

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度
备考合并财务报表及专项审计报告

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度
备考合并财务报表及专项审计报告

	页码
审计报告	1-3
截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度财务报表	
备考合并资产负债表	1-2
备考合并利润表	3
备考财务报表附注	4-169
补充资料	1-2

审计报告

普华永道中天特审字(2019)第 3107 号
(第一页, 共三页)

武汉中商集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了武汉中商集团股份有限公司(以下简称“武汉中商”)的备考合并财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日的备考合并资产负债表,2018 年度和截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的备考合并财务报表在所有重大方面按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

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“注册会计师对备考合并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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于武汉中商,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 编制基础及使用限制

我们提醒备考合并财务报表使用者关注备考合并财务报表附注三关于编制基础的说明。武汉中商管理层编制备考合并财务报表是为了遵循中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)的相关规定,因此,备考合并财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅向武汉中商全体股东出具,供其向中国证监会和深圳证券交易所(以下简称“深交所”)报送材料之用,不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负责或承担责任。未经我们书面同意,本报告不得提供给除中国证监会和深交所以外的任何其他方。本段内容不影响已发表的审计意见。

普华永道中天特审字(2019)第 3107 号
(第二页, 共三页)

四、 管理层和治理层对备考合并财务报表的责任

武汉中商管理层负责按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考合并财务报表, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使备考合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考合并财务报表时, 管理层负责评估武汉中商的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算武汉中商、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督武汉中商的财务报告过程。

五、 注册会计师对备考合并财务报表审计的责任

我们的目标是对备考合并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备考合并财务报表使用者依据备考合并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备考合并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, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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。

普华永道中天特审字(2019)第 3107 号
(第三页, 共三页)

(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, 就可能导致对武汉中商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备考合并财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致武汉中商不能持续经营。

(五) 评价备考合并财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容。

(六) 就武汉中商中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对备考合并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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·上海市
2019 年 11 月 11 日

注册会计师


罗 占 恩



注册会计师


毕 玮 多





武汉中商集团股份有限公司
2019年9月30日及2018年12月31日备考合并资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	3,704,940,605.14	4,997,064,524.67
交易性金融资产	六(2)	1,493,079,964.02	-
应收账款	六(3)	372,314,112.29	281,084,554.39
预付款项	六(4)	891,156,480.10	1,035,477,170.61
其他应收款	六(5)	265,544,862.12	297,746,402.37
存货	六(6)	200,658,561.07	192,101,782.44
一年内到期的非流动资产	六(9)	10,378,603.00	-
其他流动资产	六(7)	167,492,039.31	761,121,244.28
流动资产合计		7,105,565,227.05	7,564,595,678.76
非流动资产			
可供出售金融资产	六(8)	-	82,589,300.00
长期应收款	六(9)	270,602,196.72	260,000,000.00
长期股权投资	六(10)	730,799,453.79	11,381,263.90
其他非流动金融资产	六(11)	85,525,400.00	-
投资性房地产	六(12)	14,557,676,567.59	13,116,681,849.58
固定资产	六(13)	1,416,963,002.27	1,461,353,725.21
在建工程	六(14)	2,098,188,800.77	807,928,767.38
无形资产	六(15)	612,545,874.81	1,247,510,973.46
商誉	六(16)	11,665,000.00	11,665,000.00
长期待摊费用	六(17)	1,818,316,067.66	1,784,574,820.96
递延所得税资产	六(18)	1,303,457,775.41	1,305,513,540.39
其他非流动资产	六(19)	3,694,011,001.72	4,263,651,659.06
非流动资产合计		26,599,751,140.74	24,352,850,899.94
资产总计		33,705,316,367.79	31,917,446,578.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

郝建

主管会计工作的负责人:

刘明

会计机构负责人:

文超



武汉中商集团股份有限公司

2019年9月30日及2018年12月31日备考合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年9月30日	2018年12月31日
流动负债			
短期借款	六(21)	30,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	六(22)	464,119,360.72	592,305,950.33
预收款项	六(23)	1,857,615,972.39	1,861,186,777.03
应付职工薪酬	六(24)	236,629,618.20	441,904,950.62
应交税费	六(25)	560,631,395.67	689,059,408.86
其他应付款	六(26)	3,885,473,542.50	3,577,278,858.81
一年内到期的非流动负债	六(27)	491,034,417.80	558,588,861.38
其他流动负债	六(28)	14,662,844.49	16,069,630.26
流动负债合计		7,540,167,151.77	7,806,394,437.29
非流动负债			
长期借款	六(29)	2,687,790,000.00	2,345,895,247.74
长期应付款	六(30)	5,458,544,706.07	5,538,458,634.67
预计负债	六(31)	18,480,000.00	15,000,000.00
递延所得税负债	六(18)	2,294,917,999.67	2,154,637,635.27
非流动负债合计		10,459,732,705.74	10,053,991,517.68
负债合计		17,999,899,857.51	17,860,385,954.97
股东权益			
归属于母公司股东权益合计		14,750,258,842.12	13,100,984,544.56
少数股东权益		955,157,668.16	956,076,079.17
股东权益合计		15,705,416,510.28	14,057,060,623.73
负债和股东权益总计		33,705,316,367.79	31,917,446,578.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
一、营业收入	六(32)	8,921,586,388.92	11,835,397,029.80
减: 营业成本	六(32)、六(38)	5,158,783,672.33	7,185,735,272.44
税金及附加	六(33)	140,546,384.91	154,610,386.35
销售费用	六(34)、六(38)	945,091,867.10	1,218,448,097.70
管理费用	六(35)、六(38)	331,868,393.17	528,117,488.64
研发费用	六(36)、六(38)	54,216,599.63	83,899,441.63
财务费用	六(37)	87,689,154.51	120,458,846.85
其中: 利息费用	六(37)	114,804,427.01	134,379,907.32
利息收入	六(37)	(56,986,574.37)	(56,405,147.17)
加: 其他收益	六(41)	12,857,882.93	12,184,379.95
投资收益	六(42)	786,979,100.46	59,021,727.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(20,483,415.13)	(632,436.38)
公允价值变动收益	六(39)	98,315,566.65	145,599,150.77
信用减值损失	六(44)	5,503,790.04	-
资产减值损失	六(43)	(1,886,786.35)	(19,857,058.77)
资产处置收益	六(40)	131,030.83	59,156,916.35
二、营业利润		3,105,290,901.83	2,800,232,611.93
加: 营业外收入	六(45)	10,317,179.11	24,741,259.86
减: 营业外支出	六(46)	11,868,083.88	61,993,938.16
三、利润总额		3,103,739,997.06	2,762,979,933.63
减: 所得税费用	六(47)	647,957,203.35	709,000,679.50
四、净利润		2,455,782,793.71	2,053,979,254.13
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		95,988.45	(5,912,150.86)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,455,782,793.71	2,053,979,254.13
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		2,399,876,197.55	1,994,944,538.70
少数股东损益		55,906,596.16	59,034,715.43
五、其他综合收益		-	2,907,300.00
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	2,907,300.00
将重分类进损益的其他综合收益		-	2,907,300.00
可供出售金融资产公允价值变动损益		-	2,907,300.00
六、综合收益总额		2,455,782,793.71	2,056,886,554.13
归属于母公司股东的综合收益		2,399,876,197.55	1,997,851,838.70
归属于少数股东的综合收益总额		55,906,596.16	59,034,715.43
七、每股收益			
基本每股收益	六(48)	0.40	0.36
稀释每股收益	六(48)	0.40	0.36

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 拟实施的发行股份购买资产方案

根据武汉中商集团股份有限公司(以下简称“武汉中商”或“本公司”)于 2019 年 1 月 23 日召开的第二次临时董事会审议通过的《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》以及本公司于 2019 年 1 月 23 日与北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(以下简称“居然新零售”)全体股东签署的《发行股份购买资产协议》, 本公司拟以非公开发行股份的方式向居然新零售全体股东购买其合计持有的居然新零售 100%股份。

本次发行股份定价基准日为本公司 2019 年第二次临时董事会会议决议公告日, 本次发行股票价格为 6.18 元/股, 该价格不低于定价基准日前 60 个交易日上市公司股票均价的 90%。经开元资产评估有限公司评估, 居然新零售 100%股份于 2018 年 12 月 31 日的评估值, 扣除居然新零售 2019 年 1 月 30 日股东会决议向全体股东分配股利人民币 709,550,100.00 元的影响后的金额为人民币 3,567,401.00 万元。根据本公司于 2019 年 6 月 1 日与居然新零售全体股东签署的《发行股份购买资产协议之补充协议》, 经各方协商一致, 居然新零售 100%股份的交易价格为人民币 3,565,000.00 万元。按照本次发行价格 6.18 元/股计算, 本公司应当向居然新零售全体股东发行 5,768,608,403 股股份以购买居然新零售 100%的股份。

本公司于 2019 年 6 月 1 日与居然新零售股东汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下简称“居然控股”)和霍尔果斯慧鑫达建材有限公司(以下简称“慧鑫达建材”)签署了《盈利预测补偿协议》, 补偿期限为本次交易实施完毕日当年及之后连续两个会计年度。若本次交易于 2019 年度内实施完毕, 则补偿期限为 2019 年度、2020 年度及 2021 年度, 若本次交易未能于 2019 年度内实施完毕, 则补偿期限顺延为 2020 年度、2021 年度和 2022 年度。居然新零售上述股东承诺居然新零售上述年度(以下简称“承诺年度”)的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润(以下简称“承诺口径净利润”), 若居然新零售截至某一承诺年度期末的累积承诺口径净利润低于截至当年度末累积承诺的金额, 则居然新零售上述股东将根据协议约定, 以其持有的本公司股份或现金对本公司进行补偿(以下简称“居然新零售业绩承诺”)。

定价基准日至发行日期间, 若本公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为, 本次发行价格将根据中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)及深圳证券交易所(以下简称“深交所”)的相关规定进行相应调整, 发行股数也随之进行调整。

本次交易完成后, 控股股东将变更为居然控股, 持有上市公司 42.68%的股份, 上市公司实际控制人将变更为汪林朋。

上述拟实施的发行股份购买居然新零售股权的交易称为“本次重组”。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 拟实施的发行股份购买资产方案(续)

