



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

Mazars Certifids Public Accountants LLP Zhongshen Zhonghuan Building

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

审 计 报 告

2017 年 12 月 31 日

防伪编号: **0272018040000974790**
报告文号: 众环审字(2018)160138号
委托单位: 昆明百货大楼(集团)股份有限公司
事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
报告日期: 2018-04-24
报备时间: 2018-04-23 20:18
业务所在地: 湖北省
签字注册会计师: 杨漫辉
雷小兵



0272018040000974790

昆明百货大楼(集团)股份有限公司 审计报告

事务所名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 13807162140
传 真: 027-85424329
通 讯 地 址:
电 子 邮 件: zhjwh@uppsg.com
事务所网址:

云南省注册会计师协会

防伪查询电话: 0871-63133563、0871-63138607

防伪查询网址: <http://www.ynicpa.org>



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road, Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

审 计 报 告

众环审字（2018）160126 号

昆明百货大楼（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了昆明百货大楼（集团）股份有限公司（以下简称“昆百大”）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了昆百大2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于昆百大，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键事项

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



(一) 收购北京我爱我家房地产经纪有限公司

1、事项描述

昆百大于 2017 年 2 月以支付现金的方式取得北京我爱我家房地产经纪有限公司(以下简称“我爱我家”)6%的股权,于 12 月份通过发行股份及支付现金的方式取得了 84.44%的股权,累计取得我爱我家 90.44%的股权并达到了控制,该事项为非同一控制下企业合并。昆百大聘请了具有相关资质的第三方评估机构对收购基准日我爱我家的可辨认资产和负债的公允价值进行了评估。非同一控制下企业合并对收购日的判断、收购日公允价值的确定、商誉的计算及合并事项的会计处理涉及管理层的重大估计和判断。因此我们将该事项识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对收购北京我爱我家房地产经纪有限公司的股权主要执行了以下审计程序:

- (1) 了解并测试了昆百大对重大收购事项的内部控制并复核了该交易的审批情况;
- (2) 获取并查看了相关的投资协议、价款支付凭证等资料,检查相关法律手续是否完成,复核管理层关于购买日的确定是否恰当;
- (3) 评价昆百大聘请的独立第三方评估机构的胜任能力、专业素质和独立性,以及了解其评估所采用的方法和模型;
- (4) 邀请我们的内部专家对公允价值评估所采取的方法、关键假设和折现率等进行了复核;
- (5) 获取了北京我爱我家房地产经纪有限公司的评估报告及购买日的财务报表,并对购买日的财务报表实施审计程序,检查了合并成本在取得各项可辨认资产和负债之间的分配合理性,对购买事项的会计处理和相关的披露进行了复核。

四、其他信息

昆百大对其他信息负责。其他信息包括《昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2017 年度

报告》、《昆明百货大楼(集团)股份有限公司 2017 年度报告摘要》，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是在能够获取上述其他信息时阅读这些信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

昆百大管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估昆百大的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算昆百大、终止运营或别无其他现实的选择。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就昆百大实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，



MAZARS
中审众环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-86791215
传真Fax: 027-85424329

或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·武汉

中国注册会计师: 杨漫辉
(项目合伙人)



中国注册会计师: 雷小兵



二〇一八年四月二十四日

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

2017年12月31日

已审会计报表

单位:人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	4.1	1,972,105,865.04	919,787,131.64
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	4.2	87,874,800.00	113,193,493.26
衍生金融资产			
应收票据	4.3	1,830,149.00	2,000,539.00
应收账款	4.4	1,096,358,506.93	41,987,380.46
预付款项	4.5	589,170,114.87	20,589,368.34
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	4.6	5,470,191.87	
应收股利			
其他应收款	4.7	787,681,532.72	504,649,266.46
买入返售金融资产			
存货	4.8	672,011,462.90	1,004,128,533.34
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4.9	2,184,650,179.51	1,011,235,353.79
流动资产合计		7,397,152,802.84	3,617,571,066.29
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	4.10	152,833,826.95	61,337,699.63
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4.11	93,015,314.76	343,473,108.16
投资性房地产	4.12	2,036,058,243.74	1,722,972,061.76
固定资产	4.13	423,566,468.72	292,025,502.43
在建工程	4.14	3,205,759.14	4,106,172.12
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	4.15	1,336,923,766.59	515,726,043.47
开发支出	4.16	49,392,561.91	
商誉	4.17	4,514,448,440.96	
长期待摊费用	4.18	835,707,131.89	31,523,466.92
递延所得税资产	4.19	245,704,043.02	98,063,856.28
其他非流动资产	4.20	44,156,496.80	
非流动资产合计		9,735,012,054.48	3,069,227,910.77
资产总计		17,132,164,857.32	6,686,798,977.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

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

2017年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	4.21	401,414,700.00	198,335,426.66
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	4.22	66,580,000.00	62,510,000.00
应付账款	4.23	1,199,676,767.32	713,299,975.07
预收款项	4.24	452,376,176.61	128,237,823.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4.25	260,902,335.74	4,334,928.40
应交税费	4.26	690,968,326.28	62,154,844.95
应付利息	4.27	27,607,420.39	21,728,533.72
应付股利	4.28	2,443,638.97	2,443,638.97
其他应付款	4.29	2,799,862,282.48	192,052,914.50
持有待售负债			
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	4.30	200,000,000.00	101,000,000.00
其他流动负债	4.31	666,000,000.00	
流动负债合计		6,767,831,647.79	1,486,098,085.69
非流动负债:			
长期借款	4.32	224,000,000.00	408,000,000.00
应付债券	4.33	1,045,508,979.89	700,000,000.00
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	4.34	6,166,055.82	6,157,403.81
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	4.35	415,509,491.60	99,998.74
递延所得税负债	4.19	632,812,331.87	287,348,663.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,323,996,859.18	1,401,606,066.08
负债合计		9,091,828,506.97	2,887,704,151.77
所有者权益:			
实收资本(或股本)	4.36	1,625,406,879.00	1,170,235,934.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	4.37	5,007,296,469.99	1,538,893,869.09
减:库存股			
其他综合收益	4.38	258,811,013.07	228,391,848.81
专项储备			
盈余公积	4.39	91,279,487.77	85,991,976.28
一般风险准备			
未分配利润	4.40	793,011,044.44	741,791,199.30
归属于母公司所有者权益合计		7,775,804,894.27	3,765,304,827.48
少数股东权益		264,531,456.08	33,789,997.81
所有者权益合计		8,040,336,350.35	3,799,094,825.29
负债和所有者权益总计		17,132,164,857.32	6,686,798,977.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

已审会计报表

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2017年度

单位:人民币元

项目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	4.41	1,318,536,288.07	1,916,603,168.71
减:营业成本	4.41	883,415,504.20	1,460,302,764.04
税金及附加	4.42	41,809,494.10	87,318,057.43
销售费用	4.43	142,295,981.26	157,383,451.53
管理费用	4.44	91,251,518.06	101,496,873.65
财务费用	4.45	71,445,686.46	53,096,000.48
资产减值损失	4.46	1,082,946.84	3,822,690.09
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	4.47	-32,117,023.99	11,270,297.37
投资收益(损失以“-”号填列)	4.48	32,698,255.46	48,640,100.24
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-1,633,716.08	-5,701,586.43
资产处置收益(损失以“-”号填列)	4.49	6,566,186.57	-1,665,337.82
其他收益	4.50	1,609,413.00	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		95,991,988.19	111,428,391.28
加:营业外收入	4.51	1,740,071.83	6,806,771.64
减:营业外支出	4.52	4,992,429.89	5,788,560.15
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		92,739,630.13	112,446,602.77
减:所得税费用	4.53	16,973,287.20	24,758,420.73
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		75,766,342.93	87,688,182.04
归属于母公司所有者的净利润		72,890,641.65	79,165,752.17
持续经营净利润		75,766,342.93	87,688,182.04
终止经营净利润			
少数股东损益		2,875,701.28	8,522,429.87
五、其他综合收益的税后净额	4.54	23,491,044.81	344,508.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		30,419,164.26	344,508.52
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		30,419,164.26	344,508.52
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		-306,524.03	517,553.29
2.2可供出售金融资产公允价值变动损益		-12,863,140.87	
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		43,588,829.16	-173,044.77
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-6,928,119.45	
六、综合收益总额		99,257,387.74	88,032,690.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		103,309,805.91	79,510,260.69
归属于少数股东的综合收益总额		-4,052,418.17	8,522,429.87
七、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.0623	0.0676
(二)稀释每股收益		0.0623	0.0676

法定代表人:

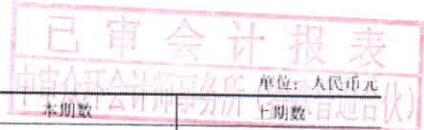
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2017年度



项目	附注	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,464,551,955.93	1,512,632,536.36
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	4.55.1	71,072,147.71	64,396,418.54
经营活动现金流入小计		1,535,624,103.64	1,577,028,954.90
购买商品、接受劳务支付的现金		904,905,110.90	1,014,433,482.69
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		87,766,741.59	123,877,073.97
支付的各项税费		123,131,822.05	107,688,614.36
支付其他与经营活动有关的现金	4.55.2	419,269,838.20	198,529,328.34
经营活动现金流出小计		1,535,073,512.74	1,444,528,499.36
经营活动产生的现金流量净额		550,590.90	132,500,455.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		8,986,770,658.59	7,872,550,887.32
取得投资收益收到的现金		36,763,221.89	104,659,410.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,879,387.00	4,464,494.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		400,000.00	7,036,986.54
收到其他与投资活动有关的现金	4.55.3	544,225,212.23	
投资活动现金流入小计		9,574,038,479.71	7,988,711,778.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		281,423,058.68	250,472,438.10
投资支付的现金		8,282,082,176.82	8,494,158,826.83
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4.55.4	11,048,896.58	1,780,119.38
投资活动现金流出小计		8,574,554,132.08	8,746,411,384.31
投资活动产生的现金流量净额		999,484,347.63	-757,699,605.37
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,041,414,700.00	1,328,335,426.66
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4.55.5	660,535,121.65	140,172,730.26
筹资活动现金流入小计		1,701,949,821.65	1,468,508,156.92
偿还债务支付的现金		973,335,426.66	407,024,624.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		100,039,794.09	52,471,190.46
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4.55.6	550,348,151.54	482,757,619.00
筹资活动现金流出小计		1,623,723,372.29	942,253,433.96
筹资活动产生的现金流量净额		78,226,449.36	526,254,722.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,078,261,387.89	-98,944,426.87
加:期初现金及现金等价物余额		720,375,702.94	819,320,129.81
六、期末现金及现金等价物余额	4.56.2	1,798,637,090.83	720,375,702.94

法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

合并所有者权益变动表

单位:人民币元

2017年度

项目	归属于母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益						
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,170,235,894.00		1,538,893,859.79		278,391,848.81		85,991,576.28		741,791,159.30	33,786,197.51	3,796,094,825.29
加:会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	1,170,235,894.00		1,538,893,859.79		278,391,848.81		85,991,576.28		741,791,159.30	33,786,197.51	3,796,094,825.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	455,170,945.00		3,468,402,600.50		30,415,164.26		5,287,511.49		51,219,845.14	230,741,455.27	4,241,241,525.06
(一)综合收益总额	455,170,945.00		3,468,402,600.50		30,415,164.26				72,660,641.65	-4,052,418.17	99,257,387.74
(二)所有者投入和减少资本	455,170,945.00										
1.所有者投入资本	455,170,945.00		3,468,402,600.50							234,793,875.44	4,159,387,422.34
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积							5,287,511.49		-21,670,766.51		234,793,875.44
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配							5,287,511.49		-5,287,511.49		-15,383,265.02
4.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股											
2.盈余公积转增资本(或股											
3.盈余公积补亏											
4.未分配利润转增资本(或股											
5.结转重新计量设定受益计划											
净负债或净资产所产生的变动											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	1,625,406,839.00		5,007,296,460.59		258,811,013.07		91,279,087.77		793,011,044.44	294,531,455.08	8,040,338,350.35

法定代表人: 何海
主管会计工作负责人: 何海
会计机构负责人: 何海

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
单位:人民币元

合并所有者权益变动表(续)

2017年度														上附注		单位:人民币元	
项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计					
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润				
	优先股	永续债	其他	其他													
一、上年年末余额	1,170,235,934.00				1,538,593,865.09		228,047,340.29		84,260,730.67		723,581,773.61	20,893,666.76	3,765,913,314.42				
加:会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
二、本年初余额	1,170,235,934.00				1,538,593,865.09		228,047,340.29		84,260,730.67		723,581,773.61	20,893,666.76	3,765,913,314.42				
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							344,508.52		1,731,245.61		18,229,425.59	12,896,331.05	33,181,510.87				
(一)综合收益总额							344,508.52				76,155,752.17	8,522,426.87	88,032,550.56				
(二)所有者投入和减少资本											53,373,901.18	4,373,901.18	49,000,000.00				
1.所有者投入资本																	
2.其他权益工具持有者投入资本																	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他																	
(三)利润分配																	
1.提取盈余公积									1,731,245.61		-7,582,425.30	4,373,901.18	-49,000,000.00				
2.提取一般风险准备									1,731,245.61		-1,731,245.61		-5,851,179.59				
3.对所有者(或股东)的分配																	
4.其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1.资本公积转增资本(或股																	
2.盈余公积转增资本(或股																	
3.盈余公积弥补亏损																	
4.未分配利润转增资本(或股																	
5.结转重新计量设定受益计划																	
净资产或金融资产产生的变动																	
6.其他																	
(五)专项储备																	
1.本期提取																	
2.本期使用																	
(六)其他																	
四、本年末余额	1,170,235,934.00				1,538,593,865.09		228,391,848.81		85,991,976.28		741,751,199.30	33,785,997.81	3,799,084,825.29				

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

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

2017年12月31日

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
单位:人民币元

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		182,488,756.39	292,530,319.82
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15.1	9,218,565.96	5,253,769.72
预付款项		21,986,683.23	2,792,207.56
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		170,136.99	
应收股利		21,500,000.00	21,500,000.00
其他应收款	15.2	2,299,431,587.68	1,990,261,280.38
买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		150,000,000.00	270,000,000.00
流动资产合计		2,684,795,730.25	2,582,337,577.48
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		136,000.00	136,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	15.3	6,968,531,664.54	1,047,403,458.43
投资性房地产		729,955,300.00	729,321,600.00
固定资产		79,246,365.16	87,648,749.67
在建工程			
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		716,663.21	2,201,323.72
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,624,248.53	6,622,269.95
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,780,210,241.44	1,873,333,401.77
资产总计		10,465,005,971.69	4,455,670,979.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

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

2017年12月31日

单位:人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		1,414,700.00	
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			
应付账款		1,619,240,704.78	4,687,187.51
预收款项		6,924,601.73	6,457,125.17
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,486,757.20	2,463,039.68
应交税费		18,788,257.38	14,186,799.08
应付利息		26,427,397.25	18,573,972.60
应付股利		2,408,165.00	2,408,165.00
其他应付款		169,098,082.35	95,067,486.79
持有待售负债			
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			
其他流动负债			
流动负债合计		1,846,788,665.69	143,843,775.83
非流动负债:			
长期借款			
应付债券		1,045,508,979.89	700,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		3,000,000.00	3,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		283,517,403.80	156,887,714.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,332,026,383.69	859,887,714.59
负债合计		3,178,815,049.38	1,003,731,490.42
所有者权益:			
实收资本(或股本)		1,625,406,879.00	1,170,235,934.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		4,997,527,579.89	1,654,632,397.23
减: 库存股			
其他综合收益		23,778,245.17	24,084,769.20
专项储备			
盈余公积		79,449,652.10	74,161,140.61
一般风险准备			
未分配利润		560,029,565.15	528,825,247.79
归属于母公司所有者权益合计		7,286,190,922.31	3,451,939,488.83
少数股东权益			
所有者权益合计		7,286,190,922.31	3,451,939,488.83
负债和所有者权益总计		10,465,005,971.69	4,455,670,979.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:昆明百货大楼(集团)股份有限公司

2017年度

单位:人民币元

项目	附注	本期数	上期数
一、营业收入	15.4	157,790,338.72	61,386,665.31
减: 营业成本		40,291,818.65	288,900.63
税金及附加		13,922,344.48	9,543,630.73
销售费用		2,533,367.09	2,456,169.20
管理费用		30,529,566.29	32,791,663.39
财务费用		52,260,987.00	20,832,101.29
资产减值损失		250,214.53	303,978.55
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		633,700.00	602,400.00
投资收益(损失以“-”号填列)	15.5	25,334,947.15	26,138,718.39
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,595,983.02	-5,757,710.55
资产处置收益(损失以“-”号填列)		9,199,899.46	229,055.95
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		53,170,587.29	22,140,395.86
加: 营业外收入		827,104.55	1,367,139.52
减: 营业外支出		306.00	5,100,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		53,997,385.84	18,407,535.38
减: 所得税费用		1,122,270.97	1,095,079.28
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		52,875,114.87	17,312,456.10
持续经营净利润		52,875,114.87	17,312,456.10
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		-306,524.03	
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		-306,524.03	
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		-306,524.03	
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			
六、综合收益总额		52,568,590.84	17,312,456.10
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(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:

