的长期借款抵押物说明详见“七、57. 所有权或使用权受到限制的资产”

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	363,000,000.00	334,000,000.00
保证借款		
信用借款	100,000,000.00	
合计	463,000,000.00	334,000,000.00

长期借款分类的说明：

单位：元

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	抵押或担保情况
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	100,000,000.00	2019年6月21日	2022年6月20日	人民币	7.00	信用
我爱我家控股集团股份有限公司	民生银行昆明分行	285,000,000.00	2018年9月19日	2021年9月19日	人民币	首次提款至2018.12.20利率6.175%、2018.12.21-贷款到期日的利率7.38%	抵押
昆明百货大楼商业有限公司	民生银行昆明分行	78,000,000.00	2019年06月27日	2022年6月26日	人民币	6.80	抵押
合计		463,000,000.00					

其他说明：长期借款抵押物说明详见“七、57.所有权或使用权受到限制的资产”

30. 长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,610,880.15	3,610,272.81
专项应付款		
合计	3,610,880.15	3,610,272.81

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	610,880.15	610,272.81
合计	3,610,880.15	3,610,272.81

31. 递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
资产管理未实现收益	543,877,023.26	219,573,700.77	227,541,087.86	535,909,636.17	
合计	543,877,023.26	219,573,700.77	227,541,087.86	535,909,636.17	--

32. 其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
股权收购款	253,150,080.00	
合计	253,150,080.00	

其他说明：其他非流动负债为尚未支付的购买蓝海购100%股权收购款。

33. 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

34. 资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	5,530,256,104.45			5,530,256,104.45
其他资本公积	18,023,066.10			18,023,066.10
合计	5,548,279,170.55			5,548,279,170.55

35. 库存股

单位：元

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

36. 其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,400,900.36	-662.71				-662.71		2,400,237.65
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	2,400,900.36	-662.71				-662.71		2,400,237.65
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	271,346,560.50	49,610.08				49,606.81	3.27	271,396,167.31
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,485,026.90							1,485,026.90
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	91,159.53	209.92				206.65	3.27	91,366.18
投资性房地产转换日公允价值变动损益	267,848,208.66							267,848,208.66
其他	1,922,165.41	49,400.16				49,400.16		1,971,565.57
其他综合收益合计	273,747,460.86	48,947.37				48,944.10	3.27	273,796,404.96

37. 盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	100,098,709.63			100,098,709.63
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	100,098,709.63			100,098,709.63

38. 未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,397,079,142.49	793,011,044.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-66,072,027.58	
调整后期初未分配利润	1,331,007,114.91	793,011,044.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	380,897,478.98	631,006,557.23
减：提取法定盈余公积		8,819,221.86
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	162,444,581.46	18,119,237.32
转作股本的普通股股利		
其他减少		
期末未分配利润	1,549,460,012.43	1,397,079,142.49

调整期初未分配利润说明：

本公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则，根据衔接规定调整期初未分配利润-66,072,027.58元。

其他说明：

2019年5月，经本公司第九届董事会第三十二次会议、2018年度股东大会审议通过的《关于公司2018年度利润分配的预案》，以扣除回购股份后的股本2,320,636,878股为基数（总股本2,355,500,851股、回购股份34,863,973股），向全体股东每10股派发现金0.70元（含税），本次合计派发现金股利162,444,581.46元。

39. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,371,510,980.01	3,889,019,781.72	5,037,463,925.03	3,530,418,743.62
其他业务	307,654,537.26	88,626,864.83	292,429,208.20	93,350,319.13
合计	5,679,165,517.27	3,977,646,646.55	5,329,893,133.23	3,623,769,062.75

是否已执行新收入准则

是 否

40. 税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	476,240.40	1,068,660.70
城市维护建设税	15,252,990.44	14,068,158.04
教育费附加	12,051,928.76	11,302,402.18
房产税	9,127,515.24	24,737,749.81
土地使用税	489,393.66	591,711.50
车船使用税	9,895.59	18,650.00
印花税	1,096,010.08	731,106.06
土地增值税	2,128,459.13	5,639,221.87
其他税费	238,862.27	133,417.38
合计	40,871,295.57	58,291,077.54

41. 销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	389,394,098.33	398,986,601.65
广告宣传费	7,954,088.84	13,855,941.14
运费	2,554,443.91	1,428,075.22
水、电费	6,835,243.08	5,877,414.24
租赁费	30,515,971.66	30,454,356.67
销售代理及佣金	987,409.81	832,875.24
折旧费	689,225.98	887,575.47
长期待摊费用摊销	1,388,667.37	1,851,647.52

办公通讯应酬费	12,726,889.64	6,204,208.22
修理费	4,553,970.31	1,579,858.99
其他	6,597,617.98	9,002,856.77
合计	464,197,626.91	470,961,411.13