本公司及子公司(以下合称“经扩大集团”)及拟发行股份所购入资产以下合称为“经扩大集团”。

二 本次重组的交易各方基本情况

(1) 本公司基本情况

本公司的前身武汉市中南商业大楼是经武汉市商业局批准, 于 1984 年 9 月成立的国有企业。

1989 年 12 月 31 日, 经武汉市经济体制改革委员会武体改[1989]78 号文批准, 武汉市中南商业大楼进行股份制改造, 在武汉市中南商业大楼的基础上于 1990 年 4 月 25 日组建设立武汉中南商业(集团)股份有限公司, 领取了武汉市工商行政管理局于公司成立日颁发的 420100000087270 号企业法人营业执照。

1993 年 12 月 29 日, 国家体改委以体改生[1993]238 号文确认本公司为规范化股份制试点企业。1997 年 2 月 19 日, 经武汉市经济体制改革委员会武体改[1996]21 号文批准, 本公司更名为武汉中商集团股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)363 号文及深圳证券交易所深证发(1997)269 号文审核批准, 本公司社会公众股于 1997 年 7 月 11 日在深圳证券交易所挂牌交易。

2006 年 4 月 3 日, 本公司完成股权分置改革, 原非流通股股东的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日, 本公司股份总额为 251,221,698 股。其中, 有限售条件的流通股股数为 128,000 股, 占本公司总股本的 0.05%; 无限售条件的流通股股数为 251,093,698 股, 占本公司总股本的 99.95%。于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 251,221,698 元, 实收资本为人民币 251,221,698 元。

本公司注册地为武汉市武昌区中南路 9 号。本次交易完成前, 本公司的母公司为武汉商联(集团)股份有限公司, 最终控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 本次重组的交易各方基本情况(续)

(1) 本公司基本情况(续)

本公司从事零售业务, 同时涉足商业物业开发、电商服务等产业。主营业态包括现代百货、购物中心、超市等。本公司经营范围: 百货、日用杂品销售; 超级市场零售; 物流配送、仓储服务(不含易燃易爆物品); 健身、摄影、复印、干洗服务; 字画装裱; 房地产开发经营; 房屋出租; 物业管理; 汽车货运; 货物进出口、技术进出口、代理进出口业务(不含国家禁止或限制进出口的货物或技术)。法律、法规禁止的, 不得经营; 须经审批的, 在批准后方可经营; 法律、法规未规定审批的, 企业可自行开展经营活动。(以上经营范围中需专项审批的, 仅供持有许可证的分支机构使用。)

(2) 居然新零售基本情况

居然新零售是由居然控股发起设立的有限公司。居然新零售于 2015 年 4 月 30 日取得了由北京市工商行政管理局核发的注册号为 11000019037380 号企业法人营业执照(“三证合一”后统一社会信用代码为 91110000339841458X)。居然新零售的注册地为中华人民共和国北京市东城区东直门南大街甲 3 号 16 层 1601, 法定代表人为汪林朋。

- (a) 2016 年 12 月 22 日, 居然新零售唯一股东居然控股做出股东决定, 同意居然控股将其持有的居然新零售人民币 1,000 万元出资(占注册资本 10.00%)转让给汪林朋。居然控股与汪林朋签署了股权转让协议, 并共同签署了新的公司章程。2016 年 12 月 22 日, 居然新零售就上述股权变更于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后, 居然新零售的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	股权比例(%)
1	居然控股	9,000.00	90.00
2	汪林朋	1,000.00	10.00
合计		10,000.00	100.00

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 本次重组的交易各方基本情况(续)

(2) 居然新零售基本情况(续)

- (b) 2018 年 1 月 2 日, 居然新零售召开第 3 届第 2 次股东会会议, 同意居然控股将其持有的居然新零售人民币 1,700.00 万元出资(占注册资本 17.00%)和人民币 1,700.00 万元出资(占注册资本 17.00%)分别转让给居然之家慧达装饰服务有限公司(以下简称“慧达装饰”)和慧鑫达建材; 汪林朋将其持有的居然新零售人民币 450 万元出资(占注册资本 4.50%)转让给霍尔果斯居然之家兴达建材工作室(以下简称“兴达建材”)。居然控股与慧达装饰、慧鑫达建材, 汪林朋与兴达建材分别签署了股权转让协议。2018 年 1 月 5 日, 居然控股、汪林朋、慧达装饰、慧鑫达建材和兴达建材共同签署了新的公司章程。2018 年 1 月 5 日, 居然新零售就上述股权变更于北京市工商行政管理局东城分局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后, 居然新零售的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	股权比例(%)
1	居然控股	5,600.00	56.00
2	慧达装饰	1,700.00	17.00
3	慧鑫达建材	1,700.00	17.00
4	汪林朋	550.00	5.50
5	兴达建材	450.00	4.50
合计		10,000.00	100.00

- (c) 2018 年 3 月 8 日, 居然新零售召开 2018 年第二次临时股东会, 同意居然新零售注册资本由人民币 10,000.00 万元增加至人民币 12,755.10 万元, 新增注册资本由阿里巴巴(中国)网络技术有限公司(“阿里巴巴”)等 21 名投资者认购。认购金额为人民币 785,204.08 万元, 计入实收资本为人民币 2,755.102 万元, 资本公积为人民币 782,448.98 万元。

同时, 居然新零售该次股东会同意慧达装饰、慧鑫达建材和兴达建材分别向阿里巴巴等 21 名投资者转让股权。

各方就上述股权转让及增资分别签署了协议。

2018 年 3 月 8 日, 居然控股、汪林朋、慧鑫达建材、兴达建材、阿里巴巴、杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“瀚云新领”)、上海云锋五新投资中心(有限合伙)(以下简称“云峰五新”)、泰康人寿保险有限责任公司(以下简称“泰康人寿”)、天津睿通投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“睿通投资”)等 25 名股东共同签署了新的公司章程。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 本次重组的交易各方基本情况(续)

(2) 居然新零售基本情况(续)

2018 年 3 月 22 日, 居然新零售就上述增资和股权变更于北京市工商行政管理局东城分局完成了工商变更手续。上述增资和股权变更完成后, 居然新零售的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	股权比例(%)
1	居然控股	5,600.00	43.90
2	慧鑫达建材	1,690.82	13.26
3	汪林朋	550.00	4.31
4	兴达建材	322.45	2.53
5	阿里巴巴	1,275.51	10.00
6	瀚云新领	637.76	5.00
7	云锋五新	637.75	5.00
8	泰康人寿	510.20	4.00
9	睿通投资	510.20	4.00
10	其他 16 位股东	1,020.41	8.00
合计		12,755.10	100.00

- (d) 2019 年 1 月 21 日, 兴达建材与汪林朋签署了股权转让协议, 约定兴达建材将其持有的居然新零售 322.45 万元出资 (占注册资本 2.53%) 转让给汪林朋。

2019 年 1 月 21 日, 青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司信中利少海汇 (以下简称“信中利少海汇”) 与青岛信中利海丝文化投资中心 (有限合伙) (以下简称“信中利海丝”) 签署了股权转让协议, 约定信中利少海汇将其持有的居然新零售 35.09 万元出资 (占注册资本 0.28%) 转让给信中利海丝。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 本次重组的交易各方基本情况(续)

(2) 居然新零售基本情况(续)

- (d) 2019 年 5 月 5 日, 居然新零售就上述股权转让于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后, 居然新零售的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	股权比例(%)
1	居然控股	5,600.00	43.90
2	慧鑫达建材	1,690.82	13.26
3	汪林朋	872.45	6.84
4	阿里巴巴	1,275.51	10.00
5	瀚云新领	637.76	5.00
6	云锋五新	637.75	5.00
7	泰康人寿	510.20	4.00
8	睿通投资	510.20	4.00
9	其他 16 位股东	1,020.41	8.00
	合计	12,755.10	100.00

- (e) 2019 年 4 月 12 日, 工银投资与居然控股签署了股权转让协议, 约定工银投资将其持有的居然新零售 70.17 万元出资(占注册资本 0.55%)转让给居然控股。

2019 年 5 月 27 日, 居然新零售就上述股权转让于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后, 居然新零售的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	股权比例(%)
1	居然控股	5670.17	44.45
2	慧鑫达建材	1690.82	13.26
3	汪林朋	872.45	6.84
4	阿里巴巴	1275.51	10.00
5	瀚云新领	637.76	5.00
6	云锋五新	637.75	5.00
7	泰康人寿	510.20	4.00
8	睿通投资	510.20	4.00
9	其他 16 位股东	950.24	7.45
	合计	12,755.10	100.00

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 本次重组的交易各方基本情况(续)

(2) 居然新零售基本情况(续)

居然新零售的控股股东为居然控股，实际控制人为汪林朋。

居然新零售主要经营装饰设计；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售家具、建筑材料、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品；道路货运代理；房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务；投资咨询。

三 备考合并财务报表的编制基础

按照中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组(2018年修订)》(以下简称“格式准则第26号”)的要求，本公司为如附注一中所述的发行股份购买资产交易向中国证监会及深交所进行申报之特殊目的编制本备考合并财务报表。

(1) 备考合并财务报表的编制基础

本备考合并财务报表系假设附注一中所述的本次重组已于2018年1月1日完成，并依据本次重组完成后的股权架构，以经董事会审批的本公司截至2019年9月30日止9个月期间及经审计的2018年度合并财务报表和居然新零售经审计的截至2019年9月30日止9个月期间及2018年度合并财务报表为基础，按照下述主要假设和附注四所述的主要会计政策和会计估计以及按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》相关的披露要求编制。

根据附注一所述，本次收购前后本公司的实际控制人将发生改变，因此，本次收购构成反向收购。在本备考合并财务报表中，法律上的被收购方居然新零售为会计上的收购方，其资产、负债以合并前的账面价值进行确认和计量；法律上的收购方武汉中商为会计上的被收购方，其资产、负债以购买日的公允价值进行确认和计量。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 备考合并财务报表的编制基础(续)

(1) 备考合并财务报表的编制基础(续)

备考合并财务报表中采用的主要假设包括:

