

# 我爱我家控股集团股份有限公司

## 2025 年年度报告



2026 年 4 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证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张海琼及会计机构负责人（会计主管人员）张海琼声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本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，属于公司计划性事务，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，注意投资风险。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理、环境和社会 .....	37
第五节 重要事项 .....	62
第六节 股份变动及股东情况 .....	80
第七节 债券相关情况 .....	86
第八节 财务报告 .....	87

## 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

四、载有董事长签名的 2025 年年度报告文本原件。

## 释 义

释义项	指	释义内容
我爱我家、公司、本公司、上市公司	指	我爱我家控股集团股份有限公司
实际控制人	指	谢勇，系公司实际控制人
太和先机、西藏太和先机、控股股东	指	西藏太和先机投资管理有限公司，系公司控股股东
我爱我家云数据	指	我爱我家云数据有限公司，系公司全资子公司
北京我爱我家、我爱我家房地产经纪	指	北京我爱我家房地产经纪有限公司，系公司全资子公司我爱我家云数据的全资子公司
昆百大控股、昆百大	指	昆明百货大楼投资控股有限公司，系公司全资子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
中国结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《我爱我家控股集团股份有限公司章程》
元，万元	指	人民币元，人民币万元
报告期、本期	指	2025 年 1 月 1 日到 2025 年 12 月 31 日

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	我爱我家	股票代码	000560
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	我爱我家控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	我爱我家		
公司的外文名称（如有）	5I5J HOLDING GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	5i5j		
公司的法定代表人	谢勇		
注册地址	云南省昆明市东风西路 1 号		
注册地址的邮政编码	650021		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼		
办公地址的邮政编码	100101		
公司网址	https://000560.5i5j.com		
电子信箱	000560@5i5j.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼 5 楼公司董事会办公室

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	915301002165755081
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	（1）公司发起人昆明百货大楼创建于 1959 年，是建国后国家投资兴建的第一批大型商业零售企业，1992 年改组设立股份公司，经营范围以商业零售为主，同时兼营房地产业、酒店旅游服务业和物业管理业务。 （2）公司于 2017 年 12 月实施完成重大资产重组之发行股份及支付现金购买北京

	我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权事项，并于 2018 年 4 月将公司名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”，公司主营业务变更为房地产经纪服务，同时包含房屋资产管理、商业资产管理及房后衍生服务等。目前公司经营范围为：互联网技术研发和维护；信息技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；电子商务平台营运开发建设管理；数据处理；物流信息服务；物联网技术服务；房地产经纪业务；住房租赁经营；物业服务；建筑装修装饰工程的设计及施工；酒店管理；商场经营管理；商务信息咨询；进出口贸易；设计、制作、代理、发布各类广告。
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>(1) 1992 年 8 月，昆明百货大楼作为独立发起人，以定向募集方式设立昆明百货大楼(集团)股份有限公司。1994 年 2 月 2 日，公司在深圳证券交易所挂牌交易，国有法人股股东昆明百货大楼持有公司 3,226.19 万股股份，占总股本的 24%，为公司控股股东。</p> <p>(2) 2001 年 11 月 9 日和 2006 年 6 月 13 日，何道峰先生实际控制的华夏西部经济开发有限公司分两次共受让昆明百货大楼持有的公司国有股 3,226.19 万股；并于 2006 年 9 月 12 日完成过户手续。该次过户完成后，昆明百货大楼不再持有公司股份。公司控股股东变更为华夏西部经济开发有限公司，实际控制人为何道峰先生。</p> <p>(3) 2015 年 4 月 23 日，谢勇先生实际控制的西藏太和先机投资管理有限公司参与认购的公司非公开发行股票 9,000 万股完成过户登记手续；2015 年 11 月 17 日，谢勇先生控制的富安达资产-宁波银行-富安达-昆百大资产管理计划协议受让的华夏西部经济开发有限公司所持公司 10,000 万股股份完成过户登记手续。上述股份转让完成后，谢勇先生通过西藏太和先机投资管理有限公司等一致行动人合计控制公司股份 32,628.9043 万股，占总股本的 27.88%，公司控股股东由华夏西部经济开发有限公司变更为西藏太和先机投资管理有限公司，实际控制人由何道峰先生变更为谢勇先生。</p> <p>报告期内，公司控股股东及实际控制人无变更。截至本报告披露日，谢勇先生通过自持及通过西藏太和先机投资管理有限公司持有合计控制公司股份 42,602.8689 万股，占总股本的 18.09%。</p>

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 层
签字会计师姓名	武兆龙、张莉

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2025 年	2024 年	本年比上年 增减	2023 年
营业收入（元）	10,479,653,770.79	12,536,094,465.65	-16.40%	12,091,732,831.61

归属于上市公司股东的净利润（元）	-96,631,015.97	73,412,261.43	-231.63%	-848,292,259.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-44,595,716.63	41,422,015.29	-207.66%	-752,123,036.65
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,304,735,636.41	4,485,544,570.97	-26.32%	4,673,472,604.21
基本每股收益（元/股）	-0.041	0.0312	-231.41%	-0.3601
稀释每股收益（元/股）	-0.041	0.0312	-231.41%	-0.3601
加权平均净资产收益率	-1.04%	0.78%	-1.82%	-8.58%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	24,650,986,195.61	30,236,585,301.17	-18.47%	32,376,590,053.58
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,277,161,009.31	9,385,985,309.63	-1.16%	9,471,068,766.05

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	10,479,653,770.79	12,536,094,465.65	扣除前收入
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	12,282,568.82	2,855,045.87	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	12,282,568.82	2,855,045.87	出售投资性房地产收入
营业收入扣除后金额（元）	10,467,371,201.97	12,533,239,419.78	扣除后收入

存在股权激励、员工持股计划的公司，可以披露扣除股份支付影响后的净利润

主要会计数据	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减(%)	2023 年
扣除股份支付影响后的净利润（元）	-89,980,068.17	78,884,740.45	-214.07%	-818,983,697.84

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,822,697,784.35	2,835,784,233.43	2,506,850,865.53	2,314,320,887.48
归属于上市公司股东的净利润	6,270,710.06	32,129,476.64	3,926,799.28	-138,958,001.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,601,789.52	27,315,301.21	4,327,155.18	-98,839,962.54
经营活动产生的现金流量净额	1,266,649,697.27	456,698,744.72	518,045,400.94	1,063,341,793.48

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-5,226,344.33	117,647,501.56	23,662,474.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,164,026.90	605,089.22	-38,392,929.96	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-39,895,707.59	-7,231,772.16	-28,120,554.12	
委托他人投资或管理资产的损益	836,944.22	1,395,403.20	3,268,990.45	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		-7,907,740.00		
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	-53,494,845.10	-34,443,271.97	-47,710,751.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,379,514.24	-14,910,727.08	-8,606,487.92	
减：所得税影响额	-17,276,695.25	24,084,393.04	-764,682.42	
少数股东权益影响额（税后）	75,582.93	-920,156.41	1,034,645.48	
合计	-52,035,299.34	31,990,246.14	-96,169,222.50	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

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

#### 1、经纪业务

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

#### 2、资产管理业务

资产管理业务是公司旗下“相寓”品牌所运营的住房租赁管理业务，该业务始于集团自2001年从北京开始的“房屋管家”租赁业务，是国内最早提供长租公寓服务的企业之一。公司创建了国内最早的房屋资产管理服务，是拥有超20年住房租赁管理经验的先行者。经过多年的市场培育，“相寓”业务已覆盖北京、杭州、上海、苏州、南京等全国多个大中型城市，在管房源数量突破33万套，累计服务超过200万业主、500万租客，房屋资产管理总规模近万亿元。“相寓”坚持数字引领、科技驱动，致力于打造国内领先的、以城市房屋资产管理运营业务为核心、品质租住生活与多元空间产品应用体系为结合的综合生活服务平台。“相寓”业务包含分散式和集中式两大产品谱系。其中，分散式产品线主要包括相寓HOME和相寓ROOM，集中式产品线主要包括相寓PARK、相寓INN、相寓DORM和相寓BASE。

### 3、新房业务

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

### 4、商业租赁及服务

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

## 二、报告期内公司所处行业情况

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

### 1、宏观经济情况分析

2025 年，面对全球贸易摩擦加剧与地缘政治紧张的外部环境，国内宏观经济顶压前行，顺利完成了“十四五”规划收官之年经济社会发展主要目标，经济总量再上新台阶，结构调整与新质生产力培育取得积极进展。根据国家统计局公布数据显示，2025 年国内生产总值约 140 万亿元，按不变价格计算，同比增长 5.0%，完成了年初制定的增速目标。分季度看，一至四季度 GDP 分别同比增长 5.4%、5.2%、4.8%和 4.5%，年内经济节奏呈现“前高、中缓、后稳”的走势。四季度以来，随着一揽子增量政策与已有政策持续协同发力，经济景气度逐步回升，12 月份制造业采购经理指数（PMI）为 50.1%，比上月上升 0.9 个百分点，在时隔 8 个月后重回扩张区间，新订单指数下半年以来首次升至临界点以上，显示市场需求正在修复，企业信心有所恢复。2025 年全国居民人均可支配收入实际增长 5.0%，实现了与经济增长同步，为消费复苏提供了基础支撑。

从消费端来看，在“以旧换新”加力扩围及促消费政策协同作用下，消费市场规模稳步扩大，结构升级特征明显。2025 年社会消费品零售总额 50 万亿元，同比增长 3.7%，增速较上年加快 0.2 个百分点。这一增速的改善，得益于促销费政策对耐用消费品的有效拉动。从

季度走势看，一至四季度社会零售增速呈现稳步向好态势，政策对消费信心的提振作用逐步显现。2025 年最终消费支出拉动 GDP 增长 2.6 个百分点，仍是经济增长的首要动力，但有效需求不足、居民消费意愿偏弱的问题依然存在，消费恢复的基础仍需巩固。

从投资端来看，房地产行业仍处于深度调整期，延续筑底态势，但对整体经济的拖累幅度有所收窄。全年全国房地产开发投资完成额为 8.28 万亿元，同比下降 17.2%，降幅较上年扩大 6.6 个百分点。从销售端看，新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，同比下降 8.7%；销售额 8.39 万亿元，同比下降 12.6%，降幅较 2024 年分别收窄 4.2 个百分点和 4.5 个百分点。这一降幅的收窄表明，自 2024 年四季度以来实施的“促进房地产市场止跌回稳”组合拳在 2025 年持续显效，市场信心出现边际修复。年末商品房待售面积 7.66 亿平方米，同比增长 1.6%，库存去化压力依然存在。2025 年四季度以来，随着房企融资环境改善及房地产宽松政策的持续落地，房地产企业对近期市场预期趋于稳定。

展望 2026 年，国内经济面临的外部环境更趋复杂严峻，但宏观政策将持续用力，推动经济回升向好。《2025 政府工作报告》明确提出，要“实施更加积极的财政政策”和“适度宽松的货币政策”，并强调“打好政策组合拳”，2026 年作为“十五五”规划的开局之年，政策有望进一步向扩大内需、稳定预期倾斜。针对房地产市场，中央经济工作会议及政府工作报告均强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并加快构建房地产发展新模式，随着城中村改造扩围、保障性住房建设提速以及购房信贷环境的进一步优化，居民购房意愿和能力有望逐步恢复。与此同时，新质生产力的加快发展、消费新场景的持续涌现，将为经济注入新动能。综合来看，虽然挑战犹存，但随着存量政策持续显效与增量政策精准发力，2026 年国内经济有望在深化改革与扩大开放中，实现质的有效提升和量的合理增长。

## 2、存量房买卖市场发展情况分析

回顾 2025 年，国内二手房市场整体呈现“量稳价跌、以价换量”的态势，成交规模保持稳定，但价格端受居民收入预期下降、消费信心走弱影响仍延续下行趋势；从行业运行节奏来看，全年则表现为一季度冲高、二季度回落、三季度筑底、四季度翘尾的走势。

首先，二手房市场“量稳”表现为核心城市二手房成交量继续保持稳定，部分城市甚至创下近年来新高，这主要得益于房地产政策的持续宽松以及二手房价格大幅回落后带动刚需和改善需求逐步释放。根据第三方机构克而瑞监测数据显示，2025 年全国重点 30 城二手住宅累计成交面积约 2.14 亿平方米，为新房成交面积的约 1.85 倍，同比增长 0.2%，再次创下 2021 年行业调整以来规模新高。分城市来看，各核心城市表现分化：根据第三方机构克而瑞

统计，2025 年北京、上海、广州、深圳、杭州二手房网签量分别达到约 17.5 万套、22.7 万套、10.7 万套、6.3 万套、8.1 万套，同比分别-1.3%、+4.6%、-3.8%、+5.1%、-5.1%。其中上海二手房成交量创下自 2022 年以来新高，深圳二手房成交占比提升至 60%，显示出核心城市在市场调整中的相对韧性。另一方面，“价跌”则表现为房价进一步下行，这主要是由于宏观经济承压背景下，居民收入预期下降、消费信心走弱，叠加市场供需关系持续恶化所致。根据国家统计局统计数据显示，截至 2025 年 12 月份，国内一线城市二手住宅销售价格指数同比下降 7.0%，分城市来看，北京、上海、广州、深圳分别同比下降 8.5%、6.1%、7.8%和 5.4%。

其次，2025 年国内二手房市场继续呈现对新房市场的替代效应，存量房主导特征愈发明显。根据中指研究院发布报告，2025 年 30 个重点城市二手住宅成交套数占新房及二手房合计成交量的比重约为 65%，较 2024 年全年提升 4 个百分点。一线城市这一比重平均已达 75%，其中北京二手住宅成交占比高达 81%，上海也超过八成。二手房成交持续好于新房销售，主要有以下几方面原因：经过过去几年房价的大幅下跌，二手房价格相对新房存在较明显的性价比优势；核心城市的新房供应有所降低；随着房地产市场逐步进入存量房时代，二手房在供应结构中的地位持续提升，部分对新房的需求逐步转向二手房，二手房对新房形成明显的供应替代。

第三，从年内二手房市场运行节奏来看，行业呈现“前高、中稳、后翘尾”的走势，四季度在政策持续发力下出现年末“翘尾”行情。一季度受传统“小阳春”带动，核心城市二手房成交保持活跃；二季度市场热度有所回落，成交量环比下滑；三季度市场延续筑底态势，房价下行压力持续释放，市场信心走弱；进入四季度，在一揽子增量政策持续发力及部分城市需求端政策优化的背景下，市场出现明显回暖。根据第三方机构克而瑞统计，11 月份，北京、上海、广州、深圳二手房网签量环比分别+19.5%、+22.5%、+11.9%和+4.5%，杭州二手房网签量结束连续 7 个月的下跌走势，环比提升 4.1%。但从价格端来看，四季度成交量的回升仍以“以价换量”为主要特征，低总价房源成交占比持续提升，房价尚未出现趋势性反转。

展望 2026 年，我们认为随着国家对房地产政策的持续发力、二手房市场挂牌量的逐步下行，以及房价经历过去 4 年大幅下跌后价值的逐步凸显，二手房市场有望从 2025 年的“量稳价跌”逐步走向“量升价稳”的良好态势。一方面，中央经济工作会议及政府工作报告明确“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，财政、货币及房地产政策的协同发力有望带动成交量温和回升；另一方面，2025 年末至 2026 年初，部分样本城市二手房挂牌量已出现环比

减少趋势，供应端压力的缓解将为房价企稳创造条件；同时，经过长达四年的深度调整，核心城市房价从高点回落幅度较大，部分房源租售比已进入合理区间，对自住型购房者的吸引力逐步增强。综合来看，2026 年二手房市场有望在政策托底、供应优化与价值回归的共同作用下，逐步实现交易量的温和回升与房价的止跌回稳。

### 3、住房租赁市场发展情况分析

2025 年，在居民收入预期偏弱与保租房集中入市的双重影响下，国内住房租赁市场呈现租金价格小幅下行、租金回报率稳步提升的态势，行业整体在规范化发展轨道上保持健康平稳运行。《住房租赁条例》正式施行，标志着我国住房租赁市场进入法治化、规范化发展新阶段。

从租金价格走势来看，2025 年重点城市住宅平均租金延续小幅下跌态势。根据中指研究院监测数据，2025 年全国重点 50 城住宅平均租金累计下跌 3.62%，跌幅较上年同期有所扩大。分梯队来看，一线城市租金跌幅相对较小，同比下跌约 2.7%。租金下行主要受两方面因素影响：一是居民就业收入预期偏弱，租客承租能力及支付意愿有所下降；二是时至“十四五”期末，一、二线城市保障性租赁住房大规模入市，叠加二手房市场低迷部分房源转入租赁市场，带来新增租赁供给，在一定程度上抑制了租金上涨动力。

从租金回报率来看，受益于房价持续调整而租金调整相对平缓，重点城市租金回报率持续回升。根据 Wind 统计数据，2025 年国内百城平均租金回报率达到 2.39%，目前已高于五年期定期存款利率，租赁住房逐步成为资本市场认可的“好资产”。

从政策层面看，2025 年是住房租赁行业具有里程碑意义的一年。9 月 15 日，《住房租赁条例》正式施行，作为我国首部系统性住房租赁行政法规，填补了国家层面在该领域法规的空白，推动住房租赁行业从临时性配套工具逐步发展为独立的产业主体。《条例》对用于出租的住房提出明确要求，规范出租与承租行为，强化对住房租赁企业和经纪机构的监管，建立住房租金监测机制，为行业规范化、高质量发展提供了制度保障。与此同时，中央定调优化保障性住房供给，保租房供给有望从大规模筹建转向“以需定建”阶段；金融支持方面，政策推动租赁住房公募 REITs 扩围扩容，“782 号文”出台支持积极研究探索市场化租赁住房发行路径，为住房租赁企业融资、项目退出提供了新渠道。

展望 2026 年，预计国内住房租赁市场将更完善规范，相关的政策将持续发力，租房人群红利将会继续有效释放，行业将从过去的增量建设逐步转向对存量资产的精细化运营。全国高学历、新毕业租客仍是长租公寓主力客群，一线城市合租比例高于其他城市，随着城市

间人口往核心一线城市的流入持续提升，核心一线城市的住房租赁市场刚性需求预计继续保持旺盛。据国家教育部、人力资源社会保障部门的初步统计，2026年高校毕业生规模将会创历史新高达到1,270万人，比2025年多出48万人，为今年国内租赁市场注入了更大需求动能。此外，随着保障性租赁住房大量入市及“国家队”下场收储，市场供给结构发生根本性变化，在此背景下，企业发展将显著分化，传统“二房东”模式因成本倒挂或将加速退场，而具备规模优势和专业运营能力的机构化企业，正通过轻资产输出、高质量运营在行业“洗牌”中获得新的发展机遇。

#### 4、新房市场发展情况分析

2025年，国内新房市场表现继续下行，但跌幅有所收窄，逐步呈现底部企稳趋势。根据国家统计局数据，2025年全年国内商品房累计销售面积8.8亿平方米，同比-8.7%，跌幅同比收窄4.2个百分点，其中住宅销售面积同比-9.2%，跌幅同比收窄4.9个百分点；新建商品房销售额8.4万亿元，同比-12.6%，跌幅同比收窄4.5个百分点，其中住宅销售额同比-13.0%，跌幅同比收窄4.6个百分点。从投资端来看，全国房地产开发投资8.3万亿元，同比-11.2%，其中，住宅投资6.4万亿元，同比-16.3%。2025年，房地产开发企业房屋施工面积66亿平方米，同比-10.0%，其中，住宅施工面积46亿平方米，同比-10.3%。房屋新开工面积5.9亿平方米，同比-20.4%，其中，住宅新开工面积4.3亿平方米，同比-19.8%。

以上数据表明，新房市场的需求端、投资端目前仍处于下行通道之中，成交规模延续跌势，但下跌趋势已经出现收窄以及稳定趋势。

#### 5、行业政策分析

2025年，中央和监管部门在房地产行业的政策上已明确采取更宽松态度，政策呈现出一定程度的积极效果。报告期内，相关具体举措持续落地，各地也积极出台政策落实中央提出“止跌回稳”核心精神，年内具体政策从供、需两端进一步结合金融端合力支持，提振市场预期和购房人信心，引领市场逐步复苏。据中房研协测评研究中心监测统计，2025年全国省市（县）共发布超过450次房地产调控政策，其中涵盖了购房限制性政策持续松绑、财税端购房激励政策等方面的内容，满足了国民刚性及改善性住房需求。报告期内，中央及地方层面持续落地“稳楼市”政策，主要围绕去库存、扩需求、新模式等重要方向，为核心城市房地产交易进一步释放动能。

去库存的相关政策方面，主要以因城施策、分区优化为主线。在3月11日，自然资源部、财政部联合发文明确了运用专项债券支持土地储备工作的多项细则。4月15日，国务院

总理李强在北京调研时指出“收购存量商品房用作保障性住房，是促进房地产市场止跌回稳、保障和改善民生的重要抓手。要落实好各项相关政策，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权，并及时研究推出新的支持措施”；4月25日，中央政治局会议又指出“优化存量商品房收购政策”，各项配套政策有望持续跟进。另外，6月13日国常会明确提出“要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底”，有利于针对性优化相关政策，加速盘活存量用地、收购存量商品房也有利于提振市场预期。

扩大需求的相关政策方面，各地调整公积金政策过百条，优化方向主要包括提高公积金贷款最高额度、优化公积金贷款住房套数认定标准、延长还款期限、支持提取公积金用于首付，支持异地互认互贷等，公积金贷款额度大幅提升可明显降低购房者置业成本，对需求释放有明显效果；深圳、成都、西安等地推进公积金贷款异地互认互贷；常州、苏州等地支持单位在职员工自愿补充缴存住房公积金，有助于提升购房者的公积金贷款额度上限。另外，各地购房补贴力度持续提升，特别是针对多孩家庭等人群的购房补贴力度进一步加大。浙江省部分城市对二孩、三孩家庭发放10-25万元购房补贴。8至9月期间，北京、上海、深圳三大一线城市集中出台需求端扶持政策，核心逻辑聚焦分区差异化松绑，将库存压力较大的外围区域放开，陆续释放具资质的购买力。北京市住房和城乡建设委员会、住房公积金管理中心在8月8日联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，明确符合条件家庭在北京市五环外不再限制购房套数，更好地满足了北京居民改善性住房需求。上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海市分行、市公积金管理中心等六部门在8月25日联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》，包括调减住房限购、优化住房公积金、优化个人住房信贷以及完善个人住房房产税等政策。《通知》自2025年8月26日起施行，更积极释放上海居民住房需求。

另一方面，降低房贷利率也有助于住房需求释放，5月7日，央行、金融监管总局、证监会召开发布会介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况，央行宣布一系列支持政策，调整后5年期以上LPR、5年以上首套公积金贷款利率分别降至3.50%、2.60%，进一步降低购房者的置业成本，更有力度支持居民住房需求释放。

在构建房地产发展新模式的政策方面，报告期内建设“好房子”写入今年《政府工作报告》后，相关配套政策不断落实。4月25日，中央政治局会议强调“加大高品质住房供给”；5月1日，新版《住宅项目规范》落地实施，对“好房子”建设标准进行规范；5月7日，金融监管总局在新闻发布会上指出“强化对高品质住房的资金供给”；6月5日，财政部、

住建部发布《2025 年度中央财政支持实施城市更新行动评选结果公示》，明确中央财政今年将支持北京、天津等 20 个城市实施城市更新行动。6 月 13 日，国常会进一步强调“要扎实有力推进‘好房子’建设”，并将“好房子”纳入城市更新机制加强工作统筹，表明未来老房子、旧房子也将按“好房子”标准进行改造，更长远地给购房人注入信心，为行业提供更大发展信心。在财政端口监管方面，支持政策也是持续推出，12 月下旬召开的全国住房城乡建设工作会议强调，要“进一步发挥房地产项目‘白名单’制度作用，支持房地产企业合理融资需求”，给到房地产开发项目提供一定程度贷款展期、新增贷款确保开发项目完善的实际支持。12 月末召开的全国住房城乡建设工作会议特别提到了二手房市场，会议强调，“十五五”时期推动房地产高质量发展，要准确把握房地产市场供求关系的重大变化，看到我国新型城镇化仍在持续推进，城市存量优化调整也有广阔空间，人民群众对“好房子”形成新期待，房地产仍有较大发展潜力。要充分认识到二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势，把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。

进入 2026 年，政策层面进一步透过最核心权威的机关刊物释放强化“稳预期”的政策信号。1 月 1 日，《求是》杂志刊发《改善和稳定房地产市场预期》特约评论员文章，明确提出“加强预期管理对稳定房地产市场具有特殊重要性”，强调要“尽可能缩短调整时间，熨平市场波动”，在政策力度上“要一次性给足，避免分散发力”。在此定调下，年初以来多项稳市场举措加快落地，包括延续换房退税政策、推进白名单项目贷款展期以及实施结构性降息等，旨在从需求端和融资端协同发力，持续巩固市场修复基础。国务院 3 月 5 日在政府工作报告中介绍到今年政府工作任务时提出，加强重点领域风险防范化解和安全能力建设。统筹防风险和促发展，进一步增强发展韧性，坚决守牢安全底线，促进社会和谐稳定。着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。

总体上，我们认为中央层面已召开多次重要会议，明确彰显坚持“着力稳定房地产市场，推动房地产高质量发展”为房地产行业的主要目标，并对 2026 年及“十五五”时期房地产相关工作作出了重要部署，国内房地产政策环境将有望采取更宽松态度。同时，在房地产行业持续深度调整和中央“稳楼市”政策导向背景下，地方政府将继续围绕“控增量、去库存、

优供给、促转型”的政策主线，正逐步建立形成供给端、需求端和住房保障等多维发力的支持体系，未来进一步巩固、改善、激发一线核心城市的住房市场表现，其中二手房交易的重要性将会进一步上升。

### 三、核心竞争力分析

#### 1、数字化持续助力业务提质增效

公司高度重视相关前沿技术对业务效能的提升作用及发展机遇，并已系统性地将大数据分析、智能算法等技术深度融入房产居住服务全链条。全面从组织效能革新、商业化产品创新、站内流量转化升级三大维度布局智能化战略，构建技术驱动的核心竞争壁垒，以数智化赋能业务高质量发展，持续领跑居住服务行业数字化转型。

我爱我家持续深耕平台站内运营全场景，依托大模型技术搭建智能化服务体系，已落地爱聊大模型质检、房客匹配、智能化留资助手等三项核心智能应用，成功实现服务质量智能管控、房客精准匹配、用户留资高效承接等全链路升级。通过前沿技术，我们重构用户决策与服务交互流程，大幅提升流量利用效率与线索转化能力，优化用户体验，构建了“精准匹配+高效转化+可信服务”的平台运营闭环，实现流量价值与商业变现效率的双重提升。

报告期内，公司在业务端及用户端的数字化建设效果进一步显现，官网客户录入占比达到 47.6%，同比提升 4.3 个百分点。经纪业务的线上报盘持续提升，为经纪业务发展提供了超过 545 万个线上商机，较 2024 年约+7%。近年来移动端发展策略持续取得成效，APP 端 MAU 达到 376 万，同比+8%，小程序端 MAU 达到 222 万，同比+4%。

报告期内，我爱我家顺应线上流量格局变革趋势，依托前沿技术基础打造差异化商业化产品矩阵，精准破解行业获客痛点，构建全链路获客智能解决方案，进一步激活经纪人在行业的长远竞争力。在经纪人日常作业赋能方面，公司透过长期深耕大数据分析，构建了精准的客户画像与房源分析体系，通过整合海量交易数据、用户行为轨迹及市场动态，公司的智能算法能够自动识别潜在客户的购房意向、偏好区间及敏感因素，生成精准画像推送给经纪人。

此外，公司持续聚焦短视频、社交平台等核心流量阵地的解决方案，推出多项提升经纪人获客效率的工具，全面降低经纪人内容创作与线上运营门槛，激活公域流量价值，拓宽业务增长边界，打造行业独有的“前沿技术+公域获客核心优势”，强化市场差异化竞争力。

