



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

审 阅 报 告

2017 年 3 月 31 日



审阅报告

众环阅字(2017)160007 号

昆明百货大楼（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）按备考财务报表附注 3 所述的编制基础编制的备考财务报表（以下简称“备考财务报表”），包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 3 月 31 日的备考合并资产负债表，2015 年度、2016 年度 2017 年 1-3 月的备考合并利润表以及备考财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考财务报表是昆百大管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则及备考财务报表附注 3 所述的编制基础的规定编制备考财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行审阅业务，并在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告，该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

我们相信，我们获取的审阅证据是充分、适当的，为发表审阅意见提供了基础。



三、审阅意见

根据我们的审阅, 我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照企业会计准则和备考财务报表附注 3 所述的编制基础规定编制, 未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的财务状况、经营成果。

四、使用规定

我们提醒报表使用者关注备考合并财务报表附注 3 对编制基础的说明。本报告仅供昆百大向中国证券监督管理委员会申请向北京我爱我家房地产经纪有限公司股东定向发行股份以及支付现金的方式购买其所持有的该公司 94% 股权, 同时发行股份募集本次交易的配套资金之目的使用, 不应用于其他任何目的。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师: 方自维



中国注册会计师: 肖 勇

中国·武汉

二〇一七年八月十六 日



备考合并资产负债表(资产)

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

单位:人民币元

资产	附注	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:				
货币资金	6.1	2,248,810,996.97	2,526,049,889.43	1,296,154,149.11
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	6.2	101,806,800.00	113,193,493.26	
衍生金融资产				
应收票据	6.3	606,990.00	2,000,539.00	559,987.00
应收账款	6.5	884,745,340.54	777,500,416.21	510,767,314.71
预付款项	6.7	301,978,706.29	284,222,784.82	229,918,430.23
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	6.4			
其他应收款	6.6	1,096,445,994.12	796,090,554.39	823,913,648.96
买入返售金融资产				
存货	6.8	989,191,672.78	1,004,128,533.34	1,514,534,757.94
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	6.9	1,220,039,781.93	2,122,388,153.79	1,430,162,276.37
流动资产合计		6,843,626,282.63	7,625,574,364.24	5,806,010,564.32
非流动资产:				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	6.10	61,337,699.63	61,337,699.63	61,337,699.63
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	6.11	342,993,403.90	343,473,108.16	242,310,012.55
投资性房地产	6.12	1,747,638,861.76	1,747,638,861.76	1,734,449,964.47
固定资产	6.13	425,768,808.74	439,499,139.42	423,281,464.66
在建工程	6.14	4,371,319.12	4,106,172.12	3,190,019.95
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6.15	1,345,565,225.52	1,354,578,935.62	827,995,508.91
开发支出				
商誉	6.16	5,659,016,533.26	5,659,016,533.26	5,589,672,860.50
长期待摊费用	6.17	551,412,991.87	485,058,847.42	252,189,227.35
递延所得税资产	6.18	138,759,022.30	106,382,773.12	184,996,128.59
其他非流动资产	6.19	26,637,446.40	69,503,492.17	53,501,643.28
非流动资产合计		10,303,501,312.50	10,270,595,562.68	9,372,924,529.89
资产总计		17,147,127,595.13	17,896,169,926.92	15,178,935,094.21

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

备考合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	2017年3月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债:				
短期借款	6.20	250,000,000.00	303,335,426.66	191,024,624.50
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	6.21	75,100,000.00	62,510,000.00	72,936,886.00
应付账款	6.22	453,728,452.80	774,286,485.10	458,261,600.15
预收款项	6.23	402,803,888.55	489,803,622.89	1,041,532,305.40
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	6.24	365,094,473.49	700,222,119.60	407,882,381.02
应交税费	6.25	431,271,074.42	401,807,008.95	180,661,499.75
应付利息	6.26	30,985,479.20	21,773,207.58	1,091,316.23
应付股利	6.27	2,443,638.97	2,443,638.97	2,443,638.97
其他应付款	6.28	2,693,369,652.89	2,781,590,361.97	1,839,068,423.51
划分为持有待售的负债				
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	6.29	77,000,000.00	101,000,000.00	41,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		4,781,796,660.32	5,638,771,871.72	4,235,902,675.53
非流动负债:				
长期借款	6.30	408,000,000.00	408,000,000.00	394,000,000.00
应付债券	6.31	700,000,000.00	700,000,000.00	
其中:优先股				
永续债				
长期应付款	6.32	6,159,534.75	6,157,403.81	9,271,354.74
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益	6.33	247,151,229.41	210,663,049.77	79,866,929.66
递延所得税负债	6.18	494,806,660.26	500,709,470.74	489,928,883.55
其他非流动负债		2,181,048,391.87	2,181,048,391.87	2,181,048,391.87
非流动负债合计		4,037,165,816.29	4,006,578,316.19	3,154,115,559.82
负债合计		8,818,962,476.61	9,645,350,187.91	7,390,018,235.35
所有者权益:				
实收资本(或股本)		1,677,646,315.00	1,677,646,315.00	1,677,646,315.00
其他权益工具				
其中:优先股				
永续债				
资本公积	6.36	5,493,736,440.99	5,493,736,440.99	5,441,998,135.11
减:库存股				
其他综合收益	6.37	227,898,995.60	228,391,848.81	228,047,340.29
专项储备				
盈余公积	6.38	85,991,976.28	85,991,976.28	84,260,730.67
一般风险准备				
未分配利润	6.39	758,151,037.86	675,085,854.53	318,386,450.00
归属于母公司所有者权益合计		8,243,424,765.73	8,160,852,435.61	7,750,338,971.07
少数股东权益	6.40	84,740,352.79	89,967,303.40	38,577,887.79
所有者权益合计		8,328,165,118.52	8,250,819,739.01	7,788,916,858.86
负债和所有者权益总计		17,147,127,595.13	17,896,169,926.92	15,178,935,094.21

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

备考合并利润表

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项目	附注	2017年1—3月	2016年度	2015年度
一、营业收入	6.41	2,283,671,160.40	10,074,553,280.26	6,196,649,301.68
减:营业成本	6.41	1,696,280,178.23	7,573,762,184.77	4,239,985,033.29
税金及附加	6.42	22,207,033.12	252,765,346.56	303,813,145.18
销售费用	6.43	153,394,422.31	734,446,842.16	454,630,777.25
管理费用	6.44	256,540,564.13	922,676,861.22	849,599,684.17
财务费用	6.45	25,947,495.89	93,731,591.07	95,986,896.59
资产减值损失	6.46	2,027,340.50	23,692,832.05	15,804,060.15
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	6.47	-9,404,890.71	11,270,297.37	6,042,800.00
投资收益(损失以“-”号填列)	6.48	15,385,929.90	66,427,264.96	29,661,417.01
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		37,849.03	-5,701,586.43	11,091,679.29
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		133,255,165.41	551,175,184.76	272,533,922.06
加:营业外收入	6.49	17,766,188.69	73,622,139.64	31,349,623.37
其中:非流动资产处置利得		149,650.05	695,730.67	268,731.17
减:营业外支出	6.50	4,344,234.18	14,629,862.52	8,664,801.94
其中:非流动资产处置损失		13,302.46	4,245,203.89	1,566,683.48
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		146,677,119.92	610,167,461.88	295,218,743.49
减:所得税费用	6.51	41,411,548.98	204,669,677.20	91,714,632.33
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		105,265,570.94	405,497,784.68	203,504,111.16
归属于母公司所有者的净利润		100,519,875.13	396,153,836.36	214,961,200.00
少数股东损益		4,745,695.81	9,343,948.32	-11,457,088.84
五、其他综合收益的税后净额	6.52	-492,853.21	344,508.52	185,368,116.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-492,853.21	344,508.52	185,368,116.52
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.1重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
1.2权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-492,853.21	344,508.52	185,368,116.52
2.1权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-492,853.21	517,553.29	
2.2可供出售金融资产公允价值变动损益				
2.3持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
2.4现金流量套期损益的有效部分				
2.5外币财务报表折算差额				
2.6其他			-173,044.77	185,368,116.52
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		104,772,717.73	405,842,293.20	388,872,227.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,027,021.92	396,498,344.88	400,329,316.52
归属于少数股东的综合收益总额		4,745,695.81	9,343,948.32	-11,457,088.84
七、每股收益:				
(一)基本每股收益		0.0599	0.2361	0.1281
(二)稀释每股收益				

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2016 年度、2017 年 1-3 月备考财务报表附注

1 基本情况

1.1 昆明百货大楼（集团）股份有限公司基本情况

（1）昆明百货大楼（集团）股份有限公司注册地、组织形式和总部地址

昆明百货大楼（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。

公司注册地为云南省昆明市，组织形式为股份有限公司，总部地址为云南省昆明市东风西路 1 号（原云南省昆明市东风西路 99 号）。

（2）本公司的业务性质和主要经营活动

公司所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：国内贸易，物资供销；进出口贸易；停车服务；物业管理；商场经营管理；柜台租赁、场地租赁；企业营销咨询；电子商务平台营运建设管理；以下经营范围限分公司经营：文化娱乐业，酒店业；饮食服务；日用百货连锁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营）。

（3）本公司的母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为西藏太和先机投资管理有限公司（以下简称“太和先机”），持有本公司 19.34% 的股权；太和先机的控股股东谢勇通过东北证券股份有限公司管理的东北证券明珠 148 号定向资产管理计划持有本公司 8.55% 的股权，合计持有本公司 27.88% 的股权；本公司最终控制人为谢勇。

（4）本公司股权变化情况

本公司 1993 年 10 月由中国证券监督管理委员会证监发审字（1993）83 号文复审通过，批准本公司为上市公司，向社会公开发行股票 3,000.00 万股，并于 1994 年 2 月在深圳证券交易所挂牌交易，成为云南省首批上市公司。

1995 年 10 月经中国证监会证监发审字（1995）第 57 号文复审同意，向社会公众股配股 1,440.00 万股，配股完成后公司总股本为 13,440.00 万元。

2011 年 9 月经中国证监会证监许可【2011】1976 号《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司向西南商业大厦股份公司发行股份购买资产的批复》同意向西南商业大厦股份有限公司（以下简称“西南商厦”）非公开发行 30,128,662.00 股，用以收购西南商厦持有的昆明新西南商贸有限公司（以下简称“新西南”）100% 的股权，发行完成后本公司的总股本为 164,528,662.00 股。

2013 年 5 月 23 日，经公司 2012 年度股东大会审议通过限制性股票激励计划。同日，经公司第七届董事会第四十一次会议审议通过，确定首期限制性股票的授予日为 2013 年 5 月 23 日，首期授予 21

名激励对象 692.98 万股限制性股票，预留限制性股票 78.97 万股。首期限制性股票授予完成后，本公司总股本为 171,458,462.00 股。

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

2015 年 4 月经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]513 号文《关于核准昆明百货大楼（集团）股份有限公司非公开发行股票批复》，核准本公司非公开发行不超过 30,000 万股人民币普通股股票，本公司最终非公开发行股票 300,000,000 股，此次非公开发行完成后，本公司的总股本为 469,872,040 股。

2015 年 5 月根据限制性股票激励计划的相关规定，并经本公司 2012 年年度股东大会授权，经公司第八届董事会第十五次会议审议通过，决定终止经公司 2012 年度股东大会审议通过限制性股票激励计划，并回购注销 17 名激励对象已获授尚未解锁限制性股票共计 4,444,140 股，此次注销完成后，本公司的总股本为 465,427,900 股。注销登记于 2015 年 8 月完成。

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

1.2 北京我爱我家房地产经纪有限公司基本情况

（1）北京我爱我家房地产经纪有限公司注册地、组织形式

北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”）成立于 1998 年 11 月 13 日，公司注册地为北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号，统一社会信用代码：911101157001735358

（2）我爱我家的业务性质和主要经营活动

我爱我家所处行业、经营范围、主要产品或提供的劳务主要包括：从事房地产经纪业务；经济信息咨询；企业形象策划；家居装饰；销售建筑材料、百货、家用电器、家具。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

（3）我爱我家的股权变化情况

1998 年 11 月 3 日，陈早春和蔡芒华共同签署《北京斯坦福房地产咨询有限公司章程》决定成立北京斯坦福房地产咨询有限公司（以下简称“斯坦福公司”）并向登记机关申请设立登记。斯坦福公司的注册资本为 50 万元，其中陈早春以现金出资 0.30 万元，以实物出资 39.00 万元；蔡芒华以实物出资 10.70 万元。

1998 年 11 月 11 日，北京恒易资产评估事务所有限公司接受委托，对陈早春、蔡芒华用以出资的实物进行了评估，并出具了评估报告（京恒评第 9811-11-5 号）。其中，陈早春委托评估的实物

评估值为 39.00 万元，蔡芒华委托评估的实物评估值为 10.70 万元。

1998 年 11 月 11 日，北京万全会计师事务所出具了《开业登记验资报告书》（京万全字第 981299 号），验证截至 1998 年 11 月 11 日，斯坦福公司已收到股东实缴的注册资本 50.00 万元，其中，货币资金出资 0.30 万元，实物出资 49.70 万元。

1998 年 11 月 13 日，斯坦福公司经北京市工商行政管理局核准登记设立，并取得了注册号为 05257427 的《企业法人营业执照》。斯坦福公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	39.3	78.6
2	蔡芒华	10.7	21.4
合计		50.00	100.00

1999 年 11 月 20 日，斯坦福公司召开股东会，审议并通过斯坦福公司注册资本由 50 万元增加至 200 万元。其中，陈早春以现金方式增资 119.7 万元，蔡芒华以现金方式增资 30.3 万元。1999 年 11 月 29 日，北京安佳信会计师事务所有限公司出具了《北京斯坦福房地产咨询有限公司变更登记验资报告书》（京安验字[1999]第 024 号），对上述增资事项予以确认。

1999 年 12 月 6 日，斯坦福公司此次工商变更登记经北京市工商行政管理局核准，并取得了注册号为 1102242257427 的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，斯坦福公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159.00	79.5
2	蔡芒华	41.00	20.5
合计		200.00	100.00

2000 年 3 月 10 日，斯坦福公司召开股东会，审议并通过变更公司名称为“北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司”。2000 年 4 月 25 日，北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司完成了本次工商变更登记。

2000 年 5 月 15 日，北京斯坦福房屋租赁置换咨询有限公司召开股东会，审议并通过变更公司名称为“北京我爱我家房屋租赁置换有限公司”。

根据《北京我爱我家房屋租赁置换有限公司章程》，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股东出资情况如下：陈早春以实物出资 39 万元，以货币出资 120.7 万元；蔡芒华以实物出资 10.7 万元，以货币出资 29.6 万元。

2000 年 5 月 31 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了本次工商变更登记。本次变更完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159.70	79.85
2	蔡芒华	40.30	20.15
合计		200.00	100.00

2000 年 8 月 1 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司召开股东会，审议并通过蔡芒华将所持 10.15%股权转让给胡文斌、10.00%股权转让给北京吾爱吾家网络技术服务有限公司。

同日，蔡芒华与胡文斌、北京吾爱吾家网络技术服务有限公司签订了《股权转让协议》，胡文斌与北京吾爱吾家网络技术服务有限公司分别受让了蔡芒华持有的北京我爱我家房屋租赁置换有限公司 10.15%和 10.00%股权。

2000 年 8 月 11 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	陈早春	159.70	79.85
2	胡文斌	20.30	10.15
3	北京吾爱吾家网络技术服务有限公司	20.00	10.00
合计		200.00	100.00

2001 年 8 月 19 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司召开股东会，审议并通过北京吾爱吾家网络技术服务有限公司将所持 10.00%股权转让给伟业策略，胡文斌将所持 10.15%股权转让给伟业策略。

2001 年 8 月 25 日，胡文斌、北京吾爱吾家网络技术服务有限公司分别与伟业策略签订《股权转让协议》，伟业策略受让了胡文斌和北京吾爱吾家网络技术服务有限公司分别持有的北京我爱我家房屋租赁置换有限公司 10.15%和 10.00%股权。

同日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司召开股东会，审议并通过注册资本由 200 万元增加至 1,200 万元。其中陈早春以货币新增出资 104.30 万元，伟业策略以货币新增出资 403.70 万元，太合控股以货币新增出资 372 万元，华国强以货币新增出资 24 万元，王强以货币新增出资 96 万元。

2001 年 12 月 20 日，中务会计师事务所有限责任公司出具了《变更验资报告书》（[2001]中务验字第 12-125 号），对上述增资事项予以确认。

2001 年 12 月 27 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司完成了本次工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	444.00	37.00
2	太合控股	372.00	31.00
3	陈早春	264.00	22.00
4	华国强	24.00	2.00
5	王强	96.00	8.00
合计		1200.00	100.00

2002 年 8 月 12 日，北京我爱我家房屋租赁置换有限公司召开股东会，审议并通过王强将所持 8.00%股权转让给陈早春，并变更公司名称为“北京我爱我家房地产经纪有限公司”。

2002 年 8 月 22 日，王强与陈早春签订《股权转让合同》，陈早春受让了王强持有的我爱我家 8.00%股权。

2002 年 9 月 5 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	444.00	37.00
2	陈早春	360.00	30.00
3	太合控股	372.00	31.00
4	华国强	24.00	2.00
合计		1200.00	100.00

2004 年 11 月 8 日，我爱我家召开股东会，审议并通过陈早春将所持 10%股权转让给伟业策略、10%股权转让给太合控股。

同日，陈早春分别与太合控股及伟业策略签订《股权转让协议》，伟业策略和太合控股分别受让了陈早春持有的我爱我家 10%和 10%股权。

2004 年 11 月 18 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	564.00	47.00
2	太合控股	492.00	41.00
3	陈早春	120.00	10.00
4	华国强	24.00	2.00
合计		1200.00	100.00

2005 年 8 月 15 日，我爱我家召开股东会，审议并通过太合控股将所持 41.00%股权转让给北京华辰世纪投资有限公司。

同日，太合控股与北京华辰世纪投资有限公司签订《股权转让协议》，北京华辰世纪投资有限公司受让了太合控股持有的我爱我家 41%股权。

2005 年 8 月 29 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股

权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	564.00	47.00
2	北京华辰世纪投资有限公司	492.00	41.00
3	陈早春	120.00	10.00
4	华国强	24.00	2.00
合计		1200.00	100.00

2007 年 4 月 5 日，我爱我家召开股东会，审议并通过陈早春将所持 10.00%股权转让给伟业策略。

同日，陈早春与伟业策略签订《股权转让协议》，伟业策略受让了陈早春持有的我爱我家 10.00%股权。

2007 年 4 月 6 日，我爱我家本次工商变更登记经北京市工商行政管理局大兴分局核准，并取得了注册号为 110115002574275 的《企业法人营业执照》。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	684.00	57.00
2	北京华辰世纪投资有限公司	492.00	41.00
3	华国强	24.00	2.00
合计		1200.00	100.00

2007 年 6 月 25 日，我爱我家召开股东会，审议并通过华国强将所持 2.00%股权转让给伟业策略。

同日，华国强与伟业策略签订《股权转让协议》，伟业策略受让了华国强持有的我爱我家 2.00%股权。

2007 年 8 月 30 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	708.00	59.00
2	北京华辰世纪投资有限公司	492.00	41.00
合计		1200.00	100.00

2008 年 12 月 1 日，我爱我家召开股东会，审议并通过北京华辰世纪投资有限公司将所持 40.00%股权转让给伟业策略。

同日，北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略签订了《股权转让协议》，伟业策略受让了北京华辰世纪投资有限公司持有的我爱我家 40.00%股权。

2008 年 12 月 3 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股

权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	1188.00	99.00
2	北京华辰世纪投资有限公司	12.00	1.00
合计		1200.00	100.00