42. 管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	322,054,080.26	325,287,774.46
租赁费	55,634,772.78	47,833,004.11
折旧、摊销费	39,153,101.24	32,502,431.26
长期待摊费用摊销	6,202,552.32	5,754,503.48
办公通讯费应酬费	129,073,741.99	133,336,897.51
其他	32,866,974.32	14,667,940.87
合计	584,985,222.91	559,382,551.69

43. 财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	84,160,715.42	68,573,491.63
减：利息收入	6,616,955.04	11,678,502.21
利息净支出	77,543,760.38	56,894,989.42
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	28,857,755.72	17,626,415.16
其他	1,850,023.94	2,131,550.04
合计	108,251,540.04	76,652,954.62

其他说明：

财务费用本期较上年同期增加 41.22%，系本期借款增加，利息支出增加导致。

44. 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	30,721,431.49	28,424,093.63
加计扣除的增值税进项税	3,169,213.42	
合计	33,890,644.91	28,424,093.63

45. 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	11,731.01	-93,764.84
处置长期股权投资产生的投资收益	271,198.88	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-7,491.40	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-32,933,274.67	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,772,781.00
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	13,634,506.62	10,898,150.67
合计	-19,023,329.56	16,577,166.83

46. 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	56,216,130.40	-25,954,800.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	56,216,130.40	-25,954,800.00

47. 信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,862,713.83	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合同资产减值损失		
应收款项类投资减值损失	-6,052,901.72	
应收账款坏账损失	-19,390,797.27	
预付款坏账损失	-202,123.94	
合计	-27,508,536.76	

48. 资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-9,375,211.54
二、存货跌价损失	-1,311,824.63	-365,599.25
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-1,311,824.63	-9,740,810.79

49. 资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产损益	10,257.22	-5,021.84

50. 营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		50,000.00	
违约金及赔款收入	13,339,116.06	9,301,525.59	829,671.59
其他	2,671,689.96	1,359,963.55	2,671,689.96
合计	16,010,806.02	10,711,489.14	3,501,361.55

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
2018新春欢乐购活动经费补助	昆明市五华区经济贸易和投资促进局	补助	因符合地方政府招商引资等地方扶持性政策而获得的补助	是	否		50,000.00	与收益相关

51. 营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		532,252.54	
非流动资产报废损失	530,301.33		530,301.33
赔偿及补偿支出	6,152,821.91	4,433,872.79	6,152,821.91
其他	1,705,349.92	2,052,453.02	1,705,349.92
合计	8,388,473.16	7,018,578.35	8,388,473.16

52. 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	176,069,422.25	192,785,701.35
递延所得税费用	-18,205,633.80	-4,913,269.91
合计	157,863,788.45	187,872,431.44

(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	553,108,859.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	138,277,214.94
子公司适用不同税率的影响	-4,752,581.24
调整以前期间所得税的影响	-109,302.89
非应税收入的影响	-6,498.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,840,822.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,352,714.14
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	39,087,277.08
其他	-5,120,428.89
所得税费用	157,863,788.45

53. 其他综合收益

详见附注七、36. 其他综合收益。

54. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代收款	10,584,046,699.16	1,039,583,993.13
业务往来款	3,547,602,624.87	
保证金、定金、押金	3,514,976.77	5,225,071.49
政府补助	30,721,431.49	22,177,509.36
利息收入	16,898,093.66	10,165,800.83
违约金及赔款收入	13,362,683.18	
其他	6,829,816.91	2,653,342.82
合计	14,202,976,326.04	1,079,805,717.63

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来及代付款	10,410,898,173.42	222,367,475.07
业务往来款	3,507,666,171.34	
保证金、定金、押金	1,687,668.71	4,807,414.39
日常运营费用	296,955,758.99	465,672,695.20
其他	10,293,786.21	1,609,361.69
合计	14,227,501,558.67	694,456,946.35

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司收到的现金净额	13,421,270.00	
合计	13,421,270.00	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
重大资产重组中介机构费	13,826,305.92	421,469.98
处置子公司支付的现金净额	77,913.81	
合计	13,904,219.73	421,469.98

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行承兑汇票保证金释放	23,396,977.96	49,852,118.23
收到筹资活动资金	80,000,000.00	
合计	103,396,977.96	49,852,118.23

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非公开发行股票承销费、手续费		20,798,600.63
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	150,000,000.00	37,851,532.96
支付银行承兑汇票融资保证金	51,237,743.00	
其他	400,000.00	
合计	201,637,743.00	58,650,133.59

55. 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	395,245,071.28	365,957,182.68
加：资产减值准备	28,820,361.39	9,740,810.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,745,482.73	41,279,456.61
使用权资产折旧		
无形资产摊销	23,816,725.66	16,787,873.96
长期待摊费用摊销	249,852,217.19	171,712,594.81
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）	-10,257.22	5,021.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	530,301.33	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-56,216,130.40	25,954,800.00
财务费用（收益以“-”号填列）	84,160,715.42	68,573,491.63
投资损失（收益以“-”号填列）	19,023,329.56	-16,577,166.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,393,355.38	-4,993,641.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,187,721.58	1,903,726.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	21,130,547.11	59,273,726.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	83,976,349.98	-191,976,625.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-103,418,158.35	184,788,240.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	770,450,921.88	732,429,491.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,334,289,579.28	2,472,892,864.93
减：现金的期初余额	2,170,000,408.59	1,798,637,090.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	164,289,170.69	674,255,774.10