- (a) 假设于 2018 年 1 月 1 日, 经扩大集团已完成本次重组拟发行的股份 5,768,608,403 股, 每股面值为人民币 1 元。经扩大集团总股份数于 2018 年 1 月 1 日由原 251,221,698 股变更为 6,019,830,101 股, 总股本由原人民币 251,221,698 元变更为人民币 6,019,830,101 元。由于经扩大集团在本次重组交易发生时保留资产和负债构成业务, 依据《企业会计准则第 20 号-企业合并》及财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)的规定, 经扩大集团在编制本备考合并财务报表时按照反向购买的处理方法, 根据居然新零售的公允价值并假设居然新零售向经扩大集团发行股份以确定企业合并成本, 企业合并成本与取得的本公司可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉或是计入当期损益。本次重组的合并成本为人民币 1,552,550,093.64 元, 基于开元资产评估有限公司出具的评估报告, 武汉中商于 2018 年 12 月 31 日归属于母公司股东的可辨认净资产公允价值为人民币 1,881,235,943.92 元, 两者差异人民币 328,685,850.28 元计入 2018 年 1 月 1 日的年初未分配利润。
- (b) 本备考合并财务报表中, 除了非同一控制下企业合并中可辨认净资产的公允价值增加而需确认的递延所得税负债外, 未考虑本次重组中可能产生的交易成本、中介费用、流转税及其他税项。
- (c) 本备考合并财务报表中, 假设居然新零售业绩承诺所确认的衍生金融工具的公允价值为零。
- (d) 在编制本备考合并财务报表时, 经扩大集团内各公司统一采用会计上的收购方居然新零售的会计政策。本公司之子公司武汉中商超市连锁有限公司、武汉中商徐东平价广场有限公司代理销售商品按照已收或应收对价总额确认营业收入。居然新零售代理销售商品按照已收或应收对价金额减去应支付给委托方的金额确认营业收入。本备考合并财务报表按照居然新零售的收入确认政策编制, 使上述两家公司截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度的营业收入及营业成本的合计金额同时分别调减人民币 438,423,105.49 元及人民币 625,396,296.75 元。
- (e) 本备考合并财务报表将股东权益作为整体体现, 不体现本公司向居然新零售股东非公开发行股份所引起的股东权益中具体内容的增减变动和相关账务处理。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 备考合并财务报表的编制基础(续)

(1) 备考合并财务报表的编制基础(续)

备考合并财务报表中采用的主要假设包括(续):

- (f) 本备考合并财务报表以持续经营为基础编制。基于编制本备考合并财务报表的特定目的，本备考合并财务报表仅列示本财务报表期间经扩大集团的备考合并财务状况和备考合并经营成果。本公司管理层认为，相关期间的备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表对作为特定用途的本备考合并财务报表的使用者无重大实质意义，故本备考合并财务报表并未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表。本备考合并财务报表未列示比较数据，亦未列示本公司财务报表及其相关附注。

(2) 固有限制

除上述附注三(1)中所述的调整外，本备考合并财务报表未考虑其他与本次重组可能相关的事项的影响。本备考合并财务报表系根据假设备考合并财务报表附注一所述的本次重组已于 2018 年 1 月 1 日完成而形成的架构编制，其编制基础具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实反映如果本次重组已于 2018 年 1 月 1 日完成的情况下经扩大集团于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日的合并财务状况、截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度的合并经营成果。

由于备考财务报表中确定商誉的基准日与实际重组完成日不一致，因此本备考合并财务报表中的商誉将会与重组完成后本公司合并报表中实际确认的商誉存在差异。如果本次重组于 2019 年实际完成时形成负商誉，将计入上市公司 2019 年度的合并利润表。

本备考合并财务报表由本公司董事会于 2019 年 11 月 11 日批准报出。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计

经扩大集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在金融工具(附注四(6))、存货的计价方法(附注四(7))、固定资产折旧(附注四(10))、无形资产摊销(附注四(13))和长期待摊费用(附注四(14))、开发支出资本化的判断标准(附注四(13))、投资性房地产的计量模式(附注四(9))、收入的确认时点(附注四(19))等。

经扩大集团在确定重要的会计政策时所运用的重要判断详见附注四(25)。

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。经扩大集团内各子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

(3) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量, 如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(3) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

非同一控制下的企业合并，以发行权益性证券交换股权的方式进行的，通常发行权益性证券的一方为收购方。但某些企业合并中，发行权益性证券的一方因其生产经营决策在合并后被参与合并的另一方所控制的，发行权益性证券的一方虽然为法律上的母公司，但其为会计上的被收购方，该类企业合并通常称为“反向购买”。

(4) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及经扩大集团全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 合并财务报表的编制方法(续)

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

经扩大集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以经扩大集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从经扩大集团的角度对该交易予以调整。

(5) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当经扩大集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团执行的金融工具政策：

(a1) 金融资产

(i) 分类和计量

经扩大集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

经扩大集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

经扩大集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。经扩大集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和长期应收款等。经扩大集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团执行的金融工具政策(续):

(a1) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

经扩大集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益:

经扩大集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

权益工具

经扩大集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间, 经扩大集团执行的金融工具政策(续):

(a1) 金融资产(续)

(ii) 减值

经扩大集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

经扩大集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

于每个资产负债表日, 经扩大集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 经扩大集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 经扩大集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 经扩大集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 经扩大集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

经扩大集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 经扩大集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 经扩大集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团执行的金融工具政策(续)：

(a1) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

对于划分为组合的应收账款，经扩大集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，经扩大集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

经扩大集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且经扩大集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然经扩大集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团执行的金融工具政策(续)：

(a2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

经扩大集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款及长期应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，经扩大集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(a3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，经扩大集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(b) 2018 年度，经扩大集团执行的金融工具政策：

(b1) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于经扩大集团对金融资产的持有意图和持有能力。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于经扩大集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。应收账款的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(b) 2018 年度, 经扩大集团执行的金融工具政策(续):

(b1) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 经扩大集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据, 是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响, 且经扩大集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。经扩大集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查, 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的, 则表明其发生减值; 若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的, 经扩大集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。经扩大集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时, 按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额, 计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时, 原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资, 在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资, 期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时, 将其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。已发生的减值损失以后期间不再转回。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(b) 2018 年度, 经扩大集团执行的金融工具政策(续):

(b1) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认: (1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止; (2)该金融资产已转移, 且经扩大集团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; 或者(3)该金融资产已转移, 虽然经扩大集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

(b2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。经扩大集团的金融负债主要为其他金融负债, 包括应付款项及借款等。

应付款项包括应付账款及其他应付款等, 以公允价值进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(b) 2018 年度，经扩大集团执行的金融工具政策(续):

(b3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，经扩大集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(c) 2018 年度，经扩大集团应收款项坏账计提方法如下:

(c1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明经扩大集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过人民币 10,000,000.00 元的应收账款和其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(c) 2018 年度，经扩大集团应收款项坏账计提方法如下(续)

(c2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

- | | |
|------|--|
| 组合 1 | 包括应收第三方支付机构的款项，应收关联方和应收政府款项，经扩大集团考虑到历史损失经验及预计未来可收回性，按余额百分比法计提坏账，其中对经扩大集团内部子公司的应收款项不计提坏账； |
| 组合 2 | 包括正常回款期内、有足够的抵押/担保物或其他证明其可收回性证据的款项。根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按余额百分比法计提坏账； |
| 组合 3 | 除单项计提及组合 1、2 以外的应收款项，根据以前年度该类应收款项的损失率，结合现有情况确定本期各账龄组计提坏账准备的比例，按账龄分析法计提坏账； |

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

- | | |
|------|--------|
| 组合 1 | 余额百分比法 |
| 组合 2 | 余额百分比法 |
| 组合 3 | 账龄分析法 |

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融工具(续)

(c) 2018 年度经扩大集团应收款项坏账计提方法如下(续)

(c2) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	5.00%	5.00%
一到二年	10.00%	10.00%
二到三年	20.00%	20.00%
三到四年	50.00%	50.00%
四到五年	80.00%	80.00%
五年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
组合 1	0.50%	0.50%
组合 2	5.00%	5.00%

(c3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明经扩大集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(7) 存货

(a) 分类

经扩大集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、在途物资等。按成本与可变现净值孰低计量。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 存货(续)

(b) 发出存货的计价方法

存货取得时按实际成本计价。存货发出时按加权平均法结转成本。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 经扩大集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

(8) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；经扩大集团对合营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为经扩大集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定(续)

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，经扩大集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但经扩大集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照经扩大集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。经扩大集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于经扩大集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。经扩大集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制是指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。

重大影响是指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。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(15))。

(9) 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。经扩大集团投资性房地产包括已出租的建筑物和正在建造中将用于出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

经扩大集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备
等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入经扩大集团、且其成本能够可靠
计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。土
地及建筑物价值难以在建筑物与土地使用权之间进行合理分配的，应当全部
作为固定资产核算。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入经扩大集团
且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确
认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用
寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备
后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20~40 年	0.00%~5.00%	2.38%~5.00%
运输设备	5~14 年	0.00%~5.00%	6.79%~20.00%
办公、电子、电器设备	5~14 年	0.00%~5.00%	6.79%~20.00%
专用设备	3~10 年	0.00%~3.00%	9.70%~33.33%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复
核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额 (附注四(15))。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 固定资产(续)

(d) 融资租入固定资产的认定依据和计量方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用(附注四(22)(b))。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的，租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧；否则，租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(e) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(11) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(15))。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 借款费用

经扩大集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件和租赁合同权益等。土地使用权和软件以成本计量。非同一控制企业合并取得的子公司依据已签署的合同享有的未来权益，于收购日按照公允价值确认。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 20 至 50 年平均摊销。

(b) 软件

软件按照 3 至 15 年的预计使用年限平均摊销。

(c) 租赁合同权益

租赁合同权益由非同一控制企业合并取得，经扩大集团取得的租赁合同的租金水平低于购买日相关资产的市场租金水平，因此经扩大集团确认为租赁合同权益，并于购买日至合同终止日期间平均摊销。

(d) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(e) 研究与开发

内部研究开发项目支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，被分为研究阶段支出和开发阶段支出。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 无形资产(续)

(e) 研究与开发(续)

为研究软件而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；正式投入运营使用之前，针对该软件最终应用的相关设计、测试阶段的支出为开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- 软件的开发已经技术团队进行充分论证；
- 管理层已批准软件开发的预算；
- 前期市场调研的研究分析说明软件未来具有市场推广能力；
- 有足够的技术和资金支持，以进行软件的开发活动及后续的大规模生产；以及软件开发的支出能够可靠地归集。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。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，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(f) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(15))。

(14) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。经营租入固定资产改良的摊销年限为 10 年。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、长期待摊费用及对子公司、合营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(16) 职工薪酬