2009 年 12 月 18 日，我爱我家召开股东会，审议并通过伟业策略将所持 40.00%股权转让给北京华辰世纪投资有限公司。

同日，北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略签订《股权转让协议》，北京华辰世纪投资有限公司受让了伟业策略持有的我爱我家 40.00%股权。

2009 年 12 月 21 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	708.00	59.00
2	北京华辰世纪投资有限公司	492.00	41.00
合计		1200.00	100.00

2009 年 12 月 21 日，我爱我家召开股东会，审议并通过北京华辰世纪投资有限公司分别向太合达利、磐石东方、王霞、史立斌转让其所持有的 173.52 万元股权、271.848 万元股权、28.92 万元股权和 17.712 万元股权；伟业策略分别向史立斌、徐斌和赵铁路转让其所持有的 25.488 万元股权、2.64 万元股权和 2.64 万元股权。

同日，北京华辰世纪投资有限公司分别与太合达利、磐石东方、王霞签订《股权转让协议》，伟业策略分别与徐斌、赵铁路签订了《股权转让协议》，北京华辰世纪投资有限公司与伟业策略、史立斌共同签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2009 年 12 月 23 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	677.232	56.44
2	磐石东方	271.848	22.65
3	太合达利	173.52	14.46
4	史立斌	43.20	3.6
5	王霞	28.92	2.41
6	徐斌	2.64	0.22
7	赵铁路	2.64	0.22
合计		1200.00	100.00

2010 年 12 月 30 日，我爱我家召开股东会，审议并通过伟业策略将所持 10.758 万元股权转让给要嘉佳。2010 年 12 月 31 日，我爱我家召开股东会，审议并通过陆斌斌增资 10.758 万元，我

我爱我家注册资本增加至 1,210.758 万元。

2010 年 12 月 31 日，伟业策略与要嘉佳签订《股权转让协议》，要嘉佳受让了伟业策略持有的我爱我家 10.758 万元股权。

2011 年 2 月 10 日，北京慧运会计师事务所有限公司出具了《我爱我家验资报告》（慧运验字[2011]第 02-008 号），验证截至 2011 年 1 月 31 日止，我爱我家变更后的注册资本为 1,210.758 万元，实收资本为 1,210.758 万元。

2011 年 2 月 15 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	666.474	55.05
2	磐石东方	271.848	22.45
3	太合达利	173.52	14.33
4	史立斌	43.2	3.57
5	王霞	28.92	2.39
6	陆斌斌	10.758	0.89
7	要嘉佳	10.758	0.89
8	徐斌	2.64	0.22
9	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

2014 年 11 月 3 日，我爱我家召开股东会，审议并通过太合达利将所持 43.345 万元股权转让给赵巍巍。

2014 年 11 月 4 日，太合达利与赵巍巍签订《股权转让协议》，赵巍巍受让了太合达利持有的我爱我家 43.345 万元股权。

2015 年 3 月 18 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	666.474	55.05
2	磐石东方	271.848	22.45
3	太合达利	130.175	10.75
4	赵巍巍	43.345	3.58
5	史立斌	43.2	3.57
6	王霞	28.92	2.39
7	陆斌斌	10.758	0.89
8	要嘉佳	10.758	0.89
9	徐斌	2.64	0.22
10	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

2015 年 7 月 23 日，我爱我家召开股东会，审议并通过太合达利将所持 17.35 万元股权转让给茂林泰洁；伟业策略分别向茂林泰洁、新中吉文、西藏利禾转让其所持有的 43.188 万元股权、60.538 万元股权和 23.649 万元股权；磐石东方将所持 15.774 万元股权转让给西藏利禾。

同日，磐石东方与西藏利禾、伟业策略与西藏利禾、伟业策略与新中吉文、伟业策略与茂林泰洁、太合达利与茂林泰洁分别签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2015 年 9 月 29 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	磐石东方	256.074	21.15
3	太合达利	112.825	9.32
4	茂林泰洁	60.538	5
5	新中吉文	60.538	5
6	赵巍巍	43.345	3.58
7	史立斌	43.2	3.57
8	西藏利禾	39.423	3.26
9	王霞	28.92	2.39
10	陆斌斌	10.758	0.89
11	要嘉佳	10.758	0.89
12	徐斌	2.64	0.22
13	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100

2015 年 10 月 18 日，我爱我家召开股东会，审议并通过赵巍巍将所持 43.345 万元股权转让给达孜时潮；太合达利将所持 60.5379 万元股权转让给执一爱佳。

2015 年 10 月 18 日，赵巍巍与达孜时潮、太合达利与执一爱佳分别签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2015 年 10 月 30 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	磐石东方	256.074	21.15
3	茂林泰洁	60.538	5
4	新中吉文	60.538	5
5	执一爱佳	60.5379	5
6	太合达利	52.2871	4.32

7	达孜时潮	43.345	3.58
8	史立斌	43.2	3.57
9	西藏利禾	39.423	3.26
10	王霞	28.92	2.39
11	陆斌斌	10.758	0.89
12	要嘉佳	10.758	0.89
13	徐斌	2.64	0.22
14	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

2015 年 11 月 25 日，我爱我家召开股东会，审议并通过磐石东方将所持 256.074 万元股权转让给王霞，史立斌将所持 43.20 万元股权转让给西藏利禾。

同日，史立斌与西藏利禾、磐石东方与王霞分别签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2015 年 11 月 30 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	伟业策略	539.099	44.53
2	王霞	284.994	23.54
3	西藏利禾	82.623	6.82
4	茂林泰洁	60.538	5.00
5	新中吉文	60.538	5.00
6	执一爱佳	60.5379	5.00
7	太合达利	52.2871	4.32
8	达孜时潮	43.345	3.58
9	陆斌斌	10.758	0.89
10	要嘉佳	10.758	0.89
11	徐斌	2.64	0.22
12	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

2016 年 3 月 25 日，我爱我家召开股东会，审议并通过伟业策略分别向刘田、林洁、张晓晋和李彬转让其所持有的 124.3981 万元股权、115.6952 万元股权、100.9167 万元股权和 100.9167 万元股权；王霞将所持 242.1516 万元股权转让给一房和信。

同日，伟业策略与刘田、伟业策略与林洁、伟业策略与张晓晋、伟业策略与李彬、王霞与一房和信分别签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2016 年 6 月 29 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	一房和信	242.1516	20
2	刘田	124.3981	10.27
3	林洁	115.6952	9.56
4	张晓晋	100.9167	8.34
5	李彬	100.9167	8.34
6	伟业策略	97.1723	8.03
7	西藏利禾	82.623	6.82
8	茂林泰洁	60.538	5.00
9	新中吉文	60.538	5.00
10	执一爱佳	60.5379	5.00
11	太合达利	52.2871	4.32
12	达孜时潮	43.345	3.58
13	王霞	42.8424	3.54
14	陆斌斌	10.758	0.89
15	要嘉佳	10.758	0.89
16	徐斌	2.64	0.22
17	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100.00

2016 年 6 月 30 日，我爱我家召开股东会，审议并通过西藏利禾将所持 24.2152 万元股权转让给戡萌至胄，一房和信将所持 242.1516 万元股权转让给北京和信天，执一爱佳将所持 24.2152 万元股权转让给戡萌至胄。

同日，西藏利禾与戡萌至胄、一房和信与北京和信天、执一爱佳与戡萌至胄分别签订了《股权转让协议》，就上述股权转让事项作出约定。

2016 年 7 月 15 日，我爱我家完成了本次工商变更登记。本次股权转让完成后，我爱我家的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	北京和信天	242.1516	20.00
2	刘田	124.3981	10.27
3	林洁	115.6952	9.56
4	张晓晋	100.9167	8.34
5	李彬	100.9167	8.34
6	伟业策略	97.1723	8.03
7	茂林泰洁	60.538	5.00
8	新中吉文	60.538	5.00
9	西藏利禾	58.4078	4.82
10	太合达利	52.2871	4.32
11	戡萌至胄	48.4304	4.00
12	达孜时潮	43.345	3.58
13	王霞	42.8424	3.54

14	执一爱佳	36.3227	3.00
15	陆斌斌	10.758	0.89
16	要嘉佳	10.758	0.89
17	徐斌	2.64	0.22
18	赵铁路	2.64	0.22
合计		1210.758	100

2 发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金基本情况

2.1.1 本公司 2017 年 2 月 26 日召开第八届董事会第五十次会议审议并通过的《关于协议受让北京我爱我家房地产经纪有限公司 6%股权的议案》：本公司与西藏利禾、太合达利、执一爱佳签署了《关于我爱我家股权转让协议》，以合计支付 37,799.98 万元受让上述三家公司合计持有的我爱我家 6%的股权。

2.1.2 本公司 2017 年 6 月 4 日召开第八届董事会第五十四次会议审议并通过的《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》：本公司拟以发行股份及支付现金的方式购买我爱我家 17 名股东合计持有的我爱我家 94%的股权，根据中发国际资产评估有限公司（以下简称“中发国际”）以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日出具的《昆明百货大楼（集团）股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的北京我爱我家房地产经纪有限公司标的资产价值项目资产评估报告》（中发评报字[2017]第 089 号）（以下简称“《资产评估报告》”），经审计的我我爱我家净资产评估值为 657,800.00 万元。以该评估值为基础，经交易双方确认，本次收购我爱我家 94%股权的交易价格为 618,200.02 万元，其中，以发行股份的方式支付交易对价 437,895.16 万元，以现金方式支付交易对价 180,304.86 万元。

具体发行股份及支付现金的比例如下：

股东名称	支付方式		支付方式	合计支付的对价
	(股份对价)		(现金对价)	(元)
	股份数 (股)	金额 (元)	金额 (元)	
刘田	56,736,131	489,632,812.89	209,842,634.10	699,475,446.99
林洁	52,766,867	455,378,066.17	195,162,028.36	650,540,094.54
张晓晋	46,026,612	397,209,665.49	170,232,713.78	567,442,379.27
李彬	46,026,612	397,209,665.49	170,232,713.78	567,442,379.27
茂林泰洁	27,610,485	238,278,488.39	102,119,352.17	340,397,840.56
新中吉文	27,610,485	238,278,488.39	102,119,352.17	340,397,840.56
达孜时潮	19,769,013	170,606,579.00	73,117,105.28	243,723,684.28
陆斌斌	4,906,564	42,343,651.56	18,147,279.24	60,490,930.80
徐斌	1,204,065	10,391,080.14	4,453,320.06	14,844,400.20
东银玉衡	146,002,317	1,260,000,000.00		1,260,000,000.00
伟业策略	-		757,622,092.94	757,622,092.94
赣州瑞德	25,831,296	222,924,085.57		222,924,085.57

要嘉佳	6,486,403	55,977,660.28		55,977,660.28
赵铁路	1,591,755	13,736,849.15		13,736,849.15
西藏利禾	6,015,798	51,916,340.01		51,916,340.01
太合达利	24,225,746	209,068,183.73		209,068,183.73
执一爱佳	14,600,232	126,000,000.00		126,000,000.00
合计	507,410,381	4,378,951,616.26	1,803,048,591.87	6,182,000,208.13

上述收购全部完成后，我爱我家将成为昆百大的全资子公司。

2.2 募集配套资金

昆百大拟向包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股票募集配套资金总额不超过 250,000 万元，募集资金将全部用于以下项目：

募集配套资金用途	拟使用募集资金投入金额（万 元）
支付本次交易现金对价及中介机构服务等交易费用	185,000.00
分散式长租公寓装配项目	55,000.00
房产综合服务与智能管理平台项目	10,000.00
合计	250,000.00

上市公司将根据实际募集配套资金金额，在扣除中介费及发行费用后优先用于支付本次交易的现金对价。

本次募集配套资金发行的股票为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元；采取向包括太和先机在内的不超过 10 名特定对象非公开发行股票；本次募集配套资金部分的定价方式按照《上市公司证券发行管理办法》等相关规定执行。根据前述规定，上市公司非公开发行股票，发行价格不低于定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%，本次募集配套资金的最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。其中，太和先机不参与本次发行定价的市场竞价过程，但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同的价格认购。自本次发行定价基准日至发行日期间，上市公司如有实施派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则将根据中国证监会和深交所的相关规定对发行价格作相应调整。

3 备考财务报表编制基础及方法

3.1 备考财务报表编制基础

3.1.1 本公司备考合并财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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（以下简称“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内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的规定，为上述重组目的而编制了备考合并财务报表。本备考合并财务报表以本公司为报告主体编制，以本公司经审计的 2016 年度

合并财务报表，以及经审计的我爱我家 2016 年度的汇总财务报表为基础，按附注 3.2、3.3 所述的财务报表编制假设与方法基础上进行编制。

3.2 备考合并财务报表编制的假设基础

3.2.1、本备考合并财务报表附注 2 所述的交易方案已获得公司股东大会批准。

3.2.2、本备考合并财务报表附注 2 所述的交易方案能够获得中国证券监督管理委员会的核准。

3.2.3、本备考合并财务报表附注 2 中所述交易于 2015 年 1 月 1 日前业已完成，本公司对所有标的资产完成企业合并的公司架构自 2015 年 1 月 1 日起业已存在，并按照此架构持续经营。本公司自 2015 年 1 月 1 日起将我爱我家纳入合并财务报表的编制范围。

3.2.4、本备考合并财务报表假设 2015 年 1 月 1 日起将我爱我家纳入合并财务报表的编制范围，假设我爱我家 2015 年 1 月 1 日流动资产账面价值与公允价值一致，非流动资产公允价值以 2016 年 12 月 31 日评估价值为基础，考虑按照账面价值为基础计算的折旧或摊销额对 2015 年 1 月 1 日、2015 年 12 月 31 日资产价值的影响进行调整后确定；合并范围内资产评估值低于负债评估值的子公司，对于超额亏损部分在编制备考合并财务报表时予以确认。合并日 2015 年 1 月 1 日商誉的确定是以 2016 年 12 月 31 日我爱我家可辨认净资产公允价值与对其长期股权投资成本的差额确认。3.2.6、本备考合并财务报表假设本次合并对价分摊确认的无形资产----商标为使用寿命不确定的无形资产，且在本备考期间未发生减值。

3.2.7、本备考合并财务报表所执行的会计政策已按照本公司的会计政策进行了统一，主要会计估计结合各子公司实际情况，相近业务、资产所采用的会计估计保持了一致。

3.2.8、本备考合并财务报表未确认本次交易的费用和税金事项。

3.3 备考合并财务报表的编制方法

3.3.1 本公司根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，在此基础上编制 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-3 月的备考合并财务报表。

3.3.2 本备考合并财务报表以分别经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司 2015 年度、2016 年度财务报表、经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审阅的本公司 2017 年 1-3 月财务报表、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计的我爱我家 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-3 月的财务报表为基础，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关会计处理规定进行编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。

3.3.3 本公司以发行股份及支付现金的方式分步实现购买我爱我家 100%股权，本公司在编制备考

财务报表时假设：（1）以现金方式合计支付 37,799.98 万元购买我爱我家 6%的股权；（2）以 8.63 元/股的价格非公开发行 507,410,381 股以及支付 1,803,048,591.87 的现金收购我爱我家 94%的股权。实现购买我爱我家 100%股权支付对价合计 6,560,000,000.00 元，据此确认为长期股权投资成本。以股份支付的部分增加本公司的股本和资本公积，以现金支付的部分列报其他非流动负债。

3.3.4 鉴于本次重大资产重组交易为非同一控制下的企业合并，根据定价基准日的中发国际资产评估有限公司评估结果调整我爱我家经审计的 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 3 月 31 日财务报表，以调整后的财务报表予以合并。

3.3.5 备考合并财务报表按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》，对本次我爱我家无形资产、固定资产评估增值予以确认；对母公司个别报表对子公司的长期股权投资的评估增值或减值不予以考虑。同时假设 2015 年 1 月 1 日已经存在的无形资产、固定资产在 2015 年 12 月 31 日的公允价值等于该项资产 2016 年 12 月 31 日的评估值加该项资产账面折旧额。

3.3.6 由于本次交易方案尚待中国证监会和其他相关监管部门的核准，最终经批准的本次交易方案，包括本公司实际发行的股份及其作价，拟收购资产的评估值及其计税基础，以及发行费用等都可能与本备考合并财务报表中所采用的上述假设存在差异，则相关资产、负债及所有者权益都将在本次交易完成后实际入账时作出相应调整。根据本备考合并财务报表的编制基础和以上所述的特殊目的，本公司未编制备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表以及备考母公司财务报表。

3.3.7 实际交易完成后，本公司将按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及其应用指南的要求，合理确定股权交易的购买日，以 2016 年 12 月 31 日我爱我家的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础，确定合并完成日我爱我家的各项可辨认资产、负债的公允价值，并编制合并完成日财务报表，因此本备考合并财务报表不作为 2017 年度财务报表的比较报表数据。

3.3.8 就本备考合并财务报告而言，除特别指明以外，下文“本集团”指本次交易完成后的昆明百货大楼（集团）股份有限公司，即昆明百货大楼（集团）股份有限公司及包括本次交易拟注入标的资产在内的所有子公司。

4 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的备考财务报表按附注 2 所述的编制基础和企业会计准则的规定编制，真实、完整地反映了本公司的备考财务状况和经营成果等有关信息。

5 主要会计政策、会计估计

5.1 会计期间

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

5.2 营业周期。

本公司的营业周期为 12 个月。

5.3 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

5.4.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司在合并日以被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

5.4.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本，作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨

认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。

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

5.4.3 分步实现企业合并

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

5.4.3.1 分步实现同一控制下企业合并

如果不属于一揽子交易并形成同一控制下企业合并的，在取得控制权日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

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

5.4.3.2 分步实现非同一控制下企业合并

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并且不属于一揽子交易的，在编制个别财务报

表时，应当按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，应当将按照该准则确定的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

编制合并报表时，购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

5.5 合并财务报表的编制方法

5.5.1 合并范围

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

2.7.2 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

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

积不足冲减的，调整留存收益。

5.6 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

5.6.1 共同经营中，合营方的会计处理

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

5.6.2 合营企业中，合营方的会计处理

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

5.7 现金及现金等价物的确定标准

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

5.7.1 外币业务

5.7.1.1 发生外币交易时的折算方法

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

5.7.1.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）

处理，计入当期损益。

5.7.1.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中其他综合收益项目单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

5.8 金融工具

5.8.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

5.8.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

5.8.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（3）可供出售金融资产原则上按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

（4）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

5.8.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

（2）金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

5.8.5 金融资产减值准备计提方法

（1）持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

（2）应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.12。

（3）可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失不得转回

应明确披露各类可供出售金融资产减值的各项认定标准。其中，对于权益工具投资，还应明确披露判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据。

（4）其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

5.8.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

如公司将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产，应说明持有意图或能力发生改变的依据。

5.9 应收款项

5.9.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董

事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

5.9.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

5.9.3 坏账准备的计提方法及计提比例

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

坏账准备计提比例如下：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

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

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

（4）考虑到本公司子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司其他应收款中不同性质款项的风险不同，针对其他应收款中的押金和保证金按照固定 5%的比例计提坏账准备。

（5）合并范围内各公司之间的应收款项坏账准备的计提方法

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

（6）应收票据坏账准备的计提方法

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

5.10 存货

5.10.1 存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

5.10.2 发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法计价。

5.10.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的

销售费用以及相关税金后的金额。

5.10.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5.10.5 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。

5.11 划分为持有待售资产

5.11.1 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

5.11.2 会计处理

公司对于持有待售的资产按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

5.12 长期股权投资

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

5.12.1 共同控制及重大影响的判断标准

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

（2）共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

5.12.2 长期股权投资的初始计量

（1）本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定，同时在备查簿中予以登记。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

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

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定确定。

③通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

5.12.3 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

（1）本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

（2）本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资收益。与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损失，按照资产减值准则等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定进行处理。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益。本公司对于被投资单位