现金流量表

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位:昆明百东天(集团)股份有限公司

2017年度

单位:人民币元

项目	附注	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		166,857,202.40	64,351,327.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,920,371,755.69	2,994,476,353.57
经营活动现金流入小计		5,087,228,958.09	3,058,827,681.22
购买商品、接受劳务支付的现金		38,327,691.37	288,900.63
支付给职工以及为职工支付的现金		6,955,513.10	14,987,538.53
支付的各项税费		18,577,535.15	10,652,160.66
支付其他与经营活动有关的现金		5,148,187,168.71	3,936,210,805.60
经营活动现金流出小计		5,212,047,908.33	3,962,139,405.42
经营活动产生的现金流量净额		-124,818,950.24	-903,311,724.20
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		6,886,061,580.18	3,318,398,071.01
取得投资收益收到的现金		27,985,214.91	65,960,754.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,007,682.00	338,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,917,054,477.09	3,384,696,825.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		872,848.72	2,594,505.90
投资支付的现金		7,157,632,183.92	2,885,795,371.78
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		11,048,896.58	1,700,000.00
投资活动现金流出小计		7,169,553,929.22	2,890,089,877.68
投资活动产生的现金流量净额		-252,499,452.13	494,606,947.51
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		351,414,700.00	900,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		143,000,000.00	100,362,500.00
筹资活动现金流入小计		494,414,700.00	1,000,362,500.00
偿还债务支付的现金			200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		61,900,900.41	9,682,908.86
支付其他与筹资活动有关的现金		22,236,960.65	248,442,500.00
筹资活动现金流出小计		84,137,861.06	458,125,408.86
筹资活动产生的现金流量净额		410,276,838.94	542,237,091.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		32,958,436.57	133,532,314.45
加:期初现金及现金等价物余额		149,530,319.82	15,998,005.37
六、期末现金及现金等价物余额		182,488,756.39	149,530,319.82

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



所有者权益变动表

单位：人民币元

2017年度

编制单位：贵州茅台集团（贵州）茅台酒股份有限公司

项目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股					
	优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,170,235,834.00		1,654,632,287.23		24,084,769.20	74,161,140.61		528,825,247.79	3,451,935,488.83
二、本年年初余额	1,170,235,834.00		1,654,632,287.23		24,084,769.20	74,161,140.61		528,825,247.79	3,451,935,488.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	455,170,945.00		3,342,885,182.66		-305,524.03	5,287,511.49		31,204,318.36	3,834,251,433.46
（一）综合收益总额					-305,524.03			52,875,114.87	52,569,590.84
（二）所有者投入和减少资本	455,170,945.00		3,342,885,182.66						3,798,066,127.66
1.所有者投入资本	455,170,945.00		3,468,402,500.90						3,923,573,545.90
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他			-125,517,418.24						-125,517,418.24
（三）利润分配						5,287,511.49		-21,670,796.51	-16,383,285.02
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配						5,287,511.49		-5,287,511.49	
4.其他								-16,383,285.02	-16,383,285.02
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.未分配利润转增资本（或股本）									
5.结转重估资产设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,625,406,879.00		4,997,527,578.89		23,778,245.17	79,448,652.10		560,029,566.15	7,286,190,922.31

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

所有者权益变动表(续)

编制单位: 通海(集团)股份有限公司 2017年度 单位: 人民币元

项目	归属于母公司所有者权益						上期数			
	实收股 本	其他权益工具 资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	1,170,235,934.00			24,054,769.20		72,429,855.03		519,095,216.99	3,440,478,212.42	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,170,235,934.00			24,054,769.20		72,429,855.03		519,095,216.99	3,440,478,212.42	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 未分配利润转增资本(或股本)										
5. 结转重估净资产或受赠净资产										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,170,235,934.00			24,054,769.20		72,429,855.03		519,095,216.99	3,440,478,212.42	

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

2017 年度财务报表附注

1. 公司基本情况

（1）本公司注册地、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 13.92% 的股权；太和先机的实际控制人谢勇持有本公司 6.15% 的股权，谢勇合计持有本公司 20.07% 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的批复》，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。

2017 年 12 月根据 2016 年年度股东大会以及中国证券监督管理委员会《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并配套募集资金的批复》（证监许可[2017]1948 号）文件核准，同意公司以发行股份并支付现金相结合的方式拟向刘田、张晓晋、李彬等 7 名自然人股东以及茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、东银玉衡、伟业策略、瑞德投资、西藏利禾、太合达利和执一爱佳发行股份及支付现金购买其合计持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司（以下简称“我爱我家”）84.44% 的股权，其中向刘田发行 56,801,950 股、向张晓晋发行 46,080,007 股、向李彬发行 46,080,007 股、向陆斌斌发行 4,912,257 股、向徐斌发行 1,205,462 股、向要嘉佳发行 6,493,928 股、向赵铁路发行 1,593,602 股、向北京茂林泰洁投资管理中心（有限合伙）发行 27,642,516 股、向北京新中吉文投资管理中心（有限合伙）发行 27,642,516 股、向达孜时潮投资管理有限公司发行 19,791,947 股、向天津东银玉衡企业管理咨询中心（有限合伙）发行 146,171,694 股、向赣州瑞德投资管理合伙企业（有限合伙）发行 25,861,263 股、向西藏利禾投资管理有限公司发行 6,022,777 股、向吉安太合达利投资管理有限公司发行 24,253,850

股、向北京执一爱佳创业投资中心（有限合伙）发行 14,617,169 股；

截止 2017 年 12 月 20 日，公司收到刘田、张晓晋、李彬等 7 名自然人股东以及茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、东银玉衡、伟业策略、瑞德投资、西藏利禾、太合达利和执一爱佳缴纳的新增注册资本合计 455,170,945.00 元，各股东均以股权出资，其中刘田出资 56,801,950.00 元、张晓晋出资 46,080,007.00 元、李彬出资 46,080,007.00 元、陆斌斌出资 4,912,257.00 元、徐斌出资 1,205,462.00 元、要嘉佳出资 6,493,928.00 元、赵铁路出资 1,593,602.00 元、茂林泰洁出资 27,642,516.00 元、新中吉文出资 27,642,516.00 元、达孜时潮出资 19,791,947.00 元、东银玉衡出资 146,171,694.00 元、伟业策略出资 0 元、瑞德投资出资 25,861,263.00 元、西藏利禾出资 6,022,777.00 元、太合达利出资 24,253,850.00 元、执一爱佳出资 14,617,169.00 元。公司股本变更为 1,625,406,879.00 元。

（5）本公司财务报告的批准

本财务报告于 2018 年 4 月 24 日经本公司第九届董事会第十五次会议审议后批准报出。

(6) 本公司的合并范围

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码/营业执照号
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	谢勇	房地产	3,000.00	100.00	100.00	9153010021659715XE
昆明百货大楼商业有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	谢勇	商业	2,500.00	100.00	100.00	91530100734296867L
昆明百大酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号C座10楼	谢勇	酒店管理	100.00	100.00	100.00	915301007343336991
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	控股子公司	有限责任	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	谢勇	商业	600.00	98.50	98.50	91530100693075784N
昆明百大集团商业管理有限公司	全资子公司	有限责任	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	谢勇	商业管理	100.00	100.00	100.00	915301006956522665
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	谢勇	商业	2,000.00	100.00	100.00	9153010071942455X2
昆明百大房地产经纪有限公司	全资子公司	有限责任	昆明市东风西路1号	段麟	物业管理	100.00	100.00	100.00	91530100748299065H
昆明百货大楼(集团)超市有限公司	全资子公司	有限责任	云南省昆明市五华区东风西路1号	谢勇	商业	1,000.00	100.00	100.00	91530100080442561L

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码/营业执照号
昆明星辉溢彩商贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	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	谢勇	商业	300.00	100.00	100.00	91530100309654504C
昆明创卓商贸有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	昆明市民航路99号	谢勇	商业贸易及物资供销	225.00	100.00	100.00	91530111790274064H
昆明新西南商贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	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	谢勇	租赁、国内贸易及物资供销	6,700.00	100.00	100.00	91530100792872519P
昆明新都会商贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明市呈贡新区春融街2956号负一楼东区	谢勇	商业	33,335.75	100.00	100.00	915301003162580244
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	控股子公司	有限责任公司	云南省昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	谢勇	旅游，服务	3,480.00	60.00	60.00	91530103292174968F
云南百大房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	谢勇	房地产	4,000.00	100.00	100.00	915300007097096239
云南百大电子商务有限公司	全资子公司	有限责任公司	昆明市呈贡区洛龙街道春融街2956号	谢勇	电子商务平台运营、建设及管理	400.00	100.00	100.00	91530121343575383T
西藏云百投资管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	拉萨市柳梧新区柳梧大厦2楼05室	谢勇	资产管理、投资管理、企业管理咨询	5,000.00	100.00	100.00	91540195321340436X
昆明百大新纪元大酒店有限公司	全资子公司	有限责任公司	云南省昆明市东风西路1号	谢勇	旅游、酒店	818.58	100.00	100.00	91530100346683793K

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	统一社会信用代码/营业执照号
北京我爱我家房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	谢勇	房地产经纪业务	1,210.76	90.44	90.44	911101157001735358

注释：云南百大房地产有限公司含下属 3 家子公司，西藏云百投资管理有限公司含下属 16 家子公司，北京我爱我家房地产经纪有限公司含下属 80 家子公司。

注 1：合并范围变更详见“6.合并范围的变更”；

2. 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

2.1. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

2.2. 遵循企业会计准则的声明

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

2.3. 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。

2.4. 营业周期。

本公司的营业周期为 12 个月。

2.5. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.6.1. 同一控制下的企业合并

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

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

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

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

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

2.6.2. 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。

2.6.3. 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。

2.6.3.1. 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。

2.6.3.2. 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。

2.7. 合并财务报表的编制方法

2.7.1. 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。

2.8. 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。

2.8.1. 共同经营中，合营方的会计处理

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

2.8.2. 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。

2.9. 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。

2.10. 外币业务

2.10.1. 发生外币交易时的折算方法

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

2.10.2. 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。

2.10.3. 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。

2.11. 金融工具

2.11.1. 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。

2.11.2. 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。

2.11.3. 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。

2.11.4. 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。

2.11.5. 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。

2.11.6. 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。

2.12. 应收款项

2.12.1. 坏账的确认标准

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

2.12.2. 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

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

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

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

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

（5）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

（5）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。

2.13. 存货

2.13.1. 存货的分类

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

开发用土地、维修基金、质量保证金、公共配套设施费用的核算方法：

开发用土地：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；

维修基金：按照规定，应由公司承担的计入“开发成本”；

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

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

2.13.2. 发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法计价。

2.13.3. 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。

2.13.4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

2.13.5. 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。

2.14. 划分为持有待售资产的确认标准

2.14.1. 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。

2.14.2. 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。

2.15. 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。

2.15.1. 共同控制及重大影响的判断标准

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

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

2.15.2. 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。

2.15.3. 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。

2.16. 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。

2.16.1. 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

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

2.16.2. 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。

2.16.3. 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。

2.16.4 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。

2.17. 固定资产

2.17.1. 固定资产的确认标准

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

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2.17.2. 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。

2.17.3. 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。

2.17.4. 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	2.71-4.75
运输设备	5	3-12 年	7.92-31.67
机器设备	5	5-10 年	9.5-19.00

办公及电子设备	5	3-10 年	9.5-31.67
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。

2.17.5. 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。

2.18. 在建工程

2.18.1. 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2.18.2. 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。

2.19. 借款费用资本化

2.19.1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生。

(2) 借款费用已经发生。

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2.19.2. 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。

2.19.3. 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。

2.20. 无形资产

2.20.1. 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。

2.20.2. 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。

2.20.3. 无形资产的后续计量

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	10
品牌		3.1-5.16 年	19.38-32.26
著作权		10 年	10
商标及域名		不确定	
客户关系		1.5 年	66.67

2.21. 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。

2.22. 长期资产减值准备

2.22.1. 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。

2.22.2. 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。

2.22.3. 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。

2.22.4. 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）。

2.23. 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，没有明确受益期限或可使用期限的，按 5 年平均摊销。

2.24. 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。

2.25. 预计负债

2.25.1. 预计负债的确认原则

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

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

2.25.2. 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。

2.26. 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。

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

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

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

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

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

2.26.2. 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。

2.26.3. 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。

2.26.4. 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。

2.26.5. 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。

2.27. 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。

2.28. 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。

2.29. 收入确认

2.29.1. 销售商品的收入确认

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

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

2.29.2. 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。

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

①房地产经纪业务

a、二手房买卖业务

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

b、二手房租赁业务

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

②新房业务

a、代理销售业务

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

b、分销业务

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

c、电商业务

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

③资产管理业务

a、分散式房屋管理

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

b、整栋式公寓管理

本集团作为公寓整体承租人与公寓业主签订租赁合同，并根据合同约定向其支付租金，租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益；同时，本集团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）公司合并北京伟嘉安捷投资担保有限公司和蓝风明道(北京)投资有限公司两家公司之后，这两家金融类业务形成的劳务收入具体的收入分类和确认标准如下：

①引荐类服务

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

②贷款过程服务

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

③居间服务

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

2.29.3. 让渡资产使用权收入确认

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

（1）利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

①资金类业务

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

2.30. 政府补助

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

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

确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

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

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

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

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

2.31. 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。

2.31.1. 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。

2.31.2. 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。

2.31.3. 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。

2.32. 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。

2.32.1. 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。

2.32.2. 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。

2.33. 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。

2.34. 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。

2.35. 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。

2.36. 主要会计政策、会计估计的变更

2.36.1. 会计政策变更

本报告期，因企业会计准则变化导致的会计政策变更如下：

①2017 年，财政部发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助》的准则修订，该准则自 2017 年 6 月 12 日起施行。要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。此项会计政策变更，对 2017 年度合并及母公司利润表项目列报、营业利润产生的影响列示如下表：

项目	其他收益（增加+、减少-）	营业外收入（增加+、减少-）	营业利润（增加+、减少-）
对 2017 年度合并报表的影响	1,609,413.00	-1,609,413.00	1,609,413.00
对 2017 年度母公司报表的影响			

②2017 年，财政部制定了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的准则，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的持有待售的非流

动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理。此项会计政策变更，对 2017 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表产生的影响列示如下表：

项目	固定资产 (增加+、减少-)	持有待售资产 (增加+、减少-)	持有待售负债 (增加+、减少-)
对 2017 年度合并报表的影响			
对 2017 年度母公司报表的影响			

③2017 年，财政部发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，利润表新增“资产处置收益”项目，反映企业因出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组，和处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产，以及债务重组中因处置非流动资产等，确认的处置利得和损失。该项会计政策变更采用追溯调整法，对 2016 年度及 2017 年度合并及母公司利润表项目列报、营业利润产生的影响列示如下表：

项目	营业外收入 (增加+、减少-)	营业外支出 (增加+、减少-)	资产处置收益 (增加+、减少-)	营业利润 (增加+、减少-)
对 2016 年度合并报表的影响	-634,208.52	-2,299,546.34	-1,665,337.82	-1,665,337.82
对 2016 年度母公司报表的影响	-229,055.95		229,055.95	229,055.95
对 2017 年度合并报表的影响	-9,200,525.70	-2,634,339.13	6,566,186.57	6,566,186.57
对 2017 年度母公司报表的影响	-9,233,349.25	-33,449.79	9,199,899.46	9,199,899.46

2.36.2. 会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

3. 税项

3.1. 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%。

3.2. 营业税

本公司按应税营业额的 3%、5% 计缴营业税。

3.3. 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7%、5% 计缴城市维护建设税。

3.4. 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。

3.5. 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昆明百大房地产经纪有限公司经 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确认书》（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%。

3.6. 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。

3.7. 契税

本公司按照土地使用权的出让金额 3%-5%计缴契税。

3.8. 消费税

本公司按照应税消费品销售额的 5%缴纳消费税。

4. 合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，“期初”指 2016 年 12 月 31 日，“期末”指 2017 年 12 月 31 日，“上期”指 2016 年度，“本期”指 2017 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

注：本期期末资产负债项目相较上期大幅增加的原因因为 2017 年 12 月 31 日我爱我家及其子公司、嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）及其子公司纳入合并范围。