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	385,690,440.00
其中：	--
购买蓝海购 100%股权本期支付的现金	306,849,920.00
购买上海公信 80%股权本期支付的现金	78,840,520.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	147,221,708.35
其中：	--
蓝海购现金及现金等价物余额	54,959,918.35
上海公信现金及现金等价物余额	92,261,790.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	238,468,731.65

注：本期购买上海公信 80%股权支付的现金净额为-13,421,270.00 元，根据现金流量列报原则将其重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列报。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,000.00
其中：	--
处置家有宝贝收到的现金	5,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	82,913.81
其中：	--
家有宝贝于处置日持有的现金	82,913.81
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	-77,913.81

注：根据现金流量列报原则，本期将处置家有宝贝收到的现金净额-77,913.81 元重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列报。

(4) 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	2,334,289,579.28	2,170,000,408.59
其中：库存现金	18,184,504.82	11,997,575.47
可随时用于支付的银行存款	2,316,105,074.46	2,158,002,833.12
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,334,289,579.28	2,170,000,408.59
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

56. 所有者权益变动表项目注释

适用 不适用

57. 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	216,383,700.05	详见其他说明（1）
存货	170,374,614.17	详见其他说明（2）
固定资产	126,989,634.16	详见其他说明（3）
投资性房地产	1,406,413,434.37	详见其他说明（4）
其他流动资产	322,000,000.00	详见其他说明（5）
合计	2,242,161,382.75	—

其他说明：

（1）货币资金受限说明

货币资金受限金额为 216,383,700.05 元，其中：定期存单质押 150,000,000.00 元、银行承兑汇票保证金 34,647,068.46 元、房屋按揭保证金 20,844,744.31 元、商业预付卡存管保证金 7,876,946.78 元、冻结资金 3,014,940.50 元。

定期存单质押 150,000,000.00 元具体情况为：本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司以其定期存单 100,000,000.00 元作为质押向民生银行昆明分行取得借款 94,281,297.20 元，质期限至 2020 年 6 月 26 日；本公司子公司昆明百货大楼（集团）

家电有限公司以其定期存单 50,000,000.00 元作为质押向民生银行昆明分行取得借款 47,454,887.78 元，质期限至 2020 年 6 月 26 日。

(2) 存货受限说明

本公司子公司野鸭湖房地产以其拥有的呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负 1 层，地上 2 层至 5 层商铺作为抵押物，向富滇银行昆明新城支行借款 20,000.00 万元，借款期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，野鸭湖房地产与抵押业务相关的存货期末账面价值为 170,374,614.17 元。截止报告期末，上述借款余额 8,800.00 万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

(3) 固定资产受限说明

本公司以所持有的新纪元广场写字楼 8 层和 16 层以及新纪元广场停车场 6 层房产作为抵押，为本公司子公司家电公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得 4,500.00 万元综合授信提供抵押担保，授信期限为 2018 年 12 月 17 日至 2019 年 12 月 17 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 12,146,739.33 元。截止报告期末，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为 4,500.00 万元(扣除保证金后)。

本公司以所持有的新纪元广场停车楼 5 层、10-11 层和本公司子公司新都会商贸以所持有的呈贡百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度，借款期限为 2017 年 9 月 30 至 2019 年 9 月 4 日，本公司与抵押业务相关的固定资产的期末账面价值为 10,525,882.93 元，新都会商贸与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 20,811,884.68 元。截止报告期末，上述借款余额 11,100.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司以所持有的新纪元广场停车楼 8-9 层和本公司子公司西藏云禾以其所持有的新纪元酒店 18 层作为抵押，为本公司子公司商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款 7,800 万元提供抵押担保，借款期限为 2019 年 6 月 27 日至 2022 年 6 月 26 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 5,137,657.82 元，西藏云禾与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为 3,654,849.02 元。截止报告期末，上述借款余额为 7,800.00 万元，在“长期借款”中列报。

本公司子公司野鸭湖房地产以其拥有的呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负 1 层，地上 2 层至 5 层商铺作为抵押物，向富滇银行昆明新城支行借款 20,000.00 万元，

借款期限为2015年6月1日至2020年5月26日，野鸭湖房地产与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为59,824,176.31元。截止报告期末，上述借款余额8,800.00万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司新西南商贸以位于昆明市人民中路17号、青年路398号新西南大厦的-1层E区、F区、1层以及-2层房产作为抵押物，为本公司发行的2016年度第一期中期票据70,000.00万元提供抵押担保，新西南商贸与抵押业务相关的固定资产期末账面价值为14,888,444.07元。截止报告期末，上述借款余额699,840,505.40元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