除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5.13 投资性房地产

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

5.13.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

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

5.13.2 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。

5.13.3 投资性房地产的后续计量

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

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

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司聘请具有相关资质的中介机构，对本公司投资性房地产参照相同或类似资产的活跃市场交易价格进行价值咨询，以其价值咨询金额作为本公司投资性房地产的公允价值。为保证公司能够持续取得市场交易价格，公司聘请专业的市场调研咨询机构，为公司投资性房地产市场交易信息进行跟踪和定期反馈。公司在各年年末资产负债表日，均需对公司全部投资性房地产公允价值进行价值咨询，在正常市场条件下，相关价值咨询金额一年内有效，各季度末不再进行相应公允价值调整。当市场条件发生重大变化时，公司将及时选定较为接近的基准日，对投资性房地产进行价值咨询，以确定相关投资性房地产的公允价值，并在最近一期定

期报告中进行相应调整。公司营销部、财务部为投资性房地产公允价值日常信息收集、整理及反馈的职能部门，营销部通过定期市场调查或委托外部咨询机构调查获取市场数据，作为公允价值的参考及过程跟踪；财务部汇同营销部从预算管理、投资性房地产收益动态跟踪等方面从内部对公允价值信息进行复核及信息反馈。

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

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

5.13.4 投资性房地产的转换

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

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

5.14 固定资产

5.14.1 固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

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

5.14.2 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

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

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准

则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

5.14.3 固定资产的分类

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

5.14.4 固定资产折旧

（1）折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	5	20-35 年	2.71-3.17
运输设备	5	5-12 年	7.92-19.00
机器设备	5	5-10 年	9.5-19.00
办公及电子设备	5	3-10 年	9.5-19.00
装修改造		5 年	20.00

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

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

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

5.14.5 固定资产后续支出的处理

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

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

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

5.15 在建工程

5.15.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

5.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

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

5.16 借款费用资本化

5.16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

5.16.2 借款费用资本化期间

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

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

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

5.16.3 借款费用资本化金额的计算方法

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

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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

5.17 无形资产

5.17.1 无形资产的确认标准

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

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

5.17.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

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

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

- （3）自行开发的无形资产

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

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，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。

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

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

5.17.3 无形资产的后继计量

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

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

①来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

②合同或法律没有规定使用寿命的，本公司通过与同行业的情况进行比较、参考历史经验、或聘请相关专家进行论证等方法，综合各方面因素确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

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

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

无形资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限	年折摊销率(%)
软件使用权		10 年	20
品牌		3.1-5.16 年	19.38-32.26
客户关系		1.5 年	66.67

5.18 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

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

5.19 长期资产减值准备

5.19.1 除存货及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

5.20 长期待摊费用

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

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，如果不能再使以后各期受益，将余额一次计入当期损益。长期待摊费用有明确受益期限或可使用期限的，按受益期限或可使用期限摊销，没有明确受益期或可使用期限的，按 5 年平均摊销。

开办费按实际发生额核算，在开始生产经营的当月一次计入当期损益。

5.21 职工薪酬的分类及会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

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

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

（3）本公司向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

5.22 预计负债

5.22.1 预计负债的确认原则

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

（1）该义务是本公司承担的现时义务。

（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

5.22.2 预计负债的计量方法

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

（1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

（2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

5.23 股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

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

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

（1）授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公

允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

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

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

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

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

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

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

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

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

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

5.23.4 修改计划的处理

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

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

5.23.5 终止计划的处理

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

被取消的除外)：

(1) 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

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

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

5.24 股份回购

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

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

5.25 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

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

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

5.26 收入确认

5.26.1 销售商品的收入确认

(1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

(3) 收入的金额能够可靠的计量；

（4）与交易相关的经济利益能够流入企业；

（5）相关的收入和成本能够可靠地计量。

本公司的各项业务收入确认的具体方法如下：

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

（2）新房业务

a、代理销售业务

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，交易标的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、一手房分销业务

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

c、电商业务

电子商务业务主要收入为渠道服务费。根据交易标的与开发商的协议约定，在房屋交易实现并经开发商确认后，交易标的将预收或待收的渠道服务费确认为收入。

（3）经纪业务

a、二手房买卖业务

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。交易标的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

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。交易标的在交易双方签订房屋租赁合同并办理房屋交接后确认收入。

（4）资管业务

a、分散式公寓管理

作为资管机构，与房屋业主签订出租委托代理合同，为业主提供代理出租、代收转付租金、

房屋保洁、后期修理等服务，并收取管理服务费。管理服务费在交易标的按照合同约定向业主转付承租人租金时予以扣除，并在资产管理服务提供期间内分期确认为收入。

b、整栋式公寓管理

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

5.26.2 提供劳务的收入确认

（1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

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

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

①与合同相关的经济利益很可能流入企业；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

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

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

5.26.3 让渡资产使用权收入确认

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

（1）利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

5.27 政府补助

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允

价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则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时，直接将返还的金额计入当期损益。

5.28 递延所得税资产和递延所得税负债的确认依据

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

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

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

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

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

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

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

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

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

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

5.29 租赁

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

5.29.1 融资性租赁

（1）符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

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

5.29.2 经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

5.30 终止经营的确认标准和会计处理方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分仅仅是为了再出售而取得的子公司。

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

5.31 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

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

5.32 资产证券化业务的会计处理方法

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和、所转移金融资产的账面价值两项金额的差额计入当期损益。

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

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

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

5.33 主要会计政策、会计估计的变更

5.33.1 会计政策变更

本公司本期未发生会计政策变更事项。

5.33.2 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

5.34 税项

5.34.1 增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额、销售服务销售额计缴增值税，主要商品的增值税税率为17%、13%、11%、6%、5%、3%、0%。

5.34.2 营业税

本公司按应税营业额的 3%、5%计缴营业税。

本公司下属天津市相寓资产管理有限公司，按《财政部国家税务总局关于暂免征收部分小微企业增值税和营业税的通知》【财税(2013)52 号】及《财政部国家税务总局关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知》【财税(2014)71 号】的有关规定于 2016 年 1 月减免营业税，从 2016 年 5 月营改增以后，增值税并未减免。

5.34.3 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7%计缴城市维护建设税。

5.34.4 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的 3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的 2%计缴地方教育费附加。

5.34.5 企业所得税

本公司按应纳税所得额 25%缴纳企业所得税。

其中：

①根据《西藏自治区人民政府关于印发西藏自治区企业所得税政策实施办法的通知》第三条、第四条规定，西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税 15%的税率，并根据藏国税函【2015】16 号，自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，暂免征收企业缴纳的企业所得税种属于地方分享的部分 40%；综上所述，本公司的子公司西藏云百投资管理有限公司、西藏云禾商贸有限责任公司按照 9%计提缴纳企业所得税。

②云南百大物业服务有限公司、昆明百大房地产经纪有限公司和昆明百大集团商业管理有限公司三个公司经 2016 年 5 月 27 日昆明市发展和改革委员会《昆明市发展和改革委员会关于云南百大物

业服务有限公司等 14 户企业相关业务属于国家鼓励类产业认定书》（昆发改规划【2016】348 号）批复，从事的行业符合国家鼓励类产业，企业所得税税率享受西部大开发优惠税率 15%。

5.34.6 土地增值税

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

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

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

5.34.7 契税

本公司按照土地使用权的出让金额 3%-5%计缴契税。

5.34.8 消费税

本公司按照应税消费品销售额的 5%缴纳消费税。

6 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，人民币为记账本位币，单位：元。

6.1 货币资金

6.1.1 货币资金明细

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金：	13,913,830.76	11,529,810.37	9,247,024.17
-人民币	13,913,830.76	11,529,810.37	9,247,024.17
银行存款：	2,171,595,776.20	2,190,677,876.66	1,204,002,375.00
-人民币	2,171,595,776.20	2,190,677,876.66	1,204,002,375.00
其他货币资金：	63,301,390.01	323,842,202.40	82,904,749.94
-人民币	63,301,390.01	323,842,202.40	82,904,749.94
合计	2,248,810,996.97	2,526,049,889.43	1,296,154,149.11

6.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

6.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类

项目	2017 年 3 月 31 日公允价值	2016 年 12 月 31 日公允价值	2015 年 12 月 31 日公允价值
交易性金融资产	101,806,800.00	113,193,493.26	
其中：债务工具投资			
权益工具投资	101,806,800.00	113,193,493.26	

项目	2017 年 3 月 31 日公允价值	2016 年 12 月 31 日 公允价值	2015 年 12 月 31 日公允价值
衍生金融资产			
其他			
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			
其中：债务工具投资			
权益工具投资			
其他			
合计	101,806,800.00	113,193,493.26	

6.3 应收票据

6.3.1 应收票据分类

票据种类	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	606,990.00	2,000,539.00	559,987.00
商业承兑汇票			
合计	606,990.00	2,000,539.00	559,987.00

6.3.2 公司已经背书或已贴现但尚未到期的票据情况

2017 年 3 月 31 日

票据种类	已终止确认金额	未终止确认金额	备注
银行承兑汇票	3,747,289.50		
商业承兑汇票			
合计	3,747,289.50		

2016 年 12 月 31 日

票据种类	已终止确认金额	未终止确认金额	备注
银行承兑汇票	4,662,972.15		
商业承兑汇票			
合计	4,662,972.15		

6.4 应收股利

3.4.1 应收股利明细情况

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日余额
昆明经百实业有限公司		50,600,000.00	50,600,000.00	
合计		50,600,000.00	50,600,000.00	

6.5 应收账款**6.5.1 应收账款按种类列示**

种类	2017 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	934,687,765.64	100.00	49,942,425.10	5.34	884,745,340.54
关联方组合					
组合小计	934,687,765.64	100.00	49,942,425.10	5.34	884,745,340.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	934,687,765.64	100.00	49,942,425.10	5.34	884,745,340.54

(续)

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	824,034,471.98	100.00	46,534,055.77	5.65	777,500,416.21
关联方组合					
组合小计	824,034,471.98	100.00	46,534,055.77	5.65	777,500,416.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	824,034,471.98	100.00	46,534,055.77	5.65	777,500,416.21

(续)

种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	544,109,404.12	100.00	33,342,089.41	6.13	510,767,314.71
关联方组合					
组合小计	544,109,404.12	100.00	33,342,089.41	6.13	510,767,314.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	544,109,404.12	100.00	33,342,089.41	6.13	510,767,314.71

6.5.2 应收账款按种类说明

6.5.2.1 应收账款按组合计提坏账准备的情况

6.5.2.1.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2017 年 3 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	826,836,694.13	88.46	24,835,739.46
一至二年	70,793,155.00	7.57	6,490,697.02
二至三年	20,061,258.55	2.15	4,785,243.49
三至四年	10,257,765.02	1.10	7,091,852.19
四至五年			
五年以上	6,738,892.94	0.72	6,738,892.94
合计	934,687,765.64	100.00	49,942,425.10

(续)

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	759,903,546.95	92.22	23,405,421.50
一至二年	36,689,375.80	4.45	3,668,937.58
二至三年	10,064,227.15	1.22	2,576,746.22
三至四年	10,625,785.94	1.29	10,534,785.95
四至五年	806,743.25	0.1	403,371.63
五年以上	5,944,792.89	0.72	5,944,792.89
合计	824,034,471.98	100	46,534,055.77

(续)

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	511,712,548.44	94.05	15,967,371.89
一至二年	13,119,040.40	2.41	1,311,904.03
二至三年	3,635,138.74	0.67	996,541.62
三至四年	9,669,003.13	1.78	9,092,598.46
四至五年		-	
五年以上	5,973,673.41	1.1	5,973,673.41
合计	544,109,404.12	100	33,342,089.41

6.5.3 实际核销的应收账款情况

2016 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生	履行的核销程序	备注
江苏百大实业发展有限公司	物业服务费	253,572.26	物业项目已整体转让，无法收回	否	经过公司董事会审批	
合计		253,572.26				

6.5.4 应收账款金额前五名单位情况

2017 年 3 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
云南泰业房地产开发有限公司	29,134,223.16	3.12
昆明环银电影有限公司	1,203,459.07	0.13
昆明玉器城	2,374,025.00	0.25
云南今玉房地产开发有限公司	1,210,306.44	0.13
昆明上影永华电影有限公司	1,297,677.90	0.14
合计	35,219,691.57	3.77

2016 年 12 月 31 日

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	31,181,967.11	3.78
云南泰业房地产有限公司	19,048,393.23	2.31
三河市顺泽房地产开发有限公司	13,087,612.51	1.59
北京天资置业集团有限公司	12,076,661.35	1.47
北京达成光远置业有限公司	11,491,944.42	1.39
合计	86,886,578.62	10.54

6.6 其他应收款

6.6.1 其他应收款按种类列示

种类	2017 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	772,575,991.21	41.84	0.00	0.00	772,575,991.21
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	56,391,198.73	4.99	26,305,568.69	46.65	30,085,630.04
关联方组合					
余额百分比组合	153,338,314.44	13.58	6,708,348.35	4.37	146,629,966.09
组合小计	209,729,513.17	18.57	33,013,917.04	15.74	176,715,596.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	147,154,406.78	39.59	0.00	0.00	147,154,406.78
合计	1,129,459,911.16	100.00	33,013,917.04	2.92	1,096,445,994.12

(续)

种类	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	465,488,425.38	56.06			465,488,425.38
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	65,056,913.45	7.84	27,160,053.83	41.75	37,896,859.62
关联方组合					
余额百分比组合	146,513,858.98	17.64	7,105,653.54	4.85	139,408,205.44
组合小计	211,570,772.43	25.48	34,265,707.37	16.20	177,305,065.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	153,297,063.95	18.46			153,297,063.95
合计	830,356,261.76	100.00	34,265,707.37	4.13	796,090,554.39

(续)

种类	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	471,641,041.11	55.37			471,641,041.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	41,335,375.39	4.85	24,454,179.76	59.16	16,881,195.63
关联方组合					
余额百分比组合	98,171,101.52	11.53	3,443,776.87	3.51	94,727,324.65
组合小计	139,506,476.91	16.38	27,897,956.63	20.00	111,608,520.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	240,664,087.57	28.25			240,664,087.57
合计	851,811,605.59	100.00	27,897,956.63	3.28	823,913,648.96

6.6.2 其他应收款按种类说明

6.6.2.1 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	2017 年 3 月 31 日 账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
盘龙区国有资产经营投资公司	440,978,807.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	22,690,555.55			项目开发合作款，预计可收回
昆明高新技术产业开发区住建局	4,146,318.88			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区综合行政执法大队	2,735,442.00			政府部门保证金，预计可收回
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	2,024,867.78			政府部门保证金，预计可收回
对外投资款	300,000,000.00			对外投资款，预计可以回收
合计	772,575,991.21			

(续)

其他应收款内容	2016 年 12 月 31 日 账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
盘龙区国有资产经营投资公司-1826	323,922,807.00			项目开发合作款及土地定金，预计可收回
盘龙区国有资产经营投资公司	117,056,000.00			项目开发合作款，预计可收回
昆明高新技术产业开发区住建局	4,146,318.88			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区综合行政执法大队	2,735,442.00			政府部门保证金，预计可收回
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	2,024,867.78			政府部门保证金，预计可收回
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	13,693,333.33			联营企业往来款，预计可收回
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39			政府部门保证金，预计可收回
合计	465,488,425.38			

6.6.2.2 其他应收款按组合计提坏账准备的情况

6.6.2.2.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2017 年 3 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	23,249,996.78	41.23	956,147.59
一至二年	1,320,588.83	2.34	500,691.17
二至三年	5,362,820.54	9.51	85,958.86
三至四年	415,934.30	0.74	124,780.29
四至五年	2,807,735.00	4.98	1,403,867.50
五年以上	23,234,123.28	41.20	23,234,123.28
合计	56,391,198.73	100.00	26,305,568.69

(续)

账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	30,179,050.75	46.39	1,511,509.74
一至二年	5,470,916.88	8.41	547,034.48
二至三年	445,988.30	0.68	89,197.66
三至四年	5,501,122.24	8.46	1,650,336.67
四至五年	195,720.00	0.30	97,860.00
五年以上	23,264,115.28	35.76	23,264,115.28
合计	65,056,913.45	100	27,160,053.83

(续)

账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	占比(%)	
一年以内	10,634,927.10	25.73	531,746.37
一至二年	1,549,612.83	3.75	154,961.27
二至三年	5,574,349.05	13.48	1,114,869.80
三至四年	218,758.20	0.53	65,627.46
四至五年	1,541,506.70	3.73	770,753.35
五年以上	21,816,221.51	52.78	21,816,221.51
合计	41,335,375.39	100	24,454,179.76

6.6.2.2.2 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2017 年 3 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金	113,529,137.06	4.21	4,783,966.17
保证金	39,809,177.38	4.83	1,924,382.18
合计	153,338,314.44		6,708,348.35

(续)

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金	109,251,725.35	4.83	5,276,589.91
保证金	37,262,133.63	4.91	1,829,063.63
合计	146,513,858.98		7,105,653.54

(续)

组合名称	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
押金	76,683,747.27	3.84	2,947,885.51
保证金	21,487,354.25	2.31	495,891.36
合计	98,171,101.52		3,443,776.87

6.6.2.3 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	2017 年 3 月 31 日	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区	21,012.00			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区住房和城乡建设局	246,113.40			政府部门保证金，预计可收回
昆明市财政局昆明高新技术产业开发区财政分局	899,685.17			政府部门保证金，预计可收回
日常往来款	81,761,856.40			预计能收回
借款	20,154,951.55			预计能收回
备用金	42,161,131.87			预计能收回
合计	147,154,406.78			

(续)

其他应收款内容	2016 年 12 月 31 日	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
昆明高新技术产业开发区	21,012.00			政府部门保证金，预计可收回
昆明高新技术产业开发区住房和城乡建设局	246,113.40			政府部门保证金，预计可收回
昆明市财政局昆明高新技术产业开发区财政分局	996,856.06			政府部门保证金，预计可收回
日常往来款	97,974,150.51			预计能收回
借款	20,154,951.55			预计能收回
备用金	33,903,980.43			预计能收回
合计	153,297,063.95			

6.6.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

2016 年 12 月 31 日

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生	履行的核销程序	备注
零星客户	投标保证金	570,689.74	物业项目已整体转让，无法回收	否	经过公司董事会审批	
合计		570,689.74				

6.6.4 关联方其他应收款情况

项目名称	2017 年 3 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	22,690,555.55		13,693,333.33			
合计	22,690,555.55		13,693,333.33			

6.7 预付款项

6.7.1 预付款项按账龄列示

账龄	2017 年 3 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	293,255,042.15	97.11	274,582,161.12	96.61	216,862,832.74	94.32
一至二年	6,337,733.12	2.10	8,299,569.84	2.92	1,988,543.09	0.87
二至三年	1,606,058.87	0.53	316,884.62	0.11	25,631.20	0.01
三年以上	779,872.15	0.26	1,024,169.24	0.36	11,041,423.20	4.8
合计	301,978,706.29	100.00	284,222,784.82	100	229,918,430.23	100

6.8 存货**6.8.1 存货的分类**

项目	2017 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	454,757.04		454,757.04
在产品			
库存商品	49,710,148.97	3,958,582.62	45,751,566.35
开发产品及开发成本	943,152,208.33	166,858.94	942,985,349.39
合计	993,317,114.34	4,125,441.56	989,191,672.78

(续)

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	287,759.86		287,759.86
在产品			
库存商品	53,474,883.33	3,958,582.62	49,516,300.71
开发产品及开发成本	954,491,331.71	166,858.94	954,324,472.77
合计	1,008,253,974.90	4,125,441.56	1,004,128,533.34

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	346,797.60		346,797.60
在产品			
库存商品	67,457,240.49	4,332,726.66	63,124,513.83
开发产品及开发成本	1,451,230,305.45	166,858.94	1,451,063,446.51
合计	1,519,034,343.54	4,499,585.60	1,514,534,757.94