4.1. 货币资金

4.1.1. 货币资金明细

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			10,615,562.12			774,024.58
-人民币			10,615,562.12			774,024.58
银行存款：			1,757,637,274.47			595,170,904.66
-人民币			1,755,611,375.95			595,170,904.66
-美元	310,045.38	6.5342	2,025,898.52			
其他货币资金：			203,853,028.45			323,842,202.40
-人民币			203,853,028.45			323,842,202.40
合计			1,972,105,865.04			919,787,131.64

4.1.2. 受限制的货币资金情况

项目	期末余额	期初余额	受限制的原因
其他货币资金	173,468,774.21	199,411,428.70	详见 5
合计	173,468,774.21	199,411,428.70	

4.1.3. 货币资金抵押担保情况

货币资金抵押担保情况详见“5 所有权或使用权受到限制的资产”。

4.1.4. 货币资金变动说明

期末数较期初数增加 114.41%，主要是本公司本期将我爱我家纳入合并范围以及收到发行中期票据的款项 3.5 亿元。

4.2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

4.2.1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产	87,874,800.00	113,193,493.26
其中：债务工具投资		
权益工具投资	87,874,800.00	113,193,493.26
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	87,874,800.00	113,193,493.26

4.2.2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动说明

本报告期，本公司的全资子公司昆明百货大楼（集团）超市有限公司从二级市场购买鹏博士股票，截止本报告期末的公允价值为 87,874,800.00 元。

4.3. 应收票据

4.3.1. 应收票据分类

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000.00	2,000,539.00
商业承兑汇票	1,730,149.00	
合计	1,830,149.00	2,000,539.00

4.3.2. 期末公司质押的应收票据情况

期末本公司应收票据无质押情况。

4.3.3. 因出票人未履约而将票据转为应收账款的票据

本期本公司无因出票人未履约而将票据转为应收账款的票据。

4.3.4. 公司已经背书或已贴现但尚未到期的票据情况

本期本公司已经背书但尚未到期的票据金额为 2,180,000.00 元。

4.4. 应收账款

4.4.1. 应收账款按种类列示

种类	期末余额				
	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	7,775,850.80	0.67			7,775,850.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	1,144,944,304.16	99.31	56,529,043.03	4.94	1,088,415,261.13
组合小计	1,144,944,304.16	99.31	56,529,043.03	4.94	1,088,415,261.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	167,395.00	0.02			167,395.00
合计	1,152,887,549.96	100	56,529,043.03	4.90	1,096,358,506.93

(续)

种类	期初余额				
	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	51,786,806.20	100.00	9,799,425.74	18.92	41,987,380.46
组合小计	51,786,806.20	100.00	9,799,425.74	18.92	41,987,380.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	51,786,806.20	100.00	9,799,425.74	18.92	41,987,380.46

注：应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

4.4.2. 应收账款按种类说明

4.4.2.1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
山西译呈企业管理咨询有限公司	2,165,600.00		1 年以内		预计可以回收
北京银行股份有限公司	1,012,350.00		1 年以内		预计可以回收
昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80		1 年以内		预计可以回收
合计	7,775,850.80				

4.4.2.2. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
北京农村商业银行	61,925.00		1 年以内		预计可以回收
中国银行股份有限公司北京市分行	49,860.00		1 年以内		预计可以回收
个人客户	55,610.00		1 年以内		预计可以回收
合计	167,395.00				

4.4.2.3. 应收账款按组合计提坏账准备的情况

4.4.2.3.1. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
1 年以内	953,907,345.29	83.31	29,624,358.55	30,415,754.47	58.73	1,520,787.73	3-5
1 至 2 年	177,677,194.61	15.52	17,947,742.10	10,064,296.32	19.43	1,006,429.63	10
2 至 3 年	2,672,518.18	0.23	732,349.79	4,425,219.27	8.55	885,043.86	20-30
3 至 4 年	4,593,820.19	0.40	2,196,166.70	130,000.00	0.25	39,000.00	30-100
4 至 5 年	130,000.00	0.01	65,000.00	806,743.25	1.56	403,371.63	50
5 年以上	5,963,425.89	0.53	5,963,425.89	5,944,792.89	11.48	5,944,792.89	100
合计	1,144,944,304.16	100.00	56,529,043.03	51,786,806.20	100.00	9,799,425.74	

4.4.3. 应收金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例(%)
云南泰业房地产开发有限公司	非关联方	39,308,653.59	1 年以内	3.41
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	非关联方	31,852,806.77	1 年以内	2.76
三河市顺泽房地产开发有限公司	非关联方	18,837,498.88	1-2 年	1.63
北京达成光远置业有限公司	非关联方	11,346,868.14	1-2 年	0.98
山水文园凯亚房地产开发有限公司	非关联方	10,906,609.91	1-2 年	0.95
合计		112,252,437.29		9.74

4.4.4. 关联方应收账款情况

项目名称	期末余额		期初余额		关联方性质
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80				联营企业
山西译呈企业管理咨询有限公司	2,165,600.00				子公司关键管理人员控制的公司
合计	6,763,500.80				

4.4.5. 应收账款变动说明

本期应收账款大幅增加主要是本公司本期末将我爱我家纳入合并范围。

4.5. 预付款项

4.5.1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
1 年以内	566,837,281.34	96.21	18,987,962.96	92.22
1 至 2 年	20,872,551.85	3.54	1,214,599.43	5.90
2 至 3 年	1,074,535.84	0.18	315,384.62	1.53
3 年以上	385,745.84	0.07	71,421.33	0.35
合计	589,170,114.87	100.00	20,589,368.34	100.00

4.5.2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	债权单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海汉得信息技术股份有限公司	昆明百货大楼（集团）股份有限公司	2,596,207.56	1 年以上	未结算
合计		2,596,207.56		

4.5.3. 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	金额	占预付款项比例(%)
国泰君安证券股份有限公司	19,000,000.00	3.22
北京搜房科技发展有限公司	6,331,854.66	1.07
上海汉得信息技术股份有限公司	3,101,020.77	0.53
北京五八信息技术有限公司	2,536,286.82	0.43
北京君正环宇科技有限公司	2,230,085.52	0.38
合计	33,199,247.77	5.63

4.5.4. 预付款项变动说明

期末预付款项余额较上年增长比例为 2,761.53%，主要为期末我爱我家纳入合并。

4.6. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
应收定期存款利息	5,470,191.87	
合计	5,470,191.87	

4.6.1. 应收利息变动说明

本期末应收利息增加的原因为本期期末公司银行账户定期存单所致。

4.7. 其他应收款

4.7.1. 其他应收款按种类列示

种类	期末余额				
	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	464,786,184.08	56.27	2,100,000.00	0.45	462,686,184.08
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	44,095,899.95	5.34	27,496,997.75	62.36	16,598,902.20
关联方组合					
余额百分比	151,604,086.14	18.35	7,298,170.07	4.81	144,305,916.07
组合小计	195,699,986.09	23.69	34,795,167.82	17.78	623,591,002.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	165,501,343.95	20.04	1,410,813.58	0.85	164,090,530.37
合计	825,987,514.12	100.00	38,305,981.40	4.64	787,681,532.72

(续)

种类	期初余额				
	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	87.53			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	12.23	27,160,053.83	41.75	37,896,859.62
关联方组合					
余额百分比					
组合小计	65,056,913.45	12.23	27,160,053.83	41.75	37,896,859.62
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,263,981.46	0.24			1,263,981.46
合计	531,809,320.29	100.00	27,160,053.83	5.11	504,649,266.46

注：其他应收款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的其他应收款。

4.7.2. 其他应收款按种类说明

4.7.2.1. 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	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
昆明市规划局盘龙分局	1,909,656.39		5 年以上		预计可以回收
昆明高新技术产业开发区住建局	3,814,668.88		2-3 年		预计可以回收
昆明高新技术产业开发区综合行政执法大队	2,735,442.00		3-4 年		预计可以回收
信保基金	6,978,700.00		1 年以内		预计可以回收
昆明市建设工程质量安全监督管理总站	2,024,867.78		3-4 年		预计可以回收
盘龙区国有资产经营投资公司	440,978,807.00		3 年以上		预计可以回收
徐鸿烈	2,550,000.00		1 年以内		预计可以回收
北京日建科技有限公司	2,100,000.00	2,100,000.00	1-2 年	100.00	无法收回
上海宣美房地产经纪事务所	1,694,042.03		1 年以内		
合计	464,786,184.08	2,100,000.00			

4.7.2.2. 其他应收款按组合计提坏账准备的情况

4.7.2.2.1. 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		

账龄	期末余额			期初余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
1 年以内	7,962,274.46	18.06	398,113.72	30,179,050.75	46.39	1,511,509.74	3-5
1 至 2 年	2,170,748.06	4.92	217,074.81	5,470,916.88	8.41	547,034.48	10
2 至 3 年	5,317,831.61	12.06	1,063,566.32	445,988.30	0.69	89,197.66	20-30
3 至 4 年	445,988.30	1.01	133,796.49	5,501,122.24	8.46	1,650,336.67	30-100
4 至 5 年	5,029,222.24	11.41	2,514,611.13	195,720.00	0.30	97,860.00	50
5 年以上	23,169,835.28	52.54	23,169,835.28	23,264,115.28	35.75	23,264,115.28	100
合计	44,095,899.95	100.00	27,496,997.75	65,056,913.45	100.00	27,160,053.83	

4.7.2.2.2. 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	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
余额百分比	151,604,086.14	4.81	7,298,170.07			
合计	151,604,086.14	4.81	7,298,170.07			

4.7.2.3. 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	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
日常往来款	156,502,247.45	1,410,813.58	1 年以内 1-2 年	0.90	
昆明高新技术产业开发区	21,012.00		3-4 年		预计可以回收
昆明高新技术产业开发区住房和城乡建设局	246,113.40		2-3 年		预计可以回收
昆明市财政局昆明高新技术产业开发区财政分局	899,685.17		3-4 年		预计可以回收
其他	7,832,285.93		1 年以内		预计可以回收
合计	165,501,343.95	1,410,813.58			

4.7.3. 其他应收款按项目披露

项目	期末余额	期初余额
项目开发合作款及土地定金	440,978,807.00	440,978,807.00
保证金及押金	167,174,889.40	12,665,914.12
备用金	48,003,454.73	2,473,901.00
代垫款项	134,612,119.09	18,564,695.34
其他	35,218,243.90	40,926,002.83
投资款		16,200,000.00
合计	825,987,514.12	531,809,320.29

4.7.4. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	坏账准备	年限	占其他应收款总额的比例(%)
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	440,978,807.00		3 年以上	53.39
中国信托业保障基金有限责任公司	非关联方	6,978,700.00		1 年以内	0.84
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	关联方	5,380,000.00		1 年以内	0.65
昆明市规划局盘龙分局	非关联方	5,257,901.83	5,257,901.83	5 年以上	0.64
无锡沪联房地产经纪有限公司	非关联方	4,000,000.00	200,000.00	1 年以内	0.48
合计		462,595,408.83	5,457,901.83		56.01

支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款的说明

赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目。根据本公司的控股子公司野鸭湖地产与昆明市土地矿产储备中心（以下简称“土储中心”）、盘龙区人民政府、盘龙区国有资产经营投资公司（以下简称“盘龙区国投”）签订的《土地一级开发整理委托合同》，由土储中心委托盘龙区国投实施云南大华工贸有限公司赛诺药厂“退二进三”土地一级整理项目，经盘龙区人民政府按照昆政发（2010）69 号等相关文件规定和程序，引入野鸭湖地产作为社会投资人参与该项目，本期未支付项目合作款，截止期末累计支付项目合作款 117,056,000.00 元，经本公司第八届第三次董事会会议审议，本公司与野鸭湖地产签署《债权转让协议》，该项目合作款已经转让给本公司。截止报告日，该项目尚未结束。

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

4.7.5. 关联方其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	期初余额
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	子公司关键管理人员实施重大影响的公司	5,380,000.00	

4.7.6. 其他应收款变动说明

期末应收账款余额相较上年增加 56.08%，主要为期末我爱我家纳入合并。

4.8. 存货

4.8.1. 存货的分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	224,095.74		224,095.74
在产品			
库存商品	46,825,275.76	4,137,396.04	42,687,879.72
开发产品及开发成本	629,266,346.38	166,858.94	629,099,487.44
合计	676,315,717.88	4,304,254.98	672,011,462.90

(续)

项目	期初余额		
	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

4.8.2. 存货跌价准备变动情况

项目	期初余额	本期增加额				本期减少额					期末余额
		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	467,337.66			467,337.66		288,524.24			288,524.24	4,137,396.04
开发产品及开发成本	166,858.94										166,858.94
合计	4,125,441.56	467,337.66			467,337.66		288,524.24			288,524.24	4,304,254.98

4.8.3. 期末余额中借款费用资本化情况

项目	期末余额	期初余额
悦尚西城	21,090,615.10	38,504,244.27
合计	21,090,615.10	38,504,244.27

4.8.4. 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)	期末余额	期初余额
野鸭湖后续项目	注 1	注 1		7,975,688.39	7,975,688.39
合计				7,975,688.39	7,975,688.39

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。

4.8.5. 已完工开发产品

项目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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		1,644,883.53	63,109,384.92
野鸭湖项目 GH 区	2016 年 3 月	152,690,736.66		67,957,311.88	84,733,424.78
白龙潭住宅区项目	2012 年 12 月	6,698,903.11		6,698,903.11	
新都会商业区项目	2013 年 12 月	291,657,359.82		28,122,856.74	263,534,503.08
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	426,390,320.81		218,776,759.95	207,613,560.86
合计		946,515,643.32		325,224,985.33	621,290,657.99

4.8.6. 存货变动说明

存货存货期末较期初减少 33.08%，主要原因为：

- （1）本公司房地产业务子公司所开发项目本期达到收入确认条件而结转成本导致；
- （2）本公司的全资子公司云南百大新百房地产有限公司悦尚西城 A 座写字楼本期对外出租，调整至投资性房地产列报，减少存货 195,517,120.81 元。

4.8.7. 存货抵押情况

存货抵押担保情况详见“5 所有权或使用权受到限制的资产”。

4.9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额	说明
短期金融机构理财产品	794,425,000.00	998,049,315.05	
预缴企业所得税	1,239,839.72	1,594,815.61	
预交税金	9,382,598.00	6,005,987.67	流转税及附加
待抵扣增值税进项税	9,158,216.79	5,585,235.46	
应收款项类投资	1,370,444,525.00		
合计	2,184,650,179.51	1,011,235,353.79	

4.9.1. 应收款项类投资说明

本公司下北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人发放贷款。

4.10. 可供出售金融资产**4.10.1. 可供出售金融资产情况**

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
按公允价值计量						
按成本计量						
可供出售权益工具	216,257,826.95	63,424,000.00	152,833,826.95	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63
按公允价值计量	91,496,127.32		91,496,127.32			

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量	124,761,699.63	63,424,000.00	61,337,699.63	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63
合计	216,257,826.95	63,424,000.00	152,833,826.95	61,407,699.63	70,000.00	61,337,699.63

4.10.2. 可供出售金融资产减值准备表

项目	期初余额	本期增加额				本期减少额					期末余额
		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	
可供出售债务工具											
可供出售权益工具	70,000.00		63,354,000.00		63,354,000.00						63,424,000.00
合计	70,000.00		63,354,000.00		63,354,000.00						63,424,000.00

4.10.3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例（%）
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
昆明住宅置业担保有限责任公司	4,000,000.00			4,000,000.00	
华邦物业管理有限公司	7,201,699.63			7,201,699.63	
上海瀚银信息技术有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例（%）
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
昆明人才培训中心	30,000.00			30,000.00	
昆明市一商边贸有限责任总公司	40,000.00			40,000.00	
天津华联商厦	36,000.00			36,000.00	
中国商业股份制企业经联会	50,000.00			50,000.00	
江苏高能时代在线股份有限公司	50,000.00			50,000.00	
南京邦航投资管理有限公司		63,354,000.00		63,354,000.00	
合计	61,407,699.63	63,354,000.00		124,761,699.63	

(续)

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
昆明住宅置业担保有限责任公司					
华邦物业管理有限公司					
上海瀚银信息技术有限公司					
昆明人才培训中心	30,000.00			30,000.00	
昆明市一商边贸有限责任总公司	40,000.00			40,000.00	
天津华联商厦					
中国商业股份制企业经联会					
江苏高能时代在线股份有限公司					
南京邦航投资管理有限公司		63,354,000.00		63,354,000.00	
合计	70,000.00	63,354,000.00		63,424,000.00	

4.10.4. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	期初	增加	减少	期末
成本		103,841,714.90		103,841,714.90
公允价值变动		-12,345,587.58		-12,345,587.58
账面价值合计		91,496,127.32		91,496,127.32

4.10.5. 可供出售金融资产变动说明

本期新增按公允价值计量的可供出售金融资产 91,496,127.32 元，系本期期末纳入合并的嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）持有的鹏博士股票，公司计划长期持有。