#### 2、穿越周期的品牌能力

我爱我家集团在创始之初就深刻认识到，房产交易的本质并非仅仅是物理空间的转换，而是每一位客户对“家”的向往、对理想生活方式的奔赴。我们始终将“以一流标准重塑品牌”的战略目标作为牵引，确定了做中国最亲民的大众房产服务平台的定位，重塑了以消费者满意度为指标的品牌评价体系，同时肩负了更多社会责任。

作为一个有着 25 年历史的品牌，“我爱我家”已经有了很高的品牌知名度和公众认可度。目前，公司已经完成了品牌的全面焕新升级，全新的品牌主张“住进每一种生活”标志着公司的企业角色已进入了全新的时代。“我爱我家”的品牌价值，正是将这份普世的情感共鸣作为我们事业的起点和归宿，同时也时刻提醒着我们每一位经纪人，我们所从事的是一项与人们美好生活息息相关的崇高事业。

### 3、经纪人全职业周期的管理竞争力

经纪人是公司所处行业最宝贵的财富，而对经纪人的全职业周期管理能力也是本行业最被低估的行业壁垒。所谓经纪人全职业周期的管理能力是指：对经纪人的培养、组织、管理、有效激励以及长期服务的一整套组织管理经验和制度体系。公司在房产经纪领域穿越数轮周期，已经积累了非常丰富的组织运营和管理经验，形成了较强的对经纪人全职业周期的管理能力。例如，公司持续优化升级针对经纪人培训的繁星培训管理系统，有针对经纪人组织协同的经纪人合作生态网络，有能够将经纪人业务进行有效管理的 CBS 和 AMS 系统，也有科学的财务绩效核算系统对经纪人进行有效的激励。

### 4、核心城市门店网络

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

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

通过 25 年的全国布局和深耕核心城市的积累，我爱我家打造了一张庞大的“融入社区的线下门店网络”，规模和运营质量保持行业前列。公司在 25 年穿越周期的门店运营经验积累基础上，科学管理、深入社区、线下精耕，进一步增强公司在门店网络方面的核心竞争力。

### 5、多元协同、良性循环的业务结构

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

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

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

## 四、主营业务分析

### 1、概述

#### (1) 报告期内业务概述

2025 年，公司所属的居住服务行业依然严峻，行业整体处于调整期，市场需求偏弱，房价面临下行压力。在复杂困难的宏观环境下，公司管理层采取了一系列有效措施，包括但不限于持续优化组织架构、强化成本费用管控、提升运营效率等，努力保持主营业务经营的稳定。

报告期内，公司实现营业收入 104.8 亿元，较去年同期-16.4%，实现归属母公司所有者净利润-9,663.1 万元，较去年同期-231.63%。本报告期，公司业绩出现亏损的主要原因如下：

1、投资性房地产公允价值变动的的影响：受房地产市场整体估值下行影响，基于谨慎性原则及会计准则要求，本报告期公司自持的云南地区部分投资性房地产产生公允价值变动约

-5,349 万元。该会计处理反映的是资产账面价值的调整，不影响公司的经营性现金流和实际运营能力。

2、应收账款减值准备计提的影响：面对新房市场的挑战，公司持续采取更为谨慎的应收账款管理制度，截至 2025 年底，公司新房业务相关的应收账款净额已经下降至约 1.92 亿元，其中一年以内应收账款金额约为 1.59 亿元，二年至五年应收账款金额仅为 0.33 亿元。根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，基于谨慎性原则，公司对应收账款计提减值准备约 4,172 万元。

3、固定资产折旧增加的影响：公司总部大楼于 2024 年重新装修完工并转入固定资产核算，依据会计准则该固定资产开始计提折旧，2025 年总部大楼相关的固定资产折旧费用约 3,251 万元。此事项属于资产完工转入正常使用后的会计成本增加，不影响公司的当期现金流和实际运营能力。

4、2025 年公司业务所在的北京、上海、杭州等核心城市的二手房价格继续呈现下降趋势，对公司经纪业务的交易金额和佣金收入也产生了一定的负面影响。报告期内公司实现住房总交易金额（GTV）约 2,520 亿元，同比-12.4%。

截至报告期末，国内运营门店总量 2,475 家，其中直营门店 2,046 家，加盟门店 429 家，经纪人总数约 3 万人。

尽管面临行业性的挑战，但公司核心业务均展现了较强的经营韧性，通过严格的预算管理、精细化的成本控制和有效的费用缩减，公司全年运营成本得到有效管控，主营业务盈利能力并未发生重大不利变化。公司管理层对主营业务的长远发展抱有信心，并将继续聚焦主业，提升产品力与服务力，积极适应市场变化。

## （2）公司各项业务经营情况

报告期内，公司各项业务的经营情况如下：

### 1) 经纪业务

报告期内，公司经纪业务实现收入 36.3 亿元，同比-11.4%，毛利率 16.0%，同比下降 4.23 个百分点。报告期内公司所在核心城市的二手房交易量表现相对稳健，但受到居民收入预期下降、消费信心走弱，叠加市场供需关系持续恶化影响，二手房价格相较同期出现一定幅度的下跌，导致了公司经纪业务佣金收入的下降。

报告期内，公司经纪业务实现 GTV 约 1,998 亿元，同比-13.7%。在交易佣金费率方面，公司买卖业务全国平均佣金率水平与去年相比基本保持稳定。我爱我家多年来一直按照政府

的要求和政策的制定，提供亲民的佣金费率服务，并且一直贯彻“总价不同、费率不同”的阶梯式收费原则，符合近期政府部门提出的佣金政策导向。今后，公司将继续坚持“待客如己”的服务理念，为客户提供优质的服务。长期来看，我们认为行业佣金率水平将由房地产经纪服务行业的供需状况、服务品质和竞争格局所决定。

## 2) 资产管理业务

截止报告期末，公司房屋资产管理业务“相寓”覆盖北京、上海、杭州、苏州、南京等国内核心城市，在管房源规模达到 33.7 万套，相比去年同期+11.2%。报告期内，房屋资产管理业务的平均出房天数为 8.8 天，资产管理业务的出租率为 95%，运营效率进一步提升，并在行业保持头部水平。

2025 年，公司资产管理业务实现 GTV 约 179 亿元，同比-0.6%，实现营业收入 50.1 亿元，同比下降 18.2%，业务收入的下降主要由于资产管理业务推出的新产品“相寓优选”采用“净额法”确认收入所致。资产管理业务继续充当公司业绩稳定器的作用，实现了管理规模、运营效率的稳步提升。公司 2025 年资产管理业务毛利率为-4.8%，主要原因是基于新的租赁准则，部分房源的收益确认至“资产处置收益”科目之中所致，若调整回该部分收益，2025 年公司资产管理业务经调整的毛利率约为 14.9%，同比提升 2.2 个百分点。

此外，在报告期内，公司持续为“相寓”品牌进行营销推广和品牌宣传，扩展相寓 APP 的功能及用户使用体验，为该业务后期的独立发展、品牌营销和全国性扩张打下基础。与此同时，公司继续通过加速数智化改造，在实现中后台运营持续增效降本的同时，也使得各城市公司的回款风控与客户服务水平得到显著增强，为业务保持高效运营与规模良性增长提供了强大的科技保障。

## 3) 新房业务

报告期内，公司新房业务实现收入 9 亿元，同比-21.8%，毛利率约为 10%，同比下降约 1.92 个百分点。报告期内新房业务实现 GTV 约为 343 亿元，同比-10.0%。新房业务收入的下降主要受到行业销售规模和销售价格下降的影响所致。报告期内，公司新房业务应收账款继续保持下降趋势，截至 2025 年底，公司新房业务相关的应收账款净额已经下降至约 1.92 亿元，其中一年以内应收账款金额约为 1.59 亿元，二年到五年应收账款金额仅为 0.33 亿元，经营风险显著降低。

新房业务是我爱我家存量房核心业务基础之上的补充型业务，旨在为客户提供更多的产品服务选择。近年来，公司对国内新房市场仍然维持谨慎保守态度，面对全国新房市场投资

与消费持续走低、行业风险频发的态势，新房业务以控规模、保质量、增效率作为该业务整体的经营原则，在确保收入质量的前提下发展新房销售业务，延续以往经营策略，持续重点发展与央企、国企等品牌开发商的合作，并加强业务回款管理。在运营方面，公司直营城市均已完成新房 CBS2.0 系统的覆盖上线，进一步加强了业务管控、有效提升服务质量、运营效率和风控能力。

#### 4) 商业租赁及服务

2025 年，公司商业租赁及服务业务实现收入 3.7 亿元，同比-17.1%。报告期内，集团旗下昆百大作为西南地区知名品牌以及云南零售消费商业龙头，持续深化对客户群的需求研究和会员服务工作，积极挖掘客群在消费模式变化下对于品牌消费的新需求，持续提升地域影响力、客户消费体验和客户黏性。昆百大继续以深厚的企业品牌力为经营核心，加强项目招商力度，进一步提升运营水平，吸引知名消费品牌的入驻，优化业态和品牌配置，使消费场景吸引力得到持续提升，保证了企业经营的稳定和改善。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	10,479,653,770.79	100%	12,536,094,465.65	100%	-16.40%
分行业					
城市居住综合服务业	9,548,031,313.58	91.11%	11,384,341,984.56	90.81%	-16.13%
商业租赁服务及其他	931,622,457.21	8.89%	1,151,752,481.09	9.19%	-19.11%
分产品					
经纪业务	3,633,672,250.26	34.67%	4,103,239,950.63	32.73%	-11.44%
新房业务	901,574,456.72	8.60%	1,153,406,173.53	9.20%	-21.83%
资产管理	5,012,784,606.60	47.83%	6,127,695,860.40	48.88%	-18.19%
商业租赁及服务	366,595,272.94	3.50%	442,268,703.29	3.53%	-17.11%
其他	565,027,184.27	5.40%	709,483,777.80	5.66%	-20.36%
分地区					
华北	5,838,506,567.50	55.71%	7,032,486,220.14	56.10%	-16.98%
华东	4,215,366,096.30	40.22%	5,008,801,098.93	39.96%	-15.84%
其他	425,781,106.99	4.07%	494,807,146.58	3.95%	-13.95%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						

城市居住综合服务业	9,548,031,313.58	9,114,873,549.75	4.54%	-16.13%	-15.20%	-1.04%
分产品						
经纪业务	3,633,672,250.26	3,050,943,863.06	16.04%	-11.44%	-6.74%	-4.23%
资产管理	5,012,784,606.60	5,252,984,378.84	-4.79%	-18.19%	-18.71%	0.67%
新房业务	901,574,456.72	810,945,307.85	10.05%	-21.83%	-20.13%	-1.92%

说明：资产管理业务依据租赁准则核算，按照融资租赁方式计算的租金收益计入资产处置收益科目，如果考虑资产处置收益，资产管理业务的实际毛利率为 14.92%。

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

适用 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

是 否

**(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况**

适用 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
城市居住综合服务业	经纪业务	3,050,943,863.06	32.07%	3,271,447,204.07	28.92%	-6.74%
城市居住综合服务业	资产管理	5,252,984,378.84	55.22%	6,462,070,715.51	57.13%	-18.71%
城市居住综合服务业	新房业务	810,945,307.85	8.53%	1,015,385,382.69	8.98%	-20.13%
其他行业	其他	397,122,316.13	4.17%	561,860,803.11	4.97%	-29.32%

说明

本公司营业成本构成主要为职工薪酬、租赁成本、经营场所费用及渠道成本。

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

本报告期纳入合并范围内的子公司共 152 家，其中：2025 年度新设立子公司 3 家、处置 1 家、注销 7 家。具体情况详见本报告第三节、九、主要控股参股公司分析之报告期内取得和处置子公司的情况。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	105,402,505.14
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.00%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	A 公司	23,396,360.79	0.22%
2	B 公司	22,533,527.81	0.22%
3	C 公司	21,183,893.72	0.20%
4	D 公司	20,425,515.27	0.19%
5	E 公司	17,863,207.55	0.17%
合计	--	105,402,505.14	1.00%

## 主要客户其他情况说明

 适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	759,876,957.59
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	7.99%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	A 供应商	222,878,512.68	2.34%
2	B 供应商	189,717,862.74	1.99%
3	C 供应商	156,643,092.00	1.65%
4	D 供应商	110,039,588.90	1.16%
5	E 供应商	80,597,901.27	0.85%
合计	--	759,876,957.59	7.99%

## 主要供应商其他情况说明

 适用  不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

 适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	573,896,016.45	622,019,476.16	-7.74%	
管理费用	928,493,838.20	977,414,070.67	-5.01%	
财务费用	444,647,744.06	631,152,200.41	-29.55%	主要系新签的部分资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
研发费用	89,427,711.52	95,059,225.81	-5.92%	

#### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
核心业务系统持续优化与升级	持续围绕核心业务系统的迭代优化开展工作，紧扣业务需求，支持运营团队和一线业务人员的高效运作，通过技术升级和流程改进。我们的目标是提升系统的稳定性与适应性，确保业务运营的高效性与连续性。	<p>业务需求迭代：通过快速响应和持续迭代，确保系统能够及时满足业务需求的变化，支持新业务模式的顺利上线。</p> <p>运营支持优化：精简系统流程，提升自动化水平，减少人工干预，从而提高运营效率并降低成本。</p> <p>一线业务赋能：为一线业务人员提供更便捷、直观的工具支持，提升他们的工作效率和客户服务体验。</p>	<p>系统可靠性与适配性：通过持续改进，确保系统在高负荷和多样化业务场景下稳定运行，同时快速适配新的业务需求。</p> <p>运营效率提升：通过流程优化和自动化手段，显著提高运营团队的工作效率。</p> <p>一线支持强化：为一线业务人员提供高效工具，提升工作便捷性与客户满意度。</p>	<p>业务灵活性：增强系统对市场变化的响应能力，支持业务创新，提升公司竞争力。</p> <p>成本效益：通过技术优化降低运营成本，为公司创造更大利润空间。</p> <p>员工体验：为员工提供高效的工作工具，提升员工的工作满意度和减少员工流失，助力团队稳定发展。</p>
大数据能力建设	聚焦大数据能力升级，构建高效敏捷、一体化的数据驱动体系，打造高可靠数据治理平台提升数据价值，建设统一数据中台促进全域数据融合与高效协同，并运用 AI 能力持续提升系统智能化能力。在数字化运营上，建设管理驾驶舱和行事历赋能经营管理决策提效	完成了数据中台基础架构建设，离线和实时数据全链路融合加工能力较大提升，运营驾驶舱能力不断深化建设，覆盖全国核心业务流程场景。针对人房客基础数据体系建设取得进展，在 B 端和 C 端精准房客匹配效率大幅提升。	提升了公司数据治理水平，促进平台线上线下获客效率和成交转化效率提升，全面提升用户体验和管理者决策效率。	为消费者和经纪人决策提供更高效率精准支持，持续提升数字化运营效率，全面提升企业数字化竞争力。
官网产品升级	聚焦用户核心需求，通过技术赋能与体验重构，全面提升找房效率、搜索精准度及平台易用性，打造流畅、可信的房产服务平台，加速用户决策链路，实现线索转化率跃升。	消费者端数字化能力持续升级，全面覆盖用户沟通咨询体验优化、智能搜索推荐、视频化讲房、实时市场行情分析、服务“诚”诺保障、及首页，二手房，新房，租房智能改版等核心场景，完成找房效率、决策辅助、信任体系、等关键功能升级。	线上投放精准度提升，用户决策周期缩短，线上房客匹配效率提高，线索转化率提高，用户体验升级。	通过技术驱动与服务升级，构建“精准匹配+高效转化+可信服务”的核心竞争力，巩固垂直领域技术领先优势。以转化效率提升为核心杠杆，依托用户体验升级增强用户粘性，形成流量获取成本与商业变现效率的正向循环；通过数据智能优化服务标准与流程透明度，加速市场份额规模化扩张，为可持续盈利模式提供强支撑。
企业信息化	围绕数字基建重塑企业服务满意度，通过前后台系统能力持续提升，实现驱动组织效率与经纪人体验的可持续跃升。	阶段性成果显现，完成全部核心系统的功能升级，实现职能端到业务端的经验与规则沉淀。	打造支持公司可持续发展的自动化智能化办公信息化体系。	为建设行业持续领先的平台型企业提供坚实的信息化平台支撑。
系统运维及升级开发	依托公司规模化管理运营基础，持续推进数字化、智能化平台升级迭代。围绕业务全流程优化、运行底座升级及线上服务保障三大维度，完善智能运营体系，强化系统安全稳定能力，高效匹配多城市、大体量房源与租客	目前数字化平台常态化迭代工作有序推进，自动化业务模块持续开发落地。同步完成系统升级优化部署，整体平台运营平稳可控。	全面实现业务流程数字化精简与自动化水平升级，提升运营管理效率。持续强化系统性、风险防控与异常处置能力，筑牢信息安全屏障。	将进一步放大公司规模化管理优势，降本增效的同时，增强多城市业务复制与扩张能力。以数字化技术构建行业差异化核心竞争力，持续提升运营服务质量与品牌口碑，为公司长期稳健经营、业务

	服务需求，夯实长期运营核心底座。		同时优化客户服务响应体系，有效降低运营损耗，全面提升服务体验。	高质量拓展提供坚实的技术支撑。
--	------------------	--	---------------------------------	-----------------

## 公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	296	311	-4.82%
研发人员数量占比	0.90%	0.96%	-0.06%
研发人员学历结构			
本科及以下	265	274	-3.28%
硕士	31	37	-16.22%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	57	64	-10.94%
30 岁及以上	239	247	-3.24%

## 公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	147,298,153.51	194,498,473.64	-24.27%
研发投入占营业收入比例	1.41%	1.55%	-0.14%
研发投入资本化的金额（元）	57,870,441.99	99,439,247.83	-41.80%
资本化研发投入占研发投入的比例	39.29%	51.13%	-11.84%

## 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

 适用  不适用

## 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

 适用  不适用

## 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

 适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	14,745,223,958.12	17,191,034,446.11	-14.23%
经营活动现金流出小计	11,440,488,321.71	12,705,489,875.14	-9.96%
经营活动产生的现金流量净额	3,304,735,636.41	4,485,544,570.97	-26.32%
投资活动现金流入小计	9,823,662,763.61	10,239,364,198.04	-4.06%
投资活动现金流出小计	1,576,563,021.67	1,417,164,707.34	11.25%
投资活动产生的现金流量净额	8,247,099,741.94	8,822,199,490.70	-6.52%
筹资活动现金流入小计	1,826,127,391.63	1,716,548,336.08	6.38%
筹资活动现金流出小计	13,478,300,451.69	15,398,873,011.49	-12.47%
筹资活动产生的现金流量净额	-11,652,173,060.06	-13,682,324,675.41	14.84%
现金及现金等价物净增加额	-100,337,681.71	-374,580,613.74	73.21%

## 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

 适用  不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

 适用  不适用

## 五、非主营业务分析

 适用  不适用

单位：元

	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	5,599,896.02	-9.47%	主要系对联营企业的投资收益及交易性金融资产持有投资收益	否
公允价值变动损益	-94,087,818.68	159.15%	主要为投资性房地产及交易性金融资产产生的公允价值变动	否
资产减值	-14,089.80	0.02%	主要系存货跌价损失及预付款减值	否
营业外收入	50,770,931.49	-85.88%	主要为其他与经营活动无关的收入	否
营业外支出	24,496,327.26	-41.43%	主要为赔偿、补偿支出	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,158,589,041.54	12.81%	3,237,829,500.64	10.71%	2.10%	
应收账款	289,221,647.13	1.17%	504,264,323.53	1.67%	-0.50%	主要系计提减值及回款所致
合同资产					0.00%	
存货	428,517,475.87	1.74%	216,542,142.32	0.72%	1.02%	主要系存量房增加所致
投资性房地产	2,800,588,076.30	11.36%	2,865,227,504.00	9.48%	1.88%	主要系自持物业评估减值所致
长期股权投资	100,239,023.32	0.41%	97,303,351.09	0.32%	0.09%	
固定资产	756,584,217.18	3.07%	815,720,006.05	2.70%	0.37%	主要系固定资产折旧所致
在建工程					0.00%	
使用权资产	4,972,895,646.30	20.17%	8,717,406,848.01	28.83%	-8.66%	主要系部分新签的资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
短期借款	1,552,823,730.14	6.30%	1,177,020,749.15	3.89%	2.41%	
合同负债	404,628,079.53	1.64%	508,808,720.96	1.68%	-0.04%	
长期借款	276,176,645.39	1.12%	866,437,230.69	2.87%	-1.75%	
租赁负债	2,339,334,597.81	9.49%	4,159,661,626.59	13.76%	-4.27%	主要系部分新签的资管业务合同不适用新租赁准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
交易性金融资产	76,402,719.54	0.31%	316,815,184.50	1.05%	-0.74%	主要系权益工具投资减少所致
开发支出	37,013,861.44	0.15%	95,575,200.79	0.32%	-0.17%	主要系结转无形资产所致
预收款项	369,905,639.76	1.50%	636,934,113.95	2.11%	-0.61%	主要系部分新签的资管业务合同不适用新租赁

						准则，新租赁准则核算的合同量下降导致
--	--	--	--	--	--	--------------------

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	316,815,184.50	-40,592,973.58			1,301,952,982.43	1,249,678,067.65	-252,094,406.16	76,402,719.54
2. 衍生金融资产								
3. 其他债权投资								
4. 其他权益工具投资	159,851,798.52				47,260,500.00	2,345,098.52		204,767,200.00
5. 其他非流动金融资产								
金融资产小计	476,666,983.02	-40,592,973.58	0.00	0.00	1,349,213,482.43	1,252,023,166.17	-252,094,406.16	281,169,919.54
投资性房地产	2,865,227,504.00	-53,494,845.10			9,945,584.86	23,035,835.12	1,945,667.66	2,800,588,076.30
生产性生物资产								
其他								
应收款项融资	561,000.00						-361,033.89	199,966.11
上述合计	3,342,455,487.02	-94,087,818.68			1,359,159,067.29	1,275,059,001.29	-250,509,772.39	3,081,957,961.95
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

交易性金融资产其他变动主要系出售子公司导致交易性金融资产减少

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	年末				年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	358,920,567.31	358,920,567.31	其他	详见：原因 1	337,823,344.70	337,823,344.70	其他	详见：原因 1
固定资产	792,189,832.59	684,379,730.53	抵押	详见：原因 2	802,763,763.31	721,597,584.48	抵押	详见：原因 2
投资性房地产	1,963,430,976.91	1,963,430,976.91	抵押	详见：原因 2	1,961,869,709.30	1,961,869,709.30	抵押	详见：原因 2
<b>合计</b>	<b>3,114,541,376.81</b>	<b>3,006,731,274.75</b>			<b>3,102,456,817.31</b>	<b>3,021,290,638.48</b>		

原因 1：货币资金受限说明

截至 2024 年 12 月 31 日，货币资金受限金额为 337,823,344.70 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 304,602,859.93 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 22,156,686.57 元；（3）业务及司法冻结 2,433,789.97 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,514,900.00 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 4,066,117.61 元；（6）其他受限资金 48,990.62 元。

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

#### 原因 2：固定资产、投资性房地产、其他资产受限的说明

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 721,597,584.48 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,961,869,709.30 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融各机构借款合计借款余额合计 1,282,503,776.00 元。

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

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,317,952,982.43	1,031,000,000.00	27.83%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	—	其他	23,742,982.43	公允价值计量	0.00	1,121,232.41	0.00	23,742,982.43	15,543,200.00	1,818,498.40	9,321,014.84	交易性金融资产	自有资金
合计			23,742,982.43	—	0.00	1,121,232.41	0.00	23,742,982.43	15,543,200.00	1,818,498.40	9,321,014.84	—	—
证券投资审批董事会公告披露日期												2025年04月10日	
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）												2025年05月14日	

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
我爱我家云数据有限公司	子公司	新房业务、经纪业务	50000000	7,120,931,613.30	1,601,996,845.85	6,669,283,779.58	-46,406,187.19	-71,298,460.45
上海相寓企业集团有限公司	子公司	资产管理业务	250000000	11,402,322,033.21	277,194,764.52	5,306,260,982.12	8,368,441.64	15,355,022.08
昆明百货大楼投资控股有限公司	子公司	商业租赁及服务	600000000	3,181,267,858.61	2,112,804,431.85	332,677,924.26	-55,986,237.08	-34,058,935.77

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
太原市朗坤伟业房地产经纪有限公司	新设	根据公司业务发展需要设立，以扩大规模
Kirin Hong Kong Investment Inc	新设	根据公司业务发展需要设立
Kirin Asset Management Inc	新设	根据公司业务发展需要设立
宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	处置	本次出售子公司股权有利于优化公司资产结构和资源配置，聚焦主业发展，提升上市公司发展质量
北海我爱我家信息科技有限公司	注销	不产生重大影响
北京相寓酒店物业管理有限公司	注销	不产生重大影响
西藏我爱我家科技有限公司	注销	不产生重大影响
武汉伟业联合房地产顾问有限公司	注销	不产生重大影响
杭州汇众房地产经纪有限公司	注销	不产生重大影响
江苏盐城卓康企业管理有限公司	注销	不产生重大影响
Homeet American Co., Ltd	注销	不产生重大影响

主要控股参股公司情况说明

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

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）2026 年工作重点

展望 2026 年，作为“十五五”开局之年，国家将继续因城施策、优化房地产政策，多管齐下稳定预期，充分释放刚性和改善性住房需求潜力，一系列房地产宽松政策的落地、以及宏观经济的持续复苏，有望推动二手房市场持续复苏，租赁市场也将继续保持稳健增长，租金价格有望逐步企稳。在此背景之下，公司将把如下几个方向作为 2026 年的工作重点。

### 1、持续深化品牌战略，巩固品牌号召力

公司作为国民品牌，2026 年将会继续通过构建“品牌形象-社区服务-产业协同-数字运营”的战略体系，进一步利用过去 25 年发展历史，巩固品牌号召力以及对行业的正面影响。以系统化工程实现从房产中介到居住服务生态平台的转型升级，进一步强化“身边可靠伙伴”的形象。在此过程中，通过组织能力建设、数字化转型投入、跨界资源整合三大支撑体系建设，确保战略落地的系统性与持续性。

### 2、前沿技术为核心引擎，打通技术、产品、流量运营三大环节

2026 年公司将会持续以前沿技术为核心引擎，加强打通技术研发、产品创新、流量运营三大核心环节，围绕智能辅助研发测试、上线爱家智拍 APP、优化小红书获客工具、加强爱聊大模型质检、升级租房助手等核心智能项目纵深布局，形成全方位、多层次竞争优势。通过技术手段赋能，实现效率革新、模式创新与体验升级，持续巩固居住服务垂直领域的技术领先地位，推动业务规模与盈利质量同步提升，为公司长期可持续发展注入强劲动能。

### 3、专业赋能人才体系建设，完善经纪人团队的凝聚力和竞争力

公司将会继续透过完善的体系建设，持续赋能专业经纪人团队。经纪人一直以来是住房经纪服务行业的核心生产力，在人才体系建设方面，公司将持续升级优化分层分级人才培养体系建设，精准化管理机制，持续升级我爱我家独有的“C80 人才”等各种专业阶梯培养，完善一体化的阶梯式人才培养体系，优化多维激励体系，持续推广“百万经纪人俱乐部”制度，通过不断提升组织效能，带动从业人员素质提高，实现我爱我家服务品质的持续提升，从内核提升经纪人竞争力，从而提升公司在各城市的市占率和运营效率。

### 4、精细化探索业务模式创新，寻求收入新增长曲线

公司持续在装修介绍服务、社区电商等领域的业务模式创新努力探索发展的持续性，2026 年公司将对上述业务持续深化并优化业务流程，提升协同效率，为集团寻求新的收入增长曲线。

### 5、从严从紧控制支出，循序渐进降低成本

2026 年，公司将一如以往严控各项主营业务成本开支，持续积极推动门店租金、装修费用、人员成本、供应商成本等各项运营成本的进一步下降。

## 6、驱动组织数智化内核，释放智能时代价值

2026 年，公司将会持续提高公司互联网平台的数智化水平和平台运营能力，让消费者在公司互联网平台上获得更好的服务体验，提供更优质的 VR 看房功能、升级在线签约等居住交易线上服务、抓住数智时代用户对公司线上平台产生更大黏性，从而减少客户流失，提高服务和成交效率。进一步优化平台的 CBS 合作网络以及小爱助手、好房、好客等在线智能工具，转化服务能力与进一步提升成交效率，从而提高经纪人留存和人效。同时，我们将会升级并利用技术手段更高效地进行运营和决策，提升经营质量，帮助公司与各方用户共同克服市场环境等风险因素的不利影响，释放智能时代的价值。