(4) 投资性房地产受限说明

本公司以位于昆明市东风西路99-100号百大新天地的5-9层房产作为抵押物，为本公司子公司新百房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得24,000.00万元借款提供抵押担保，借款期限为2015年12月25日至2019年12月25日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为204,873,100.00元。截止报告期末，上述借款余额8,000.00万元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司以位于昆明市东风西路99-100号百大新天地的地下二层至地上四层房产作为抵押物，向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款30,000.00万元，借款期限为2018年9月19日到2021年9月19日，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值464,918,600.00元。截止报告期末，上述借款余额29,500.00万元，其中1,000.00万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，28,500.00万元在“长期借款”中列报。

本公司子公司新西南商贸以其持有的新西南大厦7层作为抵押物，为本公司子公司家电公司向中信银行昆明分行借款2,000万元提供抵押担保，借款期限为2019年2月1日至2019年8月27日，新西南商贸与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为43,769,200.00元。截止报告期末，上述借款余额为2,000.00万元，在“短期借款”中列报。

本公司子公司新西南商贸以位于昆明市人民中路17号、青年路398号新西南大厦的2层和5层房产作为抵押物，为本公司已发行的2017年度第一期中期票据35,000.00万元提供抵押担保，新西南商贸与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为164,225,400.00元。截止报告期末，上述借款余额349,824,564.61元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司子公司新西南商贸以位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的-1 层 E 区、F 区、1 层以及-2 层房产作为抵押物，为本公司发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保，新西南商贸与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 299,450,000.00 元。截止报告期末，上述借款余额 699,840,505.40 元，在“一年内到期的非流动负债”中列报。

本公司以所持有的新纪元广场停车楼 5 层、10-11 层和本公司子公司新都会商贸所持有的呈贡百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度，借款期限为 2017 年 9 月 30 至 2019 年 9 月 4 日，新都会商贸与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值为 219,738,934.37 元。截止报告期末，上述借款余额 11,100.00 万元，在“短期借款”中列报。

本公司子公司伟嘉安捷因民间借贷纠纷，以账面价值 9,438,200.00 元的投资性房地产为财产保全提供担保。

(5) 其他流动资产受限说明

本公司子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司向中信银行股份有限公司杭州分行质押借款 100,000,000.00 元，质押物为 112,000,000.00 元的理财产品，质押期限至 2019 年 7 月 19 日，上述理财产品在“其他流动资产”中列报。

本公司子公司杭州爱家物业服务有限公司向广发银行股份有限公司杭州分行质押借款 100,000,000.00 元，质押物为 105,000,000.00 元的理财产品，质押期限至 2020 年 5 月 27 日，上述理财产品在“其他流动资产”中列报。

本公司子公司杭州爱家物业服务有限公司向广发银行股份有限公司杭州分行质押借款 100,000,000.00 元，质押物为 105,000,000.00 元的理财产品，质押期限至 2020 年 6 月 26 日，上述理财产品在“其他流动资产”中列报。

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	—	—	
其中：美元	1,091,758.61	6.8747	7,505,512.92
欧元			
港币			

应收账款	--	--	
其中：美元	6,398.61	6.8747	43,988.52
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

59. 套期

适用 不适用

60. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	30,721,431.49	其他收益	30,721,431.49

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

61. 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
湖南蓝海购企业策划有限公司	2019年5月31日	560,000,000.00	100.00%	现金收购	2019年5月31日	以取得被购买方控制权为确定依据	21,615,716.04	10,379,873.39

上海公信融资担保有限公司	2019年5月31日	78,840,520.00	80.00%	现金收购	2019年5月31日	以取得被购买方控制权为确定依据		17,009.18
--------------	------------	---------------	--------	------	------------	-----------------	--	-----------

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	湖南蓝海购企业策划有限公司	上海公信融资担保有限公司
--现金	560,000,000.00	78,840,520.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	560,000,000.00	78,840,520.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	262,624,338.36	73,840,520.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	297,375,661.64	5,000,000.00

其他说明：

本报告期新增商誉形成的主要原因详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“17. 商誉”。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	湖南蓝海购企业策划有限公司		上海公信融资担保有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	316,316,185.12	295,055,642.33	92,389,200.00	92,389,200.00
货币资金	54,959,918.35	54,959,918.35	92,261,790.00	92,261,790.00
应收款项	224,614,640.46	224,614,640.46	127,410.00	127,410.00
固定资产	4,109,475.27	3,056,424.90		
无形资产	20,446,732.06	239,239.64		
负债：	49,312,548.64	43,997,412.94	88,550.00	88,550.00
借款	1,950,000.00	1,950,000.00		
应付款项	23,586,905.51	23,586,905.51		
应交税费	16,855,726.86	16,855,726.86	88,550.00	88,550.00
递延所得税负债	5,315,135.70			

净资产	267,003,636.48	251,058,229.39	92,300,650.00	92,300,650.00
减：少数股东权益	4,379,298.12	4,379,298.12	18,460,130.00	18,460,130.00
取得的净资产	262,624,338.36	246,678,931.27	73,840,520.00	73,840,520.00