4.11. 长期股权投资

4.11.1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	343,473,108.16	1,953,792.58	252,411,585.98	93,015,314.76
小计	343,473,108.16	1,953,792.58	252,411,585.98	93,015,314.76
减：长期股权投资减值准备				
合计	343,473,108.16	1,953,792.58	252,411,585.98	93,015,314.76

4.11.2. 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		新增投资	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		

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		新增投资	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			8,474.36						194,211.57	
昆明吴井房地产开发有限公司	92,769,817.66			-1,595,983.02	-306,524.03					90,867,310.61	
云南国鼎健康产业园区开发有限公司		2,000,000.00		-46,207.42						1,953,792.58	
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	250,517,553.29								-250,517,553.29		
小计	343,473,108.16	2,000,000.00		-1,633,716.08	-306,524.03				-250,517,553.29	93,015,314.76	
合计	343,473,108.16	2,000,000.00		-1,633,716.08	-306,524.03				-250,517,553.29	93,015,314.76	

4.11.3. 长期股权投资变动说明

长期股权投资相较上期减少 72.92%，主要为本期期末嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）纳入合并范围，详见“6、合并范围变更”。

4.12. 投资性房地产

4.12.1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加	本期减少	期末公允价值
----	--------	------	------	--------

		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	1,037,254,053.45		259,088,200.00		78,970,115.26	26,770,000.00		1,348,542,368.71
房屋及建筑物	1,037,254,053.45		259,088,200.00		78,970,115.26	26,770,000.00		1,348,542,368.71
二、公允价值变动合计	685,718,008.31			1,861,366.72		63,500.00		687,515,875.03
房屋及建筑物	685,718,008.31			1,861,366.72		63,500.00		687,515,875.03
三、账面价值合计	1,722,972,061.76		259,088,200.00	1,861,366.72	78,970,115.26	26,833,500.00		2,036,058,243.74
房屋及建筑物	1,722,972,061.76		259,088,200.00	1,861,366.72	78,970,115.26	26,833,500.00		2,036,058,243.74

4.12.2 注释：

（1）根据《昆明百货大楼（集团）股份有限公司投资性房地产公允价值计价内部控制制度》，公司聘请昆明风之铃市场调查与研究有限公司对相关市场交易情况进行调查，并提供《高新区写字楼、一环以内、吴井路、新都会片区商业物业调查报告》后，由中威正信（北京）资产评估有限公司以 2017 年 12 月 31 日为资产评估基准日，对投资性房地产的公允价值提供价值评估，并出具中威正信评报字（2018）第 2003 号、2004 号、2005 号、2006 号、2007 号《资产评估报告》。

（2）本期合并范围变更，新增投资性房地产项目如下：①上海市浦东新区东方路 1881 弄 41 号 201 室公寓、上海市浦东新区张杨路 1515 弄 3 号 2501 室公寓、上海市闵行区虹井路 618 弄 32 号 601 室公寓、上海市闵行区虹井路 618 弄 32 号 602 室公寓，公司聘请上海立信中诚房地产土地估价有限公司对 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行估价，并出具沪立信中诚房估字（2018）ZX 第 0021 号、0023 号、0026 号、0027 号《房地产市场估价报告》；②2017 年 12 月购入南京市建康路 253 号京隆国际公寓共计 42 套。

（3）本期末投资性房地产账面价值较期初增加 313,086,181.98 元，其中：

①本公司的全资子公司云南百大新百房地产有限公司悦尚西城 A 座写字楼本期对外出租，新增投资性房地产 259,088,200.00 元；

②本期出售投资性房地产，成本减少 26,770,000.00 元，公允价值变动减少 63,500.00 元；

③投资性房地产本期公允价值变动损益增加 1,861,366.72 元；

④本期合并范围变更，新增投资性房地产 78,970,115.26 元。

4.12.2. 投资性房地产抵押情况

投资性房地产抵押担保情况详见“5 所有权或使用权受到限制的资产”。

4.13. 固定资产

4.13.1. 固定资产分类

项目	期初	本期增加				本期减少				期末
一、账面原值	余额	外购	企业合并转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	511,646,651.67	8,518,048.45	279,125,892.50		287,643,940.95	13,993,419.80		7,312,932.83	21,306,352.63	777,984,239.99
房屋、建筑物	400,705,939.23	7,267,809.49	30,710,626.97		37,978,436.46	10,488,508.93		7,312,932.83	17,801,441.76	420,882,933.93
机器设备	18,850,088.80	124,532.59			124,532.59	64,632.85			64,632.85	18,909,988.54
运输工具	5,809,544.84	50,000.00	10,907,242.49		10,957,242.49	902,884.60			902,884.60	15,863,902.73
办公及电子设备	20,084,076.15	833,324.35	237,508,023.04		238,341,347.39	2,220,317.42			2,220,317.42	256,205,106.12
装修改造	66,197,002.65	242,382.02			242,382.02	317,076.00			317,076.00	66,122,308.67
二、累计折旧	余额	计提	企业合并转入	其他	小计	处置或报废	转出	其他	小计	余额
合计	219,621,149.24	18,916,961.44	124,840,425.52		143,757,386.96	8,715,630.90		245,134.03	8,960,764.93	354,417,771.27
房屋、建筑物	129,461,111.43	10,969,148.96	4,961,838.57		15,930,987.53	6,055,315.43		245,134.03	6,300,449.46	139,091,649.50
机器设备	11,419,994.94	2,494,930.44			2,494,930.44	61,058.50			61,058.50	13,853,866.88
运输工具	3,827,223.90	520,794.13	7,097,675.63		7,618,469.76	216,697.50			216,697.50	11,228,996.16

项目	期初	本期增加				本期减少				期末
办公及电子设备	16,887,152.94	1,553,227.44	112,780,911.32		114,334,138.76	2,382,559.47			2,382,559.47	128,838,732.23
装修改造	58,025,666.03	3,378,860.47			3,378,860.47					61,404,526.50
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										
房屋、建筑物										
机器设备										
运输工具										
办公及电子设备										
装修改造										
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	292,025,502.43									423,566,468.72
房屋、建筑物	271,244,827.80									281,791,284.43
机器设备	7,430,093.86									5,056,121.66
运输工具	1,982,320.94									4,634,906.57
办公及电子设备	3,196,923.21									127,366,373.89
装修改造	8,171,336.62									4,717,782.17

注：本年折旧额为 18,916,961.44 元。

4.13.2. 通过融资租赁租出的固定资产

本公司无通过融资租赁租出的固定资产。

4.13.3. 未办妥产权证书的固定资产情况

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	8,387,055.22
合计		8,387,055.22

4.13.4. 固定资产抵押担保说明

固定资产抵押担保情况详见“5 所有权或使用权受到限制的资产”。

4.13.5. 固定资产变动情况说明

主要变动原因系我爱我家纳入合并。

固定资产其他调减系对以前年度固定资产账面原值暂估调整。

4.14. 在建工程

4.14.1. 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商业公司商场 7-8 楼装修改造				1,262,081.17		1,262,081.17
悦尚西城外围玻璃隔断				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
商场装修改造	486,739.19		486,739.19			
合计	3,205,759.14		3,205,759.14	4,106,172.12		4,106,172.12

4.14.2. 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
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	
商场装修改造			486,739.19			486,739.19
合计	11,318,034.00	4,106,172.12	486,739.19		1,387,152.17	3,205,759.14

(续)

项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
商业公司商场 7-8 楼装修改造	84.14	完工				自筹
新纪元客房改造工程	127.34	完工				自筹
悦尚西城外围玻璃隔断						自筹
商场装修改造						自筹
合计						

4.14.3. 在建工程变动说明

本期在建工程减少主要系本期已经达到使用状态，结转计入长期待摊费用。

4.15. 无形资产

项目	期初	本期增加				本期减少				期末
一、账面原值	余额	外购	转入	企业合并	小计	处置或报废	转出	企业合并	小计	余额
合计	521,706,121.53	236,195.77		889,929,349.25	890,165,545.02	1,925,887.50			1,925,887.50	1,409,945,779.05

项目	期初	本期增加				本期减少				期末
土地使用权	4,139,638.02					1,925,887.50			1,925,887.50	2,213,750.52
软件	17,501,150.15	236,195.77		68,279,349.25	68,515,545.02					86,016,695.17
商标及域名	65,333.36			781,000,000.00	781,000,000.00					781,065,333.36
经营权	500,000,000.00									500,000,000.00
著作权				11,700,000.00	11,700,000.00					11,700,000.00
品牌				13,800,000.00	13,800,000.00					13,800,000.00
客户关系				15,150,000.00	15,150,000.00					15,150,000.00
二、累计摊销	余额	计提	转入	企业合并	小计	处置或报废	转出	企业合并	小计	余额
合计	5,980,078.06	27,062,131.53		36,787,685.88	63,849,817.41	822,168.73			822,168.73	69,007,726.74
土地使用权	1,245,000.21	118,984.18			118,984.18	822,168.73			822,168.73	541,815.66
软件	2,586,411.16	1,943,147.35		15,203,543.32	17,146,690.67					19,733,101.83
商标及域名	65,333.36	0								65,333.36
经营权	2,083,333.33	25,000,000.00			25,000,000.00					27,083,333.33
著作权										
品牌				10,448,428.28	10,448,428.28					10,448,428.28
客户关系				11,135,714.28	11,135,714.28					11,135,714.28
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			4,014,285.72		4,014,285.72					4,014,285.72
土地使用权										
软件										
商标及域名										
经营权										
著作权										

项目	期初	本期增加				本期减少				期末
品牌										
客户关系			4,014,285.72		4,014,285.72					4,014,285.72
四、账面价值	账面价值									账面价值
合计	515,726,043.47									1,336,923,766.59
土地使用权	2,894,637.81									1,671,934.86
软件	14,914,738.99									66,283,593.34
商标及域名										781,000,000.00
经营权	497,916,666.67									472,916,666.67
著作权										11,700,000.00
品牌										3,351,571.72
客户关系										

4.15.1. 无形资产变动说明

本期无形资产账面价值增加 821,197,723.12 元，其中 781,000,000.00 元商标权、13,800,000.00 元品牌系对我爱我家合并产生； 781,000,000.00 元的商标权为使用寿命不确定的无形资产，期末进行减值测试，未发现减值迹象。

4.16. 开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		合并增加	其他	计入当期损益	确认为无形资产	其他	
业务系统		49,392,561.91					49,392,561.91
合计		49,392,561.91					49,392,561.91

4.16.1. 开发支出变动说明

本期开发支出增加系我爱我家期末纳入合并，我爱我家本年研发费用主要为该集团开发业财一体化（预算、费用）、大数据平台及 CBS-G1 项目所发生的支出，该类支出符合资本化条件，拟于构建完成后转入长期资产核算。

4.17. 商誉

4.17.1. 商誉情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额	形成来源
		合并增加	其他	处置	其他		
北京我爱我家房地产经纪有限公司		4,476,270,695.37				4,476,270,695.37	非同一控制企业合并
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）		38,177,745.59				38,177,745.59	非同一控制企业合并
合计		4,514,448,440.96				4,514,448,440.96	

4.17.2. 商誉变动说明

本期商誉变动主要系公司对北京我爱我家房地产经纪有限公司、嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）非同一控制企业合并产生。

①合并日，我爱我家净资产公允价为 1,658,225,518.25 元，昆百大持有 90.44%的股权，享有净资产份额 1,499,699,158.71 元，本次购买我爱我家 90.44%股权支付的对价共计 5,909,459,901.29 元，同时考虑因所得税费等相关影响，最终确认商誉 4,476,270,695.37 元。

②合并日，嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）支付对价合计 246,826,100.00 元，取得北京伟嘉安捷投资担保有限公司、蓝风明道（北京）投资有限公司 100%的股权，合并日，上述两家公司净资产公允价 208,648,354.41，据此确认商誉共计 38,177,745.59 元。

③对收购我爱我家的支付的交易对价，基于我爱我家未来的收益情况，进行评估。同时按照双方签订的业绩承诺，业绩承诺的补偿义务人刘田、林洁等我爱我家原股东，对昆百大负有业绩承诺义务，承诺 2017 年度、2018 年度、2019 年度实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。经安永华明会计师事务所审计，2017 年度我爱我家按上述规定累计净利润为 50,672.10 万元，我爱我家合并商誉未发生减值迹象。

4.18. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修改造	27,307,377.55	808,847,405.39	11,060,858.21		825,093,924.73	
中期票据发行承销费	4,216,089.37	2,100,000.00	2,069,534.59	4,246,554.78		中期票据发行费调整
其他		15,000,000.00	4,386,792.84		10,613,207.16	
合计	31,523,466.92	825,947,405.39	17,517,185.64	4,246,554.78	835,707,131.89	

注：本期长期待摊费用较上期增加 2,551.00%，主要变动原因为合并我爱我家装修改造金额 803,868,392.59 元导致。

4.19. 递延所得税资产和递延所得税负债**4.19.1. 已确认的递延所得税资产**

项目	期末余额		期初余额	
	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	15,276,679.92	63,085,742.83	1,270,686.56	5,520,385.70
可弥补亏损影响	148,562,950.05	598,756,686.95	22,765,256.94	91,342,154.31
负债账面价值大于计税基础项目	2,183,389.49	8,733,557.94	1,503,112.61	6,012,450.43
应付职工薪酬				
房地产预售产生的预征企业所得税净额			1,122,321.81	4,489,287.24
内部交易递延所得税影响	74,301,723.56	297,206,894.24	71,402,478.36	285,609,913.44
以公允价值计量且其变动进入当期损益的金融资产	5,379,300.00	21,517,200.00		
合计	245,704,043.02	989,300,081.96	98,063,856.28	392,974,191.12

4.19.2. 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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

项目	期末余额		期初余额	
	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	306,416,887.15	1,223,309,707.55	284,141,429.27	1,136,565,717.02
非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异	326,290,606.53	1,305,162,426.12		
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	104,838.19	419,352.76	107,811.58	431,246.32
合计	632,812,331.87	2,528,891,486.43	287,348,663.53	1,149,394,654.05

4.19.3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	113,492,523.55	38,145,749.95
可抵扣亏损	310,642,533.30	64,405,341.98
合计	424,135,056.85	102,551,091.93

4.19.4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2017		42,484,957.98	
2018	46,362,685.20	13,355,230.55	
2019	27,836,364.92	3,480,074.67	
2020	34,356,857.34	2,757,692.24	
2021	64,325,984.85	2,327,386.54	
2022	137,760,640.99		
合计	310,642,533.30	64,405,341.98	

4.19.5. 递延所得税资产和递延所得税负债变动说明

本期已确认的递延所得税资产大幅增加，主要系我爱我家纳入合并，我爱我家产生的可弥补亏损确认的递延所得税资产。

本期已确认的递延所得税负债大幅增加，主要系本期爱家纳入合并，非同一控制下企业合并公允价值与计税基础差异产生。

4.20. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付装修费	41,516,496.80	
预付长期资产款	2,640,000.00	
合计	44,156,496.80	

4.20.1. 其他非流动资产变动说明

本期增加的其他非流动资产，主要系北京伟嘉安捷投资担保有限公司纳入合并产生。

4.21. 短期借款

4.21.1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	100,000,000.00	96,970,177.52
抵押借款	1,414,700.00	101,365,249.14
保证借款	300,000,000.00	
合计	401,414,700.00	198,335,426.66

4.21.2. 短期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
------	------	------	-------	-------	----	-------	---------

昆明百货大楼（集团）股份有限公司	富滇银行昆明新城支行	1,414,700.00	2017/9/30	2018/9/28	人民币	5.0025	抵押（新都会一层 248 间商铺）、新纪元广场停车 5 层、新纪元广场停车场 10-11 楼
北京我爱我家房地产经纪有限公司	广发银行北京黄寺支行	95,000,000.00	2016/11/3	2018/3/8	人民币	4.35	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	广发银行北京黄寺支行	55,000,000.00	2017/2/23	2018/2/23	人民币	4.35	保证借款
北京我爱我家房地产经纪有限公司	广发银行北京黄寺支行	150,000,000.00	2017/4/12	2018/4/12	人民币	4.35	保证借款
杭州我爱我家房地产经纪有限公司	中信银行杭州分行	100,000,000.00	2017/12/28	2018/12/28	人民币	5.50	人民币 105,500,000.00 元的银行定期存单质押
合计		401,414,700.00					

4.21.3. 质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
北京我爱我家房地产经纪有限公司	100,000,000.00	人民币 105,500,000.00 元的银行定期存单
合计	100,000,000.00	

4.21.4. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
昆明百货大楼（集团）股份有限公司	1,414,700.00	抵押（新都会一层 248 间商铺）、新纪元广场停车 5 层、新纪元广场停车场 10-11 楼
合计	1,414,700.00	

4.21.5. 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
北京我爱我家房地产经纪有限公司	300,000,000.00	北京爱家营企业管理有限公司（我爱我家子公司）
合计	300,000,000.00	