职工薪酬是经扩大集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。经扩大集团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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

经扩大集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是经扩大集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，经扩大集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

经扩大集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。经扩大集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。经扩大集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(e) 辞退福利

经扩大集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在经扩大集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(17) 利润分配

利润分配于股东大会批准的当期，确认为负债。

(18) 预计负债

当与或有事项相关的义务是经扩大集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，确认为预计负债。

四 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 预计负债(续)

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(19) 收入确认

收入的金额按照经扩大集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入经扩大集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 租赁及其管理

(i) 自有/租赁商场的租赁收入

系经扩大集团为签约入驻自有/租赁商场的商户提供展位租赁而取得的收入，按有关合同或协议约定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在合同期限内按照直线法确认收入(附注四(22))。

(ii) 自有/租赁商场的管理收入

系经扩大集团为签约入驻自有/租赁商场的商户提供管理服务而取得的收入，于服务发生时点确认相关收入。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 收入确认(续)

(b) 加盟管理

(i) 商业咨询费及招商服务收入

系经扩大集团按照有关合同或协议约定，于服务完成时确认相应向加盟商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。

(ii) 权益金类收入

权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而向经扩大集团支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托经扩大集团对加盟店进行管理和指导而向经扩大集团支付的费用。权益金和委托管理费一般按每年经营成果的一定比例收取，部分权益金按照固定金额收取，且加盟合同中一般约定了保底金额。

(c) 商品销售

(i) 经销收入

系经扩大集团超市、百货和家居建材产品的销售而取得的收入。经扩大集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(ii) 代理销售收入

系经扩大集团为委托方提供代理销售所收取的收入，按照已收及应收对价总金额减去应支付给委托方的金额后的净额确认收入。

(iii) 联合营销收入

系经扩大集团与品牌厂家及商户开展联合营销活动，提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。经扩大集团在相关服务已提供，服务费用金额得到品牌厂家或商户确认时，按双方确认的金额确认收入。

(d) 装修及设计收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。经扩大集团按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 政府补助

政府补助为经扩大集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在经扩大集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

与资产相关的政府补助，是指经扩大集团取得的、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。

与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。对于其他与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

经扩大集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

(21) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非经扩大集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对经扩大集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 经扩大集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(22) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法计入当期损益。

(b) 融资租赁—承租人

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 租赁(续)

(c) 融资租赁—出租人

以最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益应当在租赁期内各个期间按照实际利率法摊销。最低租赁收款额扣除未实现融资收益后的余额作为长期应收款列示。

(23) 分部信息

经扩大集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指经扩大集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)经扩大集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)经扩大集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(24) 公允价值计量

经扩大集团于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产、可供出售金融资产和交易性金融资产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。经扩大集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，经扩大集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场是经扩大集团在计量日能够进入的交易市场。经扩大集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，经扩大集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，经扩大集团采用估值技术确定其公允价值。

四 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 公允价值计量(续)

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

经扩大集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，经扩大集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断

经扩大集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 采用会计政策的关键判断

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 金融资产的分类

经扩大集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

经扩大集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

经扩大集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(a) 采用会计政策的关键判断(续)

(ii) 信用风险显著增加的判断

经扩大集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

经扩大集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

(b) 重要会计估计及其关键假设

(i) 投资性房地产公允价值的估计

经扩大集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估涉及重大的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。经扩大集团对已竣工投资性房地产采用收益法或成本法进行估值，估值时涉及的输入值通常包括市场租金、折现率、空置率、土地单价、重置成本及成新率；对在建投资性房地产采用假设开发法进行估值，估值时涉及的输入值通常包括利润率及续建成本。

(ii) 预期信用损失的计量

经扩大集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，经扩大集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，经扩大集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。经扩大集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 重要会计估计和判断(续)

(b) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 所得税

经扩大集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中, 部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时, 经扩大集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异, 该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

(iv) 长期资产的减值

经扩大集团在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的, 即进行减值测试, 估计资产的可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。预计的资产未来现金流量, 主要对资产持续使用过程中预计产生的现金流入, 为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出以及折现率等参数做出合理估计。

(26) 重要会计政策变更

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”), 经扩大集团已采用新金融工具准则编制截至2019年9月30日止9个月期间的财务报表。

财政部于 2019 年颁布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及其解读, 经扩大集团已按照上述通知编制财务报表。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团根据新金融工具准则下的计量类别, 原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表:

新金融工具准则下的计量类别	注释	
以摊余成本计量的金融资产	表 1	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	表 2	
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	表 3	
表 1: 新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产		
		账面价值
货币资金		
2018 年 12 月 31 日		4,997,064,524.67
减: 转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(新金融工具准则)	i)	(295,271,399.72)
2019 年 1 月 1 日		4,701,793,124.95
应收款项(注释 1)		
2018 年 12 月 31 日		838,830,956.76
2019 年 1 月 1 日		838,830,956.76
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)		5,540,624,081.71

注释 1: 于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日, 应收款项余额包括应收账款、其他应收款和长期应收款等报表项目。

表 2: 新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

		账面价值
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)		
2018 年 12 月 31 日		-
加: 自其他流动资产转入(原金融工具准则)	ii)	602,200,000.00
加: 自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	iii)	82,589,300.00
加: 自货币资金转入(原金融工具准则)		295,271,399.72
2019 年 1 月 1 日		980,060,699.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计(新金融工具准则)		980,060,699.72

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

- (ii) 于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团根据新金融工具准则下的计量类别, 原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表(续):

表 3: 新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

	账面价值
其他权益工具投资	
2018 年 12 月 31 日	-
加: 自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	iv) -
2019 年 1 月 1 日	-

i) 结构性存款

于 2018 年 12 月 31 日, 经扩大集团将持有的结构性存款中嵌入的衍生工具予以分拆, 嵌入衍生工具以公允价值计量且其变动计入当期损益, 主合同列示为货币资金, 以摊余成本计量。经扩大集团执行新金融工具准则后, 由于结构性存款合同整体的现金流量特征不符合基本借贷安排, 故于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团将其重分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列示为交易性金融资产。

ii) 银行理财

于 2018 年 12 月 31 日, 经扩大集团持有非保本浮动收益的理财产品账面价值为人民币 602,200,000.00 元。经扩大集团执行新金融工具准则后, 由于该理财产品的合同现金流量特征不符合基本借贷安排。故于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团将此银行理财从其他流动资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列示为交易性金融资产。

iii) 未上市股权投资

于 2018 年 12 月 31 日, 经扩大集团持有汉口银行股份有限公司股权人民币 82,589,300.00 元。于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 列示为其他非流动金融资产。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团根据新金融工具准则下的计量类别, 原金融资产账面价值调整为新金融工具准则的账面价值的调节表(续):

(iv) 其他权益工具投资

于 2018 年 12 月 31 日, 经扩大集团持有的以成本计量的非上市股权投资, 账面金额合计为人民币 900,000.00 元, 累计计提减值准备人民币 900,000.00 元。于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团选择将该等股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列示为其他权益工具投资。

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表:

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	13,444,015.04	-	-	13,444,015.04
其他应收款减值准备	25,945,296.28	-	-	25,945,296.28
可供出售金融资产减值准备	900,000.00	(900,000.00)	-	-
其他权益工具投资减值准备	-	900,000.00	-	900,000.00
长期应收款减值准备	132,718,400.00	-	-	132,718,400.00
合计	<u>173,007,711.32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>173,007,711.32</u>

于 2019 年 1 月 1 日, 经扩大集团为母公司居然控股提供财务担保的金额为人民币 400,000,000.00 元。该担保已于 2019 年 4 月 4 日解除, 经扩大集团认为未来 12 个月内该项财务担保合同无信用损失风险。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项

(1) 经扩大集团适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	15%及 25%
增值税(b)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%及 3%
消费税	应税收入	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%、1.2%

- (a) 根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)及相关规定, 增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16% 税率的, 税率调整为 13%; 原适用 10% 税率的, 税率调整为 9%。
- (b) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及相关规定, 经扩大集团在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的期间内, 新购买的低于人民币 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用, 在计算应纳税所得额时扣除, 不再分年度计算折旧。
- (c) 根据财政部、国家税务总局发布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 从 2016 年 5 月 1 日起, 经扩大集团租赁收入、建筑业务等由缴纳营业税改为缴纳增值税。经扩大集团包括 ERP 使用费、市场管理费、展览服务费及物业管理费等部分现代服务业按照 6% 的税率缴纳增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产, 可以选择适用简易计税方法, 按照 5% 的征收率计算应纳税额。一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产, 适用一般计税方法计税, 税率为 11%。从 2016 年 5 月 1 日起, 经扩大集团的租金收入适用简易征收率 5% 及一般计税税率 11%。根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)及相关规定, 自 2018 年 5 月 1 日起, 本公司的子公司租金业务收入适用的增值税税率为 10%, 2018 年 5 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 11%。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项(续)

(1) 经扩大集团适用的主要税种及其税率列示如下(续):

自 2018 年 5 月 1 日起, 本公司的子公司商品销售收入业务收入适用的增值税税率为 16%, 2018 年 5 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 17%。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号), 一般纳税人适用建筑业增值税税率为 11%。一般纳税人为《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目以及未取得《建筑工程施工许可证》的但建设工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目提供的建筑服务, 可以选择适用简易计税方法计税, 征收率为 3%。一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务, 可以选择适用简易计税方法计税, 征收率为 3%。从 2016 年 5 月 1 日起, 经扩大集团对合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目以及甲供工程所提供的建筑服务, 选用了简易计税方法计税。

经扩大集团内提供商品销售以及应税服务但收入未超过一般纳税人增值税销售额标准的子公司为小规模纳税人, 按照小规模纳税人相关税收规定计算销售额的 3%缴纳增值税。

(2) 税收优惠

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号) 及相关规定, 自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%, 抵减应纳税额。

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58 号), 自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。上述鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务, 且其主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业。《西部地区鼓励类产业目录》(国家发展和改革委员会令[2014]15 号) 已经于 2014 年 10 月 1 日起正式施行: 《西部地区鼓励类产业目录》包括了国家现有产业目录中的鼓励类产业, 以及西部地区新增鼓励类产业。《西部地区鼓励类产业目录》公布之后, 原优惠企业可继续享受西部大开发优惠政策。同时优惠企业需每年向当地主管税务局进行备案。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 税项(续)