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

(6) 其他说明

无

2. 同一控制下企业合并

适用 不适用

3. 反向购买

适用 不适用

4. 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	5,000.00	91.00%	转让	2019年3月31日	股权转让工商变更登记完成之日	1,667,770.59						

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5. 其他原因的合并范围变动

是 否

本报告期新设的子公司如下：

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
上海我爱我家科技有限公司	新设	公司战略发展及经营管理需要
我爱我家云技术服务有限公司	新设	公司战略发展及经营管理需要
我爱我家人力资源有限公司	新设	公司战略发展及经营管理需要
南昌汇有嘉信息科技有限公司	新设	公司战略发展及经营管理需要
南京我爱我家信息科技有限公司	新设	公司战略发展及经营管理需要

6. 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京	北京市大兴区安定镇工业东区南二路168号	房地产经纪业务	98.44%		非同一控制下企业合并
昆明百货大楼投资控股有限公司	昆明	云南省昆明市五华区东风西路1号	商务服务业	100.00%		新设
上海公信融资担保有限公司	上海	上海市长宁区延安西路570号4楼	融资担保业	60.00%	20.00%	非同一控制下企业合并

注：上表仅列示至二级子公司，其中北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属102家子公司，昆明百货大楼投资控股有限公司含下属41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
北京我爱我家房地产经纪有限公司	1.56%	5,380,516.73		43,165,984.65
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	40.00%	-3,208,721.37		24,523,519.34

(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
我爱我家房地产经纪	5,005,726,005.95	3,488,507,317.44	8,494,233,323.39	4,610,340,219.74	997,508,817.32	5,607,849,037.06	5,214,254,294.90	3,003,973,587.86	8,218,227,882.76	4,946,363,923.63	747,680,735.47	5,694,044,659.10
野鸭湖房地产	377,058,303.76	90,722,427.95	467,780,731.71	195,539,391.21		195,539,391.21	395,759,075.10	90,072,044.54	485,831,119.64	360,438,687.99	44,000,000.00	404,438,687.99

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
我爱我家房地产经纪	4,951,870,697.41	356,883,554.47	356,883,764.39	478,409,922.40	4,548,877,268.46	330,450,092.92	330,465,080.18	746,429,758.45
野鸭湖房地产	15,148,572.98	-9,151,091.15	-9,151,091.15	-130,798,775.46	45,421,092.37	-5,374,446.93	-5,374,446.93	-17,438,998.28

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

适用 不适用

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司
流动资产	182,428,643.09	63,253,079.80	182,958,190.64	63,578,943.53
非流动资产	16,557,668.07	34,904,778.28	16,573,880.04	35,349,290.86
资产合计	198,986,311.16	98,157,858.08	199,532,070.68	98,928,234.39
流动负债	12,869,973.69	19,685,896.21	13,468,781.86	19,883,567.83
非流动负债	2,062,719.45		2,062,719.45	
负债合计	14,932,693.14	19,685,896.21	15,531,501.31	19,883,567.83
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	184,053,618.02	78,471,961.87	184,000,569.37	79,044,666.56

按持股比例计算的净资产份额	90,186,272.66	1,913,944.71	90,160,278.83	1,927,918.70
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	90,186,272.66	1,913,944.71	90,160,278.83	1,927,918.70
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	126,799.32		123,256.44	
净利润	53,048.64	-572,703.69	294,841.81	-184,943.57
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	53,048.64	-572,703.69	294,841.81	-184,943.57
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	196,897.60	197,186.43
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
—净利润	-288.83	-916.65
—其他综合收益		
—综合收益总额	-288.83	-916.65

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4. 重要的共同经营

适用 不适用

5. 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

适用 不适用

6. 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

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

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、交易性金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产等，期末余额分类如下：

单位：元

项目	2019年6月30日
银行存款	2,316,105,074.46
其他流动资产	2,525,481,953.28
应收票据	1,937,918.00
应收账款	1,461,906,726.66

其他应收款	1,276,751,959.15
其他权益工具投资	31,515,715.28
交易性金融资产	33,041,678.60

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。

本公司其他流动资产主要为购买的低风险理财产品及资金信托计划，理财产品通常向信用评级较高的金融机构购买，资金信托计划由本公司下属北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立，并通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款，本公司认为不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司应收票据、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。

本公司应收票据、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及其他非流动金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止2019年6月30日期末余额。

本公司交易性金融资产为从二级市场购买股票，主要信用风险为股票市场变动，最大风险敞口等于截止2019年6月30日期末余额。

2. 流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

(1) 本公司流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应付利息、其他应付款

等，其中短期借款、应付票据预计在1年内到期偿付，应付账款、应付利息、其他应付款等预计在一个营业周期内偿付。期末余额如下：

单位：元

项目	2019年6月30日
短期借款	1,074,686,184.98
应付票据	79,635,199.00
应付账款	331,336,581.42
其他应付款	3,180,520,811.85
一年内到期的非流动负债	1,227,665,070.01