### （二）公司面临的风险和应对措施

#### 1、可能面临的风险

##### （1）市场风险

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

##### （2）政策风险

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

##### （3）研发风险

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

##### （4）新房业务应收账款风险

受上游开发商客户经营及财务状况变化的影响，公司在新房业务中产生的佣金应收账款，可能出现回收周期延长、逾期未付甚至形成坏账的风险。

##### （5）人才竞争风险

房地产经纪行业高度依赖从业人员的业务能力，业内对高产能经纪人的争夺十分激烈。这会对部分城市业务团队的稳定性造成冲击，容易引发人员流失问题。

## 2、针对可能面临风险的应对措施

### （1）发挥租售业务协同优势，平衡市场波动影响

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

### （2）推动经纪人队伍的专业化和复合型发展

公司将持续推进经纪人职业化体系建设，从专业知识、业务技能、职业操守、服务标准等多个维度实现制度化与系统化管理，帮助经纪人突破职业成长的瓶颈。不仅要让经纪人具备更强的专业能力和职业获得感，更要增强其事业成就感与社会尊重度。同时，围绕公司多元化发展战略，积极拓展经纪人的跨领域服务能力，在社区服务、家装咨询、金融服务、养老配套等方面开展专项培训与实操锻炼，打造一批既能深耕房产交易、又能提供综合生活服务的复合型人才，从而提升团队稳定性和市场竞争力。

### （3）合规与高效双管齐下

公司将从组织架构、制度流程、内部沟通三个层面持续优化，着力构建开放型组织、高效率办公流程和无障碍沟通平台。具体措施包括：优化决策链条，减少审批环节；建立跨部门快速响应机制；完善合规审查与风险预警体系。通过上述手段，既强化对政策变化的适应能力，又有效降低内部运营成本，避免在组织变革和业务转型过程中走弯路或产生合规隐患。

### （4）在夯实服务品质的基础上，坚持多元创新

品质是创新的前提，也是降低经营风险的基础。公司将进一步提升主航道业务的服务品质与交付标准，以此增强对创新业务的协同赋能能力；同时，对每一项创新业务实施严格的品质管控，从立项、研发到落地验证设置阶段性评审节点，切实提高创新成功率。在此基础上，充分挖掘主航道业务所积累的平台化资源与生态化优势，通过模式创新、产品创新和服务创新，突破外部环境带来的增长瓶颈。针对新房业务应收账款风险，公司将建立客户信用分级管理制度，动态跟踪开发商经营状况，设立专项回款考核指标，并探索应收账款保险等金融工具，多措并举降低回款周期拉长和坏账风险，为打造公司第二增长曲线提供稳健的财务保障。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 05 月 16 日	“全景路演” ( <a href="https://rs.p5w.net">https://rs.p5w.net</a> )	网络平台线上交流	其他	通过“全景路演”( <a href="https://rs.p5w.net">https://rs.p5w.net</a> )参加云南辖区上市公司 2024 年度投资者网上集体接待日活动的投资者	主要涉及：公司核心城市及市占率、公司一季度利润情况、2024 年佣金率变化情况、2025 年拓展新业务模式、目前业务网络以及经纪人规模、管理经纪人采取的方案、人才体系建设上的举措、2024 年数字化建设阶段性成果、经纪业务整体表现及较突出的城市、“相寓”具备什么独特优势等。公司未提供资料。	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ) 2025 年 5 月 16 日投资者关系活动记录表、 <a href="https://ir.p5w.net">https://ir.p5w.net</a>
2025 年 12 月 31 日 <sup>1</sup>	线上	电话沟通	个人	个人投资者	主要涉及公司基本面、业务及经营情况、业绩预告、股东人数等相关情况。公司未提供资料。	报告期内累计接听投资者电话 200 余次。
2025 年 12 月 31 日 <sup>1</sup>	线上	书面问询	个人	个人投资者	主要涉及公司业务及经营情况、未来发展计划、经营业绩、定期报告、股东人数等内容以及提出建议等。公司未提供资料。	报告期内回复投资者互动易问询 132 条。 索引：深交所互动易 <a href="https://irm.cninfo.com.cn">https://irm.cninfo.com.cn</a>

注：1 接待时间为 2025 年 1 月-12 月

## 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

## 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

公司始终严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等有关法律、法规及规范性文件的要求，根据行业及自身特点，不断健全和完善法人治理结构，持续建设和优化内部控制体系。公司以股东（大）会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专门委员会为决策支持机构、高级管理人员及经营层为执行机构，监事会在存续期间为监督机构，对董事会建立和实施内部控制工作履行监督职责，公司不再设置监事会后由董事会审计委员会承接并行使《公司法》规定的原监事会的监督职权，公司还设置独立董事专门会议机制，形成了各机构与经营层之间权责分明、监督制衡、科学合理、协调高效的内部控制体系及规范有序的治理和激励约束机制。

报告期内，公司努力提高治理及规范运作水平，持续推进内控制度建设工作，对《公司章程》《股东（大）会议事规则》《董事会议事规则》《董事会专门委员会议事规则》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《独立董事工作制度》《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》《总裁工作细则》《董事会秘书工作制度》《内部审计管理制度》等 32 项制度进行了修订，新制定了《会计师事务所选聘制度》《董事、高级管理人员离职管理制度》《信息披露暂缓、豁免管理制度》《舆情管理制度》4 项制度，通过制度完善与保障，夯实公司高质量发展的基础。报告期内，公司股东（大）会、董事会及管理层严格按照相关法律法规、规范性文件及《公司章程》等制度赋予的职责行使权利及履行义务，形成科学有效的职责分工及监督制衡机制。公司通过多种渠道为董事、管理层履职提供保障，使各方充分发挥专业优势，为公司的持续、稳定、健康发展发挥积极的支持和监督作用，切实维护公司和全体股东的合法权益。

截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

#### 1. 关于股东与股东（大）会

公司股东严格按照《公司法》《上市公司股东会规则》《公司章程》《股东（大）会议事规则》的规定，按其所持股份享有股东权利并承担相应义务。公司股东（大）会严格按照相关法律、法规的要求，召集、召开和表决。股东（大）会享有决策权利，依法行使对公司

经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权，保障股东依法享有知情权、质询权、表决权等权利。公司股东（大）会均按照相关规定采用现场与网络投票相结合的方式召开，切实做好股东（大）会网络投票服务工作，积极为股东行使权利提供便利。公司注重对中小投资者的利益保护，将中小投资者对重大事项的表决进行单独计票，并分类披露中小股东投票结果，以确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使权利，切实保障股东特别是中小股东的合法权益。

报告期内，公司董事会召集召开了 1 次年度股东（大）会和 2 次临时股东（大）会，均由公司董事长主持，会议的召集、召开程序、召集人和出席会议人员的资格、表决程序以及表决结果等均符合法律法规及《公司章程》的规定，提案的内容均属于股东（大）会职权范围，专业律师出席见证并对股东（大）会的召开和表决程序出具法律意见书，会议记录完整，会议决议披露及时合规，不存在违反《上市公司股东（大）会规则》的情形。

## 2. 关于公司与控股股东

公司控股股东和实际控制人严格规范自身行为，按照《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规及《公司章程》的规定行使其职责，不存在超越股东（大）会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形，不存在占用公司资金及公司对其及关联方进行违规担保的情形，不存在损害公司及其他股东利益的情形。公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司董事会和内部机构独立运作。

## 3. 关于董事与董事会

公司严格按照法律法规和《公司章程》规定的选聘程序选举董事，董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。董事会下设战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会 4 个专门委员会，主要由具备财务、法律、管理等专业知识的独立董事担任召集人，任职人员均具备履职所必需的知识储备、专业技能和综合素质。专门委员会依照《公司章程》和董事会授权履行职责，为董事会的决策提供科学和专业的意见和参考。公司董事会认真履行法律法规、《公司章程》和《董事会议事规则》等制度规定的职责，规范、高效运作和审慎、科学决策。

报告期内，公司董事会共召开 5 次会议，会议的召集、召开、表决等程序符合《公司章程》和《董事会议事规则》的相关规定。公司全体董事勤勉尽责，严格按照相关要求开展工作，以认真负责的态度出席董事会和股东（大）会，认真审阅各项议案，积极参加相关培训，

熟悉有关法律、法规、部门规章，注重能力提升和管理效能提高。报告期内，董事会专门委员会共召开 10 次会议，独立董事专门会议共召开 1 次会议，对公司战略规划、重大投资决策、定期报告的编制、利润分配、薪酬考核实施过程等进行有效监督，确保了董事会的运行高效与决策科学。

#### 4. 关于高级管理人员与经营层

公司高级管理人员与经营层负责公司的经营管理工作，执行股东（大）会及董事会决议，组织实施公司年度计划和投资方案，制订并及时修订公司的具体规章，履行《公司章程》和董事会授予的其他职责、义务。公司高级管理人员分工明确，职责权限清晰，并得到有效监督和制约，能够依照法律法规、《公司章程》等要求合规履职，较好完成董事会制定的经营管理任务，努力实现股东利益和社会效益的最大化。

#### 5. 关于利益相关方与社会责任

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，坚持与利益相关方互利共赢的原则，积极加强与利益各方的沟通与合作，实现各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。在完善公司治理、提升经营业务及核心竞争力的同时，公司注重保障股东利益，积极回馈社会，在社区守护、帮扶助困、公益事业等方面积极履行社会责任。践行新发展理念，努力为员工搭建更好的工作及发展平台，为客户提供更好的服务，在与社会的良性互动中实现更高质量的发展。

#### 6. 关于信息披露与透明度

公司严格按照法律法规和《公司章程》《信息披露管理制度》等制度的要求，真实、准确、完整、及时地开展信息披露工作，公司指定《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露媒体。公司坚持以投资者需求为中心的高质量信息披露，在确保所有投资者平等、及时获取公司信息的基础上，兼顾不同类型投资者的多元化需求，在持续做好法定信息披露的基础上进一步提高透明度，在季度报告等公告中持续加强主动性披露内容，为投资者提供更多有助于做出价值判断和投资决策的信息，全面深化投资者对公司的了解，最大程度地保护投资者利益。报告期内，公司共披露包括定期报告、临时公告在内的 129 项公告，无补充和更正情况。

#### 7. 关于投资者关系管理

公司一贯注重投资者关系的维护，充分尊重投资者合法权益，高度重视并持续加强投资者关系管理工作，建立与投资者之间良好的双向沟通机制和平台。公司建立了《投资者关系

管理制度》，设立专门的投资者关系管理部门，为做好投关工作奠定了良好的基石。公司对投资者采用了多渠道、多角度、多层面沟通的策略，投资者可通过参加股东（大）会、现场交流活动、网上交流会、投资者专线、深圳证券交易所“互动易”平台、投资者邮箱、实地调研、采访等多种渠道和方式了解公司运营情况。公司通过专题路演、现场调研、券商策略会和电话路演等形式，增强公司与投资者互动的深度和广度，在公司网站上设有投资者关系板块，认真对待投资者的来访和电话咨询，确保及时、有效地与投资者开展沟通交流，积极维护与投资者的良好关系。报告期内，公司参加了云南辖区上市公司 2024 年度投资者网上集体接待日活动，接待投资者来访、来电 200 余次，通过深交所互动易回复投资者提问 132 条，回复率达到 100%。

#### 8. 绩效评价与激励约束机制

公司根据自身业务、经营情况，建立健全科学合理、执行有效的绩效评价标准和激励约束机制，公司董事的选举、高级管理人员的聘任公开、透明，严格按照有关法律法规的规定进行。公司制定并修订了《董事、（监事及）高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》并遵照执行，由董事会薪酬与考核委员会、董事会、股东（大）会逐级审议董高薪酬方案并确认年度薪酬情况，设置高管人员及员工薪酬与企业经营目标和个人绩效挂钩的绩效考核制度。

#### 9. 其他

根据《公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《深圳证券交易所股票上市规则》等相关制度安排，公司分别于 2025 年 8 月 25 日、9 月 12 日召开第十一届董事会第十二次会议、2025 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》等相关议案，经本次股东大会审议通过后，公司将不再设置监事会和监事，由董事会审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止，同时《公司章程》等制度中相关条款也作出相应修订。

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

是 否

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

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

公司严格按照《公司法》《上市公司治理准则》等法律、法规和《公司章程》等内部规章制度的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人完全分开，具有独立完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

### 1. 业务独立情况

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

### 2. 资产独立情况

公司拥有独立完整的资产结构，对公司所有资产具有完全的控制和支配权，资产独立完整，权属清晰。公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间资产关系明晰，产权清晰，双方资产完全分开，不存在以资产、权益或信誉为股东的债务提供担保的情形，不存在控股股东、实际控制人及关联方违规占用上市公司资金、资产及其他资源而损害公司利益的情形。

### 3. 机构独立情况

公司具有健全的股份公司法人治理结构，建立了完善的组织机构体系，公司组织机构与控股股东完全分开，公司的生产经营和职能机构独立于控股股东，股东（大）会、董事会及其他内部机构组织健全、运作独立，具有决策和经营管理的独立性。公司拥有独立的办公地址，根据业务和管理需要，设置了适应自身发展需求和市场竞争需要的职能部门，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未干预公司的机构设置和生产经营活动。公司及子公司与控股股东及其控制的其他企业之间在机构设置和运作等方面相互独立，不存在混合经营、合署办公的情形。

### 4. 人员独立情况

公司具有独立的劳动人事管理部门，制定并执行独立的劳动、人事及薪酬管理制度，与控股股东、实际控制人在劳动、人事及薪酬管理等方面相互独立。公司拥有独立的员工队伍，公司董事、高级管理人员均按照法律法规选聘任用，公司高级管理人员、财务人员、业务人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

### 5. 财务独立情况

公司按照《企业会计准则》的要求设置了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系，健全了财务管理制度、内部审计制度及相关内部控制制度，独立进行财务决策。公司在银行设有独立账户，依法独立核算，独立进行纳税申报并履行纳税义务，不存在控股股东、实际控制人干预公司财务决策的情况。

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

### 四、董事和高级管理人员情况

#### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增 减变动 的原因
谢勇	男	53	董事	现任	2015年 05月15 日	2026年 08月03 日	130,000,000	0	0	-115,000,000	15,000,000	司法拍 卖过户 被动减 持
			董事长	现任	2015年 11月19 日	2026年 08月03 日	130,000,000	0	0	-115,000,000	15,000,000	司法拍 卖过户 被动减 持
			总裁	现任	2015年 05月05 日	2026年 08月03 日	130,000,000	0	0	-115,000,000	15,000,000	司法拍 卖过户 被动减 持
陈苏勤	女	65	独立董事	现任	2020年 08月05 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
陈立平	男	64	独立董事	现任	2022年 11月15 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
邬崇国	男	49	独立董事	现任	2025年 10月16 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
代文娟	女	44	董事	现任	2017年 08月10 日	2026年 08月03 日	28,136	0	0	0	28,136	
代文娟	女	44	副总裁	现任	2018年 04月09 日	2026年 08月03 日	28,136	0	0	0	28,136	
代文娟	女	44	审计部 总经理	现任	2018年 04月09 日	2026年 08月03 日	28,136	0	0	0	28,136	
郑小海	男	46	董事	现任	2020年 08月05 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
虞金晶	女	38	董事	现任	2020年 08月05 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
邹天龙	男	41	董事	现任	2023年 08月04 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
邹天龙	男	41	董事 会秘书	现任	2023年 08月04 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	

解萍	女	55	董事	现任	2020年 08月05 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
高晓辉	女	46	副总裁	现任	2020年 08月19 日	2026年 08月03 日	2,712,106	0	665,700	0	2,046,406	
刘洋	男	48	副总裁	现任	2021年 08月25 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
段蟒	男	56	副总裁	现任	2014年 08月28 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
张海琼	女	53	财务负责人	现任	2023年 11月09 日	2026年 08月03 日	0	0	0	0	0	
常明	男	53	独立董事	离任	2020年 08月17 日	2025年 10月16 日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	132,740,242	0	665,700	-115,000,000	17,074,542	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司原第十一届董事会独立董事常明先生因个人原因暂无法正常履职而申请辞去独立董事及专门委员会委员职务，其辞职报告自 2025 年 10 月 16 日公司增补邬崇国先生担任独立董事议案经公司 2025 年第二次临时股东大会审议通过后生效。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
常明	独立董事	离任	2025 年 10 月 16 日	个人原因
邬崇国	独立董事	被选举	2025 年 10 月 16 日	工作调动

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1. 董事基本情况及主要经历

#### (1) 非独立董事

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

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

**郑小海**，男，生于 1979 年。北京大学经济学学士，浙江工业大学工学学士。2002 年 9 月至 2014 年 9 月曾任职温州大学计算机工程师。2014 年 9 月至 2024 年 9 月任宁波子衿和达投资管理中心（有限合伙）执行事务合伙人；2016 年 5 月至 2018 年 12 月任我爱我家监事，其中 2018 年 6 月至 2018 年 12 月任我爱我家监事会主席；2018 年 12 月至今任我爱我家全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司内控合规负责人；2020 年 8 月至今任我爱我家董事。

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

**邹天龙**，男，生于 1984 年，北京大学经济学学士及经济学硕士，特许金融分析师（CFA），具有基金业从业资格和证券业从业资格。先后任职于中金公司、瑞银证券、中信产业基金、协鑫能源科技股份有限公司。2023 年 4 月加入我爱我家控股集团股份有限公司，现任公司董事、董事会秘书。

**解萍**，女，生于 1970 年。云南大学新闻学学士，金融经济师；2002 年 12 月取得深圳证券交易所董事会秘书资格证。于 1994 年进入公司，历任公司董事会办公室副主任、主任、证券事务代表、职工代表监事、监事会主席、董事会秘书；2020 年 8 月至今任我爱我家董事，现兼任公司全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司党委副书记、纪委书记。2022 年 4 月至 2023 年 8 月任中国上市公司协会第三届会员理事；现任云南省上市公司协会董秘专业委员会副主任委员、中国上市公司协会第一届女董事委员会委员。

## （2）独立董事

**陈苏勤**，女，工商管理硕士，高级经济师。历任海通证券股份有限公司总部多个部门总经理，海通新能源产业基金董事长，海通众投金融服务有限责任公司董事长，海通创新资本管理有限公司董事长，海通证券董事总经理，中科招商投资管理公司联席总裁等职务。2021 年 8 月至 2024 年 9 月兼任浙江向日葵大健康科技股份有限公司独立董事；2020 年 8 月至今任我爱我家独立董事。

**邬崇国**，男，1976 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。北京大学会计学硕士，同济大学工程力学学士。拥有注册会计师、注册税务师、注册资产评估师、土地估价师、房地产估价师、房地产经纪人资格。1998 年 7 月至 2002 年 3 月担任浙江天健资产评估有限公司房地产评估部经理；2002 年 4 月至 2007 年 12 月担任浙江中汇资产评估有限公司副总经理；2012 年 1 月至今担任浙江中联资产评估有限公司董事长。曾担任万邦德（代码：002082）、尤夫股份（代码：002427）、杭电股份（代码：603618）独立董事，2016 年 6 月至 2023 年 1 月担任万向钱潮（代码：000559）独立董事。2024 年 6 月至今兼任普星能量有限公司（代码：HK.00090）独立非执行董事。2025 年 10 月至今担任我爱我家独立董事。

**陈立平**，男，生于 1961 年。日本流通经济大学研究生院经济学博士。现任首都经济贸易大学工商管理学院教授，消费大数据研究院执行院长，中国高校市场学会、中国商业经济学会常务理事，中国连锁经营协会、中国商业联合会专家委员会委员。2014 年 8 月至 2020 年 8 月兼任我爱我家独立董事。2010 年 6 月至今兼任北京京客隆商业集团股份有限公司独立董事，2022 年 7 月至 2024 年 1 月兼任北京昆泰控股集团有限公司外部董事，2022 年 12 月至今兼任北京大明眼镜股份有限公司外部董事，2023 年 2 月至今兼任想念食品股份有限公司独立董事，2024 年 6 月至今任合肥百货大楼集团股份有限公司独立董事，2024 年 12 月至今任北京朝阳文旅发展集团有限公司董事，2025 年 9 月至今担任天虹数科商业股份有限公司独立董事，2022 年 11 月至今任我爱我家独立董事。

## 2. 高级管理人员基本情况及主要经历

**谢勇**，简历请见“董事”部分。

**高晓辉**，女，生于 1979 年。北京大学工商管理硕士。2001 年加入北京我爱我家房地产经纪有限公司，历任北京我爱我家房地产经纪有限公司副总经理、总经理，2020 年至今任我爱我家控股集团股份有限公司副总裁。

**刘洋**，男，生于 1977 年。北京大学光华管理学院 EMBA，香港大学 FBM，具备全国房地产经纪人职业资格。2019 年至今任上海我爱我家房地产经纪有限公司总经理；2021 年 8 月至今任我爱我家副总裁；2022 年至今任上海相寓企业集团有限公司总经理。

代文娟，简历请见“董事”部分。

**段麟**，男，生于 1970 年。大专学历。曾任昆明工业品贸易中心家电部副经理；1997 年 7 月进入公司，历任昆明百货大楼（集团）家电有限公司开远分公司经理、副总经理、总经

理，昆明百货大楼商业公司副总经理，总经理。集团公司总裁助理。2015 年 7 月至今任昆明百货大楼投资控股有限公司商业综合事业部总经理，2014 年 8 月至今任我爱我家副总裁。

**张海琼**，女，生于 1972 年。东南大学学士学历，中级会计师，注册会计师（CPA），注册税务师，注册资产评估师。历任正道会计师事务所（上海）有限公司项目主审、上海万川会计师事务所有限公司项目经理、上海应明德会计师事务所（普通合伙）项目负责人、上海恺阅会计师事务所（普通合伙）执行事务合伙人、上海新宁会计师事务所有限公司项目负责人。2023 年 11 月至今，任我爱我家财务负责人。

**邹天龙**，简历请见“董事”部分。在股东单位任职情况

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司一致行动人、公司实际控制人谢勇先生担任公司董事长和总裁，相关选聘程序合规有效。公司按照《公司章程》《股东（大）会议事规则》《董事会议事规则》《总裁工作细则》及公司相关内控制度，合理确定董事长和总裁的职权范围，谢勇先生主要负责公司日常经营管理及业务发展，其在经营管理过程中严格履行股东（大）会、董事会授权及决策程序，不会对公司独立性产生不利影响，不存在与公司利益相冲突的情形。公司已建立完善的内部控制体系及关联交易决策制度，保障公司治理规范、运作独立，有效维护全体股东特别是中小股东的合法权益。具体情况详见本报告“第四节 公司治理、环境和社会”之“二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况”相关内容。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
谢勇	西藏太和先机投资管理有限公司（本公司控股股东）	执行董事	2014 年 09 月 03 日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
谢勇	太和先机资产管理有限公司	董事长	2010 年 12 月 10 日		否
陈立平	首都经济贸易大学工商管理学院	教授	2000 年 05 月 10 日		是
陈立平	北京京客隆商业集团股份有限公司	独立董事	2010 年 06 月 10 日		是
陈立平	想念食品股份有限公司	独立董事	2023 年 02 月 21 日		是

陈立平	合肥百货大楼集团股份有限公司	独立董事	2024 年 06 月 21 日		是
陈立平	北京朝阳文旅发展集团有限公司	董事	2024 年 12 月 01 日		是
陈立平	天虹数科商业股份有限公司	独立董事	2025 年 09 月 18 日		是
虞金晶	太和先机资产管理有限公司	副总经理	2015 年 10 月 08 日		是
郭崇国	浙江中联资产评估有限公司	董事长	2012 年 01 月 05 日		是
郭崇国	弘璟（北京）资本管理有限公司	执行董事	2016 年 01 月 14 日	2025 年 12 月 18 日	否
郭崇国	宁波崇联企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2016 年 12 月 21 日		否
郭崇国	杭州易畅投资咨询有限公司	执行董事	2017 年 07 月 05 日		否
郭崇国	信聯企業服務（香港）有限公司	董事长	2018 年 04 月 26 日		否
郭崇国	杭州信联企跃企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2018 年 07 月 04 日		否
郭崇国	众信会计服务（固安）有限公司	执行董事	2019 年 01 月 28 日	2025 年 12 月 25 日	否
郭崇国	中联国际工程管理有限公司浙江分公司	负责人	2019 年 04 月 23 日		是
郭崇国	浙江信联企服科技有限公司	执行董事兼总经理	2020 年 08 月 31 日		否
郭崇国	杭州信联企服企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2021 年 05 月 17 日		否
郭崇国	浙江汇联税务师事务所有限公司	执行董事	2021 年 11 月 19 日		是
郭崇国	杭州联远管理咨询合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人	2022 年 04 月 25 日		否
郭崇国	北京中都众兴科技有限公司	执行董事	2023 年 07 月 12 日		否
郭崇国	普星能量有限公司（代码：HK.00090）	独立非执行董事	2024 年 06 月 03 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	本公司设立薪酬与考核委员会，在董事会授权下管理公司及下属控股子公司的薪酬水平与制度设计。薪酬与考核委员会负责拟定公司董事及高级管理人员的薪酬政策、计划或方案，研究董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议，审查董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评，对公司薪酬制度执行情况进行监督；由公司董事会审议决定高级管理人员的报酬事项和奖惩事项；由公司股东（大）会审议决定有关董事的报酬事项。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事、高级管理人员的报酬依据公司《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》相关规定并结合公司经营情况、行业水平、所承担责任等综合因素确定。
董事、高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司内部非独立董事（与公司签订劳动合同）、高级管理人员的报酬实际支付根据薪酬结构及考核，基本薪酬于每月固定发放；季度和年度绩效薪酬在季度和年度考核期结束后，依据个人季度和年度绩效考核结果及考核办法核算发放。独立董事，外部非独立董事（未与公司签订劳动合同）津贴按月发放。经公司 2013 年第二次临时股东大会批准，独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。经公司 2017 年第一次临时股东大会批准，非独立董事津贴为每人每年 10 万元（含税）。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谢勇	男	53	董事长、总裁	现任	146.5	否
陈苏勤	女	65	独立董事	现任	10	否

陈立平	男	64	独立董事	现任	10	否
邬崇国	男	50	独立董事	现任	2.13	否
代文娟	女	44	董事、副总裁、审计部总经理	现任	44.37	否
郑小海	男	46	董事	现任	47.69	否
虞金晶	女	38	董事	现任	10	否
邹天龙	男	41	董事、董事会秘书	现任	112	否
解萍	女	55	董事	现任	40.48	否
高晓辉	女	46	副总裁	现任	128.79	否
刘洋	男	48	副总裁	现任	109.46	否
段麟	男	56	副总裁	现任	47.8	否
张海琼	女	53	财务负责人	现任	80	否
常明	男	55	独立董事	离任	6.67	否
合计	--	--	--	--	795.88	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》等规章制度、公司薪酬体系及绩效考核体系确定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	公司董事、高级管理人员薪酬考核执行公司《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》规定，董事（含独立董事）津贴按月发放，高级管理人员基本薪酬按月发放，绩效薪酬考核完成后发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	执行公司《董事、高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》，季度绩效和年度绩效在考核完成后发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
谢勇	5	5	0	0	0	否	3
代文娟	5	0	5	0	0	否	3
郑小海	5	1	4	0	0	否	3
虞金晶	5	0	5	0	0	否	3
邹天龙	5	5	0	0	0	否	3
解萍	5	0	5	0	0	否	3
陈苏勤	5	0	5	0	0	否	3
陈立平	5	0	5	0	0	否	3
邬崇国	1	0	1	0	0	否	0
常明	4	0	2	0	2	是	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2025 年 8 月，公司原第十一届董事会独立董事常明先生因个人原因暂无法正常履职，申请辞去公司第十一届董事会独立董事及各专门委员会委员职务。辞职后，将不再担任公司任何职务。鉴于常明先生辞职将导致公司独立董事人数少于董