4.21.6. 短期借款质押、抵押物说明

详见“5、所有权或使用权受到限制的资产”。

4.21.7. 短期借款变动说明

本期短期借款增加系我爱我家纳入合并，我爱我家短期借款增加所致。

4.22. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	66,580,000.00	62,510,000.00
合计	66,580,000.00	62,510,000.00

4.23. 应付账款**4.23.1. 应付账款按项目列示**

项目	期末余额	期初余额
工程款	162,770,411.42	277,192,941.57
购货款	134,086,537.21	146,031,692.39
其他	10,498,158.03	2,109,624.00
租金	40,100,916.06	15,698,267.11
特许经营权		272,267,450.00
股权转让款	852,220,744.60	
合计	1,199,676,767.32	713,299,975.07

4.23.2. 账龄超过 1 年的大额应付账款

本公司账龄超过 1 年的大额应付账款主要为尚未支付的工程款等款项，合计金额为 172,770,411.42 元

4.23.3. 应付款项变动说明

本期应付款项增长比例为 68.19%，主要系公司支付我爱我家原股东股权转让款增加所致。

4.24. 预收款项

4.24.1. 预收款项按项目列示

项目	期末余额	期初余额
售房款	83,012,227.89	55,540,958.30
货款	44,614,073.56	52,378,324.25
租金、物管费及其他	25,490,708.21	20,318,540.87
房餐费	3,496,990.99	
资金类业务	33,515,601.32	
引荐类业务	13,161,538.90	
其他业务	10,599,649.64	
经纪业务	126,865,469.90	
新房业务	111,619,916.20	
合计	452,376,176.61	128,237,823.42

4.24.2. 账龄超过 1 年的大额预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
房款	3,462,847.21	尚未满足结转收入条件房款
合计	3,462,847.21	

4.24.3. 预收款项变动说明

本期预收款项大幅增加主要系我爱我家纳入合并。

4.25. 应付职工薪酬及长期应付职工薪酬

4.25.1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,036,194.32	322,623,367.35	78,443,128.67	248,216,433.00
二、离职后福利	298,734.08	17,732,820.19	5,544,720.41	12,486,833.86
三、辞退福利		834,970.38	635,901.50	199,068.88
四、一年内到期的其他福利				
合计	4,334,928.40	341,191,157.92	84,623,750.58	260,902,335.74

4.25.2. 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,122,860.25	295,201,860.74	69,984,828.39	227,339,892.60
二、职工福利费		1,573,318.31	605,015.85	968,302.46
三、社会保险费	56,695.21	14,157,910.54	3,801,373.13	10,413,232.62
其中：1.医疗保险费	55,035.66	11,005,325.23	3,550,379.26	7,509,981.63
2.工伤保险费	1,659.55	1,755,988.84	115,456.60	1,642,191.79
3.生育保险费		1,396,596.47	135,537.27	1,261,059.20
四、住房公积金	296,290.21	7,173,208.25	2,559,912.90	4,909,585.56
五、工会经费和职工教育经费	1,560,348.65	4,332,166.64	1,491,998.40	4,400,516.89
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
八、其他短期薪酬		184,902.87		184,902.87
合计	4,036,194.32	322,623,367.35	78,443,128.67	248,216,433.00

4.25.3. 离职后福利

4.25.3.1. 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	240,793.68	17,328,070.19	5,408,675.46	12,160,188.41
二、失业保险费	57,940.40	404,750.00	136,044.95	326,645.45
三、企业年金缴费				
合计	298,734.08	17,732,820.19	5,544,720.41	12,486,833.86

4.25.4. 辞退福利

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

4.25.5. 应付职工薪酬变动说明

本期应付职工薪酬大幅增加系我爱我家纳入合并所致。

4.26. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	453,180,732.20	10,783,262.34
增值税	173,969,182.44	7,881,913.70
房产税	5,780,705.17	2,201,330.94
土地使用税	208,253.26	7,057.08
印花税	4,046,846.40	405,571.14
个人所得税	28,450,887.57	219,273.39
营业税	653,072.87	579,063.65
城市维护建设税	8,934,844.91	286,020.19
土地增值税	6,423,754.24	39,361,835.85
教育费附加及地方教育费附加	8,029,540.17	95,188.98
契税	819,031.69	334,327.69
其他税种	471,475.36	
合计	690,968,326.28	62,154,844.95

4.26.1. 应交税费变动说明

本期应交税费大幅增加系我爱我家纳入合并所致。

4.27. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	357,534.24	2,140,999.74
分期付息到期还本的长期借款利息	822,488.90	1,013,561.38
中期票据利息	26,427,397.25	18,573,972.60
合计	27,607,420.39	21,728,533.72

4.28. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	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	尚未支付
家电公司少数股东股利	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	尚未支付
昆明三联百货经营部	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	尚未支付
昆明继达工贸公司	600,000.00	600,000.00	尚未支付
合计	2,443,638.97	2,443,638.97	

4.29. 其他应付款

4.29.1. 其他应付款按项目列示

项目	期末余额	期初余额
代收代付款项	1,259,207,358.19	54,431,188.89
押金及保证金	1,453,588,078.23	48,496,050.58
工程款	1,133,556.66	1,857,429.81
股权收购款	53,000,000.00	53,000,000.00
其他	26,053,289.4	34,268,245.22
华熙收购款	6,880,000.00	
合计	2,799,862,282.48	192,052,914.50

4.29.2. 其他应付款变动说明

本期其他应付款大幅增加主要系期末我爱我家纳入合并产生。

4.30. 一年内到期的非流动负债**4.30.1. 一年内到期的非流动负债分类**

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	200,000,000.00	101,000,000.00
合计	200,000,000.00	101,000,000.00

4.30.2. 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款到期日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	民生银行昆明分行	50,000,000.00	2016-4-28	2018-10-28	人民币	6.65	新纪元大酒店 19-28 层房产抵押
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	45,000,000.00	2015-6-1	2018-12-1	人民币	6.65	呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位
云南百大新百房地产有限公司	民生银行昆明分行	105,000,000.00	2015-12-25	2018-12-25	人民币	6.555	昆明百货大楼（集团）股份有限公司-昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心 5-9 层房产抵押
合计		200,000,000.00					

4.31. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
民生加银资产管理有限公司	666,000,000.00	
合计	666,000,000.00	

4.31.1. 其他流动负债变动说明

2017 年 12 月 20 日，昆百大及民生加银签署《关于更换并购基金投委会委员以及其他相关事项的决议》，根据协议，投委会三名成员，由昆百大委派两名，同时民生加银享有的一票否决权仅为保证资金安全，其余情况不行使一票否决权，2017 年 12 月 20 日，昆百大取得嘉兴锦贝控制权，2017 年 12 月 31

日作为合并日，嘉兴锦贝纳入合并，根据双方签署的合伙协议，（1）民生加银作为优先级合伙人，其出资份额享有固定的投资回报，民生加银在嘉兴锦贝基金投资存续期内，不能按照分配方案按季获得固定收益，则西藏云百应向其履行差额付款补足义务。（2）嘉兴锦贝基金各期投资存续期届满，由上市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，优先级合伙人的出资份额作为其他流动负债列示。

4.32. 长期借款

4.32.1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款		80,000,000.00	6.555%-6.65%
抵押借款	224,000,000.00	328,000,000.00	6.555%-6.65%
合计	224,000,000.00	408,000,000.00	

4.32.2. 长期借款明细

贷款单位	贷款银行	借款金额	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	抵押或担保情况
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	民生银行昆明分行	21,000,000.00	2016-4-28	2019-4-21	人民币	6.65	新纪元大酒店 19-28 层房产
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	富滇银行昆明新城支行	123,000,000.00	2015-6-1	2020-5-26	人民币	6.65	呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位作为抵押物
云南百大新百房地产有限公司	民生银行昆明分行	80,000,000.00	2015-12-25	2019-12-24	人民币	6.555	昆明百货大楼（集团）股份有限公司-昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心 5-9 层房产抵押
合计		224,000,000.00					

4.32.3. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	21,000,000.00	新纪元大酒店 19-28 层房产
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	123,000,000.00	呈贡百大新都会商业中心 626 间自持商铺及车位作为抵押物
云南百大新百房地产有限公司	80,000,000.00	昆明百货大楼（集团）股份有限公司-昆明市东风西路 99-100 号百大金地商业中心 5-9 层房产抵押
合计	224,000,000.00	

4.33. 应付债券

4.33.1. 应付债券明细情况

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,045,508,979.89	700,000,000.00
合计	1,045,508,979.89	700,000,000.00

4.33.2. 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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2016 年度第一期中期票据	700,000,000.00	2016-8-3	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00		64,073,972.60	2,715,342.54		697,284,657.46
昆明百货大楼（集团）股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	350,000,000.00	2017-8-25	2 年	350,000,000.00		350,000,000.00	7,853,424.648	1,775,677.572		348,224,322.43
合计				1,050,000,000.00	700,000,000.00	350,000,000.00	71,927,397.25	4,491,020.11		1,045,508,979.89

4.34. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
商网改造资金	3,000,000.00	3,000,000.00
专项维修基金	3,166,055.82	3,157,403.81
合计	6,166,055.82	6,157,403.81

4.35. 递延收益**4.35.1. 递延收益明细情况**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	99,998.74	222,900.00	322,898.74		
资产管理未实现收益		415,509,491.60		415,509,491.60	
合计	99,998.74	415,732,391.60	322,898.74	415,509,491.60	

4.35.2. 涉及政府补助的递延收益

项目	期初余额	本年新增 补助金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其他 收益金额	其他减少	期末余额	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		99,998.74						
能源补贴款		222,900.00		222,900.00					
合计	99,998.74	222,900.00	99,998.74	222,900.00					

4.36. 股本

项目	期初余额		本年增减变动（+ -）					期末余额	
	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	754,342,170.00	64.46%	455,170,945.00				455,170,945.00	1,209,513,115.00	74.41%
1.国家持股									
2.国有法人持股									
3.其他内资持股	754,342,170.00	64.46%	455,170,945.00				455,170,945.00	1,209,513,115.00	74.41%
其中：境内非国有法人持股	754,296,810.00	64.46%	292,003,732.00				292,003,732.00	1,046,300,542.00	64.37%
境内自然人持股	45,360.00	0.00%	163,167,213.00				163,167,213.00	163,212,573.00	10.04%
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	25.59%
1.人民币普通股	415,893,764.00	35.54%						415,893,764.00	25.59%
2.境内上市外资股									
3.境外上市外资股									
4.其他									
三、股份总数	1,170,235,934.00	100.00%	455,170,945.00				455,170,945.00	1,625,406,879.00	100.00%

4.37. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因及依据
资本（股本）溢价	1,520,870,802.99	3,468,402,600.90		4,989,273,403.89	注 1
其他资本公积	18,023,066.10			18,023,066.10	
合计	1,538,893,869.09	3,468,402,600.90		5,007,296,469.99	

注 1：2017 年 12 月公司以发行股份并支付现金相结合的方式向刘田、张晓晋、李彬等 7 名自然人股东以及茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、东银玉衡、伟业策略、瑞德投资、西藏利禾、太合达利和执一爱佳发行股份及支付现金购买其合计持有的我爱我家 84.44%的股权，以 8.62 元/股，共计发行 455,170,945

股，发行完毕，增加股本 455,170,945 股，增加资本（股本）溢价 3,468,402,600.90 元。

4.38. 其他综合收益

项目	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	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	其他	其他综合收益 合计
一、上期期初余额			1,273,997.64					224,630,024.91	2,143,317.74	228,047,340.29
二、上期增减变动 金额（减少以“-”填 列）			517,553.29					-271,845.09	98,800.32	344,508.52
三、本期期初余额			1,791,550.93					224,358,179.82	2,242,118.06	228,391,848.81
四、本期发生额			-306,524.03	-12,863,140.87				43,490,028.84	98,800.32	30,419,164.26
1、本期所得税前发 生额			-306,524.03	-12,863,140.87				71,842,944.01	98,800.32	58,772,079.43
减：前期计入其他 综合收益当期转入 损益								13,856,238.89		13,856,238.89
减：所得税费用								14,496,676.28		14,496,676.28
税后归属于母公司			-306,524.03	-12,863,140.87				43,490,028.84	98,800.32	30,419,164.26
税后归属于少数股 东								-6,928,119.45		-6,928,119.45
五、本期期末余额			1,485,026.90	-12,863,140.87				267,848,208.66	2,340,918.38	258,811,013.07

4.39. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因及依据
法定盈余公积	85,991,976.28	5,287,511.49		91,279,487.77	注 1
任意盈余公积					
合计	85,991,976.28	5,287,511.49		91,279,487.77	

注 1：按当期净利润 10%计提法定盈余公积 5,287,511.49。

4.40. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	741,791,199.30	723,581,773.61
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	741,791,199.30	723,581,773.61
加：本期归属于母公司股东的净利润	72,890,641.65	79,165,752.17
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减：提取法定盈余公积	5,287,511.49	1,731,245.61
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	16,383,285.02	5,851,179.69
转作股本的普通股股利		
其他减少		53,373,901.18
期末未分配利润	793,011,044.44	741,791,199.30

4.41. 营业收入、营业成本**4.41.1. 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,302,864,323.15	1,890,054,332.99
其他业务收入	15,671,964.92	26,548,835.72
营业收入合计	1,318,536,288.07	1,916,603,168.71
主营业务成本	883,415,504.20	1,455,907,533.21
其他业务成本		4,395,230.83
营业成本合计	883,415,504.20	1,460,302,764.04

注释：本年度营业收入较上年度下降 31.20%，主要原因为昆百大地产板块本年销售下滑导致。

4.41.2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业服务	14,920,717.68	20,501,684.90	38,537,758.54	41,015,730.31
旅游服务	48,579,252.05	6,212,267.95	54,815,451.62	7,363,558.54
商业租赁及服务	213,535,237.41	47,308,401.93	106,712,926.17	21,971,194.27
商品销售	894,675,942.03	741,609,109.94	882,370,124.22	726,730,724.10
房地产	131,153,173.98	67,784,039.48	807,618,072.44	658,826,325.99
合 计	1,302,864,323.15	883,415,504.20	1,890,054,332.99	1,455,907,533.21

4.41.3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业服务	14,920,717.68	20,501,684.90	38,537,758.54	41,015,730.31
旅游服务	48,579,252.05	6,212,267.95	54,815,451.62	7,363,558.54
商业租赁及服务	213,535,237.41	47,308,401.93	106,712,926.17	21,971,194.27
商品销售	894,675,942.03	741,609,109.94	882,370,124.22	726,730,724.10
房地产	131,153,173.98	67,784,039.48	807,618,072.44	658,826,325.99
合 计	1,302,864,323.15	883,415,504.20	1,890,054,332.99	1,455,907,533.21

4.41.4. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	1,302,864,323.15	883,415,504.20	1,889,361,064.99	1,455,036,178.43
北京地区				797.60
江苏地区			693,268.00	870,557.18
合 计	1,302,864,323.15	883,415,504.20	1,890,054,332.99	1,455,907,533.21

4.41.5. 公司前五名客户的营业收入情况

公司名称	营业收入	占同期营业收入的比例（%）
云南泰业房地产开发有限公司	78,991,425.30	5.99
昆明高新技术产业开发区孵化器管理中心	20,313,816.39	1.54
昆明云顺和商业发展有限公司人民中路分公司	16,502,391.57	1.25
昆明百货大楼（集团）珠宝经营有限公司	10,691,130.23	0.81
迅销（中国）商贸有限公司	6,821,833.66	0.52
合 计	133,320,597.15	10.11

4.42. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,938,600.05	36,408,043.58
城市维护建设税	3,715,499.92	5,522,239.81
土地增值税	10,911,872.19	26,293,973.46
教育费附加及地方教育费附加	2,560,194.39	3,952,039.20
房产税	16,514,253.55	13,408,945.79
土地使用税	1,438,266.29	1,031,560.31
印花税	3,721,169.61	701,255.28
其他	9,638.10	
合计	41,809,494.10	87,318,057.43

注：税金及附加本年度下降 52.12%，主要原因为营改增以及昆百大地产板块本年销售收入下降，相关税费也大幅下降。

4.43. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,617,724.83	41,730,418.48
广告宣传费	14,001,093.47	17,698,385.01
运费	2,516,711.68	2,183,523.24
水、电费	7,405,686.22	12,604,200.22
租赁费	58,808,929.28	60,532,986.58
销售代理及佣金	5,198,641.31	867,324.10
折旧费	1,858,518.71	1,928,537.02
长期待摊费用摊销	4,305,633.10	4,025,861.50
低值易耗品摊销	730,859.57	1,317,156.51
办公通讯应酬费	6,546,584.29	5,809,670.03
汽车燃料费	9,162.40	7,413.78
劳动保护费		20,059.82
修理费	2,863,398.80	4,731,443.43
保洁费	830,305.57	561,074.10
其他	2,602,732.03	3,365,397.71
合计	142,295,981.26	157,383,451.53