(2) 税收优惠(续)

经扩大集团的子公司西安居然之家家居建材有限公司、西安居然之家家居建材有限公司中联分公司、西安家之尊家居建材有限公司(“西安家之尊”)、兰州居然之家万佳家居建材有限公司、西宁居然之家万佳家居建材有限公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司、包头市居然之家家居建材市场有限公司、鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司、重庆居然之家商业管理有限公司、重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司、重庆居然之家家居建材市场有限公司二郎分公司、贵阳居然之家家居建材市场有限公司及昆明居然之家家居建材市场有限公司已向主管税务机关备案, 享受西部大开发税收优惠政策, 减按 15% 缴纳企业所得税。

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
银行存款	3,695,575,487.23	4,986,963,984.00
库存现金	6,875,190.38	7,610,613.14
其他货币资金	2,489,927.53	2,489,927.53
	<u>3,704,940,605.14</u>	<u>4,997,064,524.67</u>

于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日, 其他货币资金系存放于武汉市江岸区房管局的房屋维修基金专项存款。

(2) 交易性金融资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
结构性存款	1,440,479,964.02	-
银行理财	52,600,000.00	-
	<u>1,493,079,964.02</u>	<u>-</u>

于 2019 年 9 月 30 日, 交易性金融资产主要是结构性存款。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	389,638,342.95	294,528,569.43
减：坏账准备	(17,324,230.66)	(13,444,015.04)
	<u>372,314,112.29</u>	<u>281,084,554.39</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	376,345,421.29	294,323,654.59
一到二年	13,292,921.66	21,914.84
五年以上	-	183,000.00
	<u>389,638,342.95</u>	<u>294,528,569.43</u>

(b) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额前五名的 应收账款总额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
2019 年 9 月 30 日	21,742,407.32	(398,326.16)	5.58%
2018 年 12 月 31 日	<u>33,393,911.15</u>	<u>(2,003,405.81)</u>	<u>11.34%</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

经扩大集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量计提损失准备。

(i) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款。

(ii) 于 2019 年 9 月 30 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 零售客户：

	2019 年 9 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
1 年以内(含 1 年)	90,681,242.32	0.20%	(181,362.00)

组合 — 商户及其他：

	2019 年 9 月 30 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
3 个月以内(含 3 个月)	259,121,561.77	0.58%	(1,502,905.06)
3-6 个月(含 6 个月)	10,100,503.80	2.24%	(226,251.29)
6-9 个月(含 9 个月)	8,373,262.38	10.70%	(895,939.07)
9-12 个月(含 12 个月)	8,068,851.02	15.18%	(1,224,851.58)
12 个月以上	13,292,921.66	100.00%	(13,292,921.66)
	298,957,100.63		(17,142,868.66)

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日, 应收账款按类别分析如下:

	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提 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	294,528,569.43	100.00%	(13,444,015.04)	4.56%
信用组合 1	32,385,769.44	11.00%	(161,928.85)	0.50%
信用组合 2	1,136,078.99	0.39%	(56,803.95)	5.00%
信用组合 3	261,006,721.00	88.61%	(13,225,282.24)	5.07%
	294,528,569.43	100.00%	(13,444,015.04)	4.56%

(iv) 按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用账龄分析法的组合分析如下:

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	260,801,806.16	(13,040,090.76)	5.00%
一到二年	21,914.84	(2,191.48)	10.00%
五年以上	183,000.00	(183,000.00)	100.00%
	261,006,721.00	(13,225,282.24)	5.07%

(d) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度, 计提的坏账准备金额分别为人民币 6,938,200.18 元和人民币 4,870,768.41 元, 收回或转回的坏账准备金额分别为人民币 3,020,288.82 元和人民币 714,907.07 元。

(e) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度实际核销的其他应收款金额分别为人民币 37,695.74 元和人民币 0.00 元。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例
一年以内	752,720,917.42	84.47%	916,649,764.80	88.52%
一到二年	120,961,112.88	13.57%	73,148,906.26	7.07%
二到三年	4,113,663.37	0.46%	12,346,675.35	1.19%
三年以上	13,360,786.43	1.50%	33,331,824.20	3.22%
	<u>891,156,480.10</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,035,477,170.61</u>	<u>100.00%</u>

于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日账龄超过一年的预付款项分别为人民币 138,435,562.68 元及人民币 118,827,405.81 元，主要为预付租金及物业费，因为租赁合同尚未到期，该等款项尚未结清。

(b) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占预付账款 总额比例	金额	占预付账款 总额比例
余额前五名的预 付款项总额	<u>185,707,947.67</u>	<u>20.84%</u>	<u>352,979,102.17</u>	<u>34.09%</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应收往来款(i)	98,000,000.00	-
保证金及押金	47,204,231.50	66,880,482.65
第三方借款	40,156,221.47	85,467,502.21
应收商户代垫款项	38,295,613.90	35,914,453.86
商家承担促销费	6,889,893.67	3,364,487.26
应收居然控股处置资产款(ii)	-	73,907,057.75
应收投资款	-	16,607,000.00
应收关联方统管资金款项	-	1,324,890.81
其他	51,485,940.15	40,225,824.11
	<u>282,031,900.69</u>	<u>323,691,698.65</u>
减：坏账准备	<u>(16,487,038.57)</u>	<u>(25,945,296.28)</u>
	<u>265,544,862.12</u>	<u>297,746,402.37</u>

(i) 2017 年度，无锡居然之家置业有限公司与无锡市梁溪区广益街道办事处签订协议，支付 98,000,000.00 元用于征收清理锡佛公司地块，协议规定此部分款项可用于抵扣土地出让金。于 2018 年 12 月 31 日，预付金额为 98,000,000.00 元。于 2019 年 8 月 2 日无锡居然之家置业有限公司与无锡市自然资源和规划局签订土地出让合同，并于 2019 年 9 月向财政局全额支付土地出让金，根据协议，预付给无锡市梁溪区广益街道办事处 98,000,000.00 元将予以退还。因此，截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间将其从其他非流动资产重分类至其他应收款。

(ii) 于 2016 年 11 月 16 日，经扩大集团子公司居然之家商业地产有限公司(“商业地产公司”)收购吉林太阳城有限公司，同日将吉林太阳城有限公司的太阳世家项目全部资产与负债转让予居然控股，产生对居然控股的债权和债务。于 2019 年 7 月 10 日，太阳世家项目资产与负债已经处置完毕。商业地产公司不再确认对居然控股的债券和债务。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	
	账面余额	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	323,691,698.65	(25,945,296.28)
会计政策变更	-	-
2019 年 1 月 1 日	323,691,698.65	(25,945,296.28)
本年转回		9,421,701.40
本年转销		36,556.31
2019 年 9 月 30 日	282,031,900.69	(16,487,038.57)

(i) 于 2019 年 9 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提：				
关联方	835,598.22	0.50%	(4,177.99)	应收关联方往款，信用风险极低
押金和保证金	30,009,678.00	2.00%	(600,193.56)	保证金、押金，信用损失风险较低
其他	251,186,624.47	6.32%	(15,882,667.02)	信用损失风险较低
	<u>282,031,900.69</u>		<u>(16,487,038.57)</u>	

(ii) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，经扩大集团不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日, 其他应收款按类别分析如下:

	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独 计提坏账准备的其 他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其 他应收款	323,691,698.65	100.00%	(25,945,296.28)	8.02%
信用组合 1	91,223,583.15	28.18%	(456,117.92)	0.50%
信用组合 2	43,071,627.65	13.31%	(2,153,581.38)	5.00%
信用组合 3	189,396,487.85	58.51%	(23,335,596.98)	12.32%
	323,691,698.65	100.00%	(25,945,296.28)	8.02%

(iv) 于 2018 年 12 月 31 日, 按组合计提坏账准备的其他应收款中, 采用账龄分
析法的组合分析如下:

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例
一年以内	133,013,903.55	(6,650,421.48)	5.00%
一至二年	41,192,365.34	(4,119,236.53)	10.00%
二至三年	2,256,625.52	(451,325.00)	20.00%
三至四年	1,376,092.00	(688,046.00)	50.00%
四至五年	654,667.35	(523,733.88)	80.00%
五年以上	10,902,834.09	(10,902,834.09)	100.00%
	189,396,487.85	(23,335,596.98)	12.32%

(b) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度, 计提的坏账准备金额分
别为人民币 0.00 元和人民币 13,228,638.57 元, 收回或转回坏账准备金额分
别为人民币 9,421,701.40 元和人民币 2,170,966.63 元。

(c) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度实际核销的其他应收款金
额分别为人民币 36,556.31 元和人民币 35,849.43 元。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	2019 年 9 月 30 日余额	账龄	占其他应收 款余额总额 比例	坏账准备
兰州万全投资有限公司	借款	20,843,746.46	一至二年	7.38%	(104,218.73)
潍坊虞清商厦置业发展有限公司	借款	19,312,475.01	一至二年	6.85%	(1,931,247.50)
天津市辰寰工业园区管理有限公司	押金和 保证金	10,000,000.00	一年以内	3.55%	(500,000.00)
沈阳洪顺发展有限公司	押金和 保证金	10,000,000.00	一年以内	3.55%	(500,000.00)
山东济宁盛泰房地产公司	应退租金	6,917,625.82	一年以内	2.45%	(345,881.29)
		<u>67,073,847.29</u>		<u>23.78%</u>	<u>(3,381,347.52)</u>

	性质	2018 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
居然控股	母公司往来 款	73,907,057.75	一年以内	22.83%	(369,535.29)
兰州万全投资有限公司	借款	36,243,062.06	一至二年	11.20%	(3,624,306.21)
潍坊虞清商厦置业发展有限公司	借款	17,454,770.25	一年以内	5.39%	(872,738.51)
隆化县晖盈商贸有限公司	借款	10,581,000.00	一年以内	3.27%	(529,050.00)
隆化县强骏企业管理 咨询有限合伙企业	借款	10,581,000.00	一年以内	3.27%	(529,050.00)
		<u>148,766,890.06</u>		<u>45.96%</u>	<u>(5,924,680.01)</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