事会成员的三分之一，相关董事会专门委员会中独立董事未超半数且独立董事中缺少会计专业人士。根据《中华人民共和国公司法》《上市公司独立董事管理办法》等相关规定，其辞职报告将在新的独立董事到任之日或者独立董事人数不少于公司董事会人数的三分之一一起生效。具体情况详见公司于 2025 年 8 月 27 日在指定信息披露媒体巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)刊登的《关于独立董事辞职的公告》(公告编号：2025-036 号)。

公司于 2025 年 9 月 23 日、10 月 16 日分别召开第十一届董事会第十三次会议、2025 年第二次临时股东大会，审议通过《关于增补鄂崇国先生为公司第十一届董事会独立董事的议案》，同意提名鄂崇国先生为公司第十一届董事会独立董事，并同时担任公司战略与投资委员会委员、审计委员会委员(召集人)、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员，任期与第十一届董事会一致。常明先生辞职报告自 2025 年 10 月 16 日公司股东会审议通过增补鄂崇国先生为独立董事议案后生效。具体情况详见公司于 2025 年 9 月 25 日、10 月 16 日在指定信息披露媒体巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)刊登的《第十一届董事会第十三次会议决议公告》(公告编号：2025-038 号)、《关于补选独立董事及专门委员会委员的公告》(公告编号：2025-039 号)、《2025 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2025-045 号)等相关公告。

报告期内，常明先生应出席 4 次董事会，实际出席 2 次，缺席 2 次，缺席 2 次会议为向董事会提交辞职申请之日(尚未生效)至公司增补独立董事议案经股东会审议通过之日(辞职报告生效)期间召开的两次董事会，即 2025 年 8 月 25 日召开的第十一届董事会第十二次会议和 9 月 23 日召开的第十一届董事会第十三次会议，缺席原因个人原因暂无法正常履职。具体情况详见公司于 2025 年 8 月 27 日、9 月 25 日在指定信息披露媒体巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)刊登的《第十一届董事会第十二次会议决议公告》(公告编号：2025-031 号)、《第十一届董事会第十三次会议决议公告》(公告编号：2025-038 号)。

## 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司全体董事恪尽职守、勤勉尽责，严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件和《公司章程》等制度的规定，按时出席股东(大)会、董事会及其专门委员会、独立董事专门会议，认真审议各项议案及相关资料，积极利用自身优势，充分发表专业意见，为公司经营发展提供决策支持。会前主动沟通

了解公司经营及各项议案背景等情况,获取作出决策所需资料,对董事会审议的各项议案提前进行深入了解和研究;会中对公司提交审议的重大经营及治理事项进行充分讨论与审议,认真表决,积极建言献策,对年度内发生的定期报告和季度报告编制和审议、对子公司担保、利润分配、内部控制评价报告、使用部分自有资金进行证券及理财产品投资、修订《公司章程》及其附件等公司制度、新制定公司制度、增补独立董事及续聘年报及内控审计机构等重大事项进行了独立、客观、公正的判断及审慎的决议,对公司内部控制建设、管理体系健全等方面提出了很多宝贵建议,为公司董事会作出更加符合公司发展及科学合理的战略决策起到了积极的推动作用;会后督促管理层严格执行股东(大)会和董事会的各项决议,积极推进股东(大)会、董事会各项决议的实施并跟踪落实情况,为持续规范公司法人治理结构,完善公司合规机制,确保董事会科学决策和规范运作,维护公司和全体股东尤其是中小股东的合法权益发挥了极大作用。报告期内,公司董事未对本年度历次会议审议的议案提出异议,公司在经营发展决策、内部制度建设、对外投资等各重大方面充分考虑及采纳董事提出的建设性意见,进一步提高公司决策的科学性与合理性,切实维护了公司和股东尤其是中小股东的合法权益。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
战略与投资委员会	谢勇(召集人)、陈苏勤、陈立平、代文娟、解萍、邹天龙、常明(2025年1月1日-2025年10月16日)、郭崇国(2025年10月16日-2025年12月31日)	1	2025年04月07日	1. 审议《公司2024年度董事会工作报告》; 2. 审议《公司2024年度经营管理工作报告及2025年工作重点》; 3. 审议《关于使用部分自有资金进行证券及理财产品投资的议案》。	战略与投资委员会按照相关法规以及《公司章程》《董事会专门委员会议事规则》开展工作,经过充分沟通讨论,一致通过会议审议议案,并提交公司董事会审议。	不适用	无
薪酬与考核委员会	陈苏勤(召集人)、谢勇、陈立平、代文娟、常明(2025年1月1日-2025年10月16日)、郭崇国(2025年10月16日-2025年12月31日)	1	2025年04月07日	1. 审议《关于确认2024年度董事、监事、高级管理人员薪酬的议案》; 2. 审议《关于购买董事、监事及高级管理人员责任保险的议案》。	经过充分沟通与讨论,一致通过会议审议议案,并提交公司董事会审议。	不适用	无
提名	陈立平(召集)	1	2025	1. 审议《关于增补郭崇国先生	对独立董事候	不适用	无

委员会	人)、陈苏勤、谢勇、解萍、常明(2025年1月1日-2025年10月16日)、鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日)		年09月22日	为公司第十一届董事会独立董事的议案》	选人任职资格进行认真审查,经过充分沟通与讨论,一致通过会议审议议案,并提交公司董事会审议。		
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年01月22日	与年审会计师沟通年审计划并听取年审会计师关于《注册会计师与治理层的沟通函》的汇报,与年审会计师沟通审计计划及进展情况、关键审计事项等重点安排。	保持与会计师的密切沟通,及时了解审计工作进展和会计师关注的问题,督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作。	不适用	无
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年03月03日	沟通年审进度并听取年审会计师关于《注册会计师与治理层的沟通函》的汇报,及时了解审计工作进展和会计师关注的问题,就审计师重点关注事项进行讨论。	审计委员会与注册会计师就公司2024年度财务报告相关事项进行沟通,在公司年度财务报告所有重要问题上不存在争议。	推进执行年报审计工作,保持与会计师的密切沟通,督促会计师事务所充分保持独立性和专业性,及时出具审计报告。	无
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年04月07日	1. 审议《公司2024年度经审计的财务报告》; 2. 审议《公司2024年度内部控制自我评价报告》; 3. 审议《关于2024年度投资性房地产公允价值咨询结果及影响的议案》; 4. 审议《关于2024年度计提减值准备及核销资产的议案》; 5. 审议《公司董事会审计委员会2024年度履职情况报告》; 6. 审议《公司内部审计部门2024年及第四季度工作总结》; 7. 审议《公司内部审计部门2025年度工作计划》。	公司财务报表的编制符合企业会计准则和企业会计制度的相关规定,真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果,对审定的公司2024年度财务数据没有异议,一致通过会议审议全部议案,并提交公司董事会审议。	保持与会计师的密切沟通,关注年报审计工作完成的具体情况和审计结论,及时了解会计师关注的问题与应对措施。	无
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年04月27日	1. 审议《公司2025年第一季度报告》; 2. 审议《公司内部审计部门2025年第一季度工作报告》。	就公司2025年第一季度财务报告相关事项进行沟通,一致通过会议审议全部议案,并提交公司董事会审议。	不适用	无
审计	鄂崇国(2025年	7	2025	1. 审议《公司2025年半年度	就公司2025	不适用	无

委员会	10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍		年08月22日	报告及摘要》； 2. 审议《关于2025年半年度计提减值准备及核销资产的议案》； 3. 审议《公司重要事项检查报告》(2025年6月30日)； 4. 审议《公司内部审计部门2025年第二季度工作报告》。	年半年度财务报告相关事项进行沟通，一致通过会议审议全部议案，并提交公司董事会审议。		
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年09月22日	1. 审议《关于续聘中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2025年度财务报告及内部控制审计机构的议案》	就续聘会计师事务所事项进行沟通。经过充分研讨与商议，一致通过会议审议议案，并提交公司董事会审议。	不适用	无
审计委员会	鄂崇国(2025年10月16日-2025年12月31日任职期间担任召集人)、常明(2025年1月1日-2025年10月16日任职期间担任召集人)、陈苏勤、陈立平、解萍	7	2025年10月27日	1. 审议《公司2025年第三季度报告》； 2. 审议《公司内部审计部门2025年第三季度工作报告》。	就公司2025年第三季度财务报告相关事项进行沟通，一致通过会议审议全部议案，并提交公司董事会审议。	不适用	无

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量(人)	0
报告期末主要子公司在职工的数量(人)	33,137
报告期末在职工的数量合计(人)	33,137
当期领取薪酬员工总人数(人)	34,257
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	1,623
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	0
销售人员	30,750
技术人员	346
财务人员	210
行政人员	647

其他人员	1,184
合计	33,137
<b>教育程度</b>	
<b>教育程度类别</b>	<b>数量（人）</b>
硕士及以上	153
本科	5,265
专科	12,627
专科以下	15,092
合计	33,137

注：截至报告期末，公司及其下属子公司共有离退休职工 1,623 人，均纳入社会保障体系，按照社保有关规定享受离退休待遇。

## 2、薪酬政策

公司严格遵守国家劳动用工相关法律法规及监管规定，员工聘任程序公开透明、合法合规。公司紧密围绕发展战略目标与年度经营计划，持续健全薪酬绩效管理体系，不断完善薪酬与绩效管理制度，提升薪酬管理规范化、制度化水平，充分激发员工积极性与创造性，有效吸引、激励与留住优秀人才，推动员工共享公司发展成果。

公司根据业务发展需要制定薪酬管理政策，建立动态调整机制，结合外部市场环境变化、内部组织架构调整等因素实施，灵活优化。公司薪酬体系坚持绩效导向、市场竞争、内部公平原则，综合考量区域差异、业务属性、经营业绩导向等因素实施差异化薪酬安排，通过岗位价值评估、技术含量、履职能力、工作业绩等维度科学确定薪酬分配标准。

公司持续构建与经营发展相匹配的多层次、短中长期相结合的激励约束体系，不断丰富激励方式与实现路径，多维度强化激励效能，促进员工与公司协同发展、共同成长。

## 3、培训计划

人才是公司的核心生产力，公司 2025 年丰富数字化学习内容，落地文化价值观重塑，通过不断完善组织内各层级赋能体系，不断提升组织效能，带动从业人员素质提高，实现我爱我家服务品质的持续提升。

(1) 2025 年公司全国范围内注册使用“繁星”学习平台的员工达 32,713 人，占比 87.4%，城市公司覆盖 100%，繁星 APP 平均日活人数达 9,330 人，平均日活时长 3 分钟。线上人均学时达 15.7 小时/人，线下人均培训学时达 14.7 小时/人，线上课程累计 4,733 门，线上加线下人均学时达 30.4 小时/人。

(2) 2025 年公司数字化培训产品“星途计划 2.0”在各直营公司持续运营，累计培养了 17,043 位业务人员。

(3) 2025 年公司全国范围内认证讲师数量达到 652 人，线上加线下课程数量达 5,664 门，丰富的课程促进了城市间学习资源的共享，每周全体经纪人的繁星学习日平均参与率达 70% 以上。公司注重人才梯队体系建设，通过丰富的组织内各层级赋能体系，将提升组织效能作为核心竞争力。为持续提升我爱我家服务品质，带动从业人员素质提升，2024 年我爱我家着力建设数字化、体系化的高素质经纪人团队。

(4) 2025 年公司开设新人及成手入职培训共计 125 期，培训人次 4,819 人次，培训人数 4,489 人，覆盖率 100%；完成且通过培训的新人比例为 80.80%，人均学时 57 小时，课程包括团队拓展，业务知识和服务类课程，保证新员工及成手的培训赋能。

(5) 2025 年为新人专属打造的“新人才战略区域培训”项目正式落地，该项目涵盖了 30 门课程，9 个阶段的培训内容，覆盖了新人入职后 180 天的成长路径；全年培训新人共计 8,250 人，累计开班 139 期，开展培训 417 场，人均学时 45 小时；培训涵盖了经纪人从业知识和个人素养提升类课程，通过持续赋能和培养提升新人能力。

(6) C (Coach) 教练作为我爱我家激发组织活力的重要角色，核心定位是文化传承者、新人教练以及业务标兵。我们选拔高绩效、责任心强、具备利他精神和主动积极态度的教练，星辉计划-C 教练培训项目旨在选拔符合 C 教练标准的伙伴，通过科学的培训赋能和严格的管理要求，使其成长为组织内部合格的教练员和精英。2025 年公司共计培训通过 C 教练候选人 270 人，人均培训时长 10 小时，通过笔试、培训课程、通关认证层层筛选。

(7) 在干部培养和干部梯队建设上，星火计划储备商圈经理培训用科学、体系、持续的方式选拔和培养干部，找到“靠谱”的优秀干部，锻造过硬的干部队伍。2025 年星火计划-储备商圈经理培训共计开设 12 期，培训候选人共计 445 人，经过严格的筛选淘汰，共计产生 265 名储备商圈经理；星火计划培训共计 2 天，内容包含人员筛选测试，专业课程赋能，培训工作坊研讨，全方位保证干部团队质量和素质。

(8) 针对在职商圈经理层级，持续提升认知水平、强化专业知识储备、塑造品牌价值、提升客户服务体验；公司开展了在职商圈经理培训。2025 年共完成三大主题培训《韧性领导者》《高质量对话》《卓越领导力 2.0》；共计培训商圈经理 2,120 名，开展培训 30 场，人均学时 22.5 小时；培训提供完整的培训和拓展活动体验。

(9) 2025 年繁星大考如期开展，为持续夯实业务伙伴的专业素养，与时俱进地提升专业能力，为客户提供高品质服务，鼓励和激发业务伙伴学习热情，2025 年繁星大考持续升级；公司共计 20 余个部门参与考试大纲编写，内容涵盖房地产专业知识、社区服务、行业政策等，经百余位专家联合汇编成 30 余万字的学习手册；通过全员学习、全员辅导、全员考试提升公司经纪人服务水平。

#### 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	15,497,747.6
劳务外包支付的报酬总额（元）	358,037,000.88

#### 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

为维护投资者合法权益，积极回报投资者，公司坚持持续、稳定、合理的利润分配政策。公司在《公司章程》中明确了利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容、分配方式及现金分红在利润分配中的优先地位和比例等内容，并持续完善利润分配政策，增强现金分红透明度。公司持续制定了《未来三年（2023-2025）股东分红回报规划》。

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

报告期内，公司严格执行《公司章程》及《未来三年（2023-2025）股东分红回报规划》中有关利润分配政策的相关规定。经公司 2025 年 5 月 13 日召开的 2024 年年度股东大会审议通过，公司 2024 年度的利润分配方案为：以目前公司总股本 2,355,500,851 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.043 元（含税），本次合计派发现金红利 10,128,653.66 元，占合并报表本期可分配利润的 10.52%。2024 年度公司不送红股，不以资本公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是。公司 2024 年度利润分配方案经 2025 年 5 月 13 日召开的 2024 年年度股东大会审议通过。上述分配方案符合《公司章程》和《未来三年（2023-2025）股东分红回报规划》的规定及股东大会决议的要求。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。公司董事会、股东大会对利润分配事项的决策程序和机制完备有效。公司利润分配预案经过了董事会、监事会审议，独立董事发表意见，并经股东大会审议通过。股东大会审议该预案时，充分听取中小股东意见，对中小投资者的表决单独计票，并将计票结果公开披露。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是。公司 2024 年度利润分配预案经独立董事专门会议审议，独立董事发表了独立意见。
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用，公司 2024 年度进行现金分红。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是。公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、股东大会上充分听取中小股东意见、接听并回复股东热线电话、回复投资者关系互动平台提问等），充分听取中小股东的意见和诉求，

现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	并及时答复中小股东关心的问题。 不适用。公司报告期末对现金分红政策进行调整或变更。
------------------------------	--

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十、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。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

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

报告期内，公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报告资产总额的 93.01%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 99.32%，纳入评价范围主要业务板块包括：经纪业务板块、资管业务板块、新房业务板块、商品销售板块、商业租赁及服务板块等五大业务板块，涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

报告期，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引和其他内部控制监管要求，结合公司实际情况，不断完善法人治理结构，有序开展内部控制规范工作。一是，根据监管部门相关法律法规要求结合公司实际情况和已有的内部控制评价指标体系，对公司内部控制

制度进行完善，对内部控制体系建设进行优化，对《公司章程》及其议事规则、《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《募集资金管理办法》《独立董事工作制度》《董事、（监事及）高级管理人员薪酬与绩效考核管理办法》《内部控制管理制度》《内部审计管理制度》等共 32 项制度进行了修订，新制定了《会计师事务所选聘制度》《董事、高级管理人员离职管理制度》《信息披露暂缓、豁免管理制度》《舆情管理制度》共 4 项制度；二是，强化内部审计监督，通过强化内部审计部门的职能，对公司及子公司的内部控制建设、内部控制评价、风险管理等工作进行指导、监督、检查，加强内审部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度；三是，加强内部控制培训及法规学习，及时组织董事、高级管理人员及相关人员参加监管合规培训和对相关法律法规、规范性文件和部门规章及公司制度的学习，进一步提高相关人员的合规和规范意识，切实提高公司规范化运作水平；四是，持续加强信息化建设，进一步推动内部控制系统化、规范化，通过持续推进信息化建设，完善数字化系统，推进各业务板块协同开展信息系统统筹规划，强化对各城市公司的监督检查，将风险管理及合规管理的目标、职责和管控要求有机融入到企业内部控制体系中，将内部控制制度中要求的关键控制点融入到流程审批过程，实现内控制度与流程数字化驱动的有效协同。

根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内，公司不存在财务报告和非财务报告的内部控制重大缺陷和重要缺陷。

## 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日
内部控制评价报告全文披露索引	《2025 年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	93.01%
纳入评价范围单位营业收入占公司合	99.32%

并财务报表营业收入的比例		
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p><b>重大缺陷：</b></p> <p>(1) 董事、监事和高级管理人员滥用职权，发生贪污、受贿、挪用公款等舞弊行为；</p> <p>(2) 更正已公布的财务报告；</p> <p>(3) 违规泄露财务报告、并购、投资等重大信息，导致公司股价严重波动或公司形象出现严重负面影响；</p> <p>(4) 公司审计委员会和审计部对内部控制监督无效；</p> <p>(5) 外部审计师发现当期财务报告存在重大错报，且内部控制运行未能发现该错报等情况时，认定为重大缺陷。</p> <p><b>重要缺陷：</b></p> <p>(1) 未经授权进行担保、投资有价证券、金融衍生品交易和处置产权/股权、关联交易造成经济损失；</p> <p>(2) 公司因发现以前年度存在重大会计差错，更正已上报或披露的财务报告；</p> <p>(3) 公司财务人员或相关业务人员权责不清，岗位混乱，涉嫌经济、职务犯罪，被移交司法机关；</p> <p>(4) 因执行政策偏差、核算错误等，受到处罚或公司形象出现严重负面影响；</p> <p>(5) 销毁、藏匿、随意更改发票/支票等重要原始凭证，造成经济损失；</p> <p>(6) 现金收入不入账、公款私存或违反规定设立“小金库”等情况，认定为重要缺陷。</p> <p><b>一般缺陷：</b></p> <p>(1) 可能有财务信息错报，但只对信息准确性有轻微影响，不会影响使用者的判断；</p> <p>(2) 外部审计中非重要的发现。</p>	<p><b>重大缺陷：</b></p> <p>(1) 董事会及其专门委员会、监事会、经理层职责权限、任职资格和议事规则缺乏明确规定，或未按照权限和职责履行；</p> <p>(2) 因决策程序不科学或失误，导致重大并购失败，或者新并购的单位不能持续经营；</p> <p>(3) 公司投资、采购、销售、财务等重要业务缺乏控制或内部控制系统整体失效；</p> <p>(4) 违反国家法律或内部规定程序，出现重大环境污染或质量等问题，引起政府或监管机构调查或引发诉讼，造成重大经济损失或公司声誉严重受损；</p> <p>(5) 内部控制重大和重要缺陷未得到整改等情况时，认定为重大缺陷。</p> <p><b>重要缺陷：</b></p> <p>(1) 重大业务未遵守政策要求，缺乏民主决策程序；</p> <p>(2) 未开展风险评估，内部控制设计未覆盖重要业务和关键风险领域，不能实现控制目标；</p> <p>(3) 未建立信息搜集机制和信息管理制度，内部信息沟通存在严重障碍。对外信息披露未经授权。信息内容不真实，遭受外部监管机构处罚；</p> <p>(4) 未建立举报投诉和举报人保护制度，或举报信息渠道无效；</p> <p>(5) 全资、控股各单位未按照法律法规建立恰当的治理结构和管理制度，决策层、管理层职责不清，未建立内控制度，管理散乱；</p> <p>(6) 各单位的委派代表未按规定履行职责，造成公司利益受损；</p> <p>(7) 违反国家法律或内部规定程序，出现环境污染或质量等问题，在国家级新闻媒体频繁报道，造成经济损失或公司声誉受损，认定为重大缺陷。</p> <p><b>一般缺陷：</b>除重大缺陷、重要缺陷以外的其他非财务报告内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p><b>重大缺陷：</b>潜在错报金额<math>\geq</math>利润总额的 5%</p> <p><b>重要缺陷：</b>利润总额的 5%<math>&gt;</math>潜在错报金额<math>\geq</math>利润总额的 1%</p> <p><b>一般缺陷：</b>潜在错报金额<math>&lt;</math>利润总额的 1%</p>	<p><b>重大缺陷：</b>非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额<math>\geq</math>利润总额的 5%</p> <p><b>重要缺陷：</b>利润总额的 5%<math>&gt;</math>非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额<math>\geq</math>利润总额的 1%</p> <p><b>一般缺陷：</b>非财务报告内部控制缺陷造成公司直接财产损失金额<math>&lt;</math>利润总额的 1%</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我爱我家控股集团股份有限公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	《2025 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

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

### 1. 响应政府号召，推动“租有所居”

公司一直积极响应政府号召，为新市民、青年人以及城市运营服务保障人员提供惠民租房服务。2025 年，公司继续开展跨度全年的住房租赁优惠活动，包含“春归返工季”、“暑假毕业季”，根据群体特征与季节差异，给予不同程度与形式的优惠。针对春节后的返工复工人员，公司通过普租业务与旗下相寓业务参与活动。活动期间可享受普租产品居间服务费 95 折优惠，相寓整租服务费 85 折优惠；针对大学毕业生资金压力较大的痛点，提供最大力度优惠让利高校毕业生：我爱我家精选了近两万套北京优质租赁房源，特别为高校毕业生们推出了大力度的优惠让利活动：普租“佣金 6.6 折+租金月付”，相寓整租、分租“押 0 付”

1” ，减轻毕业生的资金压力。与此同时，企业发挥客服、品控、运营等多部门联动保障作用，设立专属服务热线，解决用户在租房过程中遇到的各种问题。

## 2. 坚持以人为本，实现价值予人

### （1）提升组织向心力，增强员工归属感

公司通过员工慰问活动、司庆活动以及在三八妇女节、端午节、母亲节、儿童节等节日举办丰富多彩的活动，在促进员工身心健康的同时，建设组织文化、打造活力型组织，营造愉快工作氛围，激发团队活力，增强团队凝聚力，让员工拥有归属感，有利于提高工作效率及对消费者的服务质量。

### （2）打造健康组织，实现价值共赢

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

公司从业绩表现突出、管理意愿强烈、年轻充满活力的青年才俊中选拔出一大群优秀干部，以混凝土强度最高的标号“C80”命名，开展一系列价值观、管理、拉练等课程学习培养卓越领导力，给予他们关键岗位与核心岗位，为企业发展注入源源不断的动力。

## 3. 履行企业责任，弘扬核心价值

### （1）社区公益便民服务

社区是社会治理的最小单元。公司充分发挥门店根植社区，经纪人服务居民的优势，发挥门店的纽带聚合作用，在党建引领下，门店与社区支部进行党建共建，建立起更加紧密的合作、根据社区居民的实际痛点与时令季节，开展了义剪开好头、磨刀进社区、社区健型计划、高考加油站、社区送清凉、社区反诈宣传、暖心驿站、急救公益服务等一系列贴近民生、贴近居民、贴近需求的服务举措，与社区居民、社会各界共同构筑起一个温馨、美好的“幸福生活圈”。

针对老年人腿脚不便的痛点，我爱我家实施“一键预约，六项服务免费”的常态化便民服务，在租房中遇到任何问题，可随时在我爱我家小程序中实现一键预约，附近门店经纪人

就会主动上门提供打印送到家、磨刀送到家、蟑螂到家除、智能手机到家协助、宠物花草到家照看、空房设施到家检查等便民服务，为新市民、青年人解决租房的后顾之忧。

## （2）关爱户外工作者 深化保护机制

在各级工会的大力支持下，我爱我家打造了 600 多家“暖心驿站”，为户外劳动者提供严冬能取暖、夏日能纳凉、累了能歇脚、渴了能喝水、应急能充电等各项服务，为快递员、外卖小哥、网约车司机、环卫工人提供保障。确保社区居民及户外劳动者安全，暖心驿站变身“清凉休息站”，为环卫工人、快递小哥、外卖小哥等户外劳动者及周边群众全部开放，确保户外工作者安全防暑。工会的指导培训下，门店工作人员都明确了服务标准，会主动关注户外工作者的需求。夏季备着藿香正气水提供防暑服务，冬季确保热水供应充足，用细致服务传递温暖。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

乡村振兴是党和国家的大战略，近年来在党建引领下，我爱我家始终保持公司业务与党和国家方向同频共振，在住建部及各级主管部门的大力支持下，我爱我家基于自身优势，搭建起乡村振兴与社区友好的交互平台，推动实现从村民到居民的产品链接与文化链接，从乡村到社区的党建链接与品牌链接，从当地政府与中央部委、重点企业的产业链接与技术链接，形成相互促进、不断深化的可持续发展乡村振兴新模式。

我爱我家携手湖北红安县、麻城市，福建连城县等打造乡村振兴公益项目，以当地特色农副产品为纽带，实现革命老区与城市社区紧密链接。这种链接乡村振兴与城市社区的生动实践受到政府协会、革命老区、社区居民的好评。

开展乡村振兴项目以来，我爱我家依托辐射北京 1,000 个重点社区的优势，不仅帮助革命老区解决农副产品销售难题，还根据社区居民的实际需求与当地一起对产品不断延伸迭代，推出了红薯干、藕粉、葛根粉、金丝黄菊、蘑菇等深受社区居民喜爱的公益产品。该项目通过深入挖掘革命老区的特色农副产品并将其与城市社区居民的需求相结合，一方面丰富了城市居民的餐桌，另一方面带动老区农户增收。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	我爱我家控股集团股份有限公司	公司 2011 年向西南商业大厦股份有限公司发行股份购买资产所作承诺	关于现金分红的承诺：本公司承诺，在遵守《公司法》和国家相关政策法规的前提下，公司每年现金分配利润不少于公司当年实现可分配利润的 10%。	2011 年 12 月 27 日	持续履行	该承诺为长期承诺，截至目前，公司无违反承诺的情形，历年均按公司章程规定，严格履行现金分红承诺。
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）（原简称“茂林泰洁”，现已更名为上海龙撼企业管理中心（有限合伙））、北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）（原简称“新中吉文”，现已更名为上海新中吉文企业管理中心（有限合伙））、达孜时潮投资管理有限公司（以下简称“达孜时潮”）、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	减少和规范关联交易的承诺： 1. 谢勇及太和先机承诺，其及其控制的相关企业将按照有关规定行使其董事及股东权利；在董事会及股东大会对涉及其的关联交易进行表决时，回避表决。 2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，将按照有关规定行使股东权利；在股东大会对涉及其及其控制的相关企业的关联交易进行表决时，回避表决。 3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，将避免一切非法占用昆百大及其合并范围内子公司的资金、资产的行为，不要求昆百大及其子公司向其及其控制的相关企业提供任何形式的担保；其及其控制的相关企业将尽可能避免和减少与昆百大及其子公司的关联交易；对无法避免或有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，不通过关联交易损害昆百大及其他股东的合法权益；对于因违反上述承诺而给昆百大或其子公司造成的一切损失，承担赔偿责任。 上述减少和规范关联交易的承诺一经作出即生效，自承诺人持有昆百大股份及依照有关规定被认定为昆百大关联人期间均持续有效且不可变更或撤销。（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”）	2017 年 02 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达	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%	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，目前均未有以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其控制企业的主营业务构成或可能构成直接或间	2017 年 02 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。