6.8.2 存货跌价准备变动情况

2017 年 1-3 月

项目	2016 年 12 月 31 日余额	本期增加额				本期减少额					2017 年 3 月 31 日余额
		本期计提额	合并增 加额	其他原因 增加额	合计	因资产价值 回升转回额	转销额	合并减 少额	其他原因 减少额	合计	
库存商品	3,958,582.62										3,958,582.62
开发产品及开发成本	166,858.94										166,858.94
合计	4,125,441.56										4,125,441.56

2016 年度

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本期增加额				本期减少额					2016 年 12 月 31 日余额
		本期计提额	合并增 加额	其他原因 增加额	合计	因资产价值 回升转回额	转销额	合并减 少额	其他原因 减少额	合计	
库存商品	4,332,726.66	353,786.21			353,786.21	727,930.25				727,930.25	3,958,582.62
开发产品及开发成本	166,858.94										166,858.94
合计	4,499,585.60	353,786.21			353,786.21	727,930.25				727,930.25	4,125,441.56

6.8.3 期末余额中借款费用资本化情况

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
悦尚西城	37,461,588.23	38,504,244.27	29,600,989.64
合计	37,461,588.23	38,504,244.27	29,600,989.64

6.8.4 在建开发产品

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2017 年 3 月 31 日余额	2016 年 12 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
野鸭湖项目 GH 区	2010 年 2 月	2016 年 3 月	28,000.00			280,343,732.51
野鸭湖后续项目	注 1	注 1		7,433,670.58	7,975,688.39	17,667,066.60
悦尚西城	2013 年 10 月	2016 年 11 月	103,000.00			768,613,867.88
合计				7,433,670.58	7,975,688.39	1,066,624,666.99

注 1：野鸭湖后续项目属于为野鸭湖旅游小镇项目直接支付的征地相关补偿款等支出，目前该项目尚处于土地一级开发整理阶段，预计开工时间、预计

竣工时间及项目总投资待定。

6.8.5 已完工开发产品

2017 年 3 月 31 日

项目	竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
国际花园车库	2005 年末	1,484,961.20			1,484,961.20
博园世家车位	2005 年末	2,024,270.12			2,024,270.12
野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区）	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月、2009 年 12 月	64,754,268.45			64,754,268.45
白龙潭住宅区项目	2012 年 12 月	6,698,903.11			6,698,903.11
野鸭湖项目 GH 区	2016 年 3 月	152,690,736.66	59,450.00	9,672,022.02	143,078,164.64
新都会商业区项目	2013 年 12 月	291,657,359.82	373,209.93	-137,482.08	292,168,051.83
豆腐营小区		611,745.00	0.00	0.00	611,745.00
南坝小区		203,078.15	0.00	0.00	203,078.15
悦尚西城	2016 年 4 月、11 月	426,390,320.81	0.00	1,695,225.56	424,695,095.25
合计		946,515,643.32	432,659.93	11,229,765.50	935,718,537.75

2016 年度

项目	竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
国际花园车库	2005 年末	1,484,961.20			1,484,961.20
博园世家车位	2005 年末	2,024,270.12			2,024,270.12
野鸭湖项目（A、B、C、D、E、F 区）	2006 年 12 月、2007 年 12 月、2008 年 4 月、2009 年 12 月	82,467,338.87		17,713,070.42	64,754,268.45
野鸭湖项目 GH 区	2016 年 3 月		271,064,034.05	118,373,297.39	152,690,736.66
白龙潭住宅区项目	2012 年 12 月	6,330,516.91	368,386.20		6,698,903.11
新都会商业区项目	2013 年 12 月	291,483,728.21		-173,631.61	291,657,359.82
豆腐营小区		611,745.00			611,745.00
南坝小区		203,078.15			203,078.15
悦尚西城	2016 年 4 月、11 月		949,303,910.60	522,913,589.79	426,390,320.81
合计		384,605,638.46	1,220,736,330.85	658,826,325.99	946,515,643.32

6.9 其他流动资产

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	说明
预缴企业所得税	4,788,331.21	1,594,815.61		
预交税金	10,273,446.31	6,005,987.67		流转税及附加
待抵扣增值税进项税	5,832,744.14	5,585,235.46		
理财产品	1,199,145,260.27	2,109,202,115.05	1,430,162,276.37	
合计	1,220,039,781.93	2,122,388,153.79	1,430,162,276.37	

6.10 可供出售金融资产**6.10.1 可供出售金融资产情况**

项目	2017 年 3 月 31 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	50,000,000.00		50,000,000.00						
按公允价值计量									
按成本计量	50,000,000.00		50,000,000.00						
可供出售权益工具	11,407,699.63	70,000.00	11,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63
按公允价值计量	7,201,699.63		7,201,699.63						
按成本计量	4,206,000.00	70,000.00	4,136,000.00	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63
合计	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63

6.11 长期股权投资**6.11.1 长期股权投资分类**

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
对合营企业投资				
对联营企业投资	343,473,108.16	109,611.26	589,315.52	342,993,403.90
小计	343,473,108.16	109,611.26	589,315.52	342,993,403.90
减：长期股权投资减值准备				
合计	343,473,108.16	343,473,108.16	109,611.26	342,993,403.90

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
对合营企业投资				
对联营企业投资	242,310,012.55	244,815,966.86	143,652,871.25	343,473,108.16
小计	242,310,012.55	244,815,966.86	143,652,871.25	343,473,108.16
减：长期股权投资减值准备				
合计	242,310,012.55	244,815,966.86	143,652,871.25	343,473,108.16

6.11.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	2016 年 12 月 31 日	本期增减变动								2017 年 3 月 31 日	减值准备期末余额	投资成本
		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			
联营企业												
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	185,737.21			-71,762.23						113,974.98		
昆明吴井房地产开发有限公司	92,769,817.66			109,611.26						92,879,428.92		
昆明经百实业有限公司												
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	250,517,553.29				-517,553.29					250,000,000.00		
小计	343,473,108.16			37,849.03	-517,553.29					342,993,403.90		
合计	343,473,108.16			37,849.03	-517,553.29	0.00	0.00	0.00	0.00	342,993,403.90		

（续）

被投资单位	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动								2016 年 12 月 31 日	减值准备期末余额	投资成本
		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			
联营企业												
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	129,613.09			56,124.12						185,737.21		
昆明吴井房地产开发有限公司	97,752,266.22			-4,982,448.56						92,769,817.66		
昆明经百实业有限公司	144,428,133.24		88,200,000.00	-775,261.99			50,600,000.00		-4,852,871.25			
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）		250,000,000.00			517,553.29					250,517,553.29		
小计	242,310,012.55	250,000,000.00	88,200,000.00	-5,701,586.43	517,553.29		50,600,000.00		-4,852,871.25	343,473,108.16		
合计	242,310,012.55	250,000,000.00	88,200,000.00	-5,701,586.43	517,553.29		50,600,000.00		-4,852,871.25	343,473,108.16		

6.12 投资性房地产

6.12.1 按公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	2016 年 12 月 31 日公允价值	本期增加				本期减少		2017 年 3 月 31 日公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,061,920,853.45							1,061,920,853.45
房屋及建筑物	1,061,920,853.45							1,061,920,853.45
二、公允价值变动合计	685,718,008.31							685,718,008.31
房屋及建筑物	685,718,008.31							685,718,008.31

项目	2016 年 12 月 31 日公允价值	本期增加				本期减少		2017 年 3 月 31 日公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
三、账面价值合计	1,747,638,861.76							1,747,638,861.76
房屋及建筑物	1,747,638,861.76							1,747,638,861.76

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日公允价值	本期增加				本期减少		2016 年 12 月 31 日公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	1,049,239,562.82	16,948,826.38				4,267,535.75		1,061,920,853.45
房屋及建筑物	1,049,239,562.82	16,948,826.38				4,267,535.75		1,061,920,853.45
二、公允价值变动合计	685,210,401.65			1,375,370.91		867,764.25		685,718,008.31
房屋及建筑物	685,210,401.65			1,375,370.91		867,764.25		685,718,008.31
三、账面价值合计	1,734,449,964.47							1,747,638,861.76
房屋及建筑物	1,734,449,964.47							1,747,638,861.76

6.13 固定资产

6.13.1 固定资产分类

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2017 年 3 月 31 日
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	744,340,105.38	14,154,002.03			14,154,002.03	2,074,217.87			2,074,217.87	756,419,889.54
房屋、建筑物	432,672,018.19									432,672,018.19
机器设备	18,850,088.80	18,766.99			18,766.99					18,868,855.79
运输工具	17,745,876.53	750,000.00			750,000.00	940,880.44			940,880.44	17,554,996.09
办公及电子设备	208,875,119.21	13,385,235.04			13,385,235.04	1,133,337.43			1,133,337.43	221,127,016.82

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2017 年 3 月 31 日
装修改造	66,197,002.65									66,197,002.65
二、累计折旧	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	304,597,926.98	26,836,296.50	428,709.24		27,265,005.74	1,462,139.80			1,462,139.80	330,400,792.92
房屋、建筑物	133,447,440.36	3,615,555.13			3,615,555.13					137,062,995.49
机器设备	11,419,994.94	237,272.79	391,940.43		629,213.22					12,049,208.16
运输工具	10,781,839.62	801,967.63	7,050.00		809,017.63	888,557.31			888,557.31	10,702,299.94
办公及电子设备	90,922,986.03	21,254,607.80	29,718.81		21,284,326.61	573,582.49			573,582.49	111,633,730.15
装修改造	58,025,666.03	926,893.15			926,893.15					58,952,559.18
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	243,038.98	7,248.90			7,248.90					250,287.88
房屋、建筑物										
机器设备										
运输工具										
办公及电子设备	243,038.98	7,248.90			7,248.90					250,287.88
装修改造										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	439,499,139.42									425,768,808.74
房屋、建筑物	299,224,577.83									295,609,022.70
机器设备	7,430,093.86									6,819,647.63
运输工具	6,964,036.91									6,852,696.15
办公及电子设备	117,709,094.20									109,242,998.79
装修改造	8,171,336.62									7,244,443.47

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2016 年 12 月 31 日
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	720,789,713.30	95,678,673.82		6,872,005.67	102,536,151.61	66,960,587.37	12,025,172.16		78,985,759.53	744,340,105.38
房屋、建筑物	448,189,225.36	8,791,750.58		4,885,730.63	13,677,481.21	18,327,528.38	10,867,160.00		29,194,688.38	432,672,018.19
机器设备	19,312,346.03	1,337,893.77		86,410.15	1,424,303.92	1,234,003.15	652,558.00		1,886,561.15	18,850,088.80
运输工具	21,296,171.60	1,101,427.36		132,625.22	1,234,052.58	4,784,347.65			4,784,347.65	17,745,876.53
办公及电子设备	165,798,490.39	84,400,769.38		1,752,711.79	86,153,481.17	42,571,398.19	505,454.16		43,076,852.35	208,875,119.21
装修改造	66,193,479.92	46,832.73			46,832.73	43,310.00			43,310.00	66,197,002.65
二、累计折旧	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	297,361,676.91	63,690,726.95		33,200.01	63,723,926.96	49,139,242.74	7,348,434.15		56,487,676.89	304,597,926.98
房屋、建筑物	131,599,066.70	14,804,993.00			14,804,993.00	6,543,284.38	6,413,334.96		12,956,619.34	133,447,440.36
机器设备	10,659,729.52	2,385,645.59			2,385,645.59	1,144,734.98	480,645.19		1,625,380.17	11,419,994.94
运输工具	13,452,749.88	2,149,130.60			2,149,130.60	4,820,040.86			4,820,040.86	10,781,839.62
办公及电子设备	87,384,428.27	40,590,994.27		33,200.01	40,624,194.28	36,631,182.52	454,454.00		37,085,636.52	90,922,986.03
装修改造	54,265,702.54	3,759,963.49			3,759,963.49					58,025,666.03
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	146,571.73	-37,667.09		134,134.34	96,467.25					243,038.98
房屋、建筑物										
机器设备										
运输工具										
办公及电子设备	146,571.73	-37,667.09		134,134.34	96,467.25					243,038.98
装修改造										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	423,281,464.66									439,499,139.42

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2016 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	316,590,158.66									299,224,577.83
机器设备	8,652,616.51									7,430,093.86
运输工具	7,843,421.72									6,964,036.91
办公及电子设备	78,267,490.39									117,709,094.20
装修改造	11,927,777.38									8,171,336.62

6.13.2 未办妥产权证书的固定资产情况

2017 年 3 月 31 日

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑相关房屋的房产证及土地使用权证	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理	8,617,988.75
合计		8,617,988.75

2016 年度

项目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
昆明走廊地下停车场未出租房屋及建筑相关房屋的房产证及土地使用权证	地下人防配套，办证有政策性障碍，公司正在协调办理	8,617,988.75
合计		8,617,988.75

6.14 在建工程

6.14.1 在建工程基本情况

项目	2017 年 3 月 31 日			2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商业公司商场 7-8 楼装修改造	1,262,081.17		1,262,081.17	1,262,081.17		1,262,081.17	471,000.00		471,000.00
悦尚西城外围玻璃隔断	125,071.00		125,071.00	125,071.00		125,071.00			
新纪元客房改造工程	2,719,019.95		2,719,019.95	2,719,019.95		2,719,019.95	2,719,019.95		2,719,019.95
家电门店装修改造	265,147.00		265,147.00						
合计	4,371,319.12		4,371,319.12	4,106,172.12		4,106,172.12	3,190,019.95		3,190,019.95

6.14.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2016 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2017 年 3 月 31 日
商业公司商场 7-8 楼装修改造	1,500,000.00	1,262,081.17				1,262,081.17
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95				2,719,019.95
悦尚西城外围玻璃隔断		125,071.00				125,071.00
家电门店装修改造			265,147.00			265,147.00
合计		4,106,172.12	265,147.00			4,371,319.12

(续)

项目名称	预算数	2015 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2016 年 12 月 31 日
商业公司商场 7-8 楼装修改造	1,500,000.00	471,000.00	791,081.17			1,262,081.17
新纪元客房改造工程	9,818,034.00	2,719,019.95				2,719,019.95
悦尚西城外围玻璃隔断			125,071.00			125,071.00
合计		3,190,019.95	916,152.17			4,106,172.12

6.15 无形资产

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2017 年 3 月 31 日
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	1,386,193,845.84	3,246,916.96		133,616.21	3,380,533.17					1,389,574,379.01
土地使用权	4,139,638.02									4,139,638.02
软件	57,738,874.46	3,246,916.96		133,616.21	3,380,533.17					61,119,407.63
商标权	794,865,333.36									794,865,333.36
经营权	500,000,000.00									500,000,000.00
客户关系	15,150,000.00									15,150,000.00
著作权	14,300,000.00									14,300,000.00
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2017 年 3 月 31 日
合计	26,153,799.12	12,229,408.42	358,075.59		12,587,484.01					38,741,283.13
土地使用权	1,245,000.21	31,897.59			31,897.59					1,276,897.80
软件	6,951,668.10	1,979,449.24	358,075.59		2,337,524.83					9,289,192.93
商标权	6,982,130.82	1,118,061.61			1,118,061.61					8,100,192.43
经营权	2,083,333.33	6,249,999.99			6,249,999.99					8,333,333.32
客户关系	7,591,666.66	2,524,999.99			2,524,999.99					10,116,666.65
著作权	1,300,000.00	325,000.00			325,000.00					1,625,000.00
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计	5,461,111.10	-193,240.74			-193,240.74					5,267,870.36
土地使用权										
软件										
商标权										
经营权										
客户关系	5,461,111.10	-193,240.74			-193,240.74					5,267,870.36
著作权										0.00
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	1,354,578,935.62									1,345,565,225.52
土地使用权	2,894,637.81									2,862,740.22
软件	50,787,206.36									51,830,214.70
商标权	787,883,202.54									786,765,140.93
经营权	497,916,666.67									491,666,666.68
客户关系	2,097,222.24									-234,537.01
著作权	13,000,000.00									12,675,000.00

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2016 年 12 月 31 日
一、账面原值	余额	外购	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	834,713,897.57	542,729,200.67		9,678,847.40	552,408,048.07	856,963.80	71,136.00		928,099.80	1,386,193,845.84
土地使用权	4,996,601.82					856,963.80			856,963.80	4,139,638.02
软件	4,626,509.39	13,693,114.55		1,478,847.40	15,171,961.95		71,136.00		71,136.00	19,727,335.34
商标权	781,065,333.36									781,065,333.36
经营权		500,000,000.00			500,000,000.00					500,000,000.00
品牌	13,800,000.00									13,800,000.00
客户关系	6,950,000.00			8,200,000.00	8,200,000.00					15,150,000.00
软件使用权	8,975,453.00	29,036,086.12			29,036,086.12					38,011,539.12
著作权	14,300,000.00									14,300,000.00
二、累计摊销	余额	计提	转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	6,718,388.66	19,646,179.30			19,646,179.30	179,943.24	30,825.60		210,768.84	26,153,799.12
土地使用权	1,323,624.70	101,318.75			101,318.75	179,943.24			179,943.24	1,245,000.21
软件	1,824,446.62	792,790.14			792,790.14		30,825.60		30,825.60	2,586,411.16
商标权	62,999.68	2,333.68			2,333.68					65,333.36
经营权		2,083,333.33			2,083,333.33					2,083,333.33
品牌	2,444,551.01	4,472,246.45			4,472,246.45					6,916,797.46
客户关系	386,111.11	7,205,555.55			7,205,555.55					7,591,666.66
软件使用权	676,655.54	3,688,601.40			3,688,601.40					4,365,256.94
著作权		1,300,000.00			1,300,000.00					1,300,000.00

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加				本期减少				2016 年 12 月 31 日
三、减值准备	余额	计提	合并增加	其他	小计	处置	合并减少	其他	小计	余额
合计		5,127,777.77		333,333.33	5,461,111.10					5,461,111.10
土地使用权										
软件										
商标权										
经营权										
品牌										
客户关系		5,127,777.77		333,333.33	5,461,111.10					5,461,111.10
软件使用权										
著作权										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	827,995,508.91									1,354,578,935.62
土地使用权	3,672,977.12									2,894,637.81
软件	2,802,062.77									17,140,924.18
商标权	781,002,333.68									781,000,000.00
经营权										497,916,666.67
品牌	11,355,448.99									6,883,202.54
客户关系	6,563,888.89									2,097,222.24
软件使用权	8,298,797.46									33,646,282.18
著作权	14,300,000.00									13,000,000.00

6.16 商誉

6.16.1 商誉的明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	2016 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2017 年 12 月 31 日	形成来源
		合并形成	其他	处置	其他		
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,529,196,127.12					5,529,196,127.12	非同一控制企业合并
江西省满堂红房产置业有限公司	29,400,000.00					29,400,000.00	非同一控制企业合并
上海瑞丛投资管理有限公司	18,401,921.35					18,401,921.35	非同一控制企业合并
上海永轩房地产经纪有限公司	8,285,875.02					8,285,875.02	非同一控制企业合并
太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司业务	1,757,076.31					1,757,076.31	非同一控制企业合并
北京我爱我家华熙房地产经济有限公司业务	44,980,000.00					44,980,000.00	非同一控制企业合并
无锡我爱我家安源房地产经纪有限公司业务	14,968,600.00					14,968,600.00	非同一控制企业合并
北京博爱房地产经纪有限责任公司业务	10,200,000.00					10,200,000.00	非同一控制企业合并
杭州易房房地产代理有限公司	1,826,933.46					1,826,933.46	非同一控制企业合并
合计	5,659,016,533.26					5,659,016,533.26	