4.44. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,736,351.69	55,528,053.84
水、电费	2,248,007.32	404,844.71
租赁费	1,459,415.80	929,584.37
折旧、摊销费	25,092,649.61	19,327,494.26
长期待摊费用摊销	3,771,477.26	6,378,180.80
低值易耗品摊销	63,070.56	93,799.88
办公通讯应酬费	188,323.35	5,409,274.67
汽车燃料费	756,194.73	906,929.15
中介机构费	15,131,669.08	7,175,287.04
费用性税金	76,596.51	1,181,549.06
修理费	1,076,435.58	1,895,651.33
人力资源开发费	176,958.33	101,399.92
上市费	1,911,513.38	1,635,848.19
物管费	356,051.29	302,072.48
其他	206,803.57	226,903.95
合计	91,251,518.06	101,496,873.65

4.45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	89,244,378.74	55,948,835.09
减：利息收入	21,052,953.62	5,395,678.45
利息净支出	68,191,425.12	50,553,156.64
汇兑损失		6,151.14
减：汇兑收益		
汇兑净损失		6,151.14
银行手续费		
其他	3,254,261.34	2,536,692.70
合计	71,445,686.46	53,096,000.48

4.46. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	904,133.42	4,196,834.13
存货跌价损失	178,813.42	-374,144.04
合计	1,082,946.84	3,822,690.09

4.47. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-33,914,890.71	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	1,797,866.72	-1,127,393.34
其他		
合计	-32,117,023.99	11,270,297.37

4.48. 投资收益**4.48.1. 投资收益明细情况**

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,633,716.08	-5,701,586.43
处置长期股权投资产生的投资收益		6,006,435.21
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		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		
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	8,359,386.51	
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	25,972,585.03	47,544,541.26
合计	32,698,255.46	48,640,100.24

4.49. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	6,566,186.57	-1,665,337.82	6,566,186.57
合计	6,566,186.57	-1,665,337.82	6,566,186.57

4.50. 其他收益**4.50.1. 其他收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	1,609,413.00		1,609,413.00
合计	1,609,413.00		1,609,413.00

4.50.2. 计入当期损益的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关与收益相关
收到的税收返还	503,200.00		与收益相关
五华区财政局扶优扶强资金	64,000.00		与收益相关
能源补助款	1,042,213.00		与收益相关
合计	1,609,413.00		

4.51. 营业外收入

4.51.1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	884,443.36	3,993,800.60	884,443.36
罚款收入	481,580.57	222,502.97	481,580.57
其他	374,047.90	2,590,468.07	374,047.90
合计	1,740,071.83	6,806,771.64	1,740,071.83

4.51.2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关与收益相关
商务局能源费补贴款		539,000.00	
劳动就业安置补助金		6,000.00	
昆明市住房和城乡建设局可再生能源补助资金		150,000.00	
2012 年大型商贸流通企业和大型批发市场项目资金	99,998.74	200,000.60	与收益相关
昆明经济开发区生产扶持资金		2,018,800.00	
消费品零售总额增幅 12.5%以上补助金		10,000.00	
新春欢乐购活动和举办仪式补助资金		40,000.00	
2015 年新建农副产品平价商店开办补贴		40,000.00	
内培外引奖励金	30,000.00	30,000.00	
离境退税企业奖励		40,000.00	
2016 年企业扶持资金	63,000.00	600,000.00	与收益相关
名牌企业奖励费		80,000.00	
招商引资奖励经费		240,000.00	
扶贫扶弱	25,444.62		与收益相关
收到五华区经济贸易局拨款	50,000.00		与收益相关
昆明市五华区经济贸易局创建文明城市经费	7,000.00		与收益相关
收到创文明经费	10,000.00		与收益相关
2016 年昆明老字号奖励资金	50,000.00		与收益相关
2016 年省级稳健增长电子商务补助金	444,000.00		与收益相关
云南省资本市场发展专项资金企业发行债券补助	105,000.00		与收益相关
合计	884,443.36	3,993,800.60	

4.52. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿及补偿支出	4,493,830.12	5,454,645.18	4,493,830.12
其他	498,599.77	333,914.97	498,599.77
合计	4,992,429.89	5,788,560.15	4,992,429.89

4.53. 所得税费用**4.53.1. 所得税费用明细表**

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	21,670,010.70	8,785,920.61
递延所得税调整	-4,696,723.50	15,972,500.12
合计	16,973,287.20	24,758,420.73

4.53.2. 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额
利润总额	92,739,630.13
调整事项：	
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,184,907.53
子公司适用不同税率的影响	-255,838.62
调整以前期间所得税的影响	57,662.43
非应税收入的影响	-78,078.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	935,425.05
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,653,706.07
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	343,443.65
其他	5,439,471.53
所得税费用	16,973,287.20

4.54. 其他综合收益

项目	本期发生额			上期发生额		
	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						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	44,915,840.54	14,496,676.28	30,419,164.26	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	-306,524.03		-306,524.03	517,553.29		517,553.29
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-12,863,140.87		-12,863,140.87			
3、投资性房地产公允价值变动影响	57,986,705.12	14,496,676.28	43,490,028.84	-362,460.12	-90,615.03	-271,845.09
4、其他	98,800.32		98,800.32	98,800.32		98,800.32
三、其他综合收益合计	44,915,840.54	14,496,676.28	30,419,164.26	253,893.49	-90,615.03	344,508.52

4.55. 现金流量表项目注释**4.55.1. 收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期金额	上期金额
往来及代收代付	27,678,054.76	19,715,423.52
保证金、定金、押金	20,316,347.92	29,557,340.10
政府补助	2,393,857.62	3,793,800.00
利息收入	15,582,761.75	5,395,678.45
其他	5,101,125.66	5,934,176.47
合计	71,072,147.71	64,396,418.54

4.55.2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来及代付款	261,867,119.72	59,103,185.03
保证金、定金、押金	10,964,263.00	13,003,298.74
期间费用	124,371,213.99	111,176,825.08
其他	22,067,241.49	15,246,019.49
合计	419,269,838.20	198,529,328.34

4.55.3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
取得子公司收到的现金净额	544,225,212.23	
合计	544,225,212.23	

4.55.4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
委托理财赎回费		80,119.38
重大资产重组中介机构费	11,048,896.58	1,700,000.00
合计	11,048,896.58	1,780,119.38

4.55.5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
使用权受到限制的银行存款释放(筹资相关)	345,075,285.66	140,172,730.26
银行承兑汇票融资支付保证金释放	312,459,835.99	
金融机构借款保证金释放	3,000,000.00	
合计	660,535,121.65	140,172,730.26

4.55.6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
非金融机构借款本金及资金占用费		208,945,833.34
使用权受到限制的银行存款(筹资相关)	528,111,190.89	268,731,785.66
中期票据发行费	3,236,960.65	5,080,000.00
股权回购款		
定向增发中介费	19,000,000.00	
保证金		
合计	550,348,151.54	482,757,619.00

4.56. 现金流量表补充资料

4.56.1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	75,766,342.93	87,688,182.04
加：资产减值准备	1,082,946.84	3,822,690.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,916,961.44	22,712,623.91
无形资产摊销	27,062,131.53	2,979,775.90
长期待摊费用摊销	17,517,185.64	10,404,042.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-6,566,186.57	1,665,337.82
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	32,117,023.99	-11,270,297.37
财务费用	89,244,378.74	55,948,835.09
投资损失	-32,698,255.46	-48,640,100.24
递延所得税资产减少	-9,508,190.98	7,187,514.86
递延所得税负债增加	-14,204,914.48	7,857,617.94
存货的减少	261,938,257.02	523,797,506.13
经营性应收项目的减少	-137,866,302.84	-328,689,340.25
经营性应付项目的增加	-322,250,786.90	-202,963,932.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	550,590.90	132,500,455.54
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,798,637,090.83	720,375,702.94
减：现金的期初余额	720,375,702.94	321,320,129.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		498,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	1,078,261,387.89	-98,944,426.87

4.56.2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	本期余额	上期余额
1.现金	1,798,637,090.83	720,375,702.94
其中：库存现金	10,615,562.12	774,024.58
可随时用于支付的银行存款	1,757,637,274.47	595,170,904.66
可随时用于支付的其他货币资金	30,384,254.24	124,430,773.70
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2.现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3.期末现金及现金等价物余额	1,798,637,090.83	720,375,702.94
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
固定资产	172,315,245.53	详见 5.1
投资性房地产	1,351,459,628.48	详见 5.2
存货	174,130,185.45	详见 5.3
货币资金	173,468,774.21	详见 5.4
合计	1,871,373,833.67	

受限原因：

5.1. 固定资产受限说明

5.1.1. 本公司子公司野鸭湖房地产以其呈贡百大新都会商业中心负 1 层 B、C 区自留商场部分作为抵押物，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，本公司子公司野鸭湖房地产与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 63,420,674.67 元。截止期末，上述借款余额 16,800.00 万元，其中 4,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，12,300.00 万元在“长期借款”中列报。

5.1.2. 本公司以子公司西藏云禾所属新纪元大酒店 19-28 层房产作为抵押，为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖 GH 区”项目开发借款 13,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2016 年 4 月 28 日至 2019 年 4 月 21 日，本公司子公司西藏云禾与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 38,974,446.59 元。截止期末，上述借款余额 7,100.00 万元，其中 5,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，2,100.00 万元在“长期借款”中列报。

5.1.3. 本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼 5 层及 10-11 层、本公司子公司新都会商贸

以所持有的昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度提供抵押担保，截止期末，上述借款余额 141.47 万元，在“短期借款”中列报。本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 11,623,220.63 元，本公司子公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 21,754,846.74 元。

5.1.4. 本公司以昆明新纪元广场停车楼 6 层（新纪元广场停车场）及新纪元广场 7 层（餐饮娱乐中心）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 4,500.00 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。与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 10,735,132.74 元。截止期末，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 3,844.80 万元（票据金额为 6,408.00 万元扣除保证金 2,563.20 万元）

5.1.5. 本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼地下 1-2 层、新纪元广场停车楼 3 层（新纪元广场停车场）、新纪元广场停车楼 7 层（新纪元广场停车场）的房屋及土地作为抵押物，向招商银行昆明广福路支行申请 5,000 万元综合授信额度，借款期限为 2017 年 8 月 22 日至 2018 年 8 月 22 日，本公司与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 10,097,381.69 元，截止期末已办理了抵押登记手续，本公司将根据资金需求情况适时提款。

5.1.6. 本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 -2 层，总建筑面积为 7,207.30 平方米的房产为本公司发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的固定资产期末账面价值 15,709,542.47 元。

5.2. 投资性房地产受限说明：

5.2.1. 本公司的全资子公司西藏云百与民生加银资产管理有限公司（以下简称“民生加银”）及上海中民银孚投资管理有限公司合作投资嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）。在嘉兴锦贝基金各期投资存续期届满，由本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 号百大新天地（又名百大金地商业中心）负 2 层-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 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，该担保本金实际金额为 50,000 万元，本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 463,654,000.00 元。

5.2.2. 本公司以其位于昆明市东风西路 99-100 号百大新天地（又名百大金地商业中心）的 5-9 层面积 10,714.20 平方米的房产作为抵押，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。合同期限为 2015 年 12 月 25 日至

2019 年 12 月 24 日。本公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 204,315,800.00 元。截止期末，上述借款余额 18,500.00 万元，其中 10,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，8,000.00 万元在“长期借款”中列报。

5.2.3. 本公司以子公司新西南商贸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发行的 2016 年度第一期中期票据 70,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 300,833,700.00 元。

5.2.4. 本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 2 层和 5 层，总建筑面积为 16,495.73 平方米的房产为本公司已发行 2017 年度第一期中期票据 35,000.00 万元提供抵押担保。与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 163,898,300.00 元。

5.2.5. 本公司以所持有的昆明市新纪元广场停车楼 5 层及 10-11 层、本公司子公司新都会商贸以所持有的昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得 1.5 亿元借款额度提供抵押担保，截止期末，上述借款余额 141.47 万元，在“短期借款”中列报。本公司子公司与抵押业务相关的投资性房地产期末账面价值 218,757,828.48 元。

5.3. 存货受限说明：

5.3.1. 本公司子公司野鸭湖房产以其拥有的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 层商铺作为抵押物，向富滇银行昆明新城支行借款 20,000.00 万元，借款期限为 2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 26 日，野鸭湖房地产与抵押业务相关的存货期末账面价值 174,130,185.45 元。截止期末，上述借款余额 16,800.00 万元，其中 4,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，12,300.00 万元在“长期借款”中列报。

5.4. 货币资金受限说明：

5.4.1. 其他货币资金受限金额 173,468,774.21 元，其中：银行承兑汇票保证金 36,080,170.08 元，房屋按揭保证金 23,123,843.57 元，商业预付卡存管保证金 8,540,009.39 元，农民工保证金 194,164.21 元，信用卡保证金 30,586.96 元，质押定期存单 105,500,000.00 元。

6. 合并范围的变更

6.1. 本年新纳入合并范围内子公司

6.1.1. 北京我爱我家房地产经纪有限公司：上市公司 2017 年度以发行股份及支付现金方式对我爱我家进行收购，该项行为获得证监会批准通过，我爱我家于 2017 年 12 月 20 日完成 84.44% 的股权变更，截止 2017 年 12 月 31 日，上市公司完成对我爱我家派驻董事，完成对我爱我家的控制，2017

年 12 月 31 日作为合并日，我爱我家纳入上市公司 2017 年度财务报表合并范围。

6.1.2. 嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）：上市公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司 2016 年与民生加银资产管理有限公司及上海中民银孚投资管理有限公司合作投资嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）。有限合伙企业设立投资决策委员会，作为最高决策机构，有限合伙企业所有投资事宜均须经投资决策委员会审议决议。2017 年 12 月 31 日，投资决策委员会人员发生变更，投委会三名成员中，两名为上市公司进行委派，优先级合伙人委派一名投委会成员，但根据签订的补充协议，该成员仅保障优先级合伙人资金安全，不在具体对合伙企业的投资决策产生影响，根据上述条件，上市公司于 2017 年 12 月 31 日控制合伙企业，2017 年 12 月 31 日作为合并日，该合伙企业纳入上市公司合并范围。

7. 重要的非全资子公司的相关信息

7.1. 重要的非全资子公司的少数股东信息

子公司名称	少数股东持股比例%	当期归属于少数股东的权益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	40.00	6,128,841.91		41,348,434.79
北京我爱我家房地产经纪有限公司	9.56	158,526,359.54		158,526,359.54

7.2. 重要非全资子公司的主要财务信息

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	野鸭湖地产	北京我爱我家房地产经纪有限公司	北京我爱我家房地产经纪有限公司	野鸭湖地产
流动资产	560,695,527.13	4,611,671,559.20		689,974,942.96
非流动资产	90,487,579.54	2,101,346,566.15		128,463,091.75
资产合计	651,183,106.67	6,713,018,125.35		818,438,034.71
流动负债	215,502,341.43	4,358,806,700.22		270,969,767.74
非流动负债	144,000,000.00	619,718,389.98		253,789,307.88
负债合计	359,502,341.43	4,978,525,090.20		524,759,075.62
营业收入	127,472,442.15			204,005,859.51
净利润	15,322,104.77			14,216,560.79
综合收益总额	-1,998,193.85			14,216,560.79
经营活动产生的现金流量净额	4,029,607.70			47,876,402.90

7.3. 重要合营安排或联营企业的基础信息

企业名称	主要经营地	注册地	持股比例%	业务性质	对企业活动是否有战略性
昆明吴井房地产开发有限公司	昆明市	昆明	49	房地产	是
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明市	昆明	20	商务服务业	是

7.4. 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	昆明吴井房地产开发有限公司	云南国鼎健康产业园区开发有限公司	昆明吴井房地产开发有限公司	嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	184,206,927.51	79,730,037.93	186,851,222.91	100,351,523.55
非流动资产	16,682,516.18	32,422,206.44	17,142,601.36	465,830,922.92
资产合计	200,889,443.69	112,152,244.37	203,993,824.27	566,182,446.47
流动负债	13,450,661.37	30,383,281.47	12,486,724.28	15,333.95
非流动负债	1,995,291.29		2,127,998.20	
负债合计	15,445,952.66	30,383,281.47	14,614,722.48	15,333.95
少数股东权益				1956225.9
归属于母公司股东权益	185,443,491.03	81,768,962.90	189,379,101.79	564,210,886.62
按持股比例计算的净资产份额	90,867,310.61	16,353,792.58	92,795,759.88	188,051,488.51
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	90,867,310.61	16,353,792.58	92,795,759.88	250,517,553.29
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,269,441.74		94,511,868.20	
净利润	-3,310,051.52	-189,690.41	-10,168,262.36	173,622.98
终止经营的净利润				
其他综合收益	-625,559.24			14,037,215.54
综合收益总额	-3,935,610.76	-189,690.41	-10,168,262.36	14,210,838.52
本年度收到的来自联营企业的股利				