	孜时潮、陆斌斌、徐斌	股权并募集配套资金所做承诺	<p>接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。</p> <p>2. 参与业绩承诺的交易对方承诺，其目前未在与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司业务相同或相似的其他公司或者经济组织中担任职务；其投资或者单独控制的及/或其作为实际控制人之一的相关企业，目前均未以任何形式从事与昆百大、我爱我家房地产经纪及其子公司的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动；且在本次交易完成后，也不会以任何形式从事或参与对昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务或活动或给予该等业务或活动任何支持。</p> <p>3. 谢勇、太和先机及参与业绩承诺的交易对方承诺，本次交易完成后，将根据有关法律法规的规定确保昆百大及其子公司在资产、业务、人员、财务、机构方面的独立性；将不利用昆百大股东的身份，进行其他任何损害昆百大及其子公司权益的活动；如其及相关企业从任何第三者获得的任何商业机会与昆百大及其子公司目前或今后从事的主营业务可能构成同业竞争的，其及相关企业将立即通知昆百大，并尽力将该等商业机会让与昆百大及其子公司；如昆百大认定其或其投资或控制的相关企业正在或将要从事的业务与昆百大及其子公司存在同业竞争，其及其投资或控制的其他企业将终止或向无关联第三方转让相关企业的有关业务和资产；如其及其控制的其他企业与昆百大及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑昆百大及其子公司的利益。其对因违反上述承诺及保证而给昆百大造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>除非法律另有规定，自上述避免同业竞争的承诺函出具之日起，该承诺均不可撤销；如法律另有规定，造成该承诺及保证部分内容无效或不可执行，不影响承诺人在该承诺函项下其它承诺及保证的效力。</p>			
资产重组时所作承诺	谢勇；太和先机；参与业绩承诺的交易对方刘田、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌	公司 2017 年发行股份及支付现金购买北京我爱我家房地产经纪有限公司 84.44% 股权并募集配套资金所做承诺	<p>保证上市公司独立性的承诺：</p> <p>本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。承诺人及其控制的其他企业不以任何方式违法违规占用昆百大的资金、资产；不以昆百大资产为承诺人及其控制的其他企业的债务违规提供担保。</p>	2017 年 02 月 24 日	持续履行	持续履行中。截至目前，无违反承诺情形。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

## 3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期纳入合并范围内的子公司共 152 家，其中：2025 年度新设立子公司 3 家、处置 1 家、注销 7 家。具体情况详见本报告第三节、九、主要控股参股公司分析之报告期内取得和处置子公司的情况。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	420
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	武兆龙、张莉

境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	武兆龙服务 3 年，张莉服务 1 年
------------------------	--------------------

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

分别经公司 2025 年 9 月 23 日召开的第十一届董事会第十三次会议、2025 年 10 月 16 日召开的 2025 年第二次临时股东会批准，公司续聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）为公司 2025 年度财务报告及内部控制审计机构，审计费用总额不超过 420 万元，其中，财务报告审计费用不超过 380 万元、内部控制审计费用不超过 40 万元。项目合伙人、拟签字注册会计师为武兆龙，拟签字注册会计师为李飞红，项目质量控制复核合伙人为陈荣举。

公司 2026 年 3 月 9 日召开的第十一届董事会审计委员会 2026 年第二次会议暨第二次年审沟通会审议通过《关于变更签字注册会计师的议案》，鉴于原签字注册会计师李飞红工作调整，经中审众环安排，指派张莉接替李飞红作为签字注册会计师继续完成公司 2025 年度财务报告及内部控制审计相关工作。本次变更后，公司 2025 年度财务报告及内部控制审计项目合伙人及签字注册会计师为武兆龙，签字注册会计师为张莉。本次变更过程中相关工作安排已有序交接，变更事项不会对公司 2025 年度财务报告与内部控制审计工作产生影响。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
公司及子公司 2025 年度发生诉讼、仲裁事项 2,610 件。主要涉及房屋买卖、租赁、居间合同纠纷	69,502.14 <sup>2</sup>	否	已结案 854 件，尚有诉讼阶段事项 1,523 件，执行阶段事项 233 件。	未对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动造成重大影响。	截至报告期末，最终判决及和解金额 16,908.32 万元。其中，被诉案件最终判决及和解金额	不适用，未达到临时披露标准。	不适用，未达到临时披露标准。

纷、物业服务、商品房买卖纠纷、建设工程施工合同、买卖合同、劳动争议、劳动合同、执行异议、侵权（类型）等。 <sup>1</sup>					1,456.49 万元，实际履行金额 1,201.33 万元；公司起诉案件的最终判决及和解金额 15,439.04 万元，实际到账金额 7,022.18 万元；第三人案件的实际退还金额 2.8 万元，实际到账金额 0 万元。		
---	--	--	--	--	--	--	--

注：1. 报告期内，公司无达到披露标准的重大诉讼、仲裁事项，公司报告期内未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼汇总情况详见本表格内容。公司及下属企业在日常经营中存在房屋买卖、租赁、居间合同纠纷、物业服务、商品房买卖纠纷、建设工程施工合同、买卖合同、劳动争议、执行异议、侵权（类型）等方面的纠纷，涉及金额均未达到应披露标准，对公司正常经营管理不会产生影响。

2. 其中，被诉案件 1,197 起，涉案金额 31,775.04 万元；起诉案件 1,335 起，涉案金额 34,982.42 万元；第三人案件 78 起，涉案金额 2,744.67 万元。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、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

租赁情况说明

报告期主要租入情况：

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

②本公司子公司昆明百货大楼商业有限公司与昆明新纪元广场 B 座商场业主续签新的《房屋租赁合同》，以年租金总额 3,514.51 万元（含税）继续租赁新纪元广场 B 座产权商场进行商业零售经营，租赁期六年，六年预计合计支付租金 21,087.05 万元。

#### 报告期主要出租情况：

本公司及子公司对外出租百大新天地（又名百大金地商业中心）地下二层至地上九层（面积合计 24,801.42 平方米），报告期内实现租赁综合收入 3,791.23 万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

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

## 2、重大担保

适用  不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2022 年 03 月 30 日	20,000	2022 年 03 月 29 日	0 <sup>注 1</sup>	连带责任保证	无	是	3 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2023 年 05 月 27 日	224,000	2023 年 06 月 14 日	0 <sup>注 2</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2022 年 06 月 10 日	224,000	2023 年 12 月 14 日	0 <sup>注 3</sup>	连带责任保证	无	是	6 个月	是	否
昆明昆百高创商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日	4,000	2024 年 01 月 03 日	0 <sup>注 4</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	2 年	是	否
昆明昆百物业管理公司	2023 年 12 月 28 日	7,000	2024 年 01 月 03 日	0 <sup>注 5</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	2 年	是	否
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	2024 年 01 月 13 日	20,000	2024 年 01 月 18 日	0 <sup>注 6</sup>	连带责任保证	房产	是	1 年	是	否
北京我爱我家房	2024 年 01	244,000	2024 年 02	0 <sup>注 7</sup>	连带责任	无	是	1 年	是	否

房地产经纪有限公司	月 31 日		月 08 日		保证					
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 03 月 09 日	244,000	2024 年 03 月 15 日	0 <sup>注 8</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 04 月 11 日	244,000	2024 年 04 月 12 日	0 <sup>注 9</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 06 月 29 日	224,000	2024 年 07 月 12 日	0 <sup>注 10</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 08 月 09 日	224,000	2024 年 08 月 15 日	0 <sup>注 11</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2024 年 08 月 09 日	23,000	2024 年 08 月 21 日	0 <sup>注 12</sup>	连带责任保证	无	是	5 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 08 月 16 日	224,000	2024 年 09 月 12 日	0 <sup>注 13</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
上海家营物业管理有限公司	2024 年 09 月 25 日	8,000	2024 年 09 月 26 日	0 <sup>注 14</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
上海我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 09 月 25 日	2,000	2024 年 09 月 26 日	0 <sup>注 15</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 11 月 09 日	224,000	2024 年 11 月 14 日	0 <sup>注 16</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2024 年 12 月 13 日	20,000	2024 年 12 月 20 日	0 <sup>注 17</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 01 月 14 日	224,000	2025 年 01 月 14 日	0 <sup>注 18</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	是	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2021 年 01 月 05 日	224,000	2021 年 01 月 15 日	52,500 <sup>注 19</sup>	连带责任保证	无	是	5 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2023 年 05 月 12 日	23,000	2023 年 05 月 12 日	5,500 <sup>注 20</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	3 年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2025 年 01 月 23 日	20,000	2025 年 01 月 26 日	4,000 <sup>注 21</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	1 年	否	否
杭州爱家物业服务服务有限公司	2023 年 02 月 09 日	30,000	2025 年 02 月 13 日	9,600 <sup>注 22</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2024 年 06 月 14 日	224,000	2025 年 03 月 13 日	10,000 <sup>注 23</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2025 年 03 月 14 日	23,000	2025 年 03 月 13 日	3,000 <sup>注 24</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 04 月 11 日	224,000	2025 年 04 月 14 日	10,000 <sup>注 25</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2025 年 05 月 20 日	20,000	2025 年 05 月 19 日	2,900.16 <sup>注 26</sup>	连带责任保证	无	是	3 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 06 月 11 日	224,000	2025 年 06 月 12 日	6,000 <sup>注 27</sup>	连带责任保证	无	是	1 年	否	否

北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年09月29日	224,000	2025年06月13日	7,000 <sup>注28</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年06月25日	224,000	2025年06月26日	10,000 <sup>注29</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2025年07月23日	20,000	2025年07月25日	2,800 <sup>注30</sup>	连带责任保证	无	是	3年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2023年02月09日	30,000	2025年08月12日	5,000 <sup>注31</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年08月02日	224,000	2025年08月13日	10,000 <sup>注32</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2024年08月09日	23,000	2025年09月11日	3,500 <sup>注33</sup>	连带责任保证	无	是	5年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年08月15日	224,000	2025年09月12日	20,387.38 <sup>注34</sup>	连带责任保证	无	是	3年	否	否
上海伟爱房地产经纪有限公司	2024年10月18日	1,000	2025年09月15日	1,000 <sup>注35</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2024年08月30日	30,000	2025年10月10日	9,950 <sup>注36</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
上海家营物业管理有限公司	2025年10月29日	8,000	2025年10月29日	1,000 <sup>注37</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
上海伟爱房地产经纪有限公司	2025年10月29日	2,000	2025年10月29日	1,000 <sup>注38</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年06月11日	224,000	2025年11月13日	8,000 <sup>注39</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	2024年11月29日	30,000	2025年11月25日	4,000 <sup>注40</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年11月22日	224,000	2025年12月11日	3,000 <sup>注41</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025年12月09日	224,000	2025年12月12日	8,000 <sup>注42</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
昆明昆百物业管理有限公司	2025年12月18日	5,000	2025年12月22日	5,000 <sup>注43</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	2年	否	否
昆明百货大楼商贸有限公司	2025年12月18日	2,500	2025年12月22日	2,500 <sup>注44</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	2年	否	否
上海家营物业管理有限公司	2024年06月29日	8,000	2025年12月23日	3,000 <sup>注45</sup>	连带责任保证	无	是	1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			400,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				169,586.75		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			400,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				208,637.54		
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

北京我爱我家房地产经纪有限公司	2021 年 01 月 05 日	224,000	2021 年 01 月 15 日	52,500 <sup>注19</sup>	抵押、质押	房产、股权	是	5 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司	2025 年 08 月 15 日	224,000	2025 年 09 月 12 日	20,387.38 <sup>注34</sup>	抵押	房产	是	3 年	否	否
昆明昆百高创商业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日	4,000	2024 年 01 月 03 日	0 <sup>注4</sup>	抵押	房产	是	2 年	是	否
昆明昆百物业管理有限公司	2023 年 12 月 28 日	7,000	2024 年 01 月 03 日	0 <sup>注5</sup>	抵押	房产	是	2 年	是	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2024 年 01 月 13 日	20,000	2024 年 01 月 18 日	0 <sup>注6</sup>	抵押	房产	是	1 年	是	否
昆明百货大楼商业有限公司	2024 年 08 月 09 日	23,000	2024 年 08 月 21 日	0 <sup>注12</sup>	抵押	房产	是	5 年	是	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2025 年 01 月 23 日	20,000	2025 年 01 月 26 日	4,000 <sup>注21</sup>	抵押	房产	是	1 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2025 年 03 月 14 日	23,000	2025 年 03 月 13 日	3,000 <sup>注24</sup>	抵押	房产	是	1 年	否	否
昆明百货大楼(集团)家电有限公司	2025 年 07 月 23 日	20,000	2025 年 07 月 25 日	2,800 <sup>注30</sup>	抵押	房产	是	3 年	否	否
昆明百货大楼商业有限公司	2024 年 08 月 09 日	23,000	2025 年 09 月 11 日	3,500 <sup>注33</sup>	抵押	房产	是	5 年	否	否
昆明昆百物业管理有限公司	2025 年 12 月 18 日	5,000	2025 年 12 月 22 日	5,000 <sup>注43</sup>	抵押	房产	是	2 年	否	否
昆明百货大楼商贸有限公司	2025 年 12 月 18 日	2,500	2025 年 12 月 22 日	2,500 <sup>注44</sup>	抵押	房产	是	2 年	否	否
北京我爱我家房地产经纪有限公司		24,000	2021 年 10 月 21 日	7,002.22 <sup>注46</sup>	抵押、连带责任保证	房产	是	5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0					
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	24,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		7,002.22					
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	400,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		169,586.75					
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	424,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		215,639.76					
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			23.24%							
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0							
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)			0							
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无							
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无							

注: 注 1 在 2024 年度的担保额度范围内, 全资子公司昆明百货大楼(集团)家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行申请 5,000 万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票, 本公司为上述额度提供连带责任担保。截止期末, 该笔债务已还清, 担保已解除。

注 2 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京银行股份有限公司中关村分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 3 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 4 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明昆百高创商业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 2,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 5 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明昆百物业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 6 在 2024 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度 4,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任担保及抵押担保，子公司云南百大商业管理有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 7 在 2024 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与广发银行股份有限公司北京天通苑支行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 8 在 2024 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 6,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 9 在 2024 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

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

注 11 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签署借款合同，借款金额 2,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 12 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 4,500 万元，该借款为循环使用额度，在贷款额度内单笔使用期限不超过一年，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 13 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司北京分行签署授信协议，授信额度 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 14 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 15 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海我爱我家房地产经纪有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 16 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与杭州银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 17 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中信银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 2,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 18 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与江苏银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 7,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，该笔债务已还清，担保已解除。

注 19 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与华夏银行股份有限公司北京丰台科技园支行签署借款合同，借款金额 75,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保、子公司昆明新西南商贸有限公司为上述借款提供抵押担保及子公司昆明百货大楼投资控股有限公司为上述借款提供股权质押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 52,500 万元。

注 20 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署借款合同，借款金额 7,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,500 万元。

注 21 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国民生银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度 4,000 万元，本公司为上述授信提供连带责任担保及抵押担保，子公司云南百大商业管理有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 22 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州爱家物业服务有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额 9,600 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 9,600 万元。

注 23 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京农村商业银行股份有限公司大兴支行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 24 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与中国工商银行大观支行签署借款合同，借款金额 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 25 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 26 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向富滇银行股份有限公司昆明呈贡支行申请 4,500 万可循环敞口授信额度用于开具银行承兑汇票，本公司为上述额度提供连带责任保证。截止期末实际承担的担保责任为 2,900.16 万元。

注 27 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国银行股份有限公司北京奥运村支行签署借款合同，借款金额 6,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 6,000 万元。

注 28 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 7,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 7,000 万元。

注 29 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与北京银行股份有限公司中关村分行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 30 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司与中国工商银行南屏支行签署借款合同，借款金额 2,800 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 2,800 万元。

注 31 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国工商银行股份有限公司杭州朝晖支行签署借款合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 32 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与中国光大银行股份有限公司北京朝内支行签署借款合同，借款金额 10,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 10,000 万元。

注 33 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商业有限公司与兴业银行股份有限公司昆明分行签署综合授信合同，授信额度最高本金额为 10000 万元，该额度为循环使用额度，在额度内单笔使用期限不超过一年，2025 年签署本年度授信额度确认协议及借款合同，阶段性授信额度为 4,200 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保，子公司昆明百货大楼商业有限公司以及昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,500 万元。

注 34 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 20,387.38 万，本公司为上述借款提供连带责任担保、子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 20,387.38 万元。

注 35 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海伟爱房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 36 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额 9,950 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 9,950 万元。

注 37 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 38 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海伟爱房地产经纪有限公司与上海农村商业银行股份有限公司普陀支行签署借款合同，借款金额 1,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 1,000 万元。

注 39 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与南京银行股份有限公司北京分行签署最高债权额度合同，债权额度 8,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 40 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司杭州我爱我家房地产经纪有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行签署借款合同，借款金额 4,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 4,000 万元。

注 41 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与招商银行股份有限公司北京分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 42 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司与杭州银行股份有限公司北京分行签署借款合同，借款金额 8,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 8,000 万元。

注 43 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明昆百物业管理有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 5,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 5,000 万元。

注 44 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司昆明百货大楼商贸有限公司与云投商业保理（深圳）有限公司签署保理合同，借款金额 2,500 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保及抵押担保，子公司昆明创卓商贸有限责任公司为上述借款提供抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 2,500 万元。

注 45 在 2025 年度的担保额度范围内，全资子公司上海家营物业管理有限公司与招商银行股份有限公司上海分行签署授信协议，授信额度 3,000 万元，本公司为上述借款提供连带责任担保。截止期末，实际承担的担保责任为 3,000 万元。

注 46 公司根据子公司经营业务开展的资金需求，全资子公司华邦物业管理有限公司为另一全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司担保额度 24,000 万元。在该担保额度范围内，北京我爱我家房地产经纪有限公司与浦发银行股份有限公司北京分行（上海浦东发展银行股份有限公司北京分行）签署借款合同，借款金额 24,000 万元，子公司华邦物业管理有限公司为上述借款提供连带责任保证担保及抵押担保。截止期末，实际承担的担保责任为 7,002.22 万元。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	6,620	0

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

适用 不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	风险特征	产品类型	金额	起始日期	终止日期	资金投向	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	事项概述及相关查询索引（如有）
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,600	2025年01月07日	2025年01月13日	其他	0.83	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,100	2025年01月07日	2025年01月21日	其他	0.73	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,200	2025年02月07日	2025年02月13日	其他	0.74	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,400	2025年02月07日	2025年02月27日	其他	0.86	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,200	2025年03月04日	2025年03月13日	其他	1.01	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,800	2025年03月04日	2025年03月28日	其他	1.52	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,500	2025年07月03日	2025年07月29日	其他	2.09	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025年08月04日	2025年08月13日	其他	0.68	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025年08月04日	2025年08月28日	其他	1.37	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025年09月02日	2025年09月10日	其他	0.73	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025年09月02日	2025年09月25日	其他	1.45	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025年10月10日	2025年10月11日	其他	0.17	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025年10月28日	2025年10月30日	其他	0.12	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025年11月04日	2025年11月13日	其他	0.55	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,800	2025年11月04日	2025年11月25日	其他	0.98	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,200	2025年12月02日	2025年12月29日	其他	0.9	已收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025年09月11日	2025年11月19日	其他	0.07	已收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025年10月24日	2025年11月19日	其他	3.42	已收回	
工商银行太原建设南路支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,500	2025年11月07日	2025年11月18日	其他	0.63	已收回	
交通银行桃北支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,100	2025年11月20日	2025年11月25日	其他	0.37	已收回	
中国建设银行股份有限公司上海肇嘉浜路支行	银行	低风险	非保本型理财产品	5,000	2025年01月03日	2025年01月14日	其他	1.49	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,500	2025年02月25日	2025年03月13日	其他	1.22	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025年03月19日	2025年04月11日	其他	1.18	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	4,000	2025年04月02日	2025年04月11日	其他	2.36	已收回	
招商银行股份有限公司	银行	低风险	非保本型	2,000	2025年04	2025年05	其他	1.79	已收回	

司上海徐汇滨江支行			理财产品		月 17 日	月 13 日				
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025 年 04 月 25 日	2025 年 05 月 13 日	其他	1.79	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,500	2025 年 05 月 21 日	2025 年 06 月 11 日	其他	1.76	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025 年 05 月 28 日	2025 年 06 月 11 日	其他	1.41	已收回	
中国建设银行股份有限公司上海肇嘉浜路支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,500	2025 年 06 月 17 日	2025 年 06 月 26 日	其他	0.92	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	5,000	2025 年 07 月 02 日	2025 年 07 月 11 日	其他	1.81	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,500	2025 年 07 月 22 日	2025 年 07 月 31 日	其他	0.47	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025 年 07 月 29 日	2025 年 07 月 31 日	其他	0.47	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	5,000	2025 年 08 月 05 日	2025 年 08 月 13 日	其他	1.37	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,500	2025 年 08 月 20 日	2025 年 08 月 21 日	其他	0.08	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	5,000	2025 年 09 月 02 日	2025 年 09 月 11 日	其他	1.52	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	3,000	2025 年 11 月 05 日	2025 年 11 月 13 日	其他	0.84	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	3,500	2025 年 12 月 05 日	2025 年 12 月 12 日	其他	0.87	已收回	
招商银行股份有限公司上海徐汇滨江支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,500	2025 年 12 月 19 日	2025 年 12 月 26 日	其他	0.42	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,400	2025 年 04 月 02 日	2025 年 04 月 11 日	其他	1.18	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025 年 04 月 02 日	2025 年 04 月 28 日	其他	1.69	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025 年 05 月 07 日	2025 年 05 月 14 日	其他	0.67	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,400	2025 年 05 月 07 日	2025 年 05 月 27 日	其他	0.94	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025 年 06 月 04 日	2025 年 06 月 11 日	其他	0.03	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,000	2025 年 06 月 04 日	2025 年 06 月 27 日	其他	0.07	已收回	
中国工商银行高楼门支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2025 年 07 月 02 日	2025 年 07 月 11 日	其他	2.78	已收回	
中国建设银行股份有限公司	银行	低风险	非保本型理财产品	300	2022 年 10 月 19 日		其他	0	尚未收回	
中国建设银行股份有限公司	银行	低风险	非保本型理财产品	1,000	2024 年 04 月 16 日		其他	0	尚未收回	
中国建设银行股份有限公司	银行	低风险	非保本型理财产品	300	2024 年 09 月 02 日		其他	0	尚未收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	200	2025 年 10 月 28 日		其他	0	尚未收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	200	2025 年 10 月 28 日		其他	0	尚未收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	400	2025 年 12 月 03 日		其他	0	尚未收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	500	2025 年 12 月 23 日		其他	0	尚未收回	
招商银行兴华街支行	银行	低风险	非保本型理财产品	1,100	2025 年 11 月 28 日	2026 年 02 月 28 日	其他	0	尚未收回	

工商银行太原建设南路支行	银行	低风险	非保本型理财产品	238	2025 年 12 月 26 日		其他	0	尚未收回	
工商银行太原建设南路支行	银行	低风险	非保本型理财产品	382	2025 年 12 月 31 日		其他	0	尚未收回	
交通银行桃北支行	银行	低风险	非保本型理财产品	2,200	2025 年 12 月 23 日		其他	0	尚未收回	
合计				98,520	--	--	--	48.35	--	--

## (2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 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

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	100,228,457	4.26%				-83,163,800	-83,163,800	17,064,657	0.72%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	100,228,457	4.26%				-83,163,800	-83,163,800	17,064,657	0.72%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	100,228,457	4.26%				-83,163,800	-83,163,800	17,064,657	0.72%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,255,272,394	95.74%				83,163,800	83,163,800	2,338,436,194	99.28%
1、人民币普通股	2,255,272,394	95.74%				83,163,800	83,163,800	2,338,436,194	99.28%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,355,500,851	100.00%				0	0	2,355,500,851	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内，中国结算深圳分公司按规定对已离任董事、监事、高管所持股份增加或解除限售，从而导致公司有限售条件股份合计增加 1,900 股，无限售条件股份相应减少 1,900 股；根据部分高级管理人员持股变动等情况，中国结算深圳分公司按规定对其本年度可转让股份额度进行调整，从而导致公司有限售条件股份减少 665,700 股，无限售条件股份相应增加 665,700 股；根据部分董事、高级管理人员股份变动过户登记情况，导致公司有限售条件股份减少 82,500,000 股，无限售条件股份增加 82,500,000 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

上海市浦东新区人民法院于 2025 年 11 月 8 日 10 时至 11 月 9 日 10 时止（延时除外）在“淘宝网”司法拍卖网络平台上对谢勇先生持有的 115,000,000 股公司股份进行司法拍卖，上述股份于 2025 年 11 月 18 日完成过户登记手续，具体情况详见公司于 2025 年 8 月 22 日、11 月 11 日、11 月 20 日在指定信息披露媒体巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登

的《关于实际控制人部分股份司法拍卖完成过户并解除冻结暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2025-051 号）以及 2025-030 号、2025-050 号等拍卖、过户及权益变动等相关公告。

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谢勇	97,500,000	0	82,500,000	15,000,000	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
高晓辉	2,699,780	0	665,700	2,034,080	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
代文娟	21,102	0	0	21,102	高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对公司董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
许娜	6,825	2,275	0	9,100	离任监事锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
董丽丽	750		375	375	离任高管锁定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司根据相关规定对离任董事、监事和高管所持股份增加或解除限售。
合计	100,228,457	2,275	83,166,075	17,064,657	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	81,910	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	69,075	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	境内非国有法人	17.45%	411,028,689	0	0	411,028,689	质押	238,000,000
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	境内非国有法人	7.43%	175,073,202	0	0	175,073,202	不适用	0
北京元程序资产管理有限公司—元程序九州合创私募证券投资基金	其他	4.88%	115,000,000	+115,000,000	0	115,000,000	不适用	0
天津海立方舟投资管理有限公司	境内非国有法人	3.10%	73,033,706	0	0	73,033,706	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	其他	0.94%	22,057,300	22,057,300	0	22,057,300	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.80%	18,925,548	-49,276,090	0	18,925,548	不适用	0
谢勇	境内自然人	0.64%	15,000,000	-115,000,000	15,000,000	0	不适用	0
玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元科新 243 号私募证券投资基金	其他	0.62%	14,548,800	-11,000,000	0	14,548,800	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.60%	14,081,180	+1,105,800	0	14,081,180	不适用	0
达孜时潮投资管理有限公司	境内非国有法人	0.51%	12,000,000	-1,000,000	0	12,000,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	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，不属于一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
西藏太和先机投资管理有限公司	411,028,689	人民币普通股	411,028,689
天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）	175,073,202	人民币普通股	175,073,202
北京元程序资产管理有限公司一元程序九州合创私募证券投资基金	115,000,000	人民币普通股	115,000,000
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
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互联网混合型证券投资基金	22,057,300	人民币普通股	22,057,300
香港中央结算有限公司	18,925,548	人民币普通股	18,925,548
玄元私募基金投资管理（广东）有限公司—玄元科新 243 号私募证券投资基金	14,548,800	人民币普通股	14,548,800
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	14,081,180	人民币普通股	14,081,180
达孜时潮投资管理有限公司	12,000,000	人民币普通股	12,000,000
陈嘉华	11,882,328	人民币普通股	11,882,328
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间不存在关联关系，不属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东通过信用担保证券账户持有公司股票情况为：北京元程序资产管理有限公司—一元程序九州合创私募证券投资基金通过信用账户持有公司股票 110,000,000 股，通过普通证券账户持有 5,000,000 股，其合计持有公司股票 115,000,000 股。陈嘉华通过信用账户持有公司股票 11,882,328 股，通过普通证券账户持有 0 股，其合计持有公司股票 11,882,328 股。		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
西藏太和先机投资管理有限公司	谢勇	2014 年 09 月 03 日	91540195396974863F	资产管理、投资管理
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