（续）

被投资单位名称或形成商誉的事项	2015 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2016 年 12 月 31 日	形成来源
		合并形成	其他	处置	其他		
对昆明百货大楼实现非同一控制企业合并	2,631,860.70			2,631,860.70			
北京我爱我家房地产经纪有限公司	5,529,196,127.12					5,529,196,127.12	非同一控制企业合并
江西省满堂红房产置业有限公司	29,400,000.00					29,400,000.00	非同一控制企业合并
上海瑞丛投资管理有限公司	18,401,921.35					18,401,921.35	非同一控制企业合并
上海永轩房地产经纪有限公司	8,285,875.02					8,285,875.02	非同一控制企业合并

太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司业务	1,757,076.31					1,757,076.31	非同一控制企业合并
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司业务		44,980,000.00				44,980,000.00	非同一控制企业合并
无锡我爱我家安源房地产经纪有限公司业务		14,968,600.00				14,968,600.00	非同一控制企业合并
北京博爱房地产经纪有限责任公司业务		10,200,000.00				10,200,000.00	非同一控制企业合并
杭州易房房地产代理有限公司		1,826,933.46				1,826,933.46	非同一控制企业合并
合计	5,589,672,860.50	71,975,533.46		2,631,860.70		5,659,016,533.26	

6.17 长期待摊费用

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少额	2017 年 3 月 31 日	其他减少的原因
租入固定资产装修支出	27,190,725.83		1,119,028.62		26,071,697.21	
其他	4,332,741.09		1,474,966.55	280,986.42	2,576,788.12	
装修费	453,535,380.50	122,339,529.91	53,110,403.87		522,764,506.54	
租赁费						
合计	485,058,847.42	122,339,529.91	55,704,399.04	280,986.42	551,412,991.87	

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他减少额	2016 年 12 月 31 日	其他减少的原因
租入固定资产装修支出	32,040,097.51	4,836,172.89	9,685,544.57		27,190,725.83	
其他	155,135.04	4,896,103.78	718,497.73		4,332,741.09	
装修费	219,993,994.80	362,339,449.93	128,798,064.23		453,535,380.50	
合计	252,189,227.35	372,071,726.60	139,202,106.53		485,058,847.42	

6.18 递延所得税资产和递延所得税负债**6.18.1 已确认的递延所得税资产**

项目	2017 年 3 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	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	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	9,938,488.16	40,765,068.07	2,696,724.09	11,224,535.80	5,757,325.11	23,029,300.45
可弥补亏损影响	54,950,808.60	222,842,765.90	29,658,136.25	118,913,671.57	79,815,621.40	319,286,878.53
负债账面价值大于计税基础项目			1,503,112.61	6,012,450.43	544,843.59	2,179,374.35
应付职工薪酬					82,665.54	330,662.16
房地产预售产生的预征企业所得税净额	2,643,114.99	10,572,459.97	1,122,321.81	4,489,287.24	13,096,421.26	52,385,685.04
内部交易递延所得税影响	71,226,610.55	277,832,004.44	71,402,478.36	285,609,913.44	77,137,299.84	308,549,199.36
股份支付					8,561,951.85	34,247,807.40
合计	138,759,022.30	552,012,298.38	106,382,773.12	426,249,858.48	184,996,128.59	740,008,907.29

6.18.2 已确认的递延所得税负债

项目	2017 年 3 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	递延所得 税负债	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	应纳税暂 时性差异
固 定 资 产、投资 性房地产 账面价值 与计税基 础差异	285,848,272.25	1,143,393,089.00	284,141,429.27	1,136,565,717.02	278,362,554.12	1,113,450,216.48
非同一控 制下企业 合并公允 价值与计 税基础差 异	208,851,319.78	835,405,285.08	213,360,807.21	853,159,218.77	211,566,329.43	846,052,095.81
交易性金 融资产账 面价值与 计税基础 差异			3,099,422.68	12,397,690.71		
内部交易 递延所得 税影响	107,068.23	428,272.92	107,811.58	431,246.32		
合计	494,806,660.26	1,979,226,647.00	500,709,470.74	2,002,553,872.82	489,928,883.55	1,959,502,312.29

6.18.3 未确认递延所得税资产明细

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产减值准备	16,377,548.58	38,145,749.95	35,515,839.42
可抵扣亏损	352,071,240.06	393,990,391.96	194,672,281.46
递延收益	49,998.73		
应付职工薪酬			172,058.15
可抵扣暂时性差异	17,224,567.79	16,268,766.31	9,946,743.91
合计	386,691,803.66	448,404,908.22	240,306,922.94

6.18.4 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损及暂时性差异将于以下年度到期

年份	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	备注
2016 年		-	5,167,610.71	
2017 年	8,702,996.04	51,187,954.02	46,312,833.54	
2018 年	40,756,648.37	55,280,471.32	56,765,408.84	
2019 年	87,365,396.63	91,388,252.29	94,677,418.66	
2020 年	184,846,914.26	210,075,094.11	1,695,753.62	
2021 年	47,623,852.55	2,327,386.54	-	
合计	369,295,807.85	410,259,158.28	204,619,025.37	

6.19 其他非流动资产

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
预付装修费	24,526,245.79	67,232,460.91	36,399,038.20
预付长期资产款	2,111,200.61	2,271,031.26	17,102,605.08
合计	26,637,446.40	69,503,492.17	53,501,643.28

6.20 短期借款**6.20.1 短期借款分类**

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	100,000,000.00	96,970,177.52	
抵押借款		101,365,249.14	51,024,624.50
保证借款	150,000,000.00	95,000,000.00	
信用借款		10,000,000.00	140,000,000.00
合计	250,000,000.00	303,335,426.66	191,024,624.50

6.20.2 质押借款

2017 年 3 月 31 日

贷款单位	借款余额	质押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	100,000,000.00	1.03 亿元的存单及账户保证金
合计	100,000,000.00	

2016 年 12 月 31 日

贷款单位	借款余额	质押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	96,970,177.52	以购买的账面价值 103,649,315.05 元理财产品作为质押
合计	96,970,177.52	

6.20.3 抵押借款

2016 年 12 月 31 日

贷款单位	借款余额	抵押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	101,365,249.14	昆明新纪元广场停车楼 8 层、9 层（新纪元广场停车场）面积 5,506.2 平方米的房产 昆明新纪元广场停车楼 4 层（新纪元广场停车场）面积 2,753.1 平方米的房产
合计	101,365,249.14	

6.21 应付票据

种类	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	75,100,000.00	62,510,000.00	72,936,886.00
商业承兑汇票			
合计	75,100,000.00	62,510,000.00	72,936,886.00

6.22 应付账款**6.22.1 应付账款按项目列示**

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
工程款	269,687,305.23	277,192,941.57	287,634,056.66
购货款	116,357,952.61	146,031,692.39	140,578,937.98
其他	47,050,825.40	63,096,134.03	25,361,061.58
租金	20,632,369.56	15,698,267.11	4,687,543.93
特许经营权		272,267,450.00	
合计	453,728,452.80	774,286,485.10	458,261,600.15

6.23 预收款项**6.23.1 预收款项明细**

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
房款	59,538,140.68	55,540,958.30	591,718,683.76
货款	46,544,352.51	52,378,324.25	60,079,362.25
租金、物管费及其他	17,348,399.92	20,318,540.87	19,827,087.34
经纪	195,586,066.44	237,291,881.60	186,302,777.68
新房	83,786,929.00	124,273,917.87	183,604,394.37
合计	402,803,888.55	489,803,622.89	1,041,532,305.40

6.24 应付职工薪酬及长期应付职工薪酬**6.24.1 应付职工薪酬分类列示**

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
一、短期薪酬	682,824,942.58	1,131,084,938.56	1,466,610,382.17	347,299,498.97
二、离职后福利	17,263,438.14	70,718,823.39	70,401,355.89	17,580,905.64
三、辞退福利	133,738.88	875,842.00	795,512.00	214,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	700,222,119.60	1,202,679,603.95	1,537,807,250.06	365,094,473.49

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	403,623,982.70	4,992,510,078.88	4,713,309,119.00	682,824,942.58
二、离职后福利	4,050,733.32	323,722,339.06	310,509,634.24	17,263,438.14
三、辞退福利	207,665.00	2,475,352.02	2,549,278.14	133,738.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	407,882,381.02	5,318,707,769.96	5,026,368,031.38	700,222,119.60

6.24.2 短期薪酬

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	667,066,126.57	1,067,143,649.34	1,410,137,757.02	324,072,018.89
二、职工福利费	1,341,026.67	5,519,871.52	5,577,900.78	1,282,997.41
三、社会保险费	5,917,264.96	35,429,218.19	29,772,567.73	11,573,915.42
其中：1.医疗保险费	3,926,039.54	31,955,886.76	26,850,709.01	9,031,217.29
2.工伤保险费	793,816.67	1,046,349.38	424,190.38	1,415,975.67
3.生育保险费	1,197,408.75	2,426,982.05	2,497,668.34	1,126,722.46
四、住房公积金	3,913,704.77	18,222,888.77	15,796,757.01	6,339,836.53
五、工会经费和职工教育经费	4,287,044.68	3,795,878.58	4,431,093.68	3,651,829.58
六、短期带薪缺勤		0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划		0.00	0.00	0.00
八、其他短期薪酬	299,774.93	973,432.16	894,305.95	378,901.14
合计	682,824,942.58	1,131,084,938.56	1,466,610,382.17	347,299,498.97

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	388,744,095.64	4,811,924,305.56	4,533,602,274.63	667,066,126.57
二、职工福利费	1,346,209.26	8,593,833.44	8,599,016.03	1,341,026.67
三、社会保险费	8,880,875.03	108,055,787.31	111,019,397.38	5,917,264.96
其中：1.医疗保险费	6,570,365.85	97,481,129.00	100,125,455.31	3,926,039.54
2.工伤保险费	1,198,984.95	3,261,038.07	3,666,206.35	793,816.67
3.生育保险费	1,111,524.23	7,313,620.24	7,227,735.72	1,197,408.75
四、住房公积金	768,359.21	55,209,076.51	52,063,730.95	3,913,704.77
五、工会经费和职工教育经费	3,707,826.40	7,392,392.27	6,813,173.99	4,287,044.68
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	176,617.16	1,334,683.79	1,211,526.02	299,774.93
合计	403,623,982.70	4,992,510,078.88	4,713,309,119.00	682,824,942.58

6.24.3 离职后福利

6.24.3.1 设定提存计划

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
一、基本养老保险费	16,928,094.16	67,688,708.70	68,014,649.68	16,602,153.18
二、失业保险费	335,343.98	3,030,114.69	2,386,706.21	978,752.46
三、企业年金缴费				
合计	17,263,438.14	70,718,823.39	70,401,355.89	17,580,905.64

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
一、基本养老保险费	3,969,444.32	309,999,067.13	297,040,417.29	16,928,094.16
二、失业保险费	81,289.00	13,563,946.38	13,309,891.40	335,343.98
三、企业年金缴费		159,325.55	159,325.55	
合计	4,050,733.32	323,722,339.06	310,509,634.24	17,263,438.14

6.24.4 辞退福利

项目	2017 年 3 月 31 日应付 未付金额	2016 年 12 月 31 日应付 未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	214,068.88	133,738.88		
合计	214,068.88	133,738.88		

(续)

项目	2016 年 12 月 31 日应 付未付金额	2015 年 12 月 31 日应付 未付金额	其中：一年以内需要支付的金额	计算方法及依据
辞退福利	133,738.88	207,665.00		
合计	133,738.88	207,665.00		

6.25 应交税费

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
企业所得税	51,570,166.49	141,285,005.75	206,956,207.22
增值税	5,207,248.24	107,639,364.06	129,929,139.57
房产税	1,064,028.29	2,201,330.94	2,428,001.52
土地使用税	-12,509.60	7,057.08	5,423.91
印花税	215,753.46	405,571.14	243,002.87
个人所得税	36,733,215.22	50,374,445.54	28,471,301.50
消费税	4,670.24		
营业税	37,396,642.73	45,896,405.16	45,217,985.66
城市维护建设税	1,777,520.29	6,811,306.80	9,592,767.68
土地增值税	31,232,845.40	39,361,835.85	
教育费附加	494,237.73	4,974,689.35	5,415,279.50
地方教育费附加	766,420.91	2,272,445.12	2,606,480.83
粮食风险基金、粮调、防洪基金	2,566.64		
契税	686,042.73	334,327.69	205,034.41
其他	320,788.84	224,760.38	174,860.86
代扣缴个人所得税	13,201,862.14	18,464.09	283,269.26
合计	180,661,499.75	401,807,008.95	431,271,074.42

6.26 应付利息

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
短期借款应付利息	178,767.12	2,185,673.60	829,116.23

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	1,013,561.40	1,013,561.38	262,200.00
中期票据利息	29,793,150.68	18,573,972.60	
合计	30,985,479.20	21,773,207.58	1,091,316.23

6.27 应付股利

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	超过 1 年未支付原因
家有宝贝公司少数股东股利	2,083.97	2,083.97	2,083.97	尚未支付
家电公司少数股东股利	33,390.00	33,390.00	33,390.00	尚未支付
昆明一商边贸有限责任总公司	300,000.00	300,000.00	300,000.00	尚未支付
昆明三联百货经营部	1,408,165.00	1,408,165.00	1,408,165.00	尚未支付
云南英君科技有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	尚未支付
昆明继达工贸公司	600,000.00	600,000.00	600,000.00	尚未支付
合计	2,443,638.97	2,443,638.97	2,443,638.97	

6.28 其他应付款

6.28.1 其他应付款按项目列示

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
非金融机构借款本金、利息			162,748,540.20
代收代付款项	50,107,469.36	54,431,188.89	64,036,784.45
应付合营联营公司款项			45,650,000.00
押金及保证金	1,314,081,094.20	1,265,021,723.32	830,317,212.80
工程款		1,857,429.81	2,771,287.46
股权收购款		53,000,000.00	
其他		34,268,245.22	31,630,503.21
其他（含其他关联方）	112,910,491.19		
代收房租	769,723,321.96	851,567,359.73	379518537.5
应付业务款	219,221,755.56	242,296,458.71	178459990.9
代收税费	138,273,321.34	177,428,313.45	77,165,532.07
华熙收购款	16,680,000.00	31,380,000.00	
意向金	72,372,199.28	70,339,642.84	66,770,034.92
合计	2,693,369,652.89	2,781,590,361.97	1,839,068,423.51

6.29 一年内到期的非流动负债

6.29.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	77,000,000.00	101,000,000.00	41,000,000.00
合计	77,000,000.00	101,000,000.00	41,000,000.00

6.30 长期借款

6.30.1 长期借款分类

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	利率区间
质押借款	80,000,000.00	80,000,000.00		6.555%-6.65%
抵押借款	328,000,000.00	328,000,000.00	394,000,000.00	6.555%-6.65%
合计	408,000,000.00	408,000,000.00	394,000,000.00	

6.30.2 长期借款明细

贷款单位	借款	借款	币种	利率	2017 年 3 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	起始日	终止日		(%)	外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国民生银行 股份有限公司 昆明分行	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 24 日	人民 币	6.555		160,000,000.00		160,000,000.00
富滇银行昆明 新城支行	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 日	人民 币	6.650		168,000,000.00		168,000,000.00
中国民生银行 股份有限公司 昆明分行	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	人民 币	6.650		80,000,000.00		80,000,000.00
合 计						408,000,000.00		408,000,000.00

(续)

贷款单位	借款	借款	币种	利率	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	起始日	终止日		(%)	外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国民生银行 股份有限公司 昆明分行	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 24 日	人民币	6.555		160,000,000.00		210,000,000.00
富滇银行昆明 新城支行	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 日	人民币	6.650		168,000,000.00		184,000,000.00
中国民生银行 股份有限公司 昆明分行	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	人民币	6.650		80,000,000.00		
合 计						408,000,000.00		394,000,000.00

6.30.3 质押借款

2017 年 3 月 31 日

贷款单位	借款余额	质押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	80,000,000.00	用 14,300.00 万元三个月单位定期存单
合计	80,000,000.00	

2016 年 12 月 31 日

贷款单位	借款余额	质押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	80,000,000.00	用 14,300.00 万元三个月单位定期存单
合计	80,000,000.00	

6.30.4 抵押借款

2017 年 3 月 31 日

贷款单位	借款余额	抵押物
中国民生银行股份有限公司昆明分行	160,000,000.00	昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心（百大新天地）的 5-9 层面积 10,714.20 平方米的房产作为抵押
富滇银行昆明新城支行	168,000,000.00	呈贡百大新都会商业中心负 1 层 B、C 区自留商场部分及呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负一层 A 区，地上 2 层至 5 层商铺
合计	328,000,000.00	

2016 年 12 月 31 日

贷款单位	借款余额	抵押物
富滇银行昆明新城支行	168,000,000.00	呈贡百大新都会商业中心负 1 层 B、C 区自留商场部分及呈贡百大新都会商业中心负 2 层车位，负一层 A 区，地上 2 层至 5 层商铺
中国民生银行股份有限公司昆明分行	160,000,000.00	昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心（百大新天地）的 5-9 层面积 10,714.20 平方米的房产作为抵押
合计	328,000,000.00	

6.31 应付债券

6.31.1 应付债券明细情况

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
中期票据	700,000,000.00	700,000,000.00	
合计	700,000,000.00	700,000,000.00	

6.31.2 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2016 年 12 月 31 日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2017 年 3 月 31 日余额
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	700,000,000.00	2016-8-3	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00					700,000,000.00
合计				700,000,000.00	700,000,000.00					700,000,000.00

(续)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2015 年 12 月 31 日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2016 年 12 月 31 日余额
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	700,000,000.00	2016-8-3	3 年	700,000,000.00		700,000,000.00				700,000,000.00
合计				700,000,000.00		700,000,000.00				700,000,000.00

6.32 长期应付款

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	3,159,534.75	3,157,403.81	6,271,354.74
合计	6,159,534.75	6,157,403.81	9,271,354.74

6.33 递延收益**6.33.1 递延收益明细情况**

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日	形成原因
政府补助	99,998.74		50,000.01	49,998.73	与资产相关尚未结转
房管未实现收益	210,563,051.03	37,490,177.86	951,998.21	247,101,230.68	
其他					
房管递延收益					
房管业务递延收益					
合计	210,663,049.77	37,490,177.86	1,001,998.22	247,151,229.41	

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	299,999.34		200,000.60	99,998.74	与资产相关尚未结转
房管未实现收益	79,566,930.32	130,996,120.71		210,563,051.03	
其他					
房管递延收益					
房管业务递延收益					
合计	79,866,929.66	130,996,120.71	200,000.60	210,663,049.77	

6.33.2 涉及政府补助的递延收益

项目	2016 年 12 月 31 日	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	2017 年 3 月 31 日	与资产相关与收益相关	本期返还的金额	本期返还的原因
2012 年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	99,998.74		50,000.01		49,998.73	与资产相关		
合计	99,998.74		50,000.01		49,998.73			

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本年 新增 补助 金额	本年计入 营业外收 入金额	其 他 变 动	2016 年 12 月 31 日	与资 产相 关 与收 益相 关	本期 返还 的金 额	本期 返还 的原 因
2012 年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	299,999.34		200,000.60		99,998.74	与资 产相 关		
合计	299,999.34		200,000.60		99,998.74			

6.34 其他非流动负债

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
应付我爱我家股权转让款	2,181,048,391.87			2,181,048,391.87
合计	2,181,048,391.87			2,181,048,391.87

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
应付我爱我家股权转让款	2,181,048,391.87			2,181,048,391.87
合计	2,181,048,391.87			2,181,048,391.87