存货分类如下：

	2019 年 9 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	191,284,766.43	-	191,284,766.43
周转材料	5,079,541.93	-	5,079,541.93
低值易耗品	3,923,044.39	-	3,923,044.39
原材料	190,789.04	-	190,789.04
在途物资	119,008.37	-	119,008.37
包装物	61,410.91	-	61,410.91
	<u>200,658,561.07</u>	<u>-</u>	<u>200,658,561.07</u>

	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	186,146,662.22	-	186,146,662.22
低值易耗品	4,079,890.15	-	4,079,890.15
包装物	1,430,328.81	-	1,430,328.81
原材料	357,324.76	-	357,324.76
在途物资	87,576.50	-	87,576.50
	<u>192,101,782.44</u>	<u>-</u>	<u>192,101,782.44</u>

(7) 其他流动资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
银行理财(a)	-	602,200,000.00
待抵扣进项税额	137,198,857.24	131,634,943.24
待认证进项税额	18,934,683.21	22,478,425.29
预缴企业所得税	4,305,719.52	226,143.72
其他	7,052,779.34	4,581,732.03
	<u>167,492,039.31</u>	<u>761,121,244.28</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产(续)

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日, 理财产品主要投资于债券、存款等高流动性资产。

经扩大集团购买的银行理财产品按以公允价值计量的可供出售债务类工具核算, 于 2018 年 12 月 31 日, 理财产品均在一年内到期, 列示于其他流动资产, 其公允价值接近账面价值, 不存在减值情况。

(8) 可供出售金融资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量		
—可供出售权益工具(a)	-	82,589,300.00
以成本计量		
—可供出售权益工具(b)	-	900,000.00
减: 减值准备(c)	-	(900,000.00)
	-	82,589,300.00

(a) 以公允价值计量的可供出售金融资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
可供出售权益工具		
—成本	-	78,712,900.00
—公允价值变动	-	3,876,400.00
	-	82,589,300.00

(b) 以成本计量的可供出售金融资产

	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
可供出售权益工具				
—武汉物业(集团)股份公司	300,000.00	-	-	300,000.00
—武汉九通实业股份有限公司	200,000.00	-	-	200,000.00
—武汉雅琪实业股份公司	150,000.00	-	-	150,000.00
—武汉劲松实业股份有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00
—海南企业家集团公司	100,000.00	-	-	100,000.00
—常州金狮股份有限公司	50,000.00	-	-	50,000.00
	900,000.00	-	-	900,000.00

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产(续)

(c) 减值准备

	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
可供出售权益工具				
—武汉物业(集团)股份公司	(300,000.00)	-	-	(300,000.00)
—武汉九通实业股份有限公司	(200,000.00)	-	-	(200,000.00)
—武汉雅琪实业股份公司	(150,000.00)	-	-	(150,000.00)
—武汉劲松实业股份有限公司	(100,000.00)	-	-	(100,000.00)
—海南企业家集团公司	(100,000.00)	-	-	(100,000.00)
—常州金狮股份有限公司	(50,000.00)	-	-	(50,000.00)
	(900,000.00)	-	-	(900,000.00)

(9) 长期应收款

	2019 年 9 月 30 日余额			2018 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收抵押债权	260,000,000.00	-	260,000,000.00	260,000,000.00	-	260,000,000.00
应收普通债权	132,718,400.00	(132,718,400.00)	-	132,718,400.00	(132,718,400.00)	-
应收融资租赁款	20,980,799.72	-	20,980,799.72	-	-	-
减: 一年内到期的						
长期应收款	(10,378,603.00)	-	(10,378,603.00)	-	-	-
	403,320,596.72	(132,718,400.00)	270,602,196.72	392,718,400.00	(132,718,400.00)	260,000,000.00

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第三阶段	
	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
	账面余额	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	392,718,400.00	(132,718,400.00)
会计政策变更	-	-
2019 年 1 月 1 日	392,718,400.00	(132,718,400.00)
本年新增	10,602,196.72	-
本年转回	-	-
本年转销	-	-
2019 年 9 月 30 日	403,320,596.72	(132,718,400.00)

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资

合营企业(a)
减：长期股权投资减值准备

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
	730,799,453.79	11,381,263.90
	<u>730,799,453.79</u>	<u>11,381,263.90</u>

(a) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	本期新增	本期减少	权益法下确认的 投资损益	2019 年 9 月 30 日	减值准备期末 余额
本期增减变动						
躺平设计家(北京)科技有限公司(附注七 (3)(a1))	-	740,000,000.00	-	(20,000,000.00)	720,000,000.00	-
扬声创展(天津)文化传播有限公司	10,290,633.19	-	-	(343,547.97)	9,947,085.22	-
北京思无界科技有限公司	898,394.98	-	(98,394.98)	-	800,000.00	-
武汉中天慧购电商服务有限公司	192,235.73	-	-	(139,867.16)	52,368.57	-
	<u>11,381,263.90</u>	<u>740,000,000.00</u>	<u>(98,394.98)</u>	<u>(20,483,415.13)</u>	<u>730,799,453.79</u>	<u>-</u>

	2018 年 1 月 1 日	本年新增	本年减少	权益法下确认的 投资损益	2018 年 12 月 31 日	减值准备期末 余额
本年增减变动						
扬声创展(天津)文化传播有限公司	-	10,800,000.00	-	(509,366.81)	10,290,633.19	-
北京思无界科技有限公司	-	800,000.00	-	98,394.98	898,394.98	-
武汉中天慧购电商服务有限公司	413,700.28	-	-	(221,464.55)	192,235.73	-
	<u>413,700.28</u>	<u>11,600,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(632,436.38)</u>	<u>11,381,263.90</u>	<u>-</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(11) 其他非流动金融资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
未上市股权投资(a)	85,525,400.00	-

- (a) 于 2019 年 9 月 30 日，未上市股权投资为经扩大集团持有的汉口银行股份有限公司 0.61% 股权，以公允价值计量且其变动计入当期损益，预期持有期间超过一年，列示于其他非流动金融资产。

(12) 投资性房地产

	建成物业	在建物业	合计
2018 年 12 月 31 日	12,502,501,401.25	614,180,448.33	13,116,681,849.58
本期购建	203,796,332.79	154,520,672.94	358,317,005.73
公允价值变动	54,965,969.63	40,413,497.02	95,379,466.65
完工在建物业转入建成物业	991,973,700.00	-	991,973,700.00
本年处置	(4,675,454.37)	-	(4,675,454.37)
2019 年 9 月 30 日	13,748,561,949.30	809,114,618.29	14,557,676,567.59

	建成物业	在建物业	合计
2018 年 1 月 1 日	10,952,871,305.40	1,331,569,600.00	12,284,440,905.40
本年购建	424,255,623.57	262,386,169.84	686,641,793.41
公允价值变动	81,856,341.05	63,742,809.72	145,599,150.77
完工在建物业转入建成物业	1,043,518,131.23	(1,043,518,131.23)	-
2018 年 12 月 31 日	12,502,501,401.25	614,180,448.33	13,116,681,849.58

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，资本化计入投资性房地产的借款费用为人民币 7,951,967.04 元 (2018 年度：人民币 28,185,887.92 元)。截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度用于确定资本化金额的资本化率分别是 6.14% 和 6.24%。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，投资性房地产公允价值变动对经扩大集团税后利润的影响金额为人民币 71,534,599.99 元(2018 年度：人民币 109,199,363.08 元)。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(12) 投资性房地产(续)

如下物业的产权证尚在办理中：

		2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
海口店二期物业	账面价值	531,266,727.71	521,838,226.09
	原价	186,312,554.95	186,312,554.95
新疆高铁店物业	账面价值	1,104,295,784.00	1,043,518,131.23
	原价	1,031,355,606.58	995,827,626.53
无锡一店物业	账面价值	183,783,106.58	139,505,563.55
	原价	142,097,246.52	106,358,482.16

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 400,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 501,542,500.00 元的投资性房地产做抵押(2018 年 12 月 31 日：人民币 505,937,100.00 元)，利息每季度支付一次，年利率为 5.39%。借款到期日为 2027 年 10 月 16 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 391,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 700,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 942,691,400.00 元的投资性房地产作抵押(2018 年：人民币 937,094,600.00 元)，由居然控股提供连带责任保证担保，利息每月支付一次，利率为 5.23%-7.13%。本金分期偿还，借款余额人民币 51,000,000.00 元到期日为 2020 年 6 月 21 日及之前，借款余额人民币 340,000,000.00 元到期日为 2023 年 11 月 15 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 1,460,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,460,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 3,248,807,500.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 3,235,234,000.00 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 6.16%。该笔借款到期日为 2025 年 12 月 28 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 444,000,000.00 元系由经扩大集团账面价值约为人民币 942,499,498.08 元的投资性房地产做抵押，利息每月支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率上浮 10%。借款金额人民币 149,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 23 日及之前，借款金额人民币 295,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 8 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 146,600,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 186,600,000.00 元)系由经扩大集团向中国民生银行股份有限公司武汉分行借入，以账面净值为人民币 659,150,830.71 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 661,900,308.26 元)的投资性房地产及以账面净值为人民币 99,551,769.29 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 99,756,691.74 元)的固定资产作抵押，利息按月支付，借款到期日为 2023 年 6 月 4 日。

于 2018 年 12 月 31 日，经扩大集团人民币 614,180,448.32 元的投资性房地产被抵押，用于居然控股的借款担保。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产

原价	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
2018 年 12 月 31 日	1,842,049,740.35	673,999,061.95	23,258,350.60	86,085,101.12	2,625,392,254.02
购置	-	46,510,029.35	1,907,633.88	3,802,876.00	52,220,539.23
融资租赁租入	-	66,450,853.70	-	-	66,450,853.70
处置及报废	-	(55,802,161.90)	(1,548,079.06)	(10,614,892.64)	(67,965,133.60)
融资租赁租出	-	(29,484,991.22)	-	-	(29,484,991.22)
2019 年 9 月 30 日	1,842,049,740.35	701,672,791.88	23,617,905.42	79,273,084.48	2,646,613,522.13
累计折旧					
2018 年 12 月 31 日	(635,700,147.67)	(453,102,168.53)	(14,624,760.81)	(60,611,451.80)	(1,164,038,528.81)
计提	(50,289,896.47)	(36,811,696.00)	(1,149,587.06)	(3,554,616.06)	(91,805,795.59)
处置及报废	-	14,746,202.05	1,137,493.93	10,310,108.56	26,193,804.54
2019 年 9 月 30 日	(685,990,044.14)	(475,167,662.48)	(14,636,853.94)	(53,855,959.30)	(1,229,650,519.86)
账面价值					
2019 年 9 月 30 日	1,156,059,696.21	226,505,129.40	8,981,051.48	25,417,125.18	1,416,963,002.27
2018 年 12 月 31 日	1,206,349,592.68	220,896,893.42	8,633,589.79	25,473,649.32	1,461,353,725.21