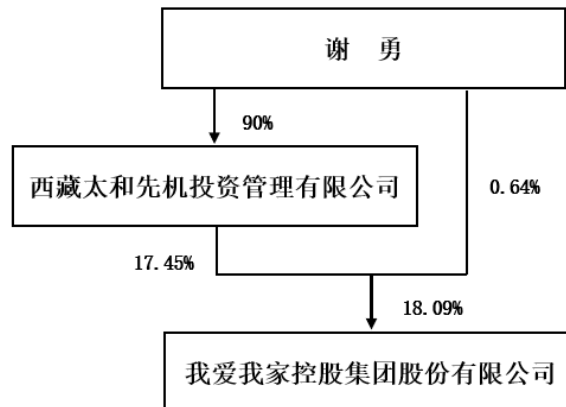
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
谢勇	本人	中国	是
主要职业及职务	谢勇先生现主要担任我爱我家董事长、总裁，西藏太和先机投资管理有限公司执行董事兼总经理，太和先机资产管理有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，未控股其它境内外上市公司。		

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 19 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字(2026)1600138 号
注册会计师姓名	武兆龙、张莉

审计报告正文

#### 我爱我家控股集团股份有限公司全体股东：

##### 一、审计意见

我们审计了我我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“我爱我家”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了我爱我家公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

##### 二、形成审计意见的基础

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

##### 三、关键审计事项

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

###### （一）商誉减值测试

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
如合并财务报表附注“七、18 商誉”所示，截止 2025 年 12 月 31 日，我爱我家合并财务报表中商誉的账面价值为 44.61 亿元，根据企业会计准则的规定，管理层需要每年对商誉进行减值测试，以确定是否需要确认减值损失。管理层通过比较分析被分摊商誉的相关资产组的可回收金额	了解和评价与商誉减值评估相关的关键内部控制；评价管理层对商誉所在资产组或资产组组合的认定，了解各资产组或资产组组合的历史业绩情况及发展规划，以及宏观经济和所属行业的发展趋势；与我爱我家管理层讨论商誉减值测试过程中所使用的方法、关键假设、关键参数等；评价管理层委聘的外部评估机构的独立性、胜任能力、专业素质和客观性；

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
与该资产组及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试，资产组的可回收金额按照资产组的预计未来现金流量以 5 年期的财务预测为基础来确认。预测可回收金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要作出重大判断和假设，特别对于未来收入增长率、成本费用率、折现率等。由于商誉金额重大，且管理层需要作出重大判断，我们将重要商誉的减值确定为关键审计事项。	复核评估机构出具的关于以商誉减值测试为目的的评估报告，特别是关键参数的选取方法和依据的合理性； 评价估值方法及估值模型中采用的关键假设；评价测试所引用参数的合理性，包括预计未来现金流量现值的增长率、收入增长率、成本费用率、折现率等及其确定依据等信息； 复核商誉减值测试的计算过程；评价商誉减值测试的影响；对预计未来现金流量的关键参数进行敏感性分析，评价关键参数的变化对减值结果的影响以及考虑对关键参数的选择是否存在管理层偏向的迹象； 7. 评价商誉的减值及所采用的关键假设披露是否充分；

### (二) 收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
2025 年度，我爱我家累计实现营业收入 104.80 亿元，主要由以下业务构成：新房业务、经纪业务、资产管理业务，上述几类业务，因收入规模较大，对财务报表影响重大，我们将其认定为关键审计事项。	针对我爱我家的业务系统及财务系统，我们执行恰当的信息系统审计程序； 针对上述收入与成本类型，我们通过与管理层的访谈，了解公司的收入确认政策，执行了收入确认的流程了解、穿行测试，并对收入确认关键控制环节进行了控制测试，我们选取了我爱我家各类型的相关业务合同，对主要合同条款进行分析，根据判断结果与收入明细表进行核对，检查合同金额、客户名称、收入确认金额是否相符； 对业务明细进行抽样，获取业务系统 ERP 和 AMS 系统业务数据、原始合同、发票、佣金收据、银行流水单等各类原始资料并复核； 我们对于全年收入发生额执行实质性分析程序，与上年同期进行比较，结合市场变动，分析波动原因的合理性等。

### (三) 租赁准则影响

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
截止 2025 年 12 月 31 日，使用权资产账面价值为 49.73 亿元，一年内到期非流动负债-租赁负债 61.55 亿元，租赁负债账面价值为 23.39 亿元。使用权资产和租赁负债的确认和计量对合并财务报表具有重大影响，我们将其认定为关键审计事项。	1. 通过访谈管理层了解我爱我家关于租赁准则的运用，评价其执行租赁准则是否符合《企业会计准则》相关规定； 2. 检查我爱我家制定的使用权资产、租赁负债的确认和计量政策是否符合相关会计准则的规定，复核和评价管理层关于租赁负债折现率的选择是否恰当； 3. 获取所有租赁或包含租赁合同汇总表，对租赁合同进行检查，判断我爱我家对“租赁”的识别是否恰当； 4. 结合对租赁合同的审查，检查使用权资产和租赁负债的初始确认、使用权资产折旧的计提、租赁负债利息的确认、租赁变更等后续计量方面是否符合准则要求； 5. 选取样本检查租赁期和支付计划，检查当年租金支付的原始单据，根据新租赁准则要求对租赁核算进行重新计算。

## 四、其他信息

我爱我家管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督我爱我家的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：我爱我家控股集团股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,158,589,041.54	3,237,829,500.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	76,402,719.54	316,815,184.50
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	289,221,647.13	504,264,323.53
应收款项融资	199,966.11	561,000.00
预付款项	786,799,267.06	1,095,462,791.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	854,732,559.49	1,117,664,617.90
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	428,517,475.87	216,542,142.32
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	3,090,127,391.17	3,908,172,945.60
其他流动资产	298,438,476.52	303,307,667.98
流动资产合计	8,983,028,544.43	10,700,620,174.45

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	49,415,109.96	5,402,792.04
长期股权投资	100,239,023.32	97,303,351.09
其他权益工具投资	204,767,200.00	159,851,798.52
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,800,588,076.30	2,865,227,504.00
固定资产	756,584,217.18	815,720,006.05
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	4,972,895,646.30	8,717,406,848.01
无形资产	1,286,656,048.83	1,249,652,903.24
其中：数据资源		
开发支出	37,013,861.44	95,575,200.79
其中：数据资源		
商誉	4,460,706,534.32	4,460,706,534.32
长期待摊费用	409,025,769.35	475,954,682.09
递延所得税资产	584,267,696.74	593,163,506.57
其他非流动资产	5,798,467.44	0.00
非流动资产合计	15,667,957,651.18	19,535,965,126.72
资产总计	24,650,986,195.61	30,236,585,301.17
流动负债：		
短期借款	1,552,823,730.14	1,177,020,749.15
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	48,336,000.00	55,081,000.00
应付账款	243,053,673.17	337,397,745.46
预收款项	369,905,639.76	636,934,113.95
合同负债	404,628,079.53	508,808,720.96
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	336,028,322.66	420,316,162.00
应交税费	306,775,900.88	626,805,013.77
其他应付款	1,929,435,491.11	1,949,033,644.87
其中：应付利息		

应付股利	218,184.07	218,184.07
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,845,772,905.06	9,360,492,622.16
其他流动负债	23,157,725.89	34,155,178.09
流动负债合计	12,059,917,468.20	15,106,044,950.41
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	276,176,645.39	866,437,230.69
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,339,334,597.81	4,159,661,626.59
长期应付款	502,223.24	502,014.39
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	655,983,763.76	660,742,081.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,271,997,230.20	5,687,342,952.72
负债合计	15,331,914,698.40	20,793,387,903.13
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,296,157,506.42	5,296,157,506.42
减：库存股		
其他综合收益	332,857,030.45	334,921,661.14
专项储备		
盈余公积	134,283,851.49	133,957,086.52
一般风险准备		
未分配利润	1,158,361,769.95	1,265,448,204.55
归属于母公司所有者权益合计	9,277,161,009.31	9,385,985,309.63
少数股东权益	41,910,487.90	57,212,088.41
所有者权益合计	9,319,071,497.21	9,443,197,398.04
负债和所有者权益总计	24,650,986,195.61	30,236,585,301.17

法定代表人：谢勇      主管会计工作负责人：张海琼      会计机构负责人：张海琼

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	53,039,021.45	35,255,156.00

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		551,324.25
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,905,171,036.66	1,593,465,802.59
其中：应收利息		
应收股利	56,000,000.00	56,000,000.00
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,958,210,058.11	1,629,272,282.84
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,789,782,819.95	7,789,752,819.95
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	677,912,400.00	676,652,400.00
固定资产	51,702,980.62	57,869,770.61
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,479,493.85	4,264,427.94
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	214,589.53	444,939.70
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,523,092,283.95	8,528,984,358.20
资产总计	10,481,302,342.06	10,158,256,641.04
流动负债：		
短期借款	173,198,749.58	80,139,333.33
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	53,000.00	3,772,809.85
预收款项	1,800,049.81	1,328,723.02
合同负债		
应付职工薪酬	2,481,492.46	2,481,700.76
应交税费	4,473,342.35	4,610,866.80
其他应付款	1,088,247,661.35	759,157,407.67
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	32,247,008.19	97,761,346.88
其他流动负债		
流动负债合计	1,302,501,303.74	949,252,188.31
非流动负债：		
长期借款	184,465,000.00	216,415,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	245,177,672.44	236,570,082.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	429,642,672.44	452,985,082.84
负债合计	1,732,143,976.18	1,402,237,271.15
所有者权益：		
股本	2,355,500,851.00	2,355,500,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,847,629,350.90	5,847,629,350.90
减：库存股		
其他综合收益	-1,957,754.83	-1,957,754.83
专项储备		
盈余公积	122,453,015.82	122,126,250.85
未分配利润	425,532,902.99	432,720,671.97
所有者权益合计	8,749,158,365.88	8,756,019,369.89
负债和所有者权益总计	10,481,302,342.06	10,158,256,641.04

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	10,479,653,770.79	12,536,094,465.65
其中：营业收入	10,479,653,770.79	12,536,094,465.65
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,598,381,033.47	13,694,979,434.75
其中：营业成本	9,511,995,865.88	11,310,764,105.38
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	49,919,857.36	58,570,356.32
销售费用	573,896,016.45	622,019,476.16
管理费用	928,493,838.20	977,414,070.67
研发费用	89,427,711.52	95,059,225.81
财务费用	444,647,744.06	631,152,200.41
其中：利息费用	572,140,871.56	826,808,068.31
利息收入	169,045,071.08	236,483,326.44
加：其他收益	37,951,410.96	36,985,633.48
投资收益（损失以“-”号填列）	5,599,896.02	105,983,868.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,935,672.23	2,894,278.08
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-94,087,818.68	-41,675,044.13
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-81,144,540.41	-114,011,649.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-14,089.80	1,353,216.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,165,027,314.32	1,310,850,721.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-85,395,090.27	140,601,777.43
加：营业外收入	50,770,931.49	19,951,876.29
减：营业外支出	24,496,327.26	35,343,907.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-59,120,486.04	125,209,746.49
减：所得税费用	30,859,582.13	55,176,581.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,980,068.17	70,033,165.08
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-89,980,068.17	70,033,165.08
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-96,631,015.97	73,412,261.43

2. 少数股东损益	6,650,947.80	-3,379,096.35
六、其他综合收益的税后净额	-1,487,818.59	62,565,927.01
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,487,818.59	8,081,693.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-1,938,300.00	-4,804,471.75
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	-1,938,300.00	-4,804,471.75
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	450,481.41	12,886,165.56
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他	450,481.41	12,886,165.56
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		54,484,233.20
七、综合收益总额	-91,467,886.76	132,599,092.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	-98,118,834.56	81,493,955.24
归属于少数股东的综合收益总额	6,650,947.80	51,105,136.85
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.041	0.0312
（二）稀释每股收益	-0.041	0.0312

法定代表人：谢勇

主管会计工作负责人：张海琼

会计机构负责人：张海琼

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	32,835,493.41	33,305,575.82
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	4,562,302.83	4,449,933.15
销售费用		
管理费用	12,613,113.74	15,096,782.76
研发费用		
财务费用	18,931,731.22	17,617,054.07
其中：利息费用	17,326,496.62	25,174,509.89
利息收入	16,099.10	7,572,390.99
加：其他收益	121,011.68	17,854,577.05
投资收益（损失以“-”号填列）	7,794.80	363,970.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,260,000.00	1,910,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-124,927.03	151,469.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	243,200.00	0.00

资产处置收益（损失以“-”号填列）	-10,480.37	17,693,088.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,775,055.30	34,115,110.79
加：营业外收入	13,650,294.55	8,400.00
减：营业外支出		7,184.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,875,239.25	34,116,325.87
减：所得税费用	8,607,589.60	7,472,587.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,267,649.65	26,643,738.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,267,649.65	26,643,738.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	3,267,649.65	26,643,738.09
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	10,713,511,573.08	12,491,319,343.60
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,031,712,385.04	4,699,715,102.51
经营活动现金流入小计	14,745,223,958.12	17,191,034,446.11
购买商品、接受劳务支付的现金	1,368,454,924.79	1,432,726,376.04
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,374,836,251.93	5,368,744,333.03
支付的各项税费	454,690,567.21	523,583,026.25
支付其他与经营活动有关的现金	4,242,506,577.78	5,380,436,139.82
经营活动现金流出小计	11,440,488,321.71	12,705,489,875.14
经营活动产生的现金流量净额	3,304,735,636.41	4,485,544,570.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,251,250,465.99	1,044,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,532,982.39	1,021,037.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,301,279,315.23	9,024,436,593.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	269,600,000.00	169,906,567.90
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流入小计	9,823,662,763.61	10,239,364,198.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	258,610,039.24	386,164,707.34
投资支付的现金	1,317,952,982.43	1,031,000,000.00
质押贷款净增加额	0.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流出小计	1,576,563,021.67	1,417,164,707.34
投资活动产生的现金流量净额	8,247,099,741.94	8,822,199,490.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	259,937.55	472,626.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	259,937.55	472,626.46
取得借款收到的现金	1,825,867,454.08	1,716,075,709.62
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,826,127,391.63	1,716,548,336.08
偿还债务支付的现金	1,665,040,251.40	1,991,848,866.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,798,659.86	125,336,179.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	22,212,485.86	6,860,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,684,461,540.43	13,281,687,965.22
筹资活动现金流出小计	13,478,300,451.69	15,398,873,011.49
筹资活动产生的现金流量净额	-11,652,173,060.06	-13,682,324,675.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-100,337,681.71	-374,580,613.74
加：期初现金及现金等价物余额	2,900,006,155.94	3,274,586,769.68
六、期末现金及现金等价物余额	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	35,528,965.40	36,731,753.76
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,534,793,798.96	1,317,513,256.88
经营活动现金流入小计	1,570,322,764.36	1,354,245,010.64
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	895,269.23	1,123,727.21
支付的各项税费	6,149,254.93	6,468,938.66

支付其他与经营活动有关的现金	1,512,008,709.07	1,381,115,206.70
经营活动现金流出小计	1,519,053,233.23	1,388,707,872.57
经营活动产生的现金流量净额	51,269,531.13	-34,462,861.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	33,000,000.00	143,981,500.00
取得投资收益收到的现金	7,794.80	111,227,949.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	65.00	38,780,593.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	33,007,859.80	293,990,043.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	0.00
投资支付的现金	33,030,000.00	143,981,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	33,030,000.00	143,981,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-22,140.20	150,008,543.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	172,999,999.57	180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	172,999,999.57	180,000,000.00
偿还债务支付的现金	177,330,000.00	242,930,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	27,530,072.28	25,393,564.07
支付其他与筹资活动有关的现金	34,603,452.77	0.00
筹资活动现金流出小计	239,463,525.05	268,323,564.07
筹资活动产生的现金流量净额	-66,463,525.48	-88,323,564.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-15,216,134.55	27,222,117.27
加：期初现金及现金等价物余额	35,255,156.00	8,033,038.73
六、期末现金及现金等价物余额	20,039,021.45	35,255,156.00

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42		334,921,661.14	0.00	133,957,086.52	0.00	1,265,448,204.55	0.00	9,385,985,309.63	57,212,088.41	9,443,197,398.04
加：会计政策变更							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42		334,921,661.14	0.00	133,957,086.52	0.00	1,265,448,204.55	0.00	9,385,985,309.63	57,212,088.41	9,443,197,398.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-2,064,630.69	0.00	326,764.97	0.00	-107,086,434.60	0.00	-108,824,300.32	-15,301,600.51	-124,125,900.83
（一）综合收益总额							-1,487,818.59	0.00	0.00	0.00	-96,631,015.97	0.00	-98,118,834.56	6,650,947.80	-91,467,886.76
（二）所有者投入和减少资本								0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		259,937.55	259,937.55
1. 所有者投入的普通股								0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		259,937.55	259,937.55
2. 其他权益工具持有者投入资本							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
4. 其他							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
（三）利润分配							0.00	0.00	326,764.97	0.00	-10,455,418.63	0.00	-10,128,653.66	-22,212,485.86	-32,341,139.52
1. 提取盈余公积							0.00	0.00	326,764.97	0.00	-326,764.97	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配							0.00	0.00	0.00	0.00	-10,128,653.66	0.00	-10,128,653.66	-22,212,485.86	-32,341,139.52
4. 其他							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转							593,201.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	593,201.48	0.00	593,201.48

1. 资本公积转增资本（或股本）						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益						593,201.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	593,201.48	0.00	593,201.48
6. 其他						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他						-1,170,013.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,170,013.58	0.00	-1,170,013.58
四、本期期末余额	2,355,500,851.00				5,296,157,506.42	332,857,030.45	0.00	134,283,851.49	0.00	1,158,361,769.95	0.00	9,277,161,009.31	41,910,487.90	9,319,071,497.21

上期金额

单位：元

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,462,734,918.08	0.00	326,839,967.33	0.00	131,292,712.71	0.00	1,194,700,316.93	0.00	9,471,068,766.05	85,572,624.58	9,556,641,390.63
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,462,734,918.08	0.00	326,839,967.33	0.00	131,292,712.71	0.00	1,194,700,316.93	0.00	9,471,068,766.05	85,572,624.58	9,556,641,390.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-166,577,411.66	0.00	8,081,693.81	0.00	2,664,373.81	0.00	70,747,887.62	0.00	-85,083,456.42	-	-113,443,992.59
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,081,693.81	0.00	0.00	0.00	73,412,261.43	0.00	81,493,955.24	51,105,136.85	132,599,092.09
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	8,851,575.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,851,575.38	-	-62,118,335.70
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-70,969,911.08
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,969,911.08	0.00

3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,257,876.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,257,876.83	0.00	-44,257,876.83
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	53,109,452.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53,109,452.21	0.00	53,109,452.21
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,664,373.81	0.00	-2,664,373.81	0.00	0.00	-8,495,761.94	-8,495,761.94
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,664,373.81	0.00	-2,664,373.81	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,495,761.94	-8,495,761.94
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-175,428,987.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-175,428,987.04	0.00	-175,428,987.04
四、本期期末余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,296,157,506.42	0.00	334,921,661.14	0.00	133,957,086.52	0.00	1,265,448,204.55	0.00	9,385,985,309.63	57,212,088.41	9,443,197,398.04

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	0.00	0.00	0.00	5,847,629,350.90	0.00	-1,957,754.83	0.00	122,126,250.85	432,720,671.97		8,756,019,369.89

加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,847,629,350.90	0.00	-1,957,754.83	0.00	122,126,250.85	432,720,671.97		8,756,019,369.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	326,764.97	-7,187,768.98		-6,861,004.01
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,267,649.65		3,267,649.65
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	326,764.97	-10,455,418.63		-10,128,653.66
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	326,764.97	-326,764.97		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,128,653.66		-10,128,653.66
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
四、本期期末余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,847,629,350.90	0.00	-1,957,754.83	0.00	122,453,015.82	425,532,902.99		8,749,158,365.88

上期金额

单位：元

项目	2024 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	0.00	0.00	0.00	5,838,777,775.52	0.00	-1,957,754.83	0.00	119,461,877.04	408,741,307.69		8,720,524,056.42
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,838,777,775.52	0.00	-1,957,754.83	0.00	119,461,877.04	408,741,307.69		8,720,524,056.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	8,851,575.38	0.00	0.00	0.00	2,664,373.81	23,979,364.28		35,495,313.47
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26,643,738.09		26,643,738.09
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	8,851,575.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		8,851,575.38
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,257,876.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-44,257,876.83
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	53,109,452.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		53,109,452.21
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,664,373.81	-2,664,373.81		0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,664,373.81	-2,664,373.81		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
四、本期期末余额	2,355,500,851.00	0.00	0.00	0.00	5,847,629,350.90	0.00	-1,957,754.83	0.00	122,126,250.85	432,720,671.97		8,756,019,369.89

### 三、公司基本情况

#### 1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

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

本公司注册地为云南省昆明市，组织形式为股份有限公司，总部地址为北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼。

#### 2. 本公司的业务性质和主要经营活动

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

#### 3. 本公司的母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司 17.45%的股权；太和先机的实际控制人谢勇持有本公司 0.64%的股权，谢勇合计控制本公司 18.09%的股权。

#### 4. 本公司股权变化情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. 本公司财务报告的批准

本财务报告于 2026 年 4 月 19 日经本公司第十一届董事会第十五次会议暨 2025 年度董事会审议后批准报出。

## 6. 本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百货大楼投资控股有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路1号	谢勇	商务服务业	60,000.00	100.00	100.00	91530100MA6N26QB19
我爱我家资产管理有限公司	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1606房	谢勇	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCKX66
我爱我家数据服务有限公司	全资子公司	有限责任	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1605房	谢勇	软件和信息技术服务业	5,000.00	100.00	100.00	91430100MA4QTCJ0XR
上海公信融资担保有限公司	全资子公司	有限责任	上海市长宁区延安西路570号4楼	肖洋	其他金融业	10,000.00	100.00	100.00	91310000574124635F
Kirin Hong Kong Investment Inc	全资子公司	有限责任	OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British	谢勇	投资公司	5.00 (美元)	100.00	100.00	/
我爱我家云数据有限公司	全资子公司	有限责任	北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)4层401	谢勇	互联网和相关服务	5,000.00	100.00	100.00	91110105MA02ABNMXD
上海相寓企业集团有限公司	全资子公司	有限责任	上海市静安区华康路118号	杨春雨	商务服务业	25,000.00	100.00	100.00	91310106MABQC8200Y

上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 19 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 1 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 102 家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属 23 家子公司。

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

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

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

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

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

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

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

股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

### （2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、17 “长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

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

## 9、现金及现金等价物的确定标准

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

## 10、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额

与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

## 11、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

#### ①以摊余成本计量的金融资产

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

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

## ②其他金融负债

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

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

#### （4）金融负债的终止确认

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

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

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

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

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### （7）权益工具

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

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

## 12、金融资产减值

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

### （1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

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

#### (5) 按组合评估预期信用风险损失的方法

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

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

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

### 13、应收款项融资

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

## 14、合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、11“金融工具”。

## 15、存货

### （1）存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本集团开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出存货时通常按先进先出法计价。

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 16、持有待售资产

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

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

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

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

## 17、长期股权投资

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

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

### （1）投资成本的确定

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

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

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

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

## （2）后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资

单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

### ③ 收购少数股权

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

### ④ 处置长期股权投资

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位

直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

### （1）投资性房地产的确认

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

### （2）投资性房地产初始计量

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

### （3）投资性房地产的后续计量

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

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

②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本集团聘请具有相关资质的中介机构，对本集团投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本集团投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定期报告中进行相应调整。公司营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务部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本集团对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：以投资性房地产在公开市场上进行交易，且将按现有用途继续使用下去为假设前提；国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等没有发生重大变化；无其它不可抗力及不可预见因素造成对企业重大确定因素的影响。

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

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

#### （4）投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注五、25“长期资产减值”。

#### （5）投资性房地产的转换

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

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

## 19、固定资产

### （1）确认条件

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

### （2）折旧方法

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

## 20、在建工程

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

## 21、借款费用

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

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

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

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

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

## 22、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注五、35“租赁”。

## 23、无形资产

### （1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

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

## (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 25、长期待摊费用

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

## 26、合同负债

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

## 27、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

### （2）离职后福利的会计处理方法

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

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

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 28、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注五、35“租赁”。

### 29、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

### 30、股份支付

#### （1）股份支付的会计处理方法

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

##### ①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行

权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

#### ②以现金结算的股份支付

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

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

#### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

#### (3) 涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

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

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

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

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

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

### 31、优先股、永续债等其他金融工具

#### （1）永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

#### （2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注 五、21“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

### 32、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

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

#### （1）商品销售收入

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

#### （2）房地产销售收入

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

#### （3）提供劳务收入

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

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

#### ①房地产经纪业务

##### A、二手房买卖业务

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

##### B、二手房租赁业务

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

#### ②新房业务

##### A、代理销售业务

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

##### B、分销业务

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

##### C、电商业务

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

#### ③资产管理业务

##### A、分散式房屋管理

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

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

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

#### B、整栋式公寓管理

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

金融类业务形成的劳务收入具体的收入分类和确认标准如下：

##### ①引荐类服务

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

##### ②贷款过程服务

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

##### ③居间服务

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

##### ④资金类业务

本集团与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人或企业发放贷款。获得的信托收益及收取的服务费在整个借款期分期确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

### 33、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补

助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助项目的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

取得政策性优惠贷款贴息，按以下方式进行会计处理：

财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 34、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

#### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

#### （4）所得税的抵销

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

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

### 35、租赁

#### （1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

##### ①初始计量

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

##### ②后续计量

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

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生

变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

### ③短期租赁和低价值资产租赁

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

## （2）作为出租方租赁的会计处理方法

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

### ①经营租赁

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

### ②融资租赁

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

本集团作为承租人：

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

本集团作为出租人：

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

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

### 36、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

#### （1）收入确认

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

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

#### （2）租赁

##### ①租赁的识别

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

### ② 租赁的分类

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

### ③ 租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

## （3）金融资产减值

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

## （4）存货跌价准备

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

## （5）金融工具公允价值

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

## （6）长期资产减值准备

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

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

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

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

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

#### （7）折旧和摊销

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

#### （8）开发支出

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

#### （9）递延所得税资产

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

#### （10）所得税

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

### (11) 公允价值计量

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

## 37、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

### 2、税收优惠

#### (1) 企业所得税优惠

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

②本公司下属上海蝉觉网络科技有限公司于 2025 年 12 月取得编号 GR202531003777 的高新技术企业证书，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税，有效期为三年。2025 年上海蝉觉网络科技有限公司已取得高新技术企业资格，2025 年至 2027 年期间享受高新技术企业 15% 优惠税率。

### （2）增值税税收优惠

满足条件的子公司适用：《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）和《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）相继发布，延续小规模纳税人增值税减免政策（执行期限 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日），该公告明确表明对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对于增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

### （3）其他税税收优惠

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,548,220.93	6,170,284.95
银行存款	2,788,323,157.41	2,890,889,564.27
其他货币资金	365,717,663.20	340,769,651.42
合计	3,158,589,041.54	3,237,829,500.64
其中：存放在境外的款项总额	3,068,164.72	11,313,993.27

其他说明：

受限制的货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
其他货币资金	293,208,993.43	304,602,859.93	住房租赁风险防控金等专项用途资金
其他货币资金	19,494,418.64	22,156,686.57	银行承兑汇票保证金
其他货币资金	2,982,911.64	2,433,789.97	业务及司法冻结

项目	年末余额	年初余额	受限制的原因
其他货币资金	4,264,271.33	4,514,900.00	商业预付卡存管保证金
其他货币资金	38,957,926.78	4,066,117.61	按揭保证金及其他业务保证金
其他货币资金	12,045.49	48,990.62	其他
<b>合计</b>	<b>358,920,567.31</b>	<b>337,823,344.70</b>	

## 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	76,402,719.54	316,815,184.50
其中：		
权益工具投资	9,321,014.84	294,060,844.07
衍生金融资产		
理财产品	67,081,704.70	22,754,340.43
其中：		
合计	76,402,719.54	316,815,184.50