6.35 实收资本

项目	2016 年 12 月 31 日		本年增减变动（+ -）					2017 年 3 月 31 日	
	投资金额	所占比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	投资金额	所占比例（%）
一、有限售条件股份	1,261,752,551.00	64.46						1,261,752,551.00	64.46
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	1,261,752,551.00	64.46						1,261,752,551.00	64.46
其中：境内非国有法人持股	970,041,819.00	64.46						970,041,819.00	64.46
境内自然人持股	291,710,732.00							291,710,732.00	
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	415,893,764.00	35.54						415,893,764.00	35.54
1.人民币普通股	415,893,764.00	35.54						415,893,764.00	35.54
2.境内上市外资股									
3.境外上市外资股									
4.其他									
三、股份总数	1,677,646,315.00	100.00						1,677,646,315.00	100.00

（续）

项目	2015 年 12 月 31 日		本年增减变动（+ -）					2016 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	投资金额	所占比例（%）
一、有限售条件股份	1,361,734,116.00	73.00				-99,981,565.00	-99,981,565.00	1,261,752,551.00	64.46
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	1,361,734,116.00	73.00				-99,981,565.00	-99,981,565.00	1,261,752,551.00	64.46
其中：境内非国有法人持股	1,070,041,819.00	73.00				-100,000,000.00	-100,000,000.00	970,041,819.00	64.46
境内自然人持股	291,692,297.00					18,435.00	18,435.00	291,710,732.00	
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	315,912,199.00	27.00				99,981,565.00	99,981,565.00	415,893,764.00	35.54
1.人民币普通股	315,912,199.00	27.00				99,981,565.00	99,981,565.00	415,893,764.00	35.54
2.境内上市外资股									
3.境外上市外资股									
4.其他									
三、股份总数	1,677,646,315.00	100.00						1,677,646,315.00	100.00

6.36 资本公积

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日	变动原因及依据
资本（股本）溢价	5,441,998,135.11			5,441,998,135.11	
其他资本公积	51,738,305.88			51,738,305.88	
合计	5,493,736,440.99			5,493,736,440.99	

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	变动原因及依据
资本（股本）溢价	5,441,998,135.11			5,441,998,135.11	
其他资本公积		51,738,305.88		51,738,305.88	
合计	5,441,998,135.11	51,738,305.88		5,493,736,440.99	

6.37 其他综合收益

项目	2015 年 12 月 31 日	上期增减变 动金额	2016 年 12 月 31 日	本期发生 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：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东	2017 年 3 月 31 日
重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动										
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额										
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,273,997.64	517,553.29	1,791,550.93	-492,853.21	-492,853.21			-492,853.21		1,298,697.72
可供出售金融资产公允价值变动损益										
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益										
现金流量套期损益的有效部分										
外币财务报表折算差额										
投资性房地产转换日公允价值变动损益	224,630,024.91	-271,845.09	224,358,179.82							224,358,179.82
其他	2,143,317.74	98,800.32	2,242,118.06							2,242,118.06
其他综合收益合计	228,047,340.29	344,508.52	228,391,848.81	-492,853.21	-490,633.04	0.00	0.00	-492,853.21	0.00	227,898,995.60

(续)

项目	2014 年 12 月 31 日	上期增减变动 金额	2015 年 12 月 31 日	本期发生 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：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东	2016 年 12 月 31 日
重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动										
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额										
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,273,997.64		1,273,997.64	517,553.29				517,553.29		1,791,550.93
可供出售金融资产公允价值变动损益										
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益										
现金流量套期损益的有效部分										
外币财务报表折算差额										
投资性房地产转换日公允价值变动损益	39,360,708.71	185,269,316.20	224,630,024.91	-271,845.09	-362,460.12		-90,615.03	-271,845.09		224,358,179.82
其他	2,044,517.42	98,800.32	2,143,317.74	98,800.32	98,800.32			98,800.32		2,242,118.06
其他综合收益合计	42,679,223.77	185,368,116.52	228,047,340.29	344,508.52	-236,331.15		-90,615.03	344,508.52		228,391,848.81

6.38 盈余公积

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 3 月 31 日
法定盈余公积	85,991,976.28			85,991,976.28
合计	85,991,976.28			85,991,976.28

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积	84,260,730.67	1,731,245.61		85,991,976.28
合计	84,260,730.67	1,731,245.61		85,991,976.28

6.39 未分配利润

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
调整前上期未分配利润	675,085,854.53	318,386,450.00	272,508,762.30
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		6,867,651.13	
调整后期初未分配利润	675,085,854.53	325,254,101.13	272,508,762.30
加：本期归属于母公司股东的净利润	83,065,183.33	396,153,836.36	214,961,200.00
盈余公积弥补亏损			
其他转入		14,634,243.52	-149,822,742.53
减：提取法定盈余公积		1,731,245.61	5,955,572.61
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利		5,851,179.69	14,096,161.20
转作股本的普通股股利			
其他减少		53,373,901.18	-790,964.04
期末未分配利润	758,151,037.86	675,085,854.53	318,386,450.00

6.40 少数股东权益

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
少数股东权益	84,740,352.79	89,967,303.40	38,577,887.79
合计	84,740,352.79	89,967,303.40	38,577,887.79

6.41 营业收入、营业成本**6.41.1 营业收入、营业成本**

项目	2017 年 1 月至 3 月	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
主营业务收入	2,242,871,624.50	9,921,581,649.18	6,091,879,097.08
其他业务收入	40,799,535.90	152,971,631.08	104,770,204.60
营业收入合计	2,283,671,160.40	10,074,553,280.26	6,196,649,301.68
主营业务成本	1,688,799,955.55	7,520,695,504.13	4,207,567,389.41
其他业务成本	7,480,222.68	53,066,680.64	32,417,643.88
营业成本合计	1,696,280,178.23	7,573,762,184.77	4,239,985,033.29

6.41.2 营业收入按业务列示

业务名称	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
物业服务	3,418,888.51	38,537,758.54	48,656,716.19
旅游服务	13,322,148.50	54,815,451.62	80,326,801.55
商业租赁及服务	52,902,750.61	106,712,926.17	112,735,192.47
商品销售	250,394,135.26	882,370,124.22	976,744,012.03
房地产	13,923,343.37	807,618,072.44	98,780,871.18
资产管理	215,342,830.16	780,150,384.06	436,736,660.44
新房业务	300,100,784.35	1,696,323,302.32	899,841,325.54
经纪业务	1,383,521,898.46	5,542,208,018.79	3,431,645,132.57
其他	50,744,381.18	165,817,242.10	111,182,589.71
合 计	2,283,671,160.40	10,074,553,280.26	6,196,649,301.68

6.42 税金及附加

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
消费税			249,157.71
营业税	1,676,169.85	157,648,783.59	253,651,741.69
城市维护建设税	8,663,010.25	29,322,753.74	16,697,720.64
土地增值税	86,958.04	26,293,973.46	5,136,703.14
教育费附加	4,754,785.72	15,571,994.51	9,308,523.46
地方教育费附加	2,750,692.93	7,586,525.09	4,584,364.12
房产税	3,701,095.59	13,408,945.79	13,091,509.11
土地使用税	142,228.00	1,031,560.31	
其他	432,092.74	1,900,810.07	1,093,425.31
合计	22,207,033.12	252,765,346.56	303,813,145.18

6.43 销售费用

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	112,236,323.70	550,584,194.22	359,430,737.28
广告宣传费	8,446,906.94	38,697,297.76	36,458,324.78
运费	676,510.74	2,183,523.24	3,372,847.69
水、电费	4,046,620.12	12,604,200.22	6,577,069.90
租赁费	18,731,655.61	60,532,986.58	205,549.52
销售代理及佣金	89,177.62	867,324.10	2,680,656.58
折旧费	124,798.15	1,928,537.02	1,936,498.03
长期待摊费用摊销	1,271,679.51	4,025,861.50	1,138,031.58
低值易耗品摊销		1,317,156.51	2,952,988.57
办公通讯应酬费	31,766.63	35,054,954.72	25,927,836.50
汽车燃料费	0.00	7,413.78	738,892.83

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
劳动保护费	48,203.89	20,059.82	784,422.64
修理费	255,773.63	4,731,443.43	510,205.36
保洁费	25,402.31	561,074.10	709,217.36
中介机构费			140,500.00
其他	10,041,653.39	21,330,815.16	11,066,998.63
市场营销费	382,332.67		
合计	153,394,422.31	734,446,842.16	454,630,777.25

6.44 管理费用

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	133,598,863.28	442,040,906.79	349,957,354.62
水、电费	164,174.78	404,844.71	7,257,823.68
租赁费	20,749,741.29	51,939,534.60	96,741,258.27
折旧、摊销费	28,227,223.30	62,444,839.45	62,252,090.92
长期待摊费用摊销	1,197,498.37	6,378,180.80	5,948,968.60
低值易耗品摊销	26,737.89	93,799.88	348,098.19
办公通讯应酬费	39,662,959.20	184,876,141.97	112,477,140.14
汽车燃料费	244,422.64	906,929.15	1,615,435.60
中介机构费	1,130,963.76	7,175,287.04	6,993,333.76
费用性税金	2,665.74	1,181,549.06	5,073,763.06
修理费	34,368.87	1,895,651.33	5,512,553.85
人力资源开发费	106,470.00	101,399.92	892,411.52
上市费	276,591.20	1,635,848.19	2,340,978.16
物管费		302,072.48	4,221,053.16
股权激励费用摊销			9,678,733.09
其他	7,407,938.01	21,491,540.35	16,229,212.07
推广费	23,709,945.80	95,700,222.84	70,731,989.10
股份支付		44,108,112.66	91,327,486.38
合计	256,540,564.13	922,676,861.22	849,599,684.17

6.45 财务费用

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
利息支出	23,204,767.03	63,852,969.46	83,560,120.36
减：利息收入	4,968,732.23	31,795,301.03	24,680,499.72
利息净支出	18,236,034.80	32,057,668.43	58,879,620.64
汇兑损失		6,151.14	
减：汇兑收益			40,492.53
汇兑净损失		6,151.14	-40,492.53
银行手续费	301,754.10	59,131,078.80	33,731,845.08
其他	7,409,706.99	2,536,692.70	3,415,923.40
合计	25,947,495.89	93,731,591.07	95,986,896.59

6.46 资产减值损失

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
坏账损失	2,213,332.34	19,857,465.54	15,695,777.10
存货跌价损失		-374,144.04	8,111.44
可供出售金融资产减值损失			
持有至到期投资减值损失			
长期股权投资减值损失			
投资性房地产减值损失			
固定资产减值损失	-22,361.36	146,443.32	100,171.61
工程物资减值损失			
在建工程减值损失			
生产性生物资产减值损失			
油气资产减值损失			
无形资产减值损失	-163,630.48	4,063,067.23	
商誉减值损失			
其他减值损失			
合计	2,027,340.50	23,692,832.05	15,804,060.15

6.47 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-9,404,890.71	12,397,690.71	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益			
按公允价值计量的投资性房地产		-1,127,393.34	6,042,800.00
其他			
合计	-9,404,890.71	11,270,297.37	6,042,800.00

6.48 投资收益**6.48.1 投资收益明细情况**

产生投资收益的来源	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资收益	37,849.03	-5,701,586.43	11,091,679.29
处置长期股权投资产生的投资收益		6,656,183.89	
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产期间取得的投资收益	-2,071,216.28	790,710.20	
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益			

产生投资收益的来源	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
处置持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产等取得的投资收益			
处置可供出售金融资产等取得的投资收益			
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
其他	17,419,297.15	64,681,957.30	18,569,737.72
合计	15,385,929.90	66,427,264.96	29,661,417.01

6.49 营业外收入

6.49.1 营业外收入明细情况

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置利得合计	149,650.05	695,730.67	268,731.17
其中：固定资产处置利得	149,030.05	695,730.67	268,731.17
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	1,470,000.01	38,486,662.00	18,957,025.27
罚款收入	3,219,263.30	13,063,496.63	5,284,426.87
其他	5,674,485.42	4,773,937.70	2,275,707.21
代征代扣个人所得税手续费返还	7,252,789.91	721,429.55	2,078,389.85
诉讼赔偿款收入		14,880,883.09	2,485,343.00
商誉		1,000,000.00	
合计	17,766,188.69	73,622,139.64	31,349,623.37

6.49.2 政府补助明细

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度	与资产相关 与收益相关
商务局能源费补贴款		539,000.00	1,500,000.00	与收益相关
劳动就业安置补助金	+	6,000.00	6,000.00	与收益相关
昆明高新管委会招商引资贡献企业奖励			272,000.00	与收益相关
昆明市住房和城乡建设局可再生能源补助资金		150,000.00	830,000.00	与收益相关
标准化菜市场政府补贴			270,000.00	与收益相关
昆明市工商局著名商标奖励金			50,000.00	与收益相关
商务局项目补助金			1,900,000.00	与收益相关
2012 年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	50,000.01	200,000.60	200,000.74	与资产相关
昆明市五华财政局扶优扶强资金			66,000.00	与收益相关

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度	与资产相关 与收益相关
昆明经济开发区生产扶持资金		2,018,800.00	2,032,000.00	与收益相关
消费品零售总额增幅 12.5%以上补助金		10,000.00		与收益相关
新春欢乐购活动和举办仪式补助资金		40,000.00		与收益相关
2015 年新建农副产品平价商店开办补贴		40,000.00		与收益相关
内培外引奖励金		30,000.00		与收益相关
离境退税企业奖励		40,000.00		与收益相关
2016 年企业扶持资金		600,000.00		与收益相关
名牌企业奖励费		80,000.00		与收益相关
招商引资奖励经费		240,000.00		与收益相关
税收返还		12,144,938.93	7,761,024.53	与收益相关
财政贴息		20,967,986.10		与收益相关
稳岗补贴		559,936.37		与收益相关
总部企业奖励		820,000.00		与收益相关
信息平台开发补助			4,070,000.00	与收益相关
政府补助（商管）	30,000.00			与收益相关
服务系统平台补助	1,390,000.00			与收益相关
合计	1,470,000.01	38,486,662.00	18,957,025.27	

6.50 营业外支出

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损失合计	13,302.46	4,245,203.89	1,566,683.48
其中：固定资产处置损失	13,302.46	3,568,183.33	1,566,683.48
无形资产处置损失		677,020.56	
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,290.50	432,903.00	253,000.00
赔偿及补偿支出		5,454,645.18	50,000.00
其他	1,643,841.30	2,257,549.49	4,759,238.98
罚款及赔偿	2685799.92	2239560.96	2035879.48
合计	4,344,234.18	14,629,862.52	8,664,801.94

6.51 所得税费用

6.51.1 所得税费用明细表

项目	2017 年 1 至 3 月	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	77,911,114.96	123,899,054.24	57,214,457.01
递延所得税调整	-36,499,565.98	80,770,622.96	34,500,175.32
其他			
合计	41,411,548.98	204,669,677.20	91,714,632.33

6.51.2 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	2017 年 1-3 月发生额
利润总额	146,677,119.92
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,669,279.98
子公司适用不同税率的影响	-97,242.25
调整以前期间所得税的影响	-72,900.00
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,250,416.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,042,027.49
本期末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	12,205,159.56
其他	-303.84
所得税费用	41,411,548.98

6.52 其他综合收益

项目	2017 年 1 月至 3 月			2016 年		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后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净负债或净资产的变动						
2.权益法下在被投资单位不能量分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-492,853.21		-492,853.21	253,893.49	-90,615.03	344,508.52
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-492,853.21		-492,853.21	517,553.29		517,553.29
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	-492,853.21		-492,853.21	517,553.29		517,553.29
2.可供出售金融资产公允价值变动损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						

项目	2017 年 1 月至 3 月			2016 年		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
4.现金流量套期归损益的有效部分						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
转为被套期项目初始确认金额的调整额						
小计						
5.外币财务报表折算差额						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
6.其他				98,800.32		98,800.32
7.投资性房地产转换日公允价值变动损益				-362,460.12	-90,615.03	-271,845.09
三、其他综合收益合计	-492,853.21	0.00	-492,853.21	253,893.49	-90,615.03	344,508.52

(续)

项目	2016 年			2015 年		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后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净负债或净资产的变动						
2.权益法下在被投资单位不能量分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	281,222.13	-90,615.03	371,837.16	188,396,514.54	3,028,398.02	185,368,116.52
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	517,553.29		517,553.29			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	517,553.29		517,553.29			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						

项目	2016 年			2015 年		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
4.现金流量套期归损益的有效部分						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
转为被套期项目初始确认金额的调整额						
小计						
5.外币财务报表折算差额						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
6.其他	98,800.32		98,800.32	98,800.32		98,800.32
7.投资性房地产转换日公允价值变动损益	-362,460.12	-90,615.03	-271,845.09	188,297,714.22	3,028,398.02	185,269,316.20
三、其他综合收益合计	253,893.49	-90,615.03	344,508.52	188,396,514.54	3,028,398.02	185,368,116.52

6.53 每股收益

	2017 年 1-3 月	2016 年度
基本每股收益	0.0599	0.2361

7 合并范围的变更

7.1 注销子公司

本公司于 2016 年注销大连伟业联合营销策划有限公司。

7.2 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
昆明百货大楼有限责任公司	15,844,955.06	100	出让	2016 年 9 月 13 日	不拥有控制权	2,642,995.38
云南百大物业服务有限责任公司	4,000,000.00	100	出让	2016 年 12 月 9 日	不拥有控制权	8,546,310.81
昆明野鸭湖企业管理咨询有限公司	1,008,810.07	100	出让	2016 年 1 月 1 日	不拥有控制权	0.27

7.3 新设子公司

7.3.1 截至 2017 年 3 月 31 日止 3 个月期间新设子公司：

深圳安家乐企业管理咨询有限公司

深圳信思顺企业管理咨询有限公司

北京相寓酒店管理有限公司

7.3.2 2016 年新设子公司如下：

北京汇金行科技管理有限公司

成都汇金行信息科技有限公司

南京汇金行信息科技有限公司

上海汇浜行信息科技有限公司

苏州汇易有家信息科技有限公司

山西汇金行信息科技有限公司

郑州汇易有家信息科技有限公司

杭州居筑装饰设计工程有限公司

北京商客云码科技有限公司

北京我爱我家博爱房地产经纪有限公司

北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司

无锡我爱我家安源房地产经纪有限公司

武汉相寓物业管理有限公司

南京我爱我家江风房地产经纪有限公司

成都爱家营企业管理有限公司

郑州智屋物业服务有限公司

长沙爱屋物业管理有限公司

北京海外有家网络科技有限公司

Homeet America Co., Ltd.