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

单位：元

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	178,000,000.00	10,000,000.00	453,000,000.00			
长期应付款						3,610,880.15
应付债券	1,049,665,070.01					

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。

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

单位：元

带息债务类型	2019年6月30日
浮动利息债务	279,000,000.00
其中：短期借款	111,000,000.00
一年内到期的非流动负债	168,000,000.00
长期借款	
固定利息债务	2,486,351,254.99
其中：短期借款	963,686,184.98
一年内到期的非流动负债	1,059,665,070.01
长期借款	463,000,000.00
应付债券	

于2019年6月30日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降50个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加50个基点	-13,826,756.27
人民币基准利率下降50个基点	13,826,756.27

十一、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资 产	33,041,678.60			33,041,678.60
1. 以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产	33,041,678.60			33,041,678.60
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	33,041,678.60			33,041,678.60
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计 量且其变动计入当期 损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具 投资			31,515,715.28	31,515,715.28
（四）投资性房地产		1,993,622,734.37		1,993,622,734.37
1. 出租用的土地使用 权				
2. 出租的建筑物		1,993,622,734.37		1,993,622,734.37
3. 持有并准备增值后 转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的 资产总额	33,041,678.60	1,993,622,734.37	31,515,715.28	2,058,180,128.25

(六) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
二级市场购买的股票	33,041,678.60	注

注：本公司持续第一层次公允价值计量项目为从二级市场购买的股票，其市价的确定依据为股票市场收盘价。

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

单位：元

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
百大新纪元广场	4,323,900.00	市场法	注
百大金地商业中心	669,791,700.00	市场法	注
昆明走廊	54,352,200.00	市场法	注
西南商厦	696,689,100.00	市场法	注
悦尚西城	264,590,500.00	市场法	注
新都会一层	219,738,934.37	市场法	注
京隆国际公寓	48,843,000.00	市场法	注
虹井路房产	13,792,500.00	市场法	注

张杨路房产	12,062,700.00	市场法	注
东方路房产	9,438,200.00	市场法	注

注：作为投资性房地产出租的百大新纪元广场、百大金地商业中心、昆明走廊、西南商厦、悦尚西城、新都会一层商铺商业物业、京隆国际公寓、虹井路房产、张杨路房产、东方路房产，该类房产所处区域房地产成交相对活跃，可从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，同时估值方法与确定以往评估基准日方法相同，故采用市场法进行估值。因此采用市场法结果作为其估值结果。

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

采用第三层次公允价值计量的资产系公司持有的非交易性权益工具投资，其期末公允价值以被投资单位的期末净资产作为重要依据。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9. 其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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	拉萨市柳梧新区柳梧大厦2楼	资产管理、投资管理	10,000.00	17.45%	17.45%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业的最终控制方是谢勇。

2. 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、（1）企业集团的构成。

3. 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
华夏西部经济开发有限公司	受同一实际控制人共同控制
北京五八信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
瑞庭网络技术上海有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司
五八同城信息技术有限公司	持股比例超过 5%的股东控制下的子公司

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	电商平台建设及服务费				100,000.00
瑞庭网络技术上海有限公司	购入网络端口产品	51,705,894.25	112,000,000.00	否	
北京五八信息技术有限公司	购入网络端口产品	62,573,578.29	86,000,000.00	否	
五八同城信息技术有限公司	购入网络端口产品	6,434,942.00	82,000,000.00	否	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

（3）关联租赁情况

适用 不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2018年6月22日	2019年6月21日	是
昆明百货大楼商业有限公司	78,000,000.00	2019年6月20日	2022年6月19日	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	45,000,000.00	2018年12月17日	2019年12月17日	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	20,000,000.00	2019年2月1日	2019年8月27日	否
云南百大新百房地产有限公司	80,000,000.00	2015年12月25日	2019年12月25日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	2019年1月5日	2020年1月4日	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	2018年6月29日	2019年6月28日	是
北京我爱我家房地产经纪有限公司	200,000,000.00	2018年7月25日	2019年7月24日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏西部经济开发有限公司	88,000,000.00	2015年6月1日	2020年5月26日	否
华夏西部经济开发有限公司	30,000,000.00	2016年4月28日	2019年4月21日	是
昆明新西南商贸有限公司	700,000,000.00	2016年8月3日	2019年8月3日	否
昆明新西南商贸有限公司	350,000,000.00	2017年8月25日	2019年8月25日	否
昆明新都会商贸有限公司	111,000,000.00	2018年6月15日	2019年9月4日	否

(5) 关联方资金拆借

适用 不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	4,447,320.08	3,660,016.97

(8) 其他关联交易

适用 不适用

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		4,597,900.80	
预付账款	北京五八信息技术有限公司	3,328,660.38		2,936,089.00	