## 3、应收账款

### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	248,946,160.06	468,159,373.09
1 至 2 年	71,711,744.25	38,350,024.06
2 至 3 年	21,168,058.98	63,401,357.56
3 年以上	566,584,719.69	527,324,224.73
3 至 4 年	58,087,968.43	86,497,770.09
4 至 5 年	78,424,915.28	60,005,026.22
5 年以上	430,071,835.98	380,821,428.42
合计	908,410,682.98	1,097,234,979.44

### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	393,680,675.21	43.34%	380,888,472.75	96.75%	12,792,202.46	369,685,348.05	33.69%	355,318,286.51	96.11%	14,367,061.54
其中：										
应收业务往来款	393,680,675.21	43.34%	380,888,472.75	96.75%	12,792,202.46	369,685,348.05	33.69%	355,318,286.51	96.11%	14,367,061.54
按组合计提坏账准备的应收账款	514,730,007.77	56.66%	238,300,563.10	46.30%	276,429,444.67	727,549,631.39	66.31%	237,652,369.40	32.66%	489,897,261.99
其中：										

账龄组合	514,730,007.77	56.66%	238,300,563.10	46.30%	276,429,444.67	727,549,631.39	66.31%	237,652,369.40	32.66%	489,897,261.99
合计	908,410,682.98	100.00%	619,189,035.85		289,221,647.13	1,097,234,979.44	100.00%	592,970,655.91		504,264,323.53

按单项计提坏账准备：应收业务往来款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收业务往来款	369,685,348.05	355,318,286.51	393,680,675.21	380,888,472.75	96.75%	单项分析计提
合计	369,685,348.05	355,318,286.51	393,680,675.21	380,888,472.75		

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
一年以内	219,316,843.44	6,978,240.51	3.18%
一至二年	53,380,099.16	7,293,769.51	13.66%
二至三年	8,476,106.42	3,983,956.79	47.00%
三至四年	22,366,652.39	15,688,981.15	70.14%
四至五年	25,263,869.02	18,429,177.80	72.95%
五年以上	185,926,437.34	185,926,437.34	100.00%
合计	514,730,007.77	238,300,563.10	

确定该组合依据的说明：

本公司根据应收账款的账龄、款项性质、信用风险敞口、历史回款情况等信息为基础，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。对于应收账款，本公司判断账龄为其信用风险主要影响因素，因此，本公司以账龄组合为基础评估其预期信用损失。并考虑预期信用损失计量方法应反映的要素，参考历史信用损失经验，编制应收账款账龄与违约损失率对照表，并以此计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

 适用  不适用

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款坏账准备	592,970,655.91	41,721,297.60		15,502,917.66		619,189,035.85
合计	592,970,655.91	41,721,297.60		15,502,917.66		619,189,035.85

### (4) 本年实际核销的应收账款

项目	核销余额
实际核销的应收账款	15,502,917.66
合计	15,502,917.66

### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 104,795,555.66 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 11.54%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 69,915,689.42 元。

## 4、应收款项融资

### (1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	199,966.11	561,000.00
合计	199,966.11	561,000.00

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	854,732,559.49	1,117,664,617.90
合计	854,732,559.49	1,117,664,617.90

### (1) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	280,973,318.75	348,658,305.08
应收股权处置对价款	191,921,600.00	279,260,100.00
相寓业务监管押金		116,886,789.58
项目融资款	340,978,807.00	340,978,807.00
日常往来款	116,003,431.71	126,378,676.97
备用金及员工公务借支款项	37,651,819.08	15,416,585.33
信保基金	9,033,731.00	8,883,731.00
合计	976,562,707.54	1,236,462,994.96

#### 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	154,396,835.52	465,897,929.09
1 至 2 年	217,316,002.75	133,081,799.95
2 至 3 年	57,012,890.40	88,838,362.90
3 年以上	547,836,978.87	548,644,903.02
3 至 4 年	13,182,727.72	113,390,069.52

4 至 5 年	101,363,935.18	11,245,315.48
5 年以上	433,290,315.97	424,009,518.02
合计	976,562,707.54	1,236,462,994.96

### 3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额				期初余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	976,562,707.54	100.00%	121,830,148.05		854,732,559.49	1,236,462,994.96	100.00%	118,798,377.06		1,117,664,617.90
其中：										
押金及保证金	280,973,318.75	28.77%	58,174,355.07	20.70%	222,798,963.68	348,658,305.08	28.20%	50,688,896.70	14.54%	297,969,408.38
相寓业务监管押金						116,886,789.58	9.45%			116,886,789.58
应收股权处置对价款	191,921,600.00	19.65%	9,596,080.00	5.00%	182,325,520.00	279,260,100.00	22.59%	13,963,005.00	5.00%	265,297,095.00
项目融资款	340,978,807.00	34.92%			340,978,807.00	340,978,807.00	27.58%			340,978,807.00
日常往来款	162,688,981.79	16.66%	54,059,712.98	33.23%	108,629,268.81	150,678,993.30	12.18%	54,146,475.36	35.93%	96,532,517.94
合计	976,562,707.54	100.00%	121,830,148.05		854,732,559.49	1,236,462,994.96	100.00%	118,798,377.06		1,117,664,617.90

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	118,798,377.06			118,798,377.06
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段				0.00
本期计提	39,527,012.23			39,527,012.23
本期核销	-36,350,655.29			-36,350,655.29
其他变动	-144,585.95			-144,585.95
2025 年 12 月 31 日余额	121,830,148.05			121,830,148.05

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备计提金额	118,798,377.06	39,527,012.23		36,350,655.29	-144,585.95	121,830,148.05
合计	118,798,377.06	39,527,012.23		36,350,655.29	-144,585.95	121,830,148.05

### 5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 631,076,369.65 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 64.62%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 23,575,099.60 元。

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	781,515,225.52	99.33%	902,220,149.92	82.36%
1 至 2 年	3,999,348.66	0.51%	14,056,658.49	1.28%
2 至 3 年	645,349.42	0.08%	176,655,481.52	16.13%
3 年以上	639,343.46	0.08%	2,530,502.05	0.23%
合计	786,799,267.06		1,095,462,791.98	

### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名的预付款汇总金额为 11,317,263.56 元，占预付款年末余额合计数的比例为 1.44%。

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	28,851,435.08	2,654,623.75	26,196,811.33	35,202,134.10	2,365,665.02	32,836,469.08
开发产品	133,518,820.52	5,448,797.66	128,070,022.86	131,017,953.55	5,483,921.99	125,534,031.56
存量房	274,250,641.68		274,250,641.68	58,171,641.68		58,171,641.68
合计	436,620,897.28	8,103,421.41	428,517,475.87	224,391,729.33	7,849,587.01	216,542,142.32

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,365,665.02	288,958.73				2,654,623.75
开发产品	5,483,921.99			35,124.33		5,448,797.66
合计	7,849,587.01	288,958.73		35,124.33		8,103,421.41

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

项目	年末余额	年初余额
悦尚西城	727,045.87	737,122.23
野鸭湖项目	81,862.47	81,862.47
合计	<b>808,908.34</b>	<b>818,984.70</b>

**(4) 开发产品明细情况**

项目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
悦尚西城	2016年4月、11月	123,779,526.24		1,865,938.39	121,913,587.85
野鸭湖项目	2006年12月、2007年12月、2008年4月、2009年12月、2016年3月1日	7,238,427.31	4,366,805.36		11,605,232.67
合计		131,017,953.55	4,366,805.36	1,865,938.39	133,518,820.52

**8、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收融资租赁款	3,090,127,391.17	3,908,172,945.60
合计	3,090,127,391.17	3,908,172,945.60

**(1) 一年内到期的债权投资**
 适用  不适用

**(2) 一年内到期的其他债权投资**
 适用  不适用

## 9、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	20,502,885.55	23,693,650.83
待抵扣增值税进项税	17,463,944.90	18,209,835.40
应收款项投资	389,214,749.34	395,105,159.63
应收款项投资等产生的应收利息	48,499,084.64	49,077,532.91
待出售的房产	71,139,900.00	81,139,900.00
大额存单	15,000,000.00	
小计	561,820,564.43	567,226,078.77
减：坏账准备	263,382,087.91	263,918,410.79
合计	298,438,476.52	303,307,667.98

## 10、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海亦我信息技术有限公司	11,906,700.00	13,845,000.00				5,871,078.00		长期持有
上海相寓健康管理 有限公司		406,798.52						长期持有
长沙旷百世置业 发展有限公司	192,860,500.00	145,600,000.00						长期持有
合计	204,767,200.00	159,851,798.52				5,871,078.00		

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
上海相寓健康管理 有限公司	0.00	0.00	处置

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	49,415,109.96		49,415,109.96	5,402,792.04		5,402,792.04	
合计	49,415,109.96		49,415,109.96	5,402,792.04		5,402,792.04	

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
二、联营企业													
昆明吴井房地产开发有限公司	95,420,094.73				3,064,214.83							98,484,309.56	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	1,738,986.61				-43,888.57							1,695,098.04	
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	144,269.75				-84,654.03							59,615.72	
小计	97,303,351.09				2,935,672.23							100,239,023.32	
合计	97,303,351.09				2,935,672.23							100,239,023.32	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

## 13、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	2,865,227,504.00			2,865,227,504.00
二、本期变动	-64,639,427.70			-64,639,427.70
加：外购	9,945,584.86			9,945,584.86
存货\固定资产\在建工程转入	1,945,667.66			1,945,667.66

企业合并增加			
减：处置	23,035,835.12		23,035,835.12
其他转出			
公允价值变动	-53,494,845.10		-53,494,845.10
三、期末余额	2,800,588,076.30		2,800,588,076.30

根据《我爱我家控股集团股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，本公司聘请风之铃商务信息咨询（成都）有限公司对百大新天地（原名百大金地商业中心）等用于出租的物业的相关市场交易情况进行调查，并提供昆明市《昆明高新区办公物业与一环内、新都会片区、野鸭湖片区商业物业情况调查报告》，同时针对本公司在各区域按照公允价值计量的投资性房地产，公司委托了评估机构进行估价，并出具了以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日的房地产估价报告，详情如下所示：

项目名称	所在位置	评估公司	资产评估报告号	期末公允价值	估值技术
康乐金街	上海市浦东新区南祝路 348、358、376、386 号 104 室等 64 套店铺	金证（上海）资产评估有限公司	金证评报字（2026）A0021 号	82,328,900.00	市场法
京隆国际公寓	南京市秦淮区建康路 253 号 2 单元 607 室 10 套房地产	南京康特土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	宁康房地咨字（2026）第 G0100 号	8,970,000.00	比较法、收益法
富安北路住宅	太原市杏花岭区富安北路 13 号 32 幢 1 单元 17 层 1702 号	山西弘信房地产土地资产评估有限公司	晋弘信评报字（2025）第 348 号	862,576.00	市场法
新天地	昆明市东风西路 99-100 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A082 号	677,912,400.00	市场法、收益法
昆明走廊	昆明市人民中路 17 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A077 号	53,211,663.80	市场法
西南商厦	昆明市五华区人民中路 17 号、青年路 398 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A081 号	674,000,000.00	收益法
新都会商铺	昆明市呈贡区春融街东段 2956 号百大新都会	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A080 号	536,383,300.00	市场法
悦尚西城写字楼	昆明市五华区海源北路 2000 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A075 号	185,266,949.12	市场法
悦尚西城商业中心	昆明市五华区海源北路 2000 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A075 号	31,000,000.00	收益法
悦尚西城商业购物中心	昆明市五华区海源北路 2000 号	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A076 号	49,082,700.00	市场法
新都会商业中心、野鸭湖度假区别墅	昆明市呈贡区春融街东段 2956 号、野鸭湖度假区	北京亚超资产评估有限公司	北京亚超评报字（2026）第 A079 号	500,646,100.00	市场法、收益法
太化街 29 号住宅	太化街 29 号 2 幢 1 单元 1 层 0103 号住宅	山西腾凯房地产评估有限责任公司	晋腾房估字第（2026）-10005 号	923,487.38	比较法
<b>合计</b>				<b>2,800,588,076.30</b>	

注：投资性房地产抵押担保情况详见本附注六、59 “所有权或使用权受限制的资产”。

## 14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	756,584,217.18	815,720,006.05
固定资产清理		
合计	756,584,217.18	815,720,006.05

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	装修改造	合计
<b>一、账面原值：</b>						
1. 期初余额	876,211,585.38	5,122,030.13	9,689,034.07	280,429,084.76	39,530,403.85	1,210,982,138.19
2. 本期增加金额	2,532,952.55	4,831.69		8,533,577.61	110,595.83	11,181,957.68
(1) 购置		4,831.69		8,533,577.61	110,595.83	8,649,005.13
(2) 在建工程转入	2,532,952.55					2,532,952.55
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	1,901,939.45		807,989.23	28,515,412.21	47,139.06	31,272,479.95
(1) 处置或报废	1,901,939.45		807,989.23	28,515,412.21	47,139.06	31,272,479.95
4. 期末余额	876,842,598.48	5,126,861.82	8,881,044.84	260,447,250.16	39,593,860.62	1,190,891,615.92
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	119,461,582.29	4,700,872.83	7,932,454.21	224,057,987.11	39,109,235.70	395,262,132.14
2. 本期增加金额	42,280,016.56	70,849.34	683,812.63	24,379,016.63	158,569.51	67,572,264.67
(1) 计提	42,280,016.56	70,849.34	683,812.63	24,379,016.63	158,569.51	67,572,264.67
3. 本期减少金额	678,392.26		800,914.26	27,007,428.27	40,263.28	28,526,998.07
(1) 处置或报废	678,392.26		800,914.26	27,007,428.27	40,263.28	28,526,998.07
4. 期末余额	161,063,206.59	4,771,722.17	7,815,352.58	221,429,575.47	39,227,541.93	434,307,398.74
<b>三、减值准备</b>						
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						
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	715,779,391.89	355,139.65	1,065,692.26	39,017,674.69	366,318.69	756,584,217.18
2. 期初账面价值	756,750,003.09	421,157.30	1,756,579.86	56,371,097.65	421,168.15	815,720,006.05

注：① 本年计提的折旧额为 67,572,264.67 元。② 固定资产抵押担保情况详见本附注七、22 “所有权或使用权受限制的资产”。

## 15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (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
装修改造	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00		0.00	0.00	

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
装修改造			4,478,620.21	2,532,952.55	1,945,667.66			已完成				
合计			4,478,620.21	2,532,952.55	1,945,667.66							

注：因持有目的发生变化，本公司 2023 年将对外出租的辰运大厦改为自用，故从投资性房地产转入在建工程核算，2025 年因装修改造，由在建工程转入固定资产 2,532,952.55 元。另出租的新西南大厦 2025 年进行装修改造，由在建工程转入投资性房地产 1,945,667.66 元。

### (3) 在建工程的减值测试情况

 适用  不适用

## 16、使用权资产

### (1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	14,035,606,875.75	14,035,606,875.75
2. 本期增加金额	7,757,058,821.19	7,757,058,821.19
(1) 租入	7,757,058,821.19	7,757,058,821.19
3. 本期减少金额	12,826,977,554.56	12,826,977,554.56
(1) 转租	12,826,977,554.56	12,826,977,554.56
4. 期末余额	8,965,688,142.38	8,965,688,142.38
二、累计折旧		
1. 期初余额	5,318,200,027.74	5,318,200,027.74
2. 本期增加金额	3,720,607,883.08	3,720,607,883.08
(1) 计提	3,720,607,883.08	3,720,607,883.08

3. 本期减少金额	5,046,015,414.74	5,046,015,414.74
(1) 处置		
(2) 转租	5,046,015,414.74	5,046,015,414.74
4. 期末余额	3,992,792,496.08	3,992,792,496.08
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 转租		
(3) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,972,895,646.30	4,972,895,646.30
2. 期初账面价值	8,717,406,848.01	8,717,406,848.01

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## 17、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标及域名	著作权	品牌	客户关系	其他	合计
一、账面原值										
1. 期初余额	2,213,750.52			760,642,230.92	785,238,603.54	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,617,752,877.40
2. 本期增加金额				117,968,509.14						117,968,509.14
(1) 购置				1,536,727.80						1,536,727.80
(2) 内部研发				116,431,781.34						116,431,781.34
(3) 企业合并增加										
3. 本期减少金额										
(1) 处置										
4. 期末余额	2,213,750.52			878,610,740.06	785,238,603.54	11,700,000.00	13,800,000.00	39,158,292.42	5,000,000.00	1,735,721,386.54
二、累计摊销										
1. 期初余额	906,273.71			301,219,433.80	1,317,304.40	9,099,999.72	13,800,000.00	34,951,010.14	2,791,666.67	364,085,688.44
2. 本期增加金额	52,065.43			78,695,971.16	417,327.00	1,299,999.96			500,000.00	80,965,363.55
(1) 计提	52,065.43			78,695,971.16	417,327.00	1,299,999.96			500,000.00	80,965,363.55
3. 本期减少金额										
(1) 处置										

4. 期末余额	958,339.14		379,915,404.96	1,734,631.40	10,399,999.68	13,800,000.00	34,951,010.14	3,291,666.67	445,051,051.99
三、减值准备									
1. 期初余额							4,014,285.72		4,014,285.72
2. 本期增加金额									
(1) 计提									
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
4. 期末余额							4,014,285.72		4,014,285.72
四、账面价值									
1. 期末账面价值	1,255,411.38		498,695,335.10	783,503,972.14	1,300,000.32		192,996.56	1,708,333.33	1,286,656,048.83
2. 期初账面价值	1,307,476.81		459,422,797.12	783,921,299.14	2,600,000.28		192,996.56	2,208,333.33	1,249,652,903.24

注：本年摊销额为 80,965,363.55 元。

## (2) 无形资产的减值测试情况

适用  不适用

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
我爱我家云数据有限公司、上海相寓企业集团有限公司	4,476,270,695.37					4,476,270,695.37
北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道（北京）投资有限公司	38,177,745.59					38,177,745.59
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	4,525,647,640.96					4,525,647,640.96

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
我爱我家云数据有限公司、上海相寓企业集团有限公司	53,741,906.64					53,741,906.64
北京伟嘉安捷						

投资担保有限公司和蓝风明道（北京）投资有限公司						
常州爱家伟业房地产经纪有限公司	11,199,200.00					11,199,200.00
合计	64,941,106.64					64,941,106.64

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

### （3）商誉减值测试情况

A、并购我爱我家云数据有限公司、上海相寓企业集团有限公司（以下简称“我爱我家云数据、上海相寓”）形成的商誉减值测试情况如下：

#### A.1 资产组划分

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

①经纪业务资产组；

②资管业务资产组。

A.2 并购我爱我家云数据、上海相寓形成的各资产组商誉减值测试情况如下（单位：元）：

项目	经纪业务资产组	资管业务资产组	合计
商誉账面原值①	3,594,783,021.42	881,487,673.95	4,476,270,695.37
商誉减值准备②	53,741,906.64		53,741,906.64
商誉账面价值③=①-②	3,541,041,114.78	881,487,673.95	4,422,528,788.73
未确认归属于少数股东商誉④	368,746,609.20	91,793,571.44	460,540,180.64
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	3,909,787,723.98	973,281,245.39	4,883,068,969.37
资产组账面价值⑥	1,189,378,211.91	581,587,476.53	1,770,965,688.44
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	5,099,165,935.89	1,554,868,721.92	6,654,034,657.81
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）⑧	5,103,000,000.00	2,080,000,000.00	7,183,000,000.00
（1）当⑦ $\geq$ ⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	未发生商誉减值	未发生商誉减值	—
（2）当⑦<⑧时：未发生商誉减值			

上述资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2026）第 A106 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及经纪业务资产组及资产管理业务资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

A.3 并购我爱我家云数据、上海相寓形成的商誉减值测试的重要假设

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

#### A. 4 并购我爱我家云数据、上海相寓形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①
经纪业务资产组	2026-2030 年	0%	0%	14.71%
资管业务资产组	2026-2030 年	0.58%	0%	14.78%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率采用税前加权平均资本成本（RWACC）计算，经纪业务折现率为 14.71%，资管业务折现率为 14.78%。

注释②：经纪业务资产组主要业务模式为以线下门店为中心获取房源，为业主提供客源、为购房人、租房人提供房源，通过匹配买卖双方需求撮合房屋买卖交易以及租赁交易。该业务收入主要受门店数量，店面人员配比，房地产市场交易及市场房价水平，租赁水平等因素影响。在预测期中经纪业务以 2026 年管理层预算数为基础，预测期内收入的增长趋势为 0%。

注释③：资管业务资产组主要为消费者提供整栋式公寓租赁以及分散式公寓租赁服务，该业务收入主要受市场租金的增长趋势、长租公寓发展趋势的影响。以 2026 年管理层预算数为基础，同时考虑各主要城市房价增长率、企业历史平均增长率及管理层对未来的预期，综合确定预测期内该业务收入增长率为 0.58%。

B、并购北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道（北京）投资有限公司（以下简称为“伟嘉安捷及蓝风明道”）形成的商誉减值测试情况如下：

#### B.1 资产组划分

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

#### B.2 并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的各资产组商誉减值测试情况如下：

项目	伟嘉安捷及蓝风明道资产组
商誉账面原值①	38,177,745.59
商誉减值准备②	
商誉账面价值③=①-②	38,177,745.59
未确认归属于少数股东商誉④	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉⑤=④+③	38,177,745.59
资产组账面价值⑥	9,319,953.48
包含整体商誉的整体资产组的账面价值⑦=⑥+⑤	47,497,699.07
包含商誉资产组预计未来现金流量的现值（可回收额）⑧	142,000,000.00
(1) 当⑦ $\geq$ ⑧时：商誉减值损失⑨=⑦-⑧	未发生商誉减值

(2) 当⑦<⑧时：未发生商誉减值

伟嘉安捷及蓝风明道资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了北京亚超资产评估有限公司出具的北京亚超评报字（2026）第 A100 号《我爱我家控股集团股份有限公司因编制财务报告需要进行商誉减值测试涉及北京伟嘉安捷投资担保有限公司及蓝风明道（北京）投资有限公司资产组（含商誉）可收回金额资产评估报告》的评估结果。

### B.3 并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的商誉减值测试的重要假设以及依据

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

#### ②并购伟嘉安捷及蓝风明道形成的商誉减值测试关键参数

资产组	关键参数			
	预测期	预测收入增长率	稳定期增长率	折现率（税前）注释①：
伟嘉安捷及蓝风明道资产组	2026-2030 年	0%	0.00%	16.81%

注释①：本次预测按照税前现金流口径预测，预测期限为永续期，折现率为 16.81%，假设预测期增长率为 0%。

经测试，本公司并购嘉兴锦贝形成的商誉本期不存在减值。

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

#### C1、资产组划分

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

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

## 19、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	475,655,864.47	248,424,306.31	315,054,401.43		409,025,769.35
其他	298,817.62		298,817.62		0.00
合计	475,954,682.09	248,424,306.31	315,353,219.05		409,025,769.35

## 20、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	836,888,022.84	209,222,005.71	552,057,994.75	138,014,498.67

内部交易未实现利润	50,326,063.96	12,581,515.99	67,416,010.12	16,854,002.53
可抵扣亏损	1,809,347,609.37	452,336,902.36	1,964,485,129.52	491,121,282.38
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	8,591,404,346.93	2,147,538,274.08	13,289,610,069.08	3,322,402,517.28
负债账面价值大于计税基础项目	1,186,338.77	296,584.69	12,776,408.08	3,194,102.02
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	8,227,089.87	2,056,772.47		
合计	11,297,379,471.74	2,824,032,055.30	15,886,345,611.55	3,971,586,402.88

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	502,029,672.96	125,507,418.24	502,029,672.96	125,507,418.24
固定资产、投资性房地产账面价值与计税基础差异	2,329,795,511.20	582,448,877.79	2,325,234,775.48	581,308,693.87
金融资产公允价值变动	188,844.74	47,211.19	22,173,568.10	5,543,392.02
新租赁准则核算产生的当期不可抵扣费用	8,751,779,723.80	2,187,744,615.10	13,307,221,892.90	3,326,805,473.23
合计	11,583,793,752.70	2,895,748,122.32	16,156,659,909.44	4,039,164,977.36

## (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	2,239,764,358.56	584,267,696.74	3,378,422,896.31	593,163,506.57
递延所得税负债	2,239,764,358.56	655,983,763.76	3,378,422,896.31	660,742,081.05

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,516,056,545.99	1,488,167,644.58
资产减值准备	244,545,586.27	509,933,616.37
合计	1,760,602,132.26	1,998,101,260.95

## (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
2025 年		280,954,211.90	
2026 年	242,846,398.13	242,846,398.13	
2027 年	314,294,704.99	314,294,704.99	
2028 年	346,646,498.07	347,325,012.63	
2029 年	300,382,070.05	302,747,316.93	

2030 年	311,886,874.75		
合计	1,516,056,545.99	1,488,167,644.58	

## 21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
持有房产	5,798,467.44		5,798,467.44			
合计	5,798,467.44		5,798,467.44			0.00

## 22、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	358,920,567.31	358,920,567.31	其他	详见：原因 1	337,823,344.70	337,823,344.70	其他	详见：原因 1
固定资产	792,189,832.59	684,379,730.53	抵押	详见：原因 2	802,763,763.31	721,597,584.48	抵押	详见：原因 2
投资性房地产	1,963,430,976.91	1,963,430,976.91	抵押	详见：原因 2	1,961,869,709.30	1,961,869,709.30	抵押	详见：原因 2
合计	3,114,541,376.81	3,006,731,274.75			3,102,456,817.31	3,021,290,638.48		

其他说明：

原因 1：货币资金受限说明

截止 2024 年 12 月 31 日，货币资金受限金额为 337,823,344.70 元，其中（1）住房租赁风险防控金等专项用途资金 304,602,859.93 元，根据杭州市住房保障和房产管理局日前联合杭州市金融办、中国人民银行杭州中心支行对外发布《杭州市住房租赁资金监管办法（试行）》规定，从事利用收储房源开展住房出租业务的企业（以下简称“托管式”住房租赁企业）须在专户中冻结部分资金作为风险防控金，在特定情况下用于支付房源委托出租人租金及退还承租人押金，风险防控金不得随意使用；（2）银行承兑汇票保证金 22,156,686.57 元；（3）业务及司法冻结 2,433,789.97 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,514,900.00 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 4,066,117.61 元；（6）其他受限资金 48,990.62 元。

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

兑汇票保证金 19,494,418.64 元；（3）业务及司法冻结 2,982,911.64 元；（4）商业预付卡存管保证金 4,264,271.33 元；（5）按揭保证金及其他业务保证金 38,957,926.78 元；（6）其他受限资金 12,045.49 元。

#### 原因 2：固定资产、投资性房地产、其他资产受限的说明

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司和本公司的子公司以自持的新纪元广场停车楼、北京朝阳区运动员餐厅（辰运大厦）等固定资产进行抵押，账面价值合计 721,597,584.48 元；以百大新天地、新西南、新都会等的投资性房地产进行抵押，账面价值合计 1,961,869,709.30 元；本公司子公司昆明百货大楼投资控股有限公司以其持有的昆明新西南商贸有限公司 100%的股权质押。向银行等金融各机构借款合计借款余额合计 1,282,503,776.00 元。

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

## 23、短期借款

### （1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	313,000,000.00	176,500,000.00
保证借款	1,065,500,000.00	998,480,000.00
信用借款	172,999,999.57	
应付利息	1,323,730.57	2,040,749.15
合计	1,552,823,730.14	1,177,020,749.15

短期借款分类的说明：

注：抵押借款的抵押资产类别以及年末账面价值，参见附注七、22、所有权或使用权受限制的资产。

## 24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	48,336,000.00	55,081,000.00
合计	48,336,000.00	55,081,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 25、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
渠道费	138,523,337.69	182,527,139.51
购货款	57,156,745.34	79,982,730.98
工程款	23,004,040.11	37,231,973.96
租金及其他	24,369,550.03	37,655,901.01
合计	243,053,673.17	337,397,745.46

## 26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	218,184.07	218,184.07
其他应付款	1,929,217,307.04	1,948,815,460.80
合计	1,929,435,491.11	1,949,033,644.87