太原相寓企业管理咨询有限公司

7.4 非同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	购买日	购买价款
杭州易房房地产代理有限公司	60.00%	2016 年 4 月 30 日	12,048,000.00
北京博爱房地产经纪有限责任公司	60.00%	2016 年 4 月 30 日	11,000,000.00
无锡我爱我家安源房地产经纪有限公司	50.00%	2016 年 7 月 31 日	16,068,600.00
北京华熙房地产经纪有限公司	51.00%	2016 年 8 月 31 日	49,980,000.00
南京友邦置业顾问有限公司	100.00%	2016 年 1 月 1 日	

7.5 未纳入合并范围子公司

7.5.1 本公司于 2015 年 5 月 22 日认缴注册资本 1,000.00 万元成立了全资子公司前海百大金融服务（深圳）有限公司，由于截止期末本公司尚未实际出资，该公司成立后至期末也无经营活动，故该公司本期未纳入合并范围。

7.5.2 本公司的全资子公司云南百大房地产有限责任公司于 2016 年 7 月认缴出资 10,000.00 万元设立全资子公司云南百大紫都房地产有限公司，2016 年 11 月认缴出资额变更为 3,000.00 万元。截止报告期末，工商登记及变更手续已完成并取得营业执照，但由于本公司尚未实际出资，该公司成立后至期末也无经营活动，故该公司本报告期末纳入本公司合并范围。

8 在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	昆明市东风西路 1 号 新纪元大酒店 16 楼	房地产	3000	100	100
昆明百货大楼商业有限公司	昆明市东风西路 1 号	商贸业	2500	100	100
昆明百大酒店管理有限公司	昆明市东风西路 1 号 C 座 10 楼	酒店管理	100	100	100
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	昆明经济技术开发区 信息产业基地 29 号 地块水岸御园高层商 务办公 4 幢 1110 号	商贸业	600	98.5	98.5
昆明百大集团商业管理有限公司	昆明经济技术开发区 信息产业基地 29 号 地块水岸御园高层商 务办公 4 幢 1110 号	商业管理	100	100	100
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	昆明市东风西路 1 号	商贸业	2000	100	100
昆明百大房地产经纪有限公司	昆明市东风西路 1 号	物业管理	100	100	100
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	昆明市东风西路 1 号 负一楼	商贸业	1000	100	100
昆明星辉溢彩商贸有限公司	云南省昆明市五华区 东风西路 1 号新纪元 广场停车楼 10-11 楼	商业	300	100	100
昆明创卓商贸有限责任公司	昆明市民航路 99 号	商贸业	225	100	100
昆明新西南商贸有限公司	昆明经济技术开发区 信息产业基地 29 号 地块水岸御园高层商	商贸业	6700	100	100

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
	务办公 4 幢 1110 号				
昆明新都会商贸有限公司	昆明市呈贡新区春融街 2956 号负一楼东区	商业	33335.75	100	100
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	昆明市东风西路 1 号新纪元广场 16 楼	房地产	5000	60	60
云南百大新百房地产有限公司	昆明市二环西路 398 号高新科技信息中心主楼	房地产	2000	100	100
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	云南省昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	旅游、服务	3480	60	60
云南百大住宅开发有限公司	昆明市高新区洪发小区 16 栋 3 单元 101 室	房地产	300	100	100
云南百大房地产有限公司	昆明市东风西路 1 号新纪元大酒店 16 楼	房地产	4000	100	100
北京百大投资有限公司	北京市朝阳区北辰东路 8 号院 7 号楼辰运大厦 B 区三层 331	投资业	5000	100	100
云南百大电子商务有限公司	昆明市呈贡区洛龙街道春融街 2956 号	电子商务平台	400	100	100
西藏云百投资管理有限公司	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 2 楼 05 室	投资业	5000	100	100
昆明百大新纪元大酒店有限公司	云南省昆明市东风西路 1 号	旅游、酒店	818.5789	100	100
西藏云禾商贸有限责任公司	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 2 楼 03 室	投资业	100	100	100
北京伟业理念房地产投资顾问有限公司	北京市	房地产信息咨询、房地产经纪业务	300	100	100
海南伟业通天下房地产投资顾问有限公司	海南省三亚市	房地产信息咨询	200	100	100
北京伟业联合房地产顾问有限公司	北京市	房地产咨询、房地产经纪业务	200	100	100
天津伟业房地产投资顾问有限公司	天津市	房地产经纪及咨询	100	100	100
大连伟业联合营销策划有限公司	辽宁省大连市	市场营销策划	50	100	100
沈阳伟业行营销策划有限公司	辽宁省沈阳市	市场营销策划	50	100	100
武汉伟业联合房地产顾问有限公司	湖北省武汉市	房地产买卖、租赁等领域中的经纪及代理	300	100	100
长沙伟业联合房地产经纪有限公司	湖南省长沙市	房地产经纪、房地产信息咨询	150	100	100
郑州伟业房地产经纪有限公司	河南省郑州市	房地产中介服务、房地产营销策划	100	100	100

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
青岛伟业联合房地产经纪有限公司	山东省青岛市	房地产经纪	50	100	100
成都京城伟业房地产经纪有限公司	四川省成都市	房地产经纪、租赁、房地 地产营销策划	100	100	100
北京隽舍信息科技有限公司	北京市	技术开发、技术咨询技 术转让、技术服务	500	100	100
陕西伟我爱我家房地产顾问有限公 司	陕西省西安市	房地产经营、房屋租赁	200	100	100
上海伟爱房地产经纪有限公司	上海市	房地产经纪	500	100	100
唐山伟爱房地产经纪有限公司	河北省唐山市	房地产咨询、房屋买卖 居间代理	100	100	100
廊坊市汇众房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	房地产经纪服务	110	100	100
杭州汇众房地产经纪有限公司	浙江省杭州市	房地产中介服务、房地 产信息咨询	200	100	100
济南汇众房地产经纪有限公司	山东省济南市	房地产中介、企业营销 策划	50	100	100
烟台伟达房地产经纪有限公司	山东省烟台市	房地产经纪、企业策划	100	100	100
烟台汇金行网络科技有限公司	山东省烟台市	网络技术推广	100	100	100
北京汇金行信息科技有限公司	北京市	技术开发、技术推广、 技术服务	1000	100	100
天津汇金行信息科技有限公司	天津市	网络信息技术、计算机 技术开发	400	100	100
武汉汇金行信息科技有限公司	湖北省武汉市	网络信息领域内技术 开发	200	100	100
青岛汇金联行网络科技有限公司	山东省青岛市	技术开发、技术推广、 技术服务	30	100	100
杭州汇金行信息科技有限公司	浙江省杭州市	技术开发、技术咨询、 技术服务	500	100	100
北京汇金行科技管理有限公司	北京市	技术开发、技术推广、 技术服务	1,000	100	100
成都汇金行信息科技有限公司	四川省成都市	计算机技术研究、技术 推广	200	100	100
南京汇金行信息科技有限公司	江苏省南京市	技术开发、技术推广、 技术服务	350	100	100
上海汇滨行信息科技有限公司	上海市	技术开发、技术咨询、 技术转让	500	100	100
苏州汇易有家信息科技有限公司	江苏省苏州市	物业管理、企业管理咨 询	200	100	100
山西汇金行信息科技有限公司	山西省太原市	技术开发、技术转让及 技术服务	200	100	100
郑州汇易有家信息科技有限公司	河南省郑州市	计算机技术咨询	100	100	100
广西伟业我爱我家房地产经纪有	广西省南宁市	商品房交易、居间、代	500	85	85

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
限公司		理、行纪			
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	浙江省杭州市	商品房代购代销、房地产中介服务	2,000	100	100
杭州江南我爱我家房地产经纪有限公司	浙江省杭州市	房产代理、房地产信息咨询	500	100	100
杭州易房房地产代理有限公司	浙江省杭州市	房地产中介、房地产信息咨询	755.78	60	60
杭州居筑装饰设计工程有限公司	浙江省杭州市	室内外装饰工程的设计、施工、安装	500	51	51
北京商客云码科技有限公司	北京市	技术开发、推广、服务、咨询、转让	1,000	100	100
北京我爱我家博爱房地产经纪有限公司	北京市	房地产经纪业务	1,571.42	60	60
北京我爱我家华熙房地产经纪有限公司	北京市	房地产经纪业务	2,000	51	66.67
无锡我爱安源房地产经纪有限公司	江苏省无锡市	房地产经纪服务	2,113.72	51	66.67
苏州我爱我家房地产经纪有限公司	江苏省苏州市	房地产信息咨询服务	1,100	100	100
上海我爱我家房地产经纪有限公司	上海市	房地产经纪业务	500	100	100
上海瑞丛投资管理有限公司	上海市	投资管理、投资咨询、房地产信息咨询	383.8926	51	51
上海永轩房地产经纪有限公司	上海市	房地产经纪	54.6429	51	51
成都伟业我爱我家房地产经纪有限公司	四川省成都市	房地产经纪	100	100	100
天津市我爱我家房地产经纪有限公司	天津市	房地产经纪服务	100	100	100
南京我爱我家房屋租赁置换有限公司	江苏省南京市	房地产信息咨询服务	5,000	100	100
南京我爱我家江风房地产经纪有限公司	江苏省南京市	计算机软硬件研发、房地产信息咨询服务	500	67	67
太原伟业我爱我家房地产经纪有限公司	山西省太原市	房地产经纪、房地产信息咨询	224.48796	51	51
北京多多装饰装修有限公司	北京市	专业承包、工程勘察设计、家居装饰	210	100	100
北京爱家营企业管理有限公司	北京市	企业管理、物业管理、企业形象策划	3,000	100	100
杭州爱家物业服务有限公司	浙江省杭州市	物业管理、房屋租赁代理	100	100	100
苏州爱家营物业服务有限公司	江苏省苏州市	物业管理、房屋租赁代理	100	100	100

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
上海家营物业管理有限公司	上海市	物业管理、房地产经纪、自有房屋租赁	100	100	100
天津市相寓资产管理有限公司	天津市	资产管理、物业服务、商品房销售代理	100	100	100
南京理房通物业管理有限公司	江苏省南京市	物业管理、自有房屋租赁、房产信息服务	200	100	100
武汉相寓物业管理有限公司	湖北省武汉市	商品房买卖、租赁、调换等经纪及代理活动	50	100	100
成都爱家营企业管理有限公司	四川省成都市	企业管理服务、物业管理、企业形象策划	100	100	100
郑州智屋物业服务有限公司	河南省郑州市	物业服务、企业管理咨询、企业形象策划	100	100	100
长沙爱屋物业管理有限公司	湖南省长沙市	物业管理、公寓管理自有房地产经营活动	100	100	100
北京我爱我家科技有限公司	北京市	技术开发、技术推广、技术服务	2,000	85	85
武汉伟业我爱我家房地产经纪有限公司	湖北省武汉市	商品房销售、存量房居间代理活动	100	100	100
长沙我爱我家信息科技有限公司	湖南省长沙市	信息技术的研发、咨询和转让	100	100	100
南昌我爱我家科技有限公司	江西省南昌市	技术推广、技术服务、技术咨询、技术转让	50	100	100
江西省满堂红房产置业有限公司	江西省南昌市	房地产经纪、咨询、策划	100	100	100
北京海外有家网络科技有限公司	北京市	技术开发、咨询、服务、转让	2,000	100	100
太原相寓企业管理咨询有限公司	太原市	企业管理、咨询、房地产信息咨询	200	100	100
Homeet AmericaCo., Ltd.	美国伊利诺伊	为中国投资者提供美国房地产咨询服务	100 万美元	100	100
深圳安家乐企业管理咨询有限公司	广东省深圳市	企业管理咨询、计算机科技	100	100	100
深圳信思顺企业管理咨询有限公司	广东省深圳市	企业管理咨询、计算机科技	100	100	100
上海瑞予物业顾问有限公司	上海市	企业管理咨询、物业管理	300	100	100
北京相寓酒店管理有限公司	北京市	酒店管理、餐饮管理	500	100	100

9 关联方关系及其交易

9.1 本公司的母公司

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 19.34%的股权；太和先机实际

控制人谢勇先生于 2017 年 1 月 5 日与明珠 148 号资管计划的管理人东证融汇证券资产管理有限公司签署了《股份转让协议》，受让明珠 148 号资管计划持有的本公司 8.55%的股权，谢勇先生合计持有本公司 27.88%的股权。

本企业最终控制方是谢勇。

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	本企业	统一社会信用代码
									最终控制方	
西藏太和先机投资管理有限公司	控股股东	有限公司	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 2 楼	谢勇	投资业	10,000.00	19.34	19.34	谢勇	91540195396974863F

9.2 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注 8.1

9.3 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	本企业持股比例（%）	本企业在被投资单位表决权比例（%）	关联关系	统一社会信用代码
一、合营企业									
无合营企业									
二、联营企业									
昆明吴井房地产开发有限公司	有限责任	昆明市	谢勇	房地产	11,500.00	49.00	49.00	联营企业	9153010078168140X2
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	有限责任	广州市	郑小海	IT 业	50.00	30.00	30.00	联营企业	9144010135575002XJ
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙企业	嘉兴市	执行事务合伙人：上海中民银孚投资管理有限公司	投资	75,000.00	33.33	33.33	联营企业	91330402MA28A4YU5R

9.4 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西南商业大厦股份有限公司	受同一实际控制人控制
华夏西部经济开发有限公司	受同一实际控制人控制
西藏利禾投资管理有限公司	股东
北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)	股东
北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)	股东
北京和信天股权投资基金管理中心(有限合伙)	报告期内曾是股东
上海戕萌至胄资产管理合伙企业(有限合伙)	股东
北京伟业策略房地产投资顾问有限公司	股东
天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)	根据协议未来将成为股东
深圳一房和信资产管理有限公司	报告期内曾是股东
赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)	股东
北京大正行物业服务有限公司	关键管理人员控制的公司
北京天歌尊承文化传媒有限公司	关键管理人员控制的公司
北京天舞文化传播有限公司	关键管理人员控制的公司
伟业资产管理有限公司	关键管理人员控制的公司
三亚万利来房地产开发有限公司	关键管理人员控制的公司
北京中房经联管理咨询有限公司	关键管理人员控制的公司
上海星梦房地产经纪事务所	关键管理人员控制的公司
北京阳光赛纳投资咨询有限公司	关键管理人员共同控制的公司
吉安太合达利投资管理有限公司	关键管理人员共同控制的公司
北京伟业行房地产经纪有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京伟业房地产经纪有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京哈工大计算机网络与信息安全技术研究中心	关键管理人员实施重大影响的公司
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京维喜农业发展有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京尊承酒店管理有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
海南清水湾旅业有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
三亚爱琴海岸酒店有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京伟业航联置业有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
琼海华隆房地产开发有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
海南省三亚怡和物业服务有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
洋浦诚业置业有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京通达联投资咨询有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
鄂尔多斯市华普伟业农业开发有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京德悦行汽车运动服务有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京鸿达禾煦资产管理有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
海南阿罗哈酒店有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
凤凰卫视都市传媒(上海)有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
凤凰卫视都市传媒(杭州)有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
江苏凤凰都市传媒有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司

凤凰都市传媒(四川)有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京拂尘龙科技发展股份有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
清石华盛(北京)投资管理有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京金田永安文化发展有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京联合永安投资管理有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
太合控股有限责任公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京太合娱乐文化发展股份有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
太合房地产有限责任公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京太合万兴房地产开发有限责任公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京爱唯盈科技发展有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
武汉四维图新科技有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
中交宇科(北京)空间信息技术有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
北京宜众通达财务顾问有限公司	关键管理人员实施重大影响的公司
蓝风明道(北京)投资有限公司	企业合并范围外关联方
北京伟嘉安捷投资担保有限公司	企业合并范围外关联方
苏州伟嘉安捷金融信息服务有限公司	企业合并范围外关联方
北京伟嘉安捷投资管理有限公司	企业合并范围外关联方
武汉伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	企业合并范围外关联方
天津伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	企业合并范围外关联方
郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司	企业合并范围外关联方
上海伟嘉安捷金融信息服务有限公司	企业合并范围外关联方
山西伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	企业合并范围外关联方

9.5 关联方交易

9.5.1 关联交易情况

9.5.1.1 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2016 年度		2015 年度	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
昆明吴井房地产开发有限公司	提供劳务	物业管理服务	市场			185,604.26	0.39

9.5.1.2 采购商品、接受劳务关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2017 年 1-3 月		2016 年度	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司	接受劳务	电商平台建设及服务费	市场	97,087.38	3.02	730,000.00	5.06

9.5.1.2 关联租赁情况

本公司本期无关联方租赁情况。

9.5.1.3 关联担保情况

2017 年 3 月 31 日关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华夏西部经济开发有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	184,000,000.00	2015 年 6 月 01 日	2020 年 5 月 26 日	否
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	云南百大新百房地产有限公司	210,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 24 日	否
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	91,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 28 日	否
西藏云禾商贸有限责任公司					
华夏西部经济开发有限公司					
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	昆明百货大楼商业有限公司	100,365,249.14	2016 年 3 月 7 日	2017 年 3 月 6 日	是
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	昆明百货大楼商业有限公司	100,000,000.00	2016 年 3 月 31 日	2017 年 3 月 31 日	是
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	昆明百货大楼（集团）家电有限公司	45,040,000.00	2016 年 4 月 25 日	2017 年 4 月 25 日	否
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	西藏云百投资管理有限公司	500,000,000.00	2016 年 5 月 27 日	2019 年 5 月 27 日	否
昆明新西南商贸有限公司	昆明百货大楼（集团）股份有限公司	700,000,000.00	2016 年 8 月 3 日	2019 年 8 月 3 日	否

①公司子公司野鸭湖房地产以其呈贡百大新都会商业中心679间自持商铺及车位作为抵押物，为其向富滇银行昆明新城支行借款20,000.00万元提供抵押，借款期限为2015年6月1日至2020年5月26日，同时野鸭湖房地产股东华夏西部经济开发有限公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额18,400.00万元，其中1,600.00万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，16,800.00万元在“长期借款”中列报。

②本公司以其位于昆明市东风西路99-100号百大金地商业中心5-9层的房产作为抵押，为本公司子公司云南百大新百房地产有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得24,000.00万元借款提供抵押担保，借款期限为2015年12月25日至2019年12月25日，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额21,000.00万元，其中5,000.00万元在“一年内到期的非流动负债”，16,000.00万元在“长期借款”列报。

③公司为控股子公司野鸭湖地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖GH区”项目开发借款13,000.00万元提供抵押担保，该抵押担保由民生银行和本公司签订补充协议，协议明确规定用14,300万元三个月单位定期存单办理质押手续并解除原抵押物新纪元大酒店19-28层房产抵押，借款性质由抵押担保借款变更为质押担保借款。同时本公司与野鸭湖房地产股东华夏西部经济开发有限

公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额9,100.00万元，其中2,000.00万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，7,100.00万元在“长期借款”中列报。

④公司以新纪元广场停车楼8-9层的房屋及土地作为抵押物，为本公司子公司商业公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行借款10,036.524914万元提供抵押，借款期限为2016年3月7日至2017年3月7日，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款已偿还。

⑤本公司以其位于昆明市东风西路99号新纪元广场停车楼4层（新纪元广场停车场）积2,753.1平方米的房产作为抵押为抵押物，为本公司子公司商业公司向昆明市农村信用合作社联合社营业部综合授信4,000.00万元提供抵押担保，借款期限为2016年3月31日至2016年3月31日，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保。截止期末，上述借款已偿还。

⑥公司以昆明新纪元广场停车楼6层（新纪元广场停车场）的房产作为抵押，为本公司子公司昆明百货大楼（集团）家电有限公司向中国民生银行股份有限公司昆明分行取得5,000.00万元综合授信提供担保，同时本公司为该笔综合授信提供连带责任保证担保。截至期末，家电公司在该担保额度下尚未到期的银行承兑汇票金额为4,504.00万元（票据金额为7,510.00万元扣除保证金3,006.00万元）。

⑦本公司的全资子公司西藏云百与民生加银及上海中民银孚合作投资的嘉兴锦贝基金。在嘉兴锦贝基金各期投资存续期届满，由公司无条件受让民生加银持有的嘉兴锦贝基金优先级有限合伙份额未获得足额现金分配的实缴出资额以及剩余收益。对于公司应承担的该无条件收购义务及由此形成的债务，由本公司以位于云南省昆明市东风西路99-100号百大金地商业中心负2层到4层，合计面积14,087.22平方米房产提供抵押担保。该担保本金不超过人民币50,000.00万元，担保期限为自优先级有限合伙人每期实缴出资额到账之日起三年。截至期末，该担保本金实际到位50,000.00万元。

⑧本公司以子公司新西南商贸公司位于昆明市人民中路17号，青年路398号新西南大厦的-1层E区、F区、1层以及-2层，总建筑面积为21,871.84平方米的房产为本公司已发行的2016年度第一期中期票据70,000.00万元提供抵押担保。

9.6 关联方应收应付款项

9.6.1 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017年3月31日		2016年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	22,690,555.55		13,693,333.33	
预付款项	广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司				
其他应收款	太合控股有限责任公司	13,034,951.55		13,034,951.55	
其他应收款	吉安太合达利投资管理有限公司	7,120,000.00		7,120,000.00	
其他应收款	北京伟嘉安捷投资管理有限公司				