8. 与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、可供出售金融资产、长期股权投资、借款等，及多种因经营而直接产生的金融资产和负债，包括：应收票据、应收及其他应收款、应付票据、应付及其他应付款、长期应付款等。

本公司管理层管理及监控这些风险，力求减少对财务业绩的潜在不利影响。

8.1. 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、可供出售金融资产、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产、应收票据、应收账款、其他应收款等，期末余额分类如下：

项目	2017 年 12 月 31 日
银行存款	1,863,137,274.47
其他流动资产	2,184,650,179.51
应收票据	1,830,149.00
应收账款	1,152,887,549.96
其他应收款	825,987,514.12
可供出售金融资产	216,257,826.95
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	87,874,800.00

本公司银行存款主要存放于信用评级较高的银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司其他流动资产主要为购买的低风险理财产品，主要购买信用评级较高的金融机构所发行的理财产品，及本公司下北京伟嘉安捷投资担保有限公司与信托公司合作设立资金信托计划，通过该计划向有借款需求的个人或企业发放的贷款，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本公司应收票据、应收账款主要为应收货款、经纪服务、售房款，商品销售根据顾客信用情况设定信用政策，售房交易均设定了首付款比例，并采取相关政策以控制信用风险敞口。其他应收款主要为支付盘龙区国有资产经营投资公司项目合作款以及公司运营过程中的各类保证金，本公司在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务各方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收票据、应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

本公司可供出售的金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产为从二级市场购买股票，主要信用风险为股票市场变动，最大风险敞口等于购买股票成本金额。

8.2. 流动性风险

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

本公司负责监控各子公司的现金流量预测，在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议

的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

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

项目	2017 年 12 月 31 日
短期借款	401,414,700.00
应付票据	66,580,000.00
应付账款	1,199,676,767.32
应付利息	27,607,420.39
其他应付款	2,799,862,282.48
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00

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

项目	期末余额					
	一年以内	一至二年	二至三年	三至四年	四至五年	五年以上
长期借款	200,000,000.00	180,000,000.00	44,000,000.00			
长期应付款						6,166,055.82
应付债券		1,045,508,979.89				

8.3. 市场风险

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

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

带息债务类型	2017 年 12 月 31 日
浮动利息债务	
其中：	
其他应付款	
短期借款	
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00
长期借款	224,000,000.00
固定利息债务	
其中：	
其他应付款	
短期借款	401,414,700.00
一年内到期的非流动负债	
长期借款	
应付债券	1,045,508,979.89

于 2017 年 12 月 31 日，如果以上述带息负债计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，对税前利润的影响如下：

项目	对税前利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-9,354,618.40
人民币基准利率下降 50 个基准点	9,354,618.40

9. 公允价值披露

(1) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层公允价值计量	第二层公允价值计量	第三层公允价值计量	合计
一、持续公允价值计量	179,370,927.32	2,036,058,243.74		2,215,429,171.06
（一）投资性房地产		2,036,058,243.74		2,036,058,243.74
1.出租的土地使用权				
2.出租的建筑物		2,036,058,243.74		2,036,058,243.74
A、百大新纪元广场及百大金地商业中心		729,955,300.00		729,955,300.00
B、昆明走廊		54,065,200.00		54,065,200.00
C、西南商厦		695,221,600.00		695,221,600.00
D、悦尚西城		259,088,200.00		259,088,200.00
E、新都会一层		218,757,828.48		218,757,828.48
F、京隆国际公寓		43,974,198.11		43,974,198.11
H、虹井路房产		14,009,485.86		14,009,485.86
I、张杨路房产		11,395,178.08		11,395,178.08
J、东方路房产		9,591,253.21		9,591,253.21
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	87,874,800.00			87,874,800.00
（三）以公允价值计量的可供出售金融资产	91,496,127.32			91,496,127.32

(2) 第二层公允价值计量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
百大新纪元广场及百大金地商业中心	729,955,300.00	市场法	注
昆明走廊	54,065,200.00	市场法	注
西南商厦	695,221,600.00	市场法	注
悦尚西城	259,088,200.00	市场法	注
新都会一层	218,757,828.48	市场法	注

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
京隆国际公寓	43,974,198.11	市场法	注
虹井路房产	14,009,485.86	市场法	注
张杨路房产	11,395,178.08	市场法	注
东方路房产	9,591,253.21	市场法	注
合计	2,036,058,243.74		

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

10. 关联方及关联交易

10.1. 本企业的母公司情况

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(%)	本企业最终控制方	统一社会信用代码
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	13.92	13.92	谢勇	91540195396974863F

10.2. 本企业的子公司情况

公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	取得方式	注释
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	昆房产	昆明市	昆明市东风西路 1 号新纪元大酒店 16 楼	房地产	100.00	100.00	新设	
昆明百货大楼商业有限公司	商业公司	昆明市	昆明市东风西路 1 号	商业	100.00	100.00	新设	
昆明百大酒店管理有限公司	酒店管理公司	昆明市	昆明市东风西路 1 号 C 座 10 楼	酒店管理	100.00	100.00	新设	
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	家有宝贝	昆明市	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	98.50	98.50	新设	
昆明百大集团商业管理有限公司	商业管理公司	昆明市	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	100.00	100.00	新设	
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	家电公司	昆明市	昆明市东风西路 1 号	商业	100.00	100.00	新设	
昆明百大房地产经纪有限公司	昆物业	昆明市	昆明市东风西路 1 号	物业管理	100.00	100.00	新设	注 2

公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	取得方式	注释
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	超市公司	昆明市	云南省昆明市五华区东风西路1号	商业	100.00	100.00	新设	
昆明星辉溢彩商贸有限公司	星辉溢彩	昆明市	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	100.00	100.00	新设	
昆明创卓商贸有限责任公司	创卓商贸	昆明市	昆明市民航路99号	商业贸易及物资供销	100.00	100.00	同一控制下企业合并取得	
昆明新西南商贸有限公司	新西南、新西南商贸	昆明市	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	租赁、国内贸易及物资供销	100.00	100.00	同一控制下企业合并取得	
昆明新都会商贸有限公司	新都会、新都会商贸	昆明市	昆明市呈贡新区春融街2956号负一楼东区	商业	100.00	100.00	新设	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	野鸭湖旅游	昆明市	云南省昆明市盘龙区双龙乡天生坝水库旁	旅游，服务，房地产开发经营	60.00	60.00	同一控制下企业合并取得	
云南百大房地产有限公司	云地产	昆明市	昆明市东风西路1号新纪元大酒店16楼	房地产	100.00	100.00	同一控制下企业合并取得	
云南百大电子商务有限公司	百大电子商务公司	昆明市	昆明市呈贡区洛龙街道春融街2956号	电子商务平台运营、建设及管理	100.00	100.00	新设	
西藏云百投资管理有限公司	西藏云百、云百投资	拉萨市	拉萨市柳梧新区柳梧大厦2楼05室	资产管理、投资管理、企业管理咨询	100.00	100.00	新设	
昆明百大新纪元大酒店有限公司	百大新纪元	昆明市	云南省昆明市东风西路1号	资产管理、投资管理、企业管理咨询	100.00	100.00	新设	

公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%	表决权比例%	取得方式	注释
北京我爱我家房地产经纪有限公司	我爱我家	北京市	北京市大兴区安定镇工业东区南二路 168 号	资产管理、投资管理、企业管理咨询	90.44	90.44	非同一控制下企业合并	

10.3. 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
云南国鼎健康产业园区开发有限公司	有限责任	昆明市	范让金	市政基础设施项目投资与管理	10,000.00	20.00	20.00	联营企业	91530103MA6KT3EP64

10.4. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
西南商业大厦股份有限公司	受同一实际控制人控制	915301002165946962
华夏西部经济开发有限公司	受同一实际控制人控制	911101051017628802
山西译呈企业管理咨询有限公司	子公司关键管理人员控制的公司	9114010059986244X9
北京伟业通天下房地产顾问有限公司	子公司关键管理人员实施重大影响的公司	91110116721486653P

10.5. 关联交易情况

10.5.1. 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	本期发生额		上期发生额	
				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	194,174.78	3.02	730,000.00	5.06

10.5.2. 销售商品、提供劳务关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
		内容		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	提供服务	房产推广服务	市场	4,337,642.26	100.00		

10.5.3. 关联租赁情况

本公司本期无关联方租赁情况。

10.5.4. 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
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	185,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 24 日	否
西藏云禾商贸有限责任公司	昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	71,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	2019 年 4 月 21 日	否
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	40,000,000.00	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	50,000,000.00	2016 年 4 月 25 日	2017 年 4 月 25 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	78,000,000.00	2017 年 12 月 29 日	2018 年 12 月 29 日	否
西藏云禾商贸有限责任公司					

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	168,000,000.00	2015 年 6 月 1 日	2020 年 5 月 26 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
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	350,000,000.00	2017 年 8 月 25 日	2019 年 8 月 25 日	否
昆明新都会商贸有限公司	昆明百货大楼（集团）股份有限公司	1,414,700.00	2017 年 3 月 31 日	2019 年 3 月 28 日	否
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	38,448,000.00	2017 年 7 月 20 日	2018 年 7 月 20 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

关联担保情况说明：

①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 24 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 18,500.00 万元，其中 10,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”列报，8,000.00 万元在“长期借款”列报。

②本公司以子公司西藏云禾所属新纪元大酒店 19-28 层房产抵押，为控股子公司野鸭湖房地产向中国民生银行股份有限公司昆明分行申请“野鸭湖 GH 区”项目开发借款 13,000.00 万元提供抵押担保，借款期限为 2016 年 4 月 28 日至 2019 年 4 月 21 日，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 7,100.00 万元，其中 5,000.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，2,100.00 万元在“长期借款”中列报。

③本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，该笔借款已偿还。

④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）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 2017 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，该笔借款已偿还。

⑤本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。截止期末，该担保已终止。

⑥本公司及本公司子公司西藏云禾以昆明市新纪元广场停车楼 8-9 层及昆明市新纪元广场 18 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 7,800.00 万元提供抵押，同时本公司为该借款提供连带责任保证担保，并于 2018 年 1 月 8 日办理了抵押登记手续，本公司将根据资金需求情况适时提款。

⑦本公司子公司野鸭湖房地产以其呈贡百大新都会商业中心 626 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全额连带责任保证担保。截止期末，上述借款余额 16,800.00 万元，其中 4,500.00 万元在“一年内到期的非流动负债”中列报，12,300.00 万元在“长期借款”中列报。

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本公司以子公司新西南商贸位于昆明市人民中路 17 号、青年路 398 号新西南大厦的 2 层以及 5 层，总建筑面积为 16,495.73 平方米的房产为本公司已发行 2017 年度第一期中期票据 35,000.00 万元提供抵押担保。

⑩本公司子公司新都会商贸以昆明市呈贡区百大新都会商业中心一层 248 间商铺作为抵押，为本公司向富滇银行昆明新城支行取得 15,000 万元借款额度提供抵押担保，截止期末，借款余额为 141.47 万元，期末实际承担的担保责任为 141.47 万元，在“短期借款”中列报。

⑪本公司以昆明新纪元广场停车楼 6 层（新纪元广场停车场）及新纪元广场 7 层（餐饮娱乐中心）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 4,500.00 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。截止期末，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 3,844.8 万元（票据金额为 6,408.00 万元扣除保证金 2,563.2 万元）

⑫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。

10.5.5. 关联方资金拆借

本公司本期无关联方租赁情况。

10.5.6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,320,167.00	6,278,428.00

10.6. 关联方应收应付款项

10.6.1. 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	昆明吴井房地产开发有限公司	4,597,900.80	
应收账款	山西译呈企业管理咨询咨询有限公司	2,165,600.00	
其他应收款	北京伟业通天下房地产顾问有限公司	5,380,000.00	

10.6.2. 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	西南商业大厦股份有限公司	2,109,624.00	2,109,624.00

11. 股份支付

本公司本期无股份支付事项。

12. 承诺及或有事项

12.1. 重要承诺事项

12.1.1. 利润分配

2017 年 6 月 23 日召开 2016 年度股东大会审议通过《昆明百货大楼（集团）股份有限公司未来三年股东分红回报规划（2017-2019 年）》，公司计划未来三年（2017-2019 年）内进行各年度利润分配时，每年现金分红不低于当期实现可分配利润的 20%，现金分红在当期利润分配中所占比例不低于 20%。

12.1.2. 资本承诺

已签约但未拨备	金额
已签约门店及办公楼租赁合同	32,916,055.57
已签约软件采购合同	2,820,000.00
合计	35,736,055.57

12.2. 资产负债表日存在的重要或有事项

12.2.1. 未决诉讼

本期本公司无重大未决诉讼事项。

12.2.2. 或有事项

12.2.2.1. 地产子公司提供按揭贷款担保

本公司的地产子公司按房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保：

担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人所购住房的产权证办理完毕及抵押登记手续办妥后并交银行保管之日止。截止 2017 年 12 月 31 日本公司的地产子公司承担阶段性担保的余额为 3.15 亿元。

担保类型为全程担保。全程担保的担保期限自商品房购买人与银行签订的借款合同生效之日起，至商品房购买人还清银行按揭贷款之日止，截止 2017 年 12 月 31 日本公司的地产子公司野鸭湖房地产承担全程担保的余额为 665.00 万元。同时，野鸭湖房地产、商品房购买人及按揭银行签署三方协议约定，在野鸭湖房地产履行担保责任后，由按揭银行将债权转让给野鸭湖房地产，同时商品房购买人所购买房屋的抵押权随债权的转让而归属于野鸭湖房地产。

13. 资产负债表日后事项

13.1. 重要的资产负债表日后事项说明

13.1.1. 嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙)后续事项

截止 2017 年 12 月 31 日, 嘉兴锦贝投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“嘉兴锦贝”)认缴出资总额为 99,910 万元, 其中: 民生加银资产管理有限公司(以下简称“民生加银”)为优先级有限合伙人认缴并已实缴出资额为 66,600 万元、公司全资子公司西藏云百投资管理有限公司(以下简称“西藏云百”)为劣后级有限合伙人认缴并已实缴出资额为 33,300 万元、上海中民银孚投资管理有限公司(以下简称“中民银孚”)为普通合伙人认缴出资额为 10 万元。

2018 年 3 月 1 日, 经嘉兴锦贝合伙人会议决议, 全体合伙人一致同意, 在嘉兴锦贝向优先级有限合伙人民生加银分配其对嘉兴锦贝的全部投资本金及其相应收益后, 民生加银从嘉兴锦贝中退伙。嘉兴锦贝于 2018 年 3 月 2 日完成对优先级有限合伙人民生加银的全部投资本金 66,600 万元及收益的分配。截至本报告日, 嘉兴锦贝针对上述变更事项的工商变更登记手续尚在办理中。

13.1.2. 投资设立子公司事项

基于公司战略发展目标及经营管理需要, 基于北京我爱我家房地产经纪有限公司新业务进入公司后有分不同业务体系发展扩张的专业需要, 从整体战略及长远发展考虑, 为更好地整合公司现有资源优势, 提升公司品牌价值及市场竞争力, 促进公司持续稳定发展, 推动公司战略发展目标的实现, 公司拟以自有资金 6 亿元投资设立全资子公司昆明百货大楼投资控股有限公司。截至本报告日, 昆明百货大楼投资控股有限公司已办理完成工商登记手续, 并领取了由昆明市工商行政管理局核发的营业执照。

13.1.3. 关于变更公司名称及证券简称事项

本公司 2018 年 4 月 9 日召开的第九届董事会第十四次会议审议通过了《关于变更公司名称及证券简称的议案》, 公司拟将中文名称由“昆明百货大楼(集团)股份有限公司”变更为“我爱我家控股集团股份有限公司”, 英文名称由“KUNMING SINOBRIGHT (GROUP) CO., LTD.”变更为“5I5J HOLDING GROUP CO., LTD.”; 公司证券简称相应变更为“我爱我家”, 英文名称缩写相应变更为“5I5J”。除上述变更外, 公司证券代码 000560 保持不变。

根据昆明市工商行政管理局 2018 年 3 月 28 日出具的(国)名称变核内字【2018】第 7936 号《企业名称变更核准通知书》, 公司上述中文名称变更已经国家工商总局核准, 公司拟变更的证券简称已经深圳证券交易所审核无异议。该议案尚需提交公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过, 并在中文名称变更经昆明市工商行政管理局核准登记、证券简称变更经深圳证券交易所审核通过后方

可实施。

13.1.4. 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2018 年 4 月 24 日召开的第九届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，本公司 2017 年度的利润分配及资本公积转增股本方案如下：