### (1) 应付股利

单位：元

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

### (2) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	986,972,381.10	1,270,813,596.02
代收代付及日常往来款	873,660,326.35	605,905,315.91
其他	68,584,599.59	72,096,548.87
合计	1,929,217,307.04	1,948,815,460.80

## 27、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资管业务预收房租	349,999,457.89	610,315,245.60
购房意向金	3,551,799.35	7,229,646.56
租金、物管费及其他	16,354,382.52	19,389,221.79

合计	369,905,639.76	636,934,113.95
----	----------------	----------------

## 28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资管业务服务费	310,354,023.97	382,364,402.10
新房业务	42,895,509.49	26,890,151.05
经纪业务	24,825,017.68	60,438,303.57
引荐服务类业务及其他	26,553,528.39	39,115,864.24
合计	404,628,079.53	508,808,720.96

## 29、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	402,144,891.76	4,915,767,609.35	4,999,400,124.55	318,512,376.56
二、离职后福利-设定提存计划	15,472,231.13	286,934,438.83	287,614,878.11	14,791,791.85
三、辞退福利	2,699,039.11	87,846,364.41	87,821,249.27	2,724,154.25
四、一年内到期的其他福利				0.00
五、其他				0.00
合计	420,316,162.00	5,290,548,412.59	5,374,836,251.93	336,028,322.66

### (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	380,962,330.12	4,640,212,767.11	4,725,779,548.23	295,395,549.00
2、职工福利费	990,865.86	32,816,835.41	32,841,900.41	965,800.86
3、社会保险费	10,539,071.96	166,554,885.35	164,682,647.14	12,411,310.17
其中：医疗保险费	8,798,696.81	154,634,250.64	152,515,328.27	10,917,619.18
工伤保险费	187,321.76	6,210,394.83	6,160,112.69	237,603.90
生育保险费	1,262,291.53	5,636,192.63	5,642,397.07	1,256,087.09
其他	290,761.86	74,047.25	364,809.11	
4、住房公积金	4,981,916.14	68,225,260.18	68,428,896.04	4,778,280.28
5、工会经费和职工教育经费	4,670,707.68	7,957,861.30	7,667,132.73	4,961,436.25
8、其他短期薪酬				
合计	402,144,891.76	4,915,767,609.35	4,999,400,124.55	318,512,376.56

### (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	12,328,221.05	278,415,850.53	279,122,842.11	11,621,229.47
2、失业保险费	3,144,010.08	8,518,588.30	8,492,036.00	3,170,562.38
合计	15,472,231.13	286,934,438.83	287,614,878.11	14,791,791.85

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### 30、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	89,162,583.58	156,099,758.21
企业所得税	170,875,324.81	419,396,534.37
个人所得税	24,226,245.58	23,811,981.01
城市维护建设税	6,867,290.22	8,413,357.61
房产税	4,413,439.91	5,676,889.66
印花税	167,043.95	417,050.13
教育费附加及地方教育费附加	5,976,528.19	7,377,919.67
土地使用税及其他	5,087,444.64	5,611,523.11
合计	306,775,900.88	626,805,013.77

### 31、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	689,134,364.41	314,566,545.31
一年内到期的租赁负债	6,155,392,268.83	9,044,127,099.88
长期借款应付利息	1,246,271.82	1,798,976.97
合计	6,845,772,905.06	9,360,492,622.16

### 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	23,076,615.12	33,958,425.48
未到期责任准备金	81,110.77	141,552.61
担保赔偿准备金		55,200.00
合计	23,157,725.89	34,155,178.09

### 33、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

抵押借款	965,311,009.80	1,106,003,776.00
保证借款	0.00	
信用借款	0.00	75,000,000.00
其中：一年内到期的长期借款	-689,134,364.41	-314,566,545.31
合计	276,176,645.39	866,437,230.69

注：抵押借款的抵押资产类别以及年末账面价值、质押借款的质押资产类别，参见附注七、22“所有权或使用权受限制的资产。”

### 34、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	8,494,726,866.64	13,203,788,726.47
其中：重分类至一年内到期的非流动负债	-6,155,392,268.83	-9,044,127,099.88
合计	2,339,334,597.81	4,159,661,626.59

### 35、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	502,223.24	502,014.39
合计	502,223.24	502,014.39

#### (1) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
专项维修基金	502,014.39	208.85		502,223.24	
合计	502,014.39	208.85		502,223.24	

### 36、股本

单位：元

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

### 37、资本公积

单位：元

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

**38、其他综合收益**

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-41,526,952.58	-1,938,300.00		-593,201.48		-1,345,098.52		-42,872,051.10
权益法下不能转损益的其他综合收益	1,485,026.90							1,485,026.90
其他权益工具投资公允价值变动	-43,011,979.48	-1,938,300.00		-593,201.48		-1,345,098.52		-44,357,078.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	376,448,613.72	567,708.44	1,170,013.58		117,227.03	-719,532.17		375,729,081.55
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-2,244,298.40							-2,244,298.40
外币财务报表折算差额	627,076.75		1,170,013.58			-1,170,013.58		-542,936.83
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	375,946,069.32	567,708.44			117,227.03	450,481.41		376,396,550.73
其他	2,119,766.05							2,119,766.05
其他综合收益合计	334,921,661.14	-1,370,591.56	1,170,013.58	-593,201.48	117,227.03	-2,064,630.69		332,857,030.45

**39、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	133,957,086.52	326,764.97		134,283,851.49
合计	133,957,086.52	326,764.97		134,283,851.49

**40、未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,265,448,204.55	1,194,700,316.93
调整后期初未分配利润	1,265,448,204.55	1,194,700,316.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-96,631,015.97	73,412,261.43
减：提取法定盈余公积	326,764.97	2,664,373.81
应付普通股股利	10,128,653.66	

期末未分配利润	1,158,361,769.95	1,265,448,204.55
---------	------------------	------------------

#### 41、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,919,556,241.63	9,482,400,553.10	12,097,893,134.61	11,185,137,341.94
其他业务	560,097,529.16	29,595,312.78	438,201,331.04	125,626,763.44
合计	10,479,653,770.79	9,511,995,865.88	12,536,094,465.65	11,310,764,105.38

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	10,479,653,770.79	扣除前收入	12,536,094,465.65	扣除前收入
营业收入扣除项目合计金额	12,282,568.82	出售投资性房地产收入	2,855,045.87	出售投资性房地产收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.12%		0.02%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	12,282,568.82	出售投资性房地产收入	2,855,045.87	出售投资性房地产收入
与主营业务无关的业务收入小计	12,282,568.82	出售投资性房地产收入	2,855,045.87	出售投资性房地产收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	10,467,371,201.97	扣除后收入	12,533,239,419.78	扣除后收入

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 404,628,079.53 元，其中，404,628,079.53 元预计将于 2026 年度及以后确认收入。

#### 其他说明

##### (1) 按业务类型分类

收入类型	本年发生额	上年发生额
主营业务：		
经纪业务	3,633,672,250.26	4,103,239,950.63
新房业务	901,574,456.72	1,153,406,173.53
资产管理业务	5,012,784,606.61	6,127,695,860.40
商业租赁服务及其他	371,524,928.04	713,551,150.05

收入类型	本年发生额	上年发生额
<b>主营业务小计</b>	<b>9,919,556,241.63</b>	<b>12,097,893,134.61</b>
其他业务：		
引荐类业务及其他	560,097,529.16	438,201,331.04
<b>其他业务小计</b>	<b>560,097,529.16</b>	<b>438,201,331.04</b>
<b>合计</b>	<b>10,479,653,770.79</b>	<b>12,536,094,465.65</b>

## (2) 营业收入分地区

分地区	本年发生额	上年发生额
华北地区	5,838,506,567.50	7,032,486,220.14
华东地区	4,215,366,096.30	5,008,801,098.93
国内其他地区	425,781,106.99	494,807,146.58
<b>合计</b>	<b>10,479,653,770.79</b>	<b>12,536,094,465.65</b>

## (3) 营业收入前五名

项目	本期发生额	占营业收入比例 (%)
A 公司	23,396,360.79	0.22
B 公司	22,533,527.81	0.22
C 公司	21,183,893.72	0.20
D 公司	20,425,515.27	0.19
E 公司	17,863,207.55	0.17
<b>合计</b>	<b>105,402,505.14</b>	<b>1.00</b>

**42、税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	17,874,815.56	23,173,885.18
房产税	10,831,781.73	11,678,905.65
印花税	1,843,230.73	2,916,430.68
土地增值税	957,387.26	197,024.91
教育费附加及地方教育费附加	16,398,405.94	18,713,904.58
土地使用税及其他	2,014,236.14	1,890,205.32
<b>合计</b>	<b>49,919,857.36</b>	<b>58,570,356.32</b>

**43、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	593,446,957.13	632,756,653.70

办公通讯应酬费	224,085,344.67	232,985,951.98
折旧与摊销	90,737,789.84	94,389,866.84
租赁费	4,722,126.49	4,576,001.49
其他	15,501,620.07	12,705,596.66
合计	928,493,838.20	977,414,070.67

#### 44、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	351,612,900.00	389,220,927.82
广告宣传费	181,918,699.37	191,956,680.18
办公通讯应酬费	27,442,667.43	27,584,940.90
折旧与摊销	9,633,533.74	10,945,039.52
销售代理及佣金	464,724.00	884,109.87
租赁费及其他	2,823,491.91	1,427,777.87
合计	573,896,016.45	622,019,476.16

#### 45、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销	61,354,518.91	49,972,948.12
职工薪酬	24,113,036.25	44,750,009.18
其他	3,960,156.36	336,268.51
合计	89,427,711.52	95,059,225.81

#### 46、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	572,140,871.56	826,808,068.31
利息收入	-169,045,071.08	-236,483,326.44
汇兑损失		
汇兑收益		-124,448.32
银行手续费	40,999,582.18	39,987,875.90
其他	552,361.40	964,030.96
合计	444,647,744.06	631,152,200.41

#### 47、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	34,285,752.24	27,602,913.22
收到的扣缴税款手续费	3,307,515.93	7,348,992.01
增值税加计抵减		1,798,033.12
其他	358,142.79	235,695.13
合计	37,951,410.96	36,985,633.48

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注十一、“政府补助”。

**48、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	-40,592,973.58	-7,231,772.16
按公允价值计量的投资性房地产	-53,494,845.10	-34,443,271.97
合计	-94,087,818.68	-41,675,044.13

**49、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	2,935,672.23	2,894,278.08
处置长期股权投资产生的投资收益	1,130,013.58	101,578,275.46
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,534,210.21	1,511,314.96
合计	5,599,896.02	105,983,868.50

**50、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-41,721,297.60	-86,800,283.02
其他应收款坏账损失	-39,527,012.23	-30,554,009.96
其他流动资产减值损失	103,769.42	3,342,643.54
合计	-81,144,540.41	-114,011,649.44

**51、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-253,834.40	1,453,587.00
十二、其他	239,744.60	-100,370.22
合计	-14,089.80	1,353,216.78

**52、资产处置收益**

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	71,583.28	16,485,827.28
使用权资产转租形成融资租赁转换产生的利得	1,164,955,731.04	1,294,364,894.06
合计	1,165,027,314.32	1,310,850,721.34

### 53、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	86,070.34	742,278.49	86,070.34
其中：固定资产	86,070.34	742,278.49	86,070.34
违约金收入	3,959,871.59	2,485,233.22	3,959,871.59
其他	46,724,989.56	16,724,364.58	46,724,989.56
合计	50,770,931.49	19,951,876.29	50,770,931.49

注：根据企业会计准则及相关规定，为真实反映公司财务状况和资产状况，鉴于部分应付款项账龄较长、债权人不明确、无支付对象或债权人已注销或吊销，公司对部分长期挂账的应付款项进行核销，共计 40,832,415.86 元。

### 54、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,190,980.35	1,206,808.63	1,190,980.35
其中：固定资产	1,190,980.35	1,206,808.63	1,190,980.35
罚款及赔偿支出	17,140,449.68	18,526,350.82	17,140,449.68
其他	6,164,897.23	15,610,747.78	6,164,897.23
合计	24,496,327.26	35,343,907.23	24,496,327.26

### 55、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	20,333,478.79	41,317,493.53
递延所得税费用	10,526,103.34	13,859,087.88
合计	30,859,582.13	55,176,581.41

#### (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	-59,120,486.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	-14,780,121.51
子公司适用不同税率的影响	-1,121,147.48
调整以前期间所得税的影响	4,681,740.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	20,334,745.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,424,627.55
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	25,168,992.54
所得税费用	30,859,582.13

## 56、其他综合收益

详见附注七、38。

## 57、现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
保证金、定金、押金	2,775,899,394.91	2,592,799,304.87
代收代付款	1,199,659,229.87	2,016,956,073.70
利息收入	12,170,841.70	39,201,962.67
政府补助	34,285,752.24	29,400,946.34
应收款项类投资及其他	9,697,166.32	21,356,814.93
合计	4,031,712,385.04	4,699,715,102.51

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
保证金、定金、押金	2,882,819,878.85	2,656,527,639.88
往来及代付款	881,627,418.95	2,255,740,125.17
期间费用	460,918,830.30	449,642,023.95
业务往来款（日常往来款）	17,140,449.68	18,526,350.82
合计	4,242,506,577.78	5,380,436,139.82

### (2) 与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁款	11,429,734,317.82	13,230,721,560.24
使用权受到限制的银行存款支付（定期存单质押、保证金等）及其他	21,097,222.61	50,966,404.98
购买子公司少数股权	233,630,000.00	
合计	11,684,461,540.43	13,281,687,965.22

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

## 58、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-89,980,068.17	70,033,165.08

加：资产减值准备	14,089.80	-1,353,216.78
信用减值损失	81,144,540.41	114,011,649.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,572,264.67	59,783,672.28
使用权资产折旧	3,720,607,883.08	5,388,539,469.75
无形资产摊销	80,965,363.55	69,400,893.33
长期待摊费用摊销	315,353,219.05	337,152,372.89
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）	-1,165,027,314.32	-1,310,850,721.34
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,104,910.01	464,530.14
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	94,087,818.68	41,675,044.13
财务费用（收益以“-”号填列）	572,140,871.56	826,808,068.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,599,896.02	-105,983,868.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,895,809.83	64,961,537.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,758,317.29	59,753,359.96
存货的减少（增加以“-”号填列）	-212,229,167.95	240,596,084.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	509,107,784.92	-532,423,312.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-668,664,155.40	-837,024,157.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,304,735,636.41	4,485,544,570.97
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	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94
减：现金的期初余额	2,900,006,155.94	3,274,586,769.68
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	-100,337,681.71	-374,580,613.74

### （2）本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	269,600,000.00
其中：宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	269,600,000.00
处置子公司收到的现金净额	269,600,000.00

### （3） 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	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94
其中：库存现金	4,548,220.93	6,170,284.95

可随时用于支付的银行存款	2,788,323,157.41	2,890,889,564.27
可随时用于支付的其他货币资金	6,797,095.89	2,946,306.72
三、期末现金及现金等价物余额	2,799,668,474.23	2,900,006,155.94
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	358,920,567.31	337,823,344.70

## 59、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			3,068,164.72
其中：美元	198,111.89	7.0288	1,392,488.85
欧元			
港币	1,855,224.50	0.90322	1,675,675.87
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

## 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,983,478.24	144,189,257.01
折旧与摊销	61,354,518.91	49,972,948.12
其他	3,960,156.36	336,268.51
合计	147,298,153.51	194,498,473.64
其中：费用化研发支出	89,427,711.52	95,059,225.81
资本化研发支出	57,870,441.99	99,439,247.83

### 1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
核心业务系统升级	37,977,012.17	46,417,066.92			47,380,217.65			37,013,861.44
互联网迭代优化	51,484,382.30	10,994,169.95			62,478,552.25			0.00
企业信息化	6,113,806.32	459,205.12			6,573,011.44			0.00
合计	95,575,200.79	57,870,441.99			116,431,781.34			37,013,861.44

## 九、合并范围的变更

### 1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
宁波远吉联润股权投资合伙企业（有限合伙）	269,600,000.00	99.64%	出售	2025年06月30日	出售持有子公司的全部股权	-40,000.00	0%	0	0	0		

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

### 2、其他原因的合并范围变动

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

详见本报告第三节、九、主要控股参股公司分析之报告期内取得和处置子公司的情况。

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
昆明百货大楼投资控股有限公司	600,000,000.00	昆明	云南省昆明市五华区东风西路1号	商务服务业	100.00%		新设
我爱我家资产管理有限公司	50,000,000.00	北京	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1606房	商务服务业	100.00%		新设
我爱我家数据服务有限公司	50,000,000.00	北京	长沙高新开发区枫林三路1599号骏达大厦综合楼1605房	软件和信息技术服务	100.00%		新设
我爱我家云数据有限公司	50,000,000.00	北京	北京市朝阳区北四环中路8号(运动员餐厅)4层401	互联网和相关服务	100.00%		新设
上海相寓企业集团有限公司	250,000,000.00	上海	上海市静安区华康路118号	商务服务业	100.00%		新设
上海公信融资担保有限公司	100,000,000.00	上海	上海市长宁区延安西路570号4楼	其他金融业	100.00%		购买
Kirin Hong Kong Investment Inc	50,000.00 美元	香港	OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British	投资与资产管理	100.00%		新设

注：上表仅列示至二级子公司，其中昆明百货大楼投资控股有限公司含下属 19 家子公司；我爱我家数据服务有限公司含下属 1 家子公司；我爱我家云数据有限公司含下属 102 家子公司；上海相寓企业集团有限公司含下属 23 家子公司。

#### (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	51.00%	9,879,456.12	19,600,000.00	40,282,077.01

#### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	142,100,846.71	73,258,673.23	215,359,519.94	110,357,248.48	22,793,951.04	133,151,199.52	181,835,512.89	79,842,836.27	261,678,349.16	127,237,576.52	32,394,607.56	159,632,184.08

单位：元

子公司名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	186,245,738.93	20,162,155.34	241,464,401.12	32,582,983.36

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产	49.00%		权益法

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	214,743,913.74	205,814,881.24
非流动资产		
资产合计	214,743,913.74	205,814,881.24
流动负债	14,300,667.29	11,625,134.45
非流动负债		
负债合计	14,300,667.29	11,625,134.45
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	200,443,246.45	194,189,746.79
按持股比例计算的净资产份额	98,217,190.76	95,152,975.93
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	267,118.81	267,118.81
对联营企业权益投资的账面价值	98,484,309.57	95,420,094.74
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	6,253,499.66	6,022,513.44
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,253,499.66	6,022,513.44
本年度收到的来自联营企业的股利		

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

 适用  不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

## 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
奖励及扶持资金	11,859,136.44	14,263,215.09
税收返还	18,081,098.83	6,500,000.00
稳岗补贴	3,991,490.07	6,234,608.91
其他政府补助	354,026.90	605,089.22
合计	34,285,752.24	27,602,913.22

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

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

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

#### 1、信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

项目	2025 年 12 月 31 日
银行存款	2,788,323,157.41
其他货币资金	365,717,663.20
交易性金融资产	76,402,719.54
其他流动资产-应收款项投资	174,331,746.07
应收款项融资	199,966.11
应收账款	289,221,647.13
其他应收款	854,732,559.49
一年内到期非流动资产-应收融资租赁款	3,090,127,391.17

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

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

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

本公司其他权益工具投资的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于截止 2025 年 12 月 31 日年末余额。

## 2、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

项目	2025 年 12 月 31 日
短期借款	1,552,823,730.14
应付票据	48,336,000.00
应付账款	243,053,673.17
其他应付款	1,929,435,491.11
一年内到期的非流动负债	6,845,772,905.06

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

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	711,254,635.96	134,368,296.92	58,955,167.15	48,108,669.44	39,113,700.00	26,094,900.00
长期应付款						502,223.24

### 3、市场风险

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

#### （1）汇率风险

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

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	-	-	3,068,164.72
其中：美元	198,111.89	7.0288	1,392,488.85
港元	1,855,224.50	0.90322	1,675,675.87
交易性金融资产			9,321,014.84
其中：美元	752,481.00	7.0288	5,289,038.45
港元	4,464,002.56	0.90322	4,031,976.39

敏感性分析：

截止 2025 年 12 月 31 日，对于本公司美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 50 个基准点，其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币对美元汇率增加 50 个基准点	-33,407.64
人民币对美元汇率下降 50 个基准点	33,407.64

截止 2025 年 12 月 31 日，对于本公司港元金融资产，如果人民币对港元升值或贬值 50 个基准点，其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币对港元汇率增加 50 个基准点	-28,538.27
人民币对港元汇率下降 50 个基准点	28,538.27

## (2) 利率风险

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

项目	2025 年 12 月 31 日
短期借款	1,552,823,730.14
一年内到期的非流动负债	689,134,364.41
长期借款	276,176,645.39

于 2025 年 12 月 31 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-12,590,673.70
人民币基准利率下降 50 个基准点	12,590,673.70

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产	9,321,014.84		67,081,704.70	76,402,719.54
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,321,014.84		67,081,704.70	76,402,719.54
(2) 权益工具投资	9,321,014.84			9,321,014.84
(4) 理财产品			67,081,704.70	67,081,704.70
(三) 其他权益工具投资			204,767,200.00	204,767,200.00
(四) 投资性房地产		2,095,588,076.30	705,000,000.00	2,800,588,076.30
2. 出租的建筑物		2,095,588,076.30	705,000,000.00	2,800,588,076.30
(二) 应收款项融资			199,966.11	199,966.11
(1) 应收票据			199,966.11	199,966.11
持续以公允价值计量的资产总额	9,321,014.84	2,095,588,076.30	977,048,870.81	3,081,957,961.95
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

#### (1) 投资性房地产公允价值重要计量信息

序号	项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
1	康乐金街	82,328,900.00	市场法	注
2	京隆国际公寓	8,970,000.00	比较法、收益法	注

3	富安北路住宅	862,576.00	市场法	注
4	新天地	677,912,400.00	市场法、收益法	注
5	昆明走廊	53,211,663.80	市场法	注
6	西南商厦	674,000,000.00	收益法	注
7	新都会商铺	536,383,300.00	市场法	注
8	悦尚西城写字楼	185,266,949.12	市场法	注
9	悦尚西城写字楼	31,000,000.00	收益法	注
10	悦尚西城商业购物中心	49,082,700.00	市场法	注
11	新都会	500,646,100.00	市场法、收益法	注
12	太化街 29 号住宅	923,487.38	比较法	注
<b>合计</b>		<b>2,800,588,076.30</b>		

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响。本集团对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值以厘定投资性房地产评估价值。为获取其公允价值，

通过考虑相关市场中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除评估师预计评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。本公司投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十四、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
西藏太和先机投资管理有限公司	西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 10 栋 3 层 03 室	资产管理 投资管理	10,000.00 万元	17.45%	17.45%

本企业的母公司情况的说明：

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司，持有本公司 17.45% 的股权；太和先机的实际控制人谢勇先生 2025 年持股比例由 5.52% 降至 0.64%。谢勇合计控制本公司股权比例由 22.97% 降至 18.09%。

2025 年，本公司注册资本或实收资本未发生变化。本企业最终控制方是谢勇。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注十、1 “在子公司中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

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

### 4、关联交易情况

#### (1) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,958,800.00	10,870,400.00

## 十五、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

## 十六、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本年无此情况。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

②地产子公司提供按揭贷款担保

本公司的地产子公司按房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人所购住房的产权证办理完毕及抵押登记手续办妥后并交银行保管之日止。截止 2025 年 12 月 31 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的金额为 594.40 万元。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

截止本财务报表批准报出日止，公司子公司需补缴税款及滞纳金合计 1,807.02 万元。截至本财务报表批准报出日止，上述税款及滞纳金已全部缴纳完毕，本次补缴税款事项不涉及行政处罚。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，上述补缴税款及滞纳金事项不属

于前期会计差错，不涉及前期财务数据追溯调整，上述事项为资产负债表日后非调整事项，相关税费支出计入 2026 年度当期损益，未对 2025 年度财务报表相关项目进行调整。

## 十八、其他重要事项

### 1、其他

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

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）		551,324.25
合计	0.00	551,324.25

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	0.00				0.00	551,324.25	100.00%			551,324.25
其中：										
关联方组合						551,324.25	100.00%			551,324.25
合计	0.00					551,324.25				551,324.25

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

### 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	56,000,000.00	56,000,000.00
其他应收款	1,849,171,036.66	1,537,465,802.59
合计	1,905,171,036.66	1,593,465,802.59

**(1) 应收股利**
**1) 应收股利分类**

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
我爱我家数据服务有限公司	56,000,000.00	56,000,000.00
合计	56,000,000.00	56,000,000.00

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

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

**3) 按坏账计提方法分类披露**
 适用  不适用

**(2) 其他应收款**
**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	1,451,414,589.07	1,139,584,428.02
项目融资款	395,775,307.00	395,775,307.00
日常往来款	7,611,853.85	7,619,853.80
备用金及员工公务借支款项		
合计	1,854,801,749.92	1,542,979,588.82

**2) 按账龄披露**

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	588,372,631.29	297,947,359.67
1 至 2 年	91,894,818.04	55,045,978.24
2 至 3 年	23,356,049.69	83,511,651.71
3 年以上	1,151,178,250.90	1,106,474,599.20
3 至 4 年	77,511,651.71	453,366,937.36
4 至 5 年	449,366,937.36	107,880,394.52
5 年以上	624,299,661.83	545,227,267.32
合计	1,854,801,749.92	1,542,979,588.82

**3) 按坏账计提方法分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,854,801,749.92	100.00%	5,630,713.26		1,849,171,036.66	1,542,979,588.82	100.00%	5,513,786.23		1,537,465,802.59
其中：										
关联方往来款	1,451,414,589.07	78.25%			1,451,414,589.07	1,139,584,428.02	73.86%			1,139,584,428.02
项目融资款	395,775,307.00	21.34%			395,775,307.00	395,775,307.00	25.65%			395,775,307.00
日常往来款	7,611,853.85	0.41%	5,630,713.26	73.97%	1,981,140.59	7,619,853.80	0.49%	5,513,786.23	72.36%	2,106,067.57
合计	1,854,801,749.92	100.00%	5,630,713.26		1,849,171,036.66	1,542,979,588.82	100.00%	5,513,786.23		1,537,465,802.59

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025年1月1日余额	5,513,786.23			5,513,786.23
2025年1月1日余额在本期				
本期计提	124,927.03			124,927.03
本期核销	-8,000.00			-8,000.00
2025年12月31日余额	5,630,713.26			5,630,713.26

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

**4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备计提金额	5,513,786.23	124,927.03		8,000.00		5,630,713.26
合计	5,513,786.23	124,927.03		8,000.00		5,630,713.26

**5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况**

公司按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 1,550,925,585.92 元，占其他应收款年末余额合计数的比例 83.62%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

**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	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95	7,789,752,819.95		7,789,752,819.95
合计	7,789,782,819.95		7,789,782,819.95	7,789,752,819.95		7,789,752,819.95

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海公信融资担保有限公司	63,266,754.00		30,000.00				63,296,754.00	
昆明百货大楼投资控股有限公司	1,058,819,664.03						1,058,819,664.03	
我爱我家云数据有限公司	6,667,666,401.92						6,667,666,401.92	
合计	7,789,752,819.95		30,000.00				7,789,782,819.95	

## 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	32,782,386.35		33,228,893.45	
其他业务	53,107.06		76,682.37	
合计	32,835,493.41		33,305,575.82	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型				
其中：				
商业租赁及服务	32,835,493.41		32,835,493.41	
按经营地区分类				
其中：				
国内其他地区	32,835,493.41		32,835,493.41	
合计	32,835,493.41		32,835,493.41	

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,794.80	363,970.61
合计	7,794.80	363,970.61

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-5,226,344.33	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	1,164,026.90	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-39,895,707.59	
委托他人投资或管理资产的损益	836,944.22	
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	-53,494,845.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,379,514.24	
减：所得税影响额	-17,276,695.25	
少数股东权益影响额（税后）	75,582.93	
合计	-52,035,299.34	--

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-1.04%	-0.041	-0.041
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.48%	-0.0189	-0.0189

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

我爱我家控股集团股份有限公司

董 事 会

2026 年 4 月 21 日