其他应收款	蓝风明道(北京)投资有限公司			19,354,000.00	
其他应收款	北京伟嘉安捷投资担保有限公司	759,579.89		12,043,374.39	
其他应收款	天津市伟嘉安捷商务信息咨询有限公司			32,767,616.08	
其他应收款	郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司			2,498.56	
其他应收款	上海伟嘉安捷金融信息服务有限公司			5,000,000.00	
其他应收款	武汉伟嘉安捷商务信息咨询有限公司			67,739.60	

(续)

项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	13,693,333.33			
预付款项	广州昆百大彩云落雨信息科技有限公司			160,000.00	
其他应收款	太合控股有限责任公司	13,034,951.55		13,034,951.55	
其他应收款	吉安太合达利投资管理有限公司	7,120,000.00		7,028,000.00	
其他应收款	北京伟嘉安捷投资管理有限公司			86,965,242.43	
其他应收款	蓝风明道(北京)投资有限公司	19,354,000.00			
其他应收款	北京伟嘉安捷投资担保有限公司	12,043,374.39			
其他应收款	天津市伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	32,767,616.08			
其他应收款	郑州伟嘉安捷金融外包服务有限公司	2,498.56			
其他应收款	上海伟嘉安捷金融信息服务有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	武汉伟嘉安捷商务信息咨询有限公司	67,739.60			

9.6.2 应付关联方款项

项目	关联方	2017 年 3 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	2,109,624.00	2,109,624.00
其他应付款	北京伟业通天下房地产顾问有限公司	46,228,283.64	46,228,283.64
其他应付款	北京伟嘉安捷投资担保有限公司		37,031,091.00
其他应付款	苏州伟嘉安捷金融信息服务有限公司		5,999,990.00
其他应付款	北京伟嘉安捷投资管理有限公司		35,944,254.02

(续)

项目	关联方	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他应付款	昆明吴井房地产开发有限公司		45,650,000.00
其他应付款	华夏西部经济开发有限公司		14,142,716.60
其他应付款	西南商业大厦股份有限公司		148,581,463.60
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	2,109,624.00	2,109,624.00
其他应付款	北京伟业通天下房地产顾问有限公司	46,228,283.64	50,786,817.71
其他应付款	北京伟嘉安捷投资担保有限公司	37,031,091.00	126,550,749.54
其他应付款	苏州伟嘉安捷金融信息服务有限公司	5,999,990.00	

其他应付款	北京伟嘉安捷投资管理有限公司	35,944,254.02	
-------	----------------	---------------	--

10 股份支付

10.1 概况

项目	截至 2017 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2016 年	2015 年
授予的各项权益工具总额			142,699,197.48
行权的各项权益工具总额		78,355,920.05	57,079,678.99
失效的各项权益工具总额		7,263,598.44	
以股份支付换取的职工服务总额		44,108,112.66	91,327,486.38

其中，以权益结算的股份支付如下：

项目	截至 2017 年 3 月 31 日止 3 个月期间	2016 年	2015 年
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额		135,435,599.04	91,327,486.38
以权益结算的股份支付确认的费用总额		44,108,112.66	91,327,486.38

授予日，权益工具公允价值采用收益法进行评估。等待期内每个资产负债表日可行权权益工具数量以该时点预计能够达到行权条件的最佳估计数确定。

本公司实施了一项限制性股票计划(以下称“本计划”)，目的是激励和奖励为交易标的运营作出贡献的人士，经股东大会批准通过设立有限合伙企业作为持股平台来完成本计划。符合条件的人士包括本公司的总裁、副总裁、部分城市公司的总经理和副总经理等。本计划于 2015 年 7 月 23 日起生效，除非取消或修改，否则自该日起至 2016 年 12 月 31 日有效。

持股平台持有北京我爱我家房地产经纪有限公司总股数的 10%，受让人需签署有限合伙协议，按照每股 1 元的价格购买股份并成为有限合伙企业的有限合伙人。若有限合伙人在本公司 2015 年第四季度的绩效考核结果达到合格以上，则有限合伙人持有的财产份额自考核结果公布之日起解锁 40%；若有限合伙人在本公司 2016 年前三个季度的绩效考核结果达到合格以上，则有限合伙人持有的财产份额自考核结果公布之日起解锁 60%。

10.2 股份支付计划

2015 年授予的股份期权的公允价值为人民币 142,699,197.48 元(人民币 128.19 元/股)，其中本交易标的于 2016 年确认的股份期权费用为人民币 44,108,112.66 元(2015 年:人民币 91,327,486.38 元)。截至 2017 年 3 月 31 日止 3 个月期间，股份期权费用为 0 元。

授予的以权益结算的股份期权于授予日的公允价值，采用现金流量折现法，结合授予股份期权

的条款和条件，作出估计。下表列示了所用模型的输入变量：

项目	2017 年 3 月 31 日	2016 年	2015 年
无杠杆性 beta 系数		0.86	0.86
杠杆性 beta 系数		0.11	0.11
无风险利率(%)		3.01	3.01
股权风险溢价		6.31	6.31
股权成本		11.71	11.71
税后负债成本		4.24	4.24
加权平均资本成本		18.20	18.20

公允价值未考虑所授予股份期权的其他特征。

按照本计划，发行在外的股份期权如下：

项目	2017 年 3 月 31 日		2016 年		2015 年	
	加权平均行权价格（人民币元/股）	股份期权数量（千份）	加权平均行权价格（人民币元/股）	股份期权数量（千份）	加权平均行权价格（人民币元/股）	股份期权数量（千份）
期/年初			1.00	668.00		
授予					1.00	1,113.00
作废			1.00	57.00		
行权			1.00	611.00		445.00
到期						
期/年末			1.00			668.00

截至资产负债表日，发行在外的股份期权的行权价格和行权有效期如下：

2015年度

股份期权数量（千份）	行权价格（人民币元/股）	行权有效期
668.00	1.00	2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 31 日

11 承诺及或有事项

11.1 或有事项

（1）2015 年 12 月 23 日，自然人祝舰波以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求法院依法判决解除原告与被告马雅静签订的《北京市存量房买卖合同(经纪成交版)》(合同编号：M10010231)；判决被告马雅静、吴江向原告返还购房款人民币 1,500,000.00 元，并判决被告本公司承担连带责任；依法判决被告马雅静、吴江向原告赔偿损失人民币 300,000.00 元，并判决被告本公司承担连带责任；判决被告本公司向原告返还中介服务费人民币 30,000.00 元；判决该案受理费由三被告承担。截至本报告出具日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（2）2016 年 8 月 10 日，自然人陈轶博以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起

诉讼，请求解除《存量房屋买卖合同》(合同编号：M9050611)，判令被告刘迪返还购房款人民币 720,000.00 元及按同期银行贷款利率计算至被告实际给付之日止的利息损失，以及延误原告购房时间所给原告造成的直接经济损失人民币 1,310,000.00 元；并要求被告申起超、本公司对上述款项承担连带责任；请求三被告承担该案的诉讼费用及其它费用。截至本报告出具日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（3）2016 年 8 月 10 日，自然人田秀英以房屋买卖合同纠纷为由，向北京市丰台区人民法院提起诉讼，请求法院判令被告李强继续履约完成合同，将位于丰台区光彩路 65 号院 2 号楼 1 单元 0605 室价值人民币 1,860,000.00 元的房屋过户给原告；如被告不能履约，请求法院判令被告退还原告已支付的人民币 1,877,200.00 元房款及各项税费；被告赔偿原告合同违约金人民币 372,000.00 元，房屋信赖利益补偿款人民币 550,000.00 元，共计 922,000.00 元。2016 年 8 月 30 日，田秀英提交《追加被告申请书》，要求追加本公司为该案被告。截至本报告出具日，该宗诉讼仍在审理程序中。

（4）2016 年 7 月 20 日召开的第八届董事会第三十八次会议通过《关于转让昆明经百实业有限公司 49%股权的议案》，将本公司所持有经百公司 49%股权转让，转让价格 9,327 万。股权转让协议中有如下条款：交易双方一致同意将转让价款中的 540 万进行暂扣，用于昆明经百实业有限公司普照、倪家营项目中可能发生的以下两项费用：

①2015 年前产生的按照本公司持有昆明经百实业有限公司比例计算的需承担的补交税款滞纳金 156 万元。

②项目前期预缴税费时按回迁房及政府补贴价，远低于成本价，按照税收相关法律有可能产生税款补交对应本公司持股比例或需承担的滞纳金 384 万。

上述暂留款待普照、倪家营项目决算审计完成后或者事项确定后（孰先原则）进行处理，该 540 万支付上述两项相关费用后，若有剩余，则由对方支付本公司，若该 540 万不足以支付上述两项相关费用，则由本公司负责补足。因上述事项存在不确定性，出于谨慎性原则的考虑，在未确定该 540 万费用是否会发生前，并未确认相关投资收益及债权。

（5）2016 年 5 月 17 日召开的 2015 年年度股东大会审议通过《关于全资子公司参与投资并购基金暨本公司为优先级财产份额提供担保的议案》，由此本年度产生本金不超过人民币 5 亿元的对外担保，具体详见“4.52 所有权或使用权受到限制的资产”

（6）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：①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 2017 年 3 月 31 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的余额为 2.98 亿元。②担保类型为全程担保。全程担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人还清银行按揭贷款之日

止，截止 2017 年 3 月 31 日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的余额为 0.28 万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

12 资产负债表日后事项

12.1 新设公司

2016 年 11 月 11 日，本交易标的召开临时股东会，通过了《关于同意公司出资设立“网络小贷公司”的议案》，同意以北京我爱我家房地产经纪有限公司为发起人在广州市越秀区“广州民间金融街”设立网络小贷公司，注册资本金 3 亿元人民币，占网络小贷公司 100%股权。

2017 年 2 月 4 日，根据广州市越秀区金融工作局要求，本交易标的在广州市越秀区中国建设银行羊城支行开设了广州市明道网络小额贷款有限公司验资账户，并从北京我爱我家房地产经纪有限公司账户划转 3 亿元人民币注册资本金至该验资账户。

2017 年 5 月 25 日，本交易标的财务人员前往广州市越秀区中国建设银行羊城支行完成撤资手续并撤销验资户。

12.2 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2017 年 3 月 15 日召开的第八届董事会第五十一次会议审议通过的《昆百大 2016 年度利润分配的预案》，本公司 2016 年度的利润分配方案如下：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2016 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润 79,165,752.17 元，扣除提取法定盈余公积 1,731,245.61 元，当年形成未分配利润 77,434,506.56 元，报告期末累计未分配利润 741,791,199.30 元（该金额已扣除本公司全资子公司云南百大房地产有限公司本期收购云南百大新百房地产有限公司少数股东 49%股权收购成本与该少数股东享有的新百地产净资产的差额 53,373,901.18 元）。

经公司 2008 年 6 月 27 日召开的 2007 年年度股东大会批准，公司对投资性房地产的后续计量模式自 2008 年 6 月 1 日由成本模式变更为公允计价模式。该项会计政策变更后，本期公允价值变动形成的收益额为-1,127,393.34 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期实际因公允价值变动形成的归属于母公司的收益减少 845,545.01 元。截止本报告期末，公允价值变动累计形成的收益总额为 737,282,979.91 元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 552,962,234.93 元。根据相关法规规定，该部分利润暂不能进行分配。扣除上述公允价值变动收益形成的影响后，合并报表本期形成的可供分配利润为 78,280,051.57 元，累计可供分配利润为

2016 年度母公司报表净利润 17,312,456.10 元，扣除提取法定盈余公积 1,731,245.61 元，当年形成未分配利润为 15,581,210.49 元，报告期末累计未分配利润为 528,825,247.79 元。本期母公司公允价值变动形成的收益额为 602,400.00 元，扣除递延所得税负债的影响后，本期公允价值变动形成的归属于母公司的收益增加 451,800.00 元。截止本报告期期末，母公司公允价值变动累计形成的收益总额 562,864,812.69 元，扣除递延所得税负债的影响后，实际因公允价值变动累计形成的归属于母公司的收益增加 422,148,609.52 元。扣除该公允价值变动收益形成的影响后，母公司报表本期形成的可供分配利润为 15,129,410.49 元，累计可供分配利润为 106,676,638.27 元。

根据有关法规及《公司章程》规定，公司研究决定拟以目前公司总股本 1,170,235,934 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.14 元（含税），本次合计派发现金股利 16,383,303.08 元。占合并报表本期可分配利润的 20.93%，占母公司报表本期可分配利润的 108.29%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 172,445,661.29 元，母公司报表累计可供分配利润 90,293,335.19 元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

本预案尚需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

12.3 其他事项

(1) 根据本公司 2017 年 2 月 26 日第八届董事会第五十次会议审议通过《关于制定公司<未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）>的议案》，公司计划未来三年（2017-2019 年）内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的 20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于 20%。该事项尚需提交公司股东大会审议。

(2) 经本公司 2003 年 6 月 28 日召开的 2002 年度股东大会同意，本公司将位于昆明市东风西路 99 号（现已变更为东风西路 1 号）的固定资产新纪元广场 B 座商场（又称“新纪元店”、“B 座产权商场”、“昆明新百货大楼”或“本物业”）分割为若干个销售单位进行出售，再由本公司全资子公司昆明百货大楼商业有限公司（以下简称“昆百大商业公司”）按一定的租金水平进行回租，并统一经营管理。售后返租租赁期限自 2003 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 31 日止。上述售后返租到期后，昆百大商业公司与 B 座产权商场资产持有方（以下简称“业主”）续签租赁合同，租赁期限延长至 2015 年 12 月 31 日。鉴于上述租赁合同到期，昆百大商业公司与 B 座产权商场业主就续租事宜进行反复沟通谈判，形成租赁方案提交该物业最高权力机构业主大会投票表决同意后，昆百大商业公司与业主逐一签订新的《房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”），以年租金总额 4,600 万元（含税）继续租赁新纪元广场 B 座产权商场进行商业零售经营，新纪元广场 B 座产权商场总面积为 20,173.52 平方米，租赁期限六年，六年预计合计支付租金总额 27,600 万元。上述租金来源为昆百大商业公司的自有资金。

13 其他重要事项

13 其他重要事项

13.1 分部报告

经营分部

出于管理目的，本交易标的根据不同业务类型划分成业务单元，本交易标的有如下 9 个报告分部：

- （1）资产管理业务；
- （2）新房业务；
- （3）经纪业务；
- （4）物业服务业务
- （5）旅游服务
- （6）商业租赁及服务业务
- （7）商品销售
- （8）房地产
- （9）其他业务

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对营业收入和营业成本的指标。

截至 2017 年 3 月 31 日止 3 个月期间

	资产管理	新房	经纪	物业服务	旅游服务
营业收入	215,342,830.16	300,100,784.35	1,383,521,898.46	3,418,888.51	13,322,148.50
营业成本	166,205,327.47	208,639,508.31	1,067,841,448.93	3,539,822.80	1,656,051.18
毛利	49,137,502.69	91,461,276.04	315,680,449.53	-120,934.29	11,666,097.32
毛利率	22.82%	30.48%	22.82%	-4%	88%

（续）

	商业租赁及服务	商品销售	房地产	其他	合计
营业收入	52,902,750.61	250,394,135.26	13,923,343.37	47,236,491.38	2,280,163,270.60
营业成本	11,719,384.23	207,961,711.18	11,771,783.31	15,475,663.70	1,694,810,701.11
毛利	41,183,366.38	42,432,424.08	2,151,560.06	31,760,827.68	585,352,569.49
毛利率	77.85%	16.95%	15.45%	67.24%	25.67%

2016 年

	资产管理	新房	经纪	物业服务	旅游服务
营业收入	780,150,384.06	1,696,323,302.32	5,542,208,018.79	38,537,758.54	54,815,451.62
营业成本	564,330,745.06	1,136,007,008.36	4,341,576,976.80	41,015,730.31	7,363,558.54
毛利	215,819,639.00	560,316,293.96	1,200,631,041.99	-2,477,971.77	47,451,893.08

毛利率	27.66%	33.03%	21.66%	-6.43%	86.57%
-----	--------	--------	--------	--------	--------

(续)

	商业租赁及服务	商品销售	房地产	其他	合计
营业收入	106,712,926.17	882,370,124.22	807,618,072.44	139,268,406.38	10,048,004,444.54
营业成本	21,971,194.27	726,730,724.10	658,826,325.99	71,544,690.51	7,569,366,953.94
毛利	84,741,731.90	155,639,400.12	148,791,746.45	67,723,715.87	2,478,637,490.60
毛利率	79.41%	17.64%	18.42%	48.63%	48.63%

2015 年

	资产管理	新房	经纪	物业服务	旅游服务
营业收入	436,736,660.44	899,841,325.53	3,431,645,132.57	48,656,716.19	80,326,801.55
营业成本	280,085,779.48	608,265,658.19	2,371,065,406.52	48,638,753.99	13,282,675.67
毛利	156,650,880.96	291,575,667.34	1,060,579,726.05	17,962.20	67,044,125.88
毛利率	35.87%	32.40%	30.91%	0.04%	83.46%

(续)

	商业租赁及服务	商品销售	房地产	其他	合并
营业收入	112,735,192.47	976,744,012.03	98,780,871.18	89,941,934.84	6,175,408,646.80
营业成本	4,966,702.97	804,034,778.12	70,417,366.37	37,528,947.20	4,238,286,068.51
毛利	107,768,489.50	172,709,233.91	28,363,504.81	52,412,987.64	1,937,122,578.29
毛利率	95.59%	17.68%	28.71%	58.27%	48.63%

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

二〇一七年八月十六日



营业执照

5-3 (副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）



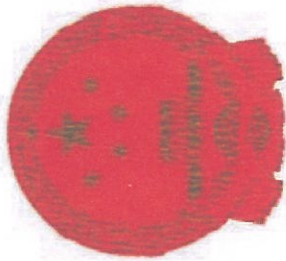
登记机关



重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://xyjg.egs.gov.cn/>。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师：张立文
办公场所：湖北省武汉市武昌区东湖路169号
2-9层
组织形式：特殊普通合伙
会计师事务所编号：42010005
注册资本(出资额)：
批准设立文号：鄂财会发[2013]25号
批准设立日期：2013年10月28日



说明

证书序号：NO. 023399

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一五年八月二十日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000178

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

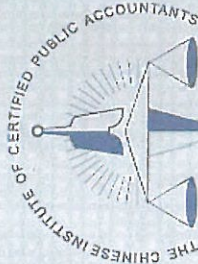
首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一五年十一月二十七日

证书有效期至: 二〇一七年十一月二十七日



姓名: 方自维
Full name: 方自维
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1968-10-08
Date of birth: 1968-10-08
工作单位: 中审亚太会计师事务所有限公司安徽分所
Working unit: 中审亚太会计师事务所有限公司安徽分所
身份证号码: 530103196810080619
Identity card No: 530103196810080619



年度检查
Annual Re

本证书经
This certi
this renewal.



方自维(530100010015)
已通过2017年年检
云南省注册会计师协会



方自维(530100010015)
已通过2016年年检
云南省注册会计师协会

证书编号: 530100010015
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇〇年 月 日
Date of Issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年5月23日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年5月28日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年4月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)云南亚太分所
CPAs

转入协会盖章

2017年4月10日



姓名: 肖勇
Sex: 男
出生日期: 1977-07-02
工作单位: 中审亚太会计师事务所云南分所
身份证号: 530103770702031
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 530100010158
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 4 月 29 日
Date of Issuance



2011 年 3 月 18 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



肖勇(530100010158)
您已通过2016年年检
云南省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



肖勇(530100010158)
您已通过2017年年检
云南省注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)云南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 12 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)云南亚太分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 17 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d