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产(续)

原价	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
2018 年 1 月 1 日	1,842,049,740.35	590,270,518.91	22,091,787.94	83,855,171.64	2,538,267,218.84
购置	-	97,788,263.75	2,229,636.66	5,081,957.43	105,099,857.84
在建工程转入	-	1,205,404.88	-	-	1,205,404.88
处置及报废	-	(15,265,125.59)	(1,063,074.00)	(2,852,027.95)	(19,180,227.54)
2018 年 12 月 31 日	1,842,049,740.35	673,999,061.95	23,258,350.60	86,085,101.12	2,625,392,254.02
累计折旧					
2018 年 1 月 1 日	(568,631,411.24)	(421,417,771.45)	(13,151,065.27)	(55,754,822.95)	(1,058,955,070.91)
计提	(67,068,736.43)	(40,239,867.29)	(2,265,046.55)	(7,319,083.25)	(116,892,733.52)
处置及报废	-	8,555,470.21	791,351.01	2,462,454.40	11,809,275.62
2018 年 12 月 31 日	(635,700,147.67)	(453,102,168.53)	(14,624,760.81)	(60,611,451.80)	(1,164,038,528.81)
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	1,206,349,592.68	220,896,893.42	8,633,589.79	25,473,649.32	1,461,353,725.21
2018 年 1 月 1 日	1,273,418,329.11	168,852,747.46	8,940,722.67	28,100,348.69	1,479,312,147.93

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(13) 固定资产(续)

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间, 固定资产计提的折旧金额为人民币 91,805,795.59 元, 其中记入营业成本、管理费用及在建工程的折旧费用分别为人民币 39,272,236.26 元, 人民币 52,499,096.83 元及人民币 34,462.50 元。

2018 年度, 固定资产计提的折旧金额为人民币 116,892,733.52 元, 其中计入营业成本、管理费用及在建工程的折旧费用分别为人民币 46,900,811.35 元、人民币 69,946,274.06 元及人民币 45,648.11 元。

(a) 于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日, 经扩大集团无暂时闲置的固定资产。

(b) 未办妥产权证书的固定资产:

	2019 年 9 月 30 日 账面价值	2018 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	188,211,561.12	205,051,292.23	房屋产权正在办理中

(c) 于 2019 年 9 月 30 日, 银行抵押借款人民币 146,600,000.00 元(2018 年 12 月 31 日: 186,600,000.00 元)系由经扩大集团向中国民生银行股份有限公司武汉分行借入, 以账面净值为人民币 659,150,830.71 元(2018 年 12 月 31 日: 661,900,308.20 元)的投资性房地产及以账面净值为人民币 99,551,769.29 元(2018 年 12 月 31 日: 99,756,691.74 元)的固定资产作抵押, 利息按月支付, 借款到期日为 2023 年 6 月 4 日。

于 2019 年 9 月 30 日, 银行抵押借款人民币 130,000,000.00 元系由经扩大集团向中国民生银行股份有限公司武汉分行借入, 以账面净值为人民币 49,775,884.64 元的固定资产作抵押, 利息按月支付, 借款到期日为 2023 年 6 月 4 日。

于 2019 年 9 月 30 日, 抵押借款人民币 1,250,000.00 元(2018 年 12 月 31 日: 1,250,000.00 元)系由经扩大集团向武汉市财政局借入, 以账面净值约为人民币 7,784,596.85 元(2018 年 12 月 31 日: 8,061,489.18 元)的固定资产作抵押, 利息按年支付, 借款到期日为 2021 年 5 月 11 日。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(14) 在建工程

	2019 年 9 月 30 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
东筑尚都项目	587,050,030.16	-	587,050,030.16	417,602,461.50	-	417,602,461.50
家居艺术小镇新建项目	363,568,834.90	-	363,568,834.90	814,053.04	-	814,053.04
长春代建物业项目	336,891,542.04	-	336,891,542.04	33,355,361.46	-	33,355,361.46
黄冈代建物业项目	234,393,811.71	-	234,393,811.71	50,138,572.45	-	50,138,572.45
罗田代建物业项目	207,969,799.09	-	207,969,799.09	160,983,782.70	-	160,983,782.70
无锡二店名品城一期扩建项目	114,283,940.62	-	114,283,940.62	27,303,434.39	-	27,303,434.39
乌鲁木齐代建物业项目	110,579,523.21	-	110,579,523.21	26,209,697.68	-	26,209,697.68
2019 年罗田店室内外装修项目	46,638,724.59	-	46,638,724.59	-	-	-
名品城二期及好艺家南楼改造工程	40,703,344.97	-	40,703,344.97	-	-	-
京津冀智慧物流园工程	27,735,724.78	-	27,735,724.78	24,370,895.91	-	24,370,895.91
北城店装修改造工程	-	-	-	12,745,567.50	-	12,745,567.50
燕郊东环路集美店装修	-	-	-	10,470,246.69	-	10,470,246.69
其他门店装修改造工程	13,250,171.54	-	13,250,171.54	15,904,486.19	-	15,904,486.19
其他	15,123,353.16	-	15,123,353.16	28,030,207.87	-	28,030,207.87
	2,098,188,800.77	-	2,098,188,800.77	807,928,767.38	-	807,928,767.38

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(14) 在建工程(续)

(a) 在建工程(续)

(i) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入 长期待摊 费用金额	本期其他 减少金额	2019 年 9 月 30 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中: 本期 借款费用 资本化金额	本期借款 费用资本 化率(%)	资金来源
东筑尚都项目	706,510,600.00	417,602,461.50	169,447,568.66	-	-	587,050,030.16	77.79%	77.79%	37,430,235.42	18,904,706.92	6.14	银行借款/自筹
家居艺术小镇新建项目	1,135,253,200.00	814,053.04	362,754,781.86	-	-	363,568,834.90	32.03%	32.03%	-	-	-	自筹
长春代建物业项目	1,244,000,000.00	33,355,361.46	303,536,180.58	-	-	336,891,542.04	26.84%	26.84%	2,947,703.51	2,947,703.51	6.14	银行借款/自筹
黄冈代建物业项目	375,000,000.00	50,138,572.45	184,255,239.26	-	-	234,393,811.71	62.51%	62.51%	-	-	-	自筹
罗田代建物业项目	173,000,000.00	160,983,782.70	46,986,016.39	-	-	207,969,799.09	120.21%	96.74%	7,461,374.19	4,928,191.80	6.14	银行借款/自筹
无锡二店名品城一期扩 建项目	136,358,800.00	27,303,434.39	86,980,506.23	-	-	114,283,940.62	83.81%	83.81%	-	-	-	自筹
乌鲁木齐代建物业项目	866,000,000.00	26,209,697.68	84,369,825.53	-	-	110,579,523.21	12.77%	12.77%	-	-	-	自筹
2019 年罗田店室内外 装修项目	48,462,000.00	-	46,638,724.59	-	-	46,638,724.59	96.24%	96.24%	-	-	-	自筹
名品城二期及好艺家南 楼改造工程	48,582,500.00	-	40,703,344.97	-	-	40,703,344.97	83.78%	83.78%	-	-	-	自筹
京津冀智慧物流园工程	1,467,000,000.00	24,370,895.91	3,364,828.87	-	-	27,735,724.78	2.88%	2.88%	-	-	-	自筹
燕郊东环路集美店装修	25,160,139.26	10,470,246.69	10,241,699.04	(20,711,945.73)	-	-	82.32%	100.00%	-	-	-	自筹
北城店装修改造工程	23,137,013.25	12,745,567.50	7,606,255.49	(20,351,822.99)	-	-	87.96%	100.00%	-	-	-	自筹
其他门店装修改造工程	89,135,332.91	15,904,486.19	66,023,146.76	(68,677,461.41)	-	13,250,171.54	73.83%	73.83%	-	-	-	自筹
	6,337,599,585.42	779,898,559.51	1,412,908,118.23	(109,741,230.13)	-	2,083,065,447.61			47,839,313.12	26,780,602.23		

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(14) 在建工程(续)

(a) 在建工程(续)

(i) 重大在建工程项目变动(续)

工程名称	预算数	2018 年 1 月 1 日	本年增加金额	本年转入 长期待摊 费用金额	本年其他 减少金额	2018 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本化 率(%)	资金来源
东筑尚都项目	706,510,600.00	250,489,292.96	167,113,168.54	-	-	417,602,461.50	56.49%	56.49%	18,525,528.50	17,553,765.76	6.14	银行借款/自筹
长春代建物业项目	1,244,000,000.00	-	33,355,361.46	-	-	33,355,361.46	2.68%	2.68%	-	-	-	自筹
乌鲁木齐代建物业项目	866,000,000.00	-	26,209,697.68	-	-	26,209,697.68	3.03%	3.03%	-	-	-	自筹
京津冀智慧物流园工程	1,080,870,000.00	3,867,924.54	20,502,971.37	-	-	24,370,895.91	2.25%	2.25%	-	-	-	自筹
黄冈代建物业项目	375,000,000.00	-	50,138,572.45	-	-	50,138,572.45	13.37%	13.37%	-	-	-	自筹
罗田代建物业项目	173,000,000.00	-	160,983,782.70	-	-	160,983,782.70	93.05%	91.59%	2,533,182.70	2,533,182.70	6.14	银行借款/自筹
无锡二店名品城一期扩建工程	136,358,800.00	2,234,544.31	25,068,890.08	-	-	27,303,434.39	20.02%	20.02%	-	-	-	自筹
合肥环宇店装修改造工程	87,268,569.73	19,640,366.64	67,628,203.09	(87,268,569.73)	-	-	100.00%	100.00%	-	-	-	自筹
银川儿童装修改造工程	16,050,085.57	13,626,768.04	3,401,647.07	(16,828,147.36)	(200,267.73)	-	106.10%	100.00%	-	-	-	自筹
燕郊东环路集美店装修	25,160,139.26	-	10,470,246.69	-	-	10,470,246.69	41.61%	41.61%	-	-	-	自筹
北城店装修改造工程	23,137,013.25	-	12,745,567.50	-	-	12,745,567.50	55.09%	55.09%	-	-	-	自筹
家居艺术小镇新建项目	1,135,253,200.00	-	814,053.04	-	-	814,053.04	-	-	-	-	-	自筹
其他门店装修改造工程	65,655,412.88	28,798,420.84	46,882,975.66	(58,996,706.17)	(780,204.14)	15,904,486.19	79.58%	79.58%	-	-	-	自筹
	5,934,263,820.69	318,657,317.33	625,315,137.33	(163,093,423.28)	(980,471.87)	779,898,559.51			21,058,711.20	20,086,948.46		