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2017 年度合并报表归属于母公司所有者的净利润 72,890,641.65 元，扣除提取法定盈余公积 5,287,511.49 元，当年形成未分配利润 67,603,130.16 元，报告期末累计未分配利润 793,011,044.44 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价值计价模式。该项会计政策变更后，本期公允价值变动形成的收益额为 1,797,866.72 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增加 1,348,400.04 元。截止本报告期期末，公允价值变动累计形成的收益总额为 739,080,846.63 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 554,310,634.97 元。由于该公允价值变动累计形成的收益金额较大且没有实际现金流入，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 66,254,730.12 元，累计可供分配利润为 238,700,409.47 元。

2017 年度母公司报表净利润 52,875,114.87 元，扣除提取法定盈余公积 5,287,511.49 元，当年形成未分配利润为 47,587,603.38 元，报告期末累计未分配利润为 560,029,566.15 元。本期母公司公允价值变动形成的收益额为 633,700.00 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 475,275.00 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 563,498,512.69 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 422,623,884.52 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 47,112,328.38 元，累计可供分配利润为 137,405,681.63 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 1,811,923,732 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.10 元（含税），本次合计派发现金股利 18,119,237.32 元，占合并报表本期可分配利润的 27.35%，占母公司报表本期可分配利润的 38.43%。本次派发现金股利后，公司合并报表累计可供分配利润为 220,581,172.15 元，母公司报表累计可供分配利润 119,286,444.31 元。

同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，合计转增股本 543,577,120 股，本次公积金转增股本后公司总股数变更为 2,355,500,852 股。本次转增完成后资本公积-股本溢价由 4,989,273,403.89 元减至 4,445,696,283.89 元。

上述分配预案尚需提交公司 2017 年年度股东大会审议通过。

14. 其他重要事项

14.1. 关于公司受让我爱我家 6%股权事项

太合达利、执一爱佳合计持有的北京我爱我家房地产经纪有限公司 6%的股权。其中, 受让西藏利禾所持 4%股权的转让对价为 25,200 万元, 受让太合达利所持 1%股权的转让对价为 6,300 万元, 受让执一爱佳所持 1%股权的转让对价为 6,299.98 万元。上述股权收购涉及的股权转让对价已全部支付完毕,工商变更登记手续已于 2017 年 7 月 10 日办理完成。

14.2. 关于公司发行股份及支付现金购买我爱我家 84.44%股权事项

公司于 2017 年 11 月 3 日收到经中国证券监督管理委员会 2017 年 10 月 30 日出具的《关于核准昆明百货大楼(集团)股份有限公司向刘田等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2017]1948 号)。核准公司向刘田、张晓晋、李彬、陆斌斌、徐斌、要嘉佳、赵铁路、北京茂林泰洁投资管理中心(有限合伙)、北京新中吉文投资管理中心(有限合伙)、达孜时潮投资管理有限公司、天津东银玉衡企业管理咨询中心(有限合伙)、赣州瑞德投资管理合伙企业(有限合伙)、西藏利禾投资管理有限公司、吉安太合达利投资管理有限公司及北京执一爱佳创业投资中心(有限合伙)发行股份及支付现金购买我爱我家 16 名股东合计持有的我爱我家 84.44%的股权, 合计支付对价 553,146.01 万元, 其中以发行股份的方式支付交易对价 392,357.35 万元, 以现金方式支付交易对价 160,788.66 万元。

上述我爱我家 84.44%股权于 2017 年 12 月 18 日过户至公司名下, 本次非公开发行股份购买资产的新增股份 455,170,945 股于 2017 年 12 月 29 日在深圳证券交易所上市。公司于 2018 年 2 月 5 日实施完成非公开发行股份募集配套资金事项, 本次非公开发行规模为 186,516,853 股, 募集资金总额 1,659,999,991.70 元, 扣除各项发行费用人民币 39,100,000.00 元后, 募集资金净额为人民币 1,620,899,991.70 元。截止本报告日, 公司已向上述我爱我家股东支付相应现金对价。

14.3. 关于我爱我家业绩承诺事项

业绩承诺的补偿义务人刘田、林洁、张晓晋、李彬、茂林泰洁、新中吉文、达孜时潮、陆斌斌、徐斌、太和先机承诺, 自 2017 年 1 月 1 日起, 我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元。我爱我家业绩承诺期内各年度实现的净利润数均应当以经双方认可并由昆百大聘请的合格审计机构审核并出具的专项审核报告中确认的、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润, 上述净利润指标还应扣除本次交易实

施完成后上市公司追加投资或募集配套资金用于标的公司募投项目所带来的收益及其节省的财务费用。

(1) 如果自 2017 年 1 月 1 日起,我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润分别不低于 5 亿元、11 亿元及 18 亿元,则补偿义务人无需进行补偿。

(2) 如果自 2017 年 1 月 1 日起,我爱我家截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日实现的扣除非经常性损益及募集配套资金影响后的合并报表口径下归属于母公司股东的累积净利润未达到 5 亿元、11 亿元、18 亿元,则补偿义务人需按照《业绩承诺补偿协议》约定,对本公司进行补偿。

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审核报告确认:我爱我家 2017 年度扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 50,672.10 万元,不低于 5 亿元,补偿义务人无需进行补偿。

14.4. 关于公司新增理财产品额度事项

经公司第九届董事会第七次会议及第十二次会议、公司 2018 年第二次临时股东大会表决通过,公司及下属子公司可用于进行证券及理财产品投资的自有闲置资金投资总额度为 250,000 万元,其中:50,000 万元投资额度用于进行委托理财(含银行理财产品、信托产品)、新股配售或者申购、证券回购、股票二级市场投资、债券投资及深圳证券交易所认定的其他证券投资;200,000 万元投资额度用于购买单笔投资期限不超过一年的低风险理财产品及其它风险可控类理财产品。在上述投资总额度内,资金可以循环使用。投资期限自 2018 年 3 月 31 日起至 2019 年 6 月 30 日止。

14.5. 重大经营租赁

根据与出租人签订的租赁合同,不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

年 限	2017 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	697,815,713.25
1 年至 2 年(含 2 年)	557,378,428.38
2 年至 3 年(含 3 年)	386,247,488.23
3 年以上	702,199,595.76
合 计	2,343,641,225.62

15. 母公司会计报表的主要项目附注

15.1. 应收账款

15.1.1 应收账款按种类列示

种类	期末余额		
	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	6,150,000.00	63.41			6,150,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	3,548,571.13	36.59	480,005.17	13.53	3,068,565.96
关联方组合					
组合小计	3,548,571.13	36.59	480,005.17	13.53	3,068,565.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	9,698,571.13	100.00	480,005.17	4.95	9,218,565.96

(续)

种类	期初余额				
	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	2,944,211.50	49.57			2,944,211.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	2,995,530.32	50.43	685,972.10	22.90	2,309,558.22
关联方组合					
组合小计	2,995,530.32	50.43	685,972.10	22.90	2,309,558.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	5,939,741.82	100.00	685,972.10	11.55	5,253,769.72

注：应收账款余额单项金额超过 100 万元的，确定为单项金额重大的应收账款。

15.1.2 期末单项金额重大单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	6,150,000.00			合并范围内关联方款项
合计	6,150,000.00			

15.1.3 应收账款按种类说明

15.1.3.1 应收账款按组合计提坏账准备的情况

15.1.3.1.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	2,338,264.69	65.89	116,913.24	997,113.63	33.29	49,855.68	5
一至二年							10
二至三年				1,210,306.44	40.40	242,061.29	20
三至四年	1,210,306.44	34.11	363,091.93				30
四至五年				788,110.25	26.31	394,055.13	50
五年以上							100
合计	3,548,571.13	100.00	480,005.17	2,995,530.32	100.00	685,972.10	

15.1.3.1.2 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

本公司无采用其他方法计提坏账准备的应收账款

15.1.3.1.3 应收账款金额前四名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司	关联方	6,150,000.00	-	1 年以内	63.41
云南金玉房地产开发有限公司	非关联方	1,210,306.44	363,091.93	3-4 年	12.48
昆明百货大楼（集团）珠宝经营有限公司	非关联方	952,810.39	47,640.52	1 年以内	9.82
昆明上影永华电影有限公司	非关联方	887,936.08	44,396.81	1 年以内	9.16
合计		9,201,052.91	455,129.26		94.87

15.2 其他应收款

15.2.1 其他应收款按种类列示

种类	期末余额				
	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	2,296,529,747.47	99.47			2,296,529,747.47
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	12,492,691.35	0.53	9,590,851.14	76.77	2,901,840.21
关联方组合					
组合小计	12,492,691.35	0.53	9,590,851.14	76.77	2,901,840.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,309,022,438.82	100.00	9,590,851.14	0.41	2,299,431,587.68

(续)

种类	期初余额				
	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	1,989,162,184.66	99.48			1,989,162,184.66
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	10,491,386.16	0.52	9,392,290.44	89.52	1,099,095.72
关联方组合					
组合小计	10,491,386.16	0.52	9,392,290.44	89.52	1,099,095.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,999,653,570.82	100.00	9,392,290.44	0.47	1,990,261,280.38

15.2.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
项目开发合作款及土地定金	440,978,807.00	440,978,807.00
备用金	61,500.00	89,500.00
代垫款项	498,400.27	14,783,258.13
内部往来款	1,855,550,940.47	1,534,490,044.33
其他	11,932,791.08	9,311,961.36
合计	2,309,022,438.82	1,999,653,570.82

15.2.3 其他应收款按种类说明

15.2.3.1 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	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
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	167,631,301.78			其他应收款合并范围内款项
昆明创卓商贸有限责任公司	8,705,162.37			其他应收款合并范围内款项
昆明新都会商贸有限公司	95,056,968.00			其他应收款合并范围内款项
昆明新西南商贸有限公司	71,288,698.63			其他应收款合并范围内款项
昆明星辉溢彩商贸有限公司	2,158,270.23			其他应收款合并范围内款项
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	1,963,687.91			其他应收款合并范围内款项
昆明百大集团商业管理有限公司	423,775,917.88			其他应收款合并范围内款项
西藏云百投资管理有限公司	589,116,767.00			其他应收款合并范围内款项
云南百大新百房地产有限公司	64,500,000.00			其他应收款合并范围内款项
云南百大住宅开发有限公司	175,000,000.00			其他应收款合并范围内款项
北京我爱我家房地产经纪有限公司	200,000,000.00			其他应收款合并范围内款项
西藏云禾商贸有限责任公司	3,490,000.00			其他应收款合并范围内款项
嘉兴锦贝投资合伙企业（有限合伙）	52,864,166.67			其他应收款合并范围内款项
合计	2,296,529,747.47			

15.2.3.2 其他应收款按组合计提坏账的情况

15.2.3.2.1 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额			计提比例(%)
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占比(%)		金额	占比(%)		
一年以内	2,227,045.38	17.83	111,352.28	231,427.58	2.21	11,571.37	5.00
一至二年	5,687.39	0.05	568.74	976,285.57	9.30	97,628.56	10.00
二至三年	976,285.57	7.81	195,257.11				20.00
三至四年							
四至五年				1,165.00	0.01	582.50	50
五年以上	9,283,673.01	74.31	9,283,673.01	9,282,508.01	88.48	9,282,508.01	100.00
合计	12,492,691.35	100.00	9,590,851.14	10,491,386.16	100.00	9,392,290.44	

15.2.4 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	243,024,000.00	5 年以上	10.52
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	70,831,440.00	3-4 年	3.07
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	68,587,367.00	2-3 年	2.97
盘龙区国有资产经营投资公司	非关联方	58,536,000.00	4-5 年	2.54
西藏云百投资管理有限公司	子公司	589,116,767.00	1 年以内	25.51
昆明百大集团商业管理有限公司	子公司	423,775,917.88	1 年以内	18.35
北京我爱我家房地产经纪有限公司	子公司	200,000,000.00	1 年以内	8.66
云南百大住宅开发有限公司	子公司	175,000,000.00	1 年以内	7.58
合 计		1,828,871,491.88		79.21

15.3 长期股权投资

15.3.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	954,633,640.77	5,973,173,919.80	50,143,206.64	6,877,664,353.93
对合营企业投资				
对联营企业投资	92,769,817.66		1,902,507.05	90,867,310.61
小计	1,047,403,458.43	5,973,173,919.80	52,045,713.69	6,968,531,664.54
减：长期股权投资减值准备				
合计	1,047,403,458.43	5,973,173,919.80	52,045,713.69	6,968,531,664.54

15.3.2 长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
子公司											
昆明星辉溢彩商贸有限公司	3,000,000.00									3,000,000.00	
西藏云百投资管理有限公司	50,000,000.00	50,143,206.64								100,143,206.64	
云南百大电子商务有限公司	4,000,000.00									4,000,000.00	
昆明百大新纪元大酒店有限公司	8,185,789.00									8,185,789.00	
昆明野鸭湖旅游服务有限公司	3,524,360.00	13,570,811.87								17,095,171.87	
昆明百大酒店管理有限公司	900,000.00									900,000.00	

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
昆明百大房地产经纪有限公司	1,000,000.00									1,000,000.00	
昆明百货大楼商业有限公司	27,465,360.25									27,465,360.25	
昆明百大集团商业管理有限公司	1,341,617.56									1,341,617.56	
昆明创卓商贸有限责任公司	919,958.27									919,958.27	
昆明新西南商贸有限公司	347,272,961.33									347,272,961.33	
昆明新都会商贸有限公司	333,204,316.11									333,204,316.11	
昆明百货大楼（集团）超市有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
昆明百货大楼家有宝贝商贸有限公司	6,396,571.71									6,396,571.71	
昆明百货大楼（集团）家电有限公司	21,969,032.36									21,969,032.36	
云南百大房地产有限公司	55,310,467.54									55,310,467.54	
昆明百大房地产开发经营有限责任公司	30,000,000.00									30,000,000.00	
西藏云禾商贸有限责任公司	50,143,206.64		50,143,206.64								
北京我爱我家房地产经纪有限公司		5,909,459,901.29								5,909,459,901.29	
小计	954,633,640.77	5,973,173,919.80	50,143,206.64							6,877,664,353.93	
联营企业											
昆明吴井房地产开发有限公司	92,769,817.66			-1,595,983.02		-306,524.03				90,867,310.61	
小计	92,769,817.66			-1,595,983.02		-306,524.03				90,867,310.61	
合计	1,047,403,458.43	5,973,173,919.80	50,143,206.64	-1,595,983.02		-306,524.03				6,968,531,664.54	

15.4 营业收入、营业成本**15.4.1 营业收入、营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	115,833,520.69	59,242,737.49
其他业务收入	41,956,818.03	2,143,927.82
营业收入合计	157,790,338.72	61,386,665.31
主营业务成本	40,291,818.65	288,900.63
其他业务成本		
营业成本合计	40,291,818.65	288,900.63

15.4.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业服务				
旅游服务				
商业租赁及服务	71,559,554.39	322,883.71	59,242,737.49	288,900.63
商品销售	44,273,966.30	39,968,934.94		
房地产				
合 计	115,833,520.69	40,291,818.65	59,242,737.49	288,900.63

15.4.3 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业服务				
旅游服务				
商业租赁及服务	71,559,554.39	322,883.71	59,242,737.49	288,900.63
商品销售	44,273,966.30	39,968,934.94		
房地产				
合 计	115,833,520.69	40,291,818.65	59,242,737.49	288,900.63

15.4.4 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
云南地区	115,833,520.69	40,291,818.65	59,242,737.49	288,900.63
北京地区				
江苏地区				
合 计	115,833,520.69	40,291,818.65	59,242,737.49	288,900.63

15.4.5 公司前五名客户的营业收入

客户名称	营业收入	比例(%)
昆明上影永华电影有限公司	2,107,921.14	1.34
昆明热风贸易有限责任公司	2,197,973.72	1.39
昆明百货大楼（集团）珠宝经营有限公司	2,561,577.30	1.62
个人客户	2,581,979.40	1.64
迅销（中国）商贸有限公司	6,821,833.66	4.32
合 计	16,271,285.22	10.31

15.5 投资收益

15.5.1 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		21,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,595,983.02	-5,757,710.55
处置长期股权投资产生的投资收益		-4,880,967.28
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		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
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	10,432,822.96	
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	16,498,107.21	15,277,396.22
合 计	25,334,947.15	26,138,718.39

16. 补充资料

16.1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额
非流动资产处置损益	6,566,186.57

项 目	金 额
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,493,856.36
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	26,563,705.09
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-26,146,624.26
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,797,866.72
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,136,801.42
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
小计	7,138,189.06
减：所得税影响额	-7,181,090.36
少数股东权益影响额（税后）	338,128.43
合计	13,981,150.99

17. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.92%	0.0623	0.0623
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	1.55%	0.0503	0.0503

此页无正文

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

公司负责人：

主管会计工作负责人：

财务负责人：



二〇一八年四月二十四日