7. 关联方承诺

适用 不适用

8. 其他

适用 不适用

十三、股份支付

1. 股份支付总体情况

适用 不适用

2. 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3. 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4. 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5. 其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

2017年6月23日召开2016年度股东大会审议通过《昆明百货大楼（集团）股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2017-2019年）》，公司计划未来三年（2017-2019年）内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于20%。

2. 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2019 年 6 月 30 日，公司作为被告的未决诉讼及仲裁共计 249 件、涉诉金额为 4,842.52 万元，公司作为第三人的未决诉讼及仲裁共计 24 件、涉诉金额为 124.53 万元。公司预计上述未决诉讼及仲裁对公司的经营、财务状况等无重大影响。

(2) 其他或有事项

本公司的地产子公司按房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保：

担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人所购住房的产权证办理完毕及抵押登记手续办妥后并交银行保管之日止。截止 2019 年 6 月 30 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的余额为 3.56 亿元。

担保类型为全程担保。全程担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人还清银行按揭贷款之日止，截止 2019 年 6 月 30 日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的余额为 865.00 万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

3. 其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1. 重要的非调整事项

适用 不适用

2. 利润分配情况

适用 不适用

3. 销售退回

适用 不适用

4. 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

适用 不适用

2. 债务重组

适用 不适用

3. 资产置换

适用 不适用

4. 年金计划

适用 不适用

5. 终止经营

适用 不适用

6. 分部信息

适用 不适用

7. 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 关于收购林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%股权进展情况

2019年5月20日，本公司与林洁签订了《关于北京我爱我家房地产经纪有限公司股权转让协议》，公司以支付现金的方式购买林洁持有的我爱我家房地产经纪 1.56%的股权，交易对价为 9,800.2844 万元，股权交割日为工商变更登记手续完成之日，收购完成后，我爱我家房地产经纪将成为本公司的全资子公司。截止本报告披露日，本公司已预付股权收购款 78,402,275.20 元，我爱我家房地产经纪工商登记变更尚未完成。

(2) 关于收购哈尔滨美住网络科技有限公司部分股权的事项

2019年5月，本公司与哈尔滨元和投资企业（有限合伙）、哈尔滨合通投资企业（有限合伙）、哈尔滨美聚投资企业（有限合伙）（以下统称“转让方”）及自然人张君留签订了《关于哈尔滨美住网络科技有限公司之股权收购协议》，本公司拟通过支付现金的方式收购转让方持有的哈尔滨美住网络科技有限公司 51.00%的股权，交易价格为 6,120.00 万元。2019年7月3日，哈尔滨美住网络科技有限公司完成工商登记变更，成为本公司之控股子公司。截止本报告披露日，本公司已支付股权转让款 3,060.00 万元。

(3) 关于终止重大资产重组的事项

本公司拟以发行股份及支付现金的方式购买南昌中环互联信息服务股份有限公司（以下简称“中环互联”或“标的公司”）19名股东合计持有的标的公司100%的股权，同时拟以询价方式向不超过10名符合条件的特定投资者非公开发行股份募集配套资金（以下简称“本次重大资产重组”、“本次重组”或“本次交易”）。重组预案披露后，在经过深入、专业、全面的调研基础上，交易各方认真坦诚的交换了各自的意见和想法。虽经认真磋商，交易各方对各种因素重新评估，最终未能就本次发行股份及支付现金购买标的资产事项的核心交易条款达成一致意见。公司始终坚持全体投资者利益至上，坚持积极的业务扩张和稳健的财务经营协调统一的发展策略，经审慎决定并与交易对方协商一致，根据《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，公司决定终止筹划本次重大资产重组事项。终止筹划本次重大资产重组，不会构成交易各方违约，不会影响公司正常经营，不会对公司发展战略及财务状况造成不利影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

（4）关于2019年公开发行公司债券进展情况

经公司第九届董事会第三十二次会议及2018年年度股东大会批准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。本次债券发行的主承销商为西南证券股份有限公司，本次发行债券无担保，年限不超过5年，按年付息、到期一次还本，募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务、补充公司流动资金及符合国家法律法规及政策规定的其他用途。截止报告披露日，深圳证券交易所已审核通过公司债发行申请。该事项尚需经中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

（5）重大经营租赁事项

根据本公司子公司我爱我家房地产经纪与出租人签订的租赁合同，截止本报告期末不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

时间	金额（元）
1年以内	734,279,876.47
1-2年	578,592,615.60
2-3年	360,109,213.86
3年以上	440,385,927.96
合计	2,113,367,633.89

8. 其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款										
其中：单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,772,802.14	100.00%	1,223,815.35	69.03%	548,986.79	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38
其中：账龄组合	1,480,484.42	83.51%	1,223,815.35	82.66%	256,669.07	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38
关联方组合	292,317.72	16.49%	0.00	0.00	292,317.72					
合计	1,772,802.14	100.00%	1,223,815.35	69.03%	548,986.79	1,876,992.92	100.00%	638,487.54	34.02%	1,238,505.38

①按单项计提坏账准备：

适用 不适用

②按账龄组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内	270,177.98	13,508.90	5.00%
一至二年	0.00		10.00%
二至三年	0.00		20.00%
三至四年	0.00		30.00%
四至五年	0.00		50.00%
五年以上	1,210,306.44	1,210,306.44	100.00%
合计	1,480,484.42	1,223,815.35	--

确定该组合依据的说明：以账龄为信用风险特征划分的组合。

③按关联方组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	292,317.72		
合计	292,317.72		

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

适用 不适用

④按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	562,495.70
1至2年	
2至3年	
3年以上	1,210,306.44
3至4年	
4至5年	
5年以上	1,210,306.44
合计	1,772,802.14

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
账龄组合	638,487.54	585,327.81			1,223,815.35
合计	638,487.54	585,327.81			1,223,815.35

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
云南金玉房地产开发有限公司	1,210,306.44	68.27	1,210,306.44
昆明上影永华电影有限公司	270,177.98	15.24	13,508.91
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	292,317.72	16.49	
合计	1,772,802.14	100.00	1,223,815.35

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

2. 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		3,033,333.33
应收股利	21,500,000.00	21,500,000.00
其他应收款	2,119,866,680.27	2,451,616,471.15
合计	2,141,366,680.27	2,476,149,804.48

(1) 应收利息

① 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		3,033,333.33
委托贷款		
债券投资		
合计		3,033,333.33

(2) 应收股利

① 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	21,500,000.00
合计	21,500,000.00	21,500,000.00

② 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
昆明创卓商贸有限责任公司	21,500,000.00	3年以上	尚未支付	合并范围内关联方股利, 预计可以收回
合计	21,500,000.00	--	--	--

(3) 其他应收款

① 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目开发合作款	340,978,807.00	440,978,807.00
备用金	912,339.54	26,965.00
投资款		276,239.27
代垫款项	262,048.29	1,187,973.39
内部往来款	1,777,300,713.11	2,009,677,505.92
其他	10,199,046.81	9,059,484.29
合计	2,129,652,954.75	2,461,206,974.87

②坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		9,590,503.72		9,590,503.72
2019年1月1日余额在本期	---	---	---	---
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		195,770.76		195,770.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额		9,786,274.48		9,786,274.48

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	1,778,408,601.78
1至2年	
2至3年	
3年以上	351,244,352.97
3至4年	5,687.39
4至5年	976,285.57
5年以上	350,262,380.01
合计	2,129,652,954.75

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	
	9,590,503.72	195,770.76		9,786,274.48
合计	9,590,503.72	195,770.76		9,786,274.48

④本期实际核销的其他应收款情况

无

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
盘龙区国有资产经营投资公司	项目开发合作款	340,978,807.00	5年以上	16.01%	
昆明百大集团商业管理有限公司	往来款	417,275,773.62	1年以内	19.59%	
北京我爱我家房地产经纪有限公司	往来款	277,321,551.53	1年以内	13.02%	
云南百大新百房地产有限公司	往来款	199,590,000.00	1年以内	9.37%	
昆明星辉溢彩商贸有限公司	往来款	171,658,270.23	1年以内	8.06%	
合计	--	1,406,824,402.38	--	66.05%	

⑥涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

3. 长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,531,150,085.32		7,531,150,085.32	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03
对联营、合营企业投资						
合计	7,531,150,085.32		7,531,150,085.32	7,473,676,137.03		7,473,676,137.03

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
西藏云百投资管理有限公司	100,143,206.64		100,143,206.64			
云南百大电子商务有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00			
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	1,396,571.71		1,396,571.71			
昆明百货大楼投资控股有限公司	954,676,457.39	104,143,206.64		1,058,819,664.03		
北京我爱我家房地产经纪有限公司	6,413,459,901.29			6,413,459,901.29		
上海公信融资担保有限公司		58,870,520.00		58,870,520.00		
合计	7,473,676,137.03	163,013,726.64	105,539,778.35	7,531,150,085.32		

(2) 对联营、合营企业投资

适用 不适用

(3) 其他说明

适用 不适用

4. 营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	33,810,815.96		60,040,355.96	26,288,723.24
其他业务	1,969,417.95		12,697,352.39	
合计	35,780,233.91		72,737,708.35	26,288,723.24

是否已执行新收入准则

是 否

5. 投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		144,472.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,391,571.71	

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	5,799,181.28	2,509,282.67
合计	4,407,609.57	2,653,755.16

6. 其他

适用 不适用

十八、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-248,845.23	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	12,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	6,058,935.04	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,275,364.33	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,356,810.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,169,213.42	增值税进项税加计扣除
减：所得税影响额	1,469,813.17	
少数股东权益影响额	-13,271.09	--
合计	26,453,315.20	

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

适用 不适用

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.97%	0.1641	0.1641
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.69%	0.1527	0.1527

3. 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用

4. 其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸及网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

我爱我家控股集团股份有限公司

2019年8月27日