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(15) 无形资产

	土地使用权	软件	租赁合同权益	合计
原价				
2018 年 12 月 31 日	330,077,747.60	852,907,723.32	221,125,049.46	1,404,110,520.38
购置	-	32,062,152.26	6,875,000.00	38,937,152.26
处置(附注七(3)(a1))	-	(752,000,684.07)	-	(752,000,684.07)
2019 年 9 月 30 日	330,077,747.60	132,969,191.51	228,000,049.46	691,046,988.57
累计摊销				
2018 年 12 月 31 日	(48,174,112.48)	(106,877,154.76)	(1,548,279.68)	(156,599,546.92)
计提	(4,963,385.08)	(30,876,077.07)	(4,852,519.06)	(40,691,981.21)
处置(附注七(3)(a1))	-	118,790,414.37	-	118,790,414.37
2019 年 9 月 30 日	(53,137,497.56)	(18,962,817.46)	(6,400,798.74)	(78,501,113.76)
账面价值				
2019 年 9 月 30 日	276,940,250.04	114,006,374.05	221,599,250.72	612,545,874.81
2018 年 12 月 31 日	281,903,635.12	746,030,568.56	219,576,769.78	1,247,510,973.46

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(15) 无形资产(续)

	土地使用权	软件	租赁合同权益	合计
原价				
2018 年 1 月 1 日	118,872,872.60	761,567,358.60	156,032,732.14	1,036,472,963.34
购置	211,204,875.00	91,348,884.72	13,200,000.00	315,753,759.72
非同一控制下企业合并	-	-	51,892,317.32	51,892,317.32
处置	-	(8,520.00)	-	(8,520.00)
2018 年 12 月 31 日	330,077,747.60	852,907,723.32	221,125,049.46	1,404,110,520.38
累计摊销				
2018 年 1 月 1 日	(42,719,885.60)	(52,489,245.83)	-	(95,209,131.43)
计提	(5,454,226.88)	(54,396,428.93)	(1,548,279.68)	(61,398,935.49)
处置	-	8,520.00	-	8,520.00
2018 年 12 月 31 日	(48,174,112.48)	(106,877,154.76)	(1,548,279.68)	(156,599,546.92)
账面价值				
2018 年 12 月 31 日	281,903,635.12	746,030,568.56	219,576,769.78	1,247,510,973.46
2018 年 1 月 1 日	76,152,987.00	709,078,112.77	156,032,732.14	941,263,831.91

于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，经扩大集团无尚未办妥土地使用权证的土地使用权。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(16) 商誉

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	2019 年 9 月 30 日
商誉—			
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	2,256,910.77	-	2,256,910.77
吉林太阳城有限公司	137,296,206.41	-	137,296,206.41
山西元洲装饰有限公司	1,397,282.72	-	1,397,282.72
北京中展居然国际展览有限公司(以下简称“中展居然”)	11,665,000.00	-	11,665,000.00
	<u>152,615,399.90</u>	<u>-</u>	<u>152,615,399.90</u>
减：减值准备—			
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	(2,256,910.77)	-	(2,256,910.77)
吉林太阳城有限公司	(137,296,206.41)	-	(137,296,206.41)
山西元洲装饰有限公司	(1,397,282.72)	-	(1,397,282.72)
	<u>(140,950,399.90)</u>	<u>-</u>	<u>(140,950,399.90)</u>
	<u>11,665,000.00</u>	<u>-</u>	<u>11,665,000.00</u>
	2018 年 1 月 1 日	本年增加	2018 年 12 月 31 日
商誉—			
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	2,256,910.77	-	2,256,910.77
吉林太阳城有限公司	137,296,206.41	-	137,296,206.41
山西元洲装饰有限公司	1,397,282.72	-	1,397,282.72
中展居然	11,665,000.00	-	11,665,000.00
	<u>152,615,399.90</u>	<u>-</u>	<u>152,615,399.90</u>
减：减值准备—			
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	(2,256,910.77)	-	(2,256,910.77)
吉林太阳城有限公司	(137,296,206.41)	-	(137,296,206.41)
山西元洲装饰有限公司	(1,397,282.72)	-	(1,397,282.72)
	<u>(140,950,399.90)</u>	<u>-</u>	<u>(140,950,399.90)</u>
	<u>11,665,000.00</u>	<u>-</u>	<u>11,665,000.00</u>

在进行商誉减值测试时，经扩大集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(17) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	本期减值	本期处置	2019 年 9 月 30 日
经营租入资产改良	1,734,979,050.30	245,021,012.14	(204,522,949.37)	(1,886,786.35)	-	1,773,590,326.72
其他	49,595,770.66	3,050,325.47	(7,920,355.19)	-	-	44,725,740.94
	1,784,574,820.96	248,071,337.61	(212,443,304.56)	(1,886,786.35)	-	1,818,316,067.66
	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年摊销	本年减值	本年处置	2018 年 12 月 31 日
经营租入资产改良	1,438,313,299.23	535,743,370.43	(230,606,215.93)	(4,643,525.49)	(3,827,877.94)	1,734,979,050.30
其他	40,027,402.85	26,340,477.99	(16,772,110.18)	-	-	49,595,770.66
	1,478,340,702.08	562,083,848.42	(247,378,326.11)	(4,643,525.49)	(3,827,877.94)	1,784,574,820.96

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租金支出直线法	4,350,832,132.04	1,087,708,033.01	4,223,896,435.94	1,055,974,108.98
可抵扣亏损	588,834,289.92	147,208,572.48	429,118,086.52	107,279,521.63
资产减值准备	26,206,963.56	6,551,740.89	24,927,970.74	6,231,992.69
应付职工薪酬	177,580,722.12	44,395,180.53	66,584,968.66	16,646,242.16
计提费用	70,376,994.00	17,594,248.50	477,526,699.70	119,381,674.93
	<u>5,213,831,101.64</u>	<u>1,303,457,775.41</u>	<u>5,222,054,161.56</u>	<u>1,305,513,540.39</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额

预计于 1 年后转回的金额

20,974,032.60	50,045,577.48
<u>1,282,483,742.81</u>	<u>1,255,467,962.91</u>
<u>1,303,457,775.41</u>	<u>1,305,513,540.39</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	3,957,192,316.32	989,298,079.08	3,832,664,608.01	958,166,152.00
非同一控制下企业合并	4,362,945,111.96	1,090,736,277.99	4,171,532,159.11	1,042,883,039.78
投资性房地产折旧差异	852,397,163.76	213,099,290.94	610,152,467.33	152,538,116.83
其他非流动金融资产公允价值变动	6,812,500.00	1,703,125.00	3,876,400.00	969,100.00
其他	324,906.65	81,226.66	324,906.65	81,226.66
	<u>9,179,671,998.69</u>	<u>2,294,917,999.67</u>	<u>8,618,550,541.10</u>	<u>2,154,637,635.27</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		17,970,281.85		-
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,276,947,717.82</u>		<u>2,154,637,635.27</u>
		<u>2,294,917,999.67</u>		<u>2,154,637,635.27</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 经扩大集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	385,868,132.11	385,511,218.29
可抵扣亏损	525,213,569.43	508,316,137.98
	<u>911,081,701.54</u>	<u>893,827,356.27</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
2019	-	13,335,624.96
2020	3,360,979.87	30,015,885.73
2021	70,619,694.89	85,917,395.65
2022	128,990,659.15	133,788,918.81
2023	222,491,447.05	245,258,312.83
2024	99,750,788.47	-
	<u>525,213,569.43</u>	<u>508,316,137.98</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(19) 其他非流动资产

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预付土地使用权及地上		
建筑物的款项(i)	1,845,562,250.00	1,943,562,250.00
预付租金(ii)	1,608,082,762.27	1,705,718,976.86
预付投资款(iii)	17,270,000.00	421,839,449.50
待抵扣增值税	141,405,475.27	122,069,433.63
预付软件开发费	5,120,364.34	6,802,452.95
预付工程设备款	4,500,000.00	4,500,000.00
预付铺面收购款	2,366,930.00	2,689,620.00
预付装修工程款	1,059,670.44	2,091,306.12
其他	68,643,549.40	54,378,170.00
	<u>3,694,011,001.72</u>	<u>4,263,651,659.06</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(19) 其他非流动资产(续)

- (i) 2018 年度，商业地产公司委托黄冈居然之家商业地产有限公司、罗田居然之家商业地产有限公司、乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司、长春居然之家商业房地产开发有限公司进行四处物业的代建，向其支付相关土地购买款。于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，相关土地购买款余额为人民币 1,612,000,000.00 元。

2013 年度，本公司购买湖北省实验幼儿师范学校所属武汉市武昌区武珞路 391 号土地，于 2019 年 9 月 30 日，本公司累计支付转让款人民币 233,562,250.00 元，本公司尚未取得该块土地。于 2019 年 2 月 18 日，本公司收到湖北幼儿师范高等专科学校(原名：“湖北省实验幼儿师范学校”)起诉的关于解除与本公司于 2013 年 7 月 26 日签订的《湖北省实物资产转让产权交易合同》之《补充协议》，同时向其支付《湖北省实物资产转让产权交易合同》约定的合同尾款人民币 7,015.00 万元，赔偿逾期付款的利息损失人民币 1,412.85 万元的合同纠纷的民事起诉状及湖北省武汉市中级人民法院的传票。于 2019 年 9 月 29 日，武汉中级人民法院判决驳回湖北幼儿师范高等专科学校的诉讼请求，案件受理费由湖北幼儿师范高等专科学校承担。截至本备考合并财务报表对外报出日，湖北幼儿师范高等专科学校已提起上诉，尚未开庭审理。

- (ii) 主要为郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司的预付租金。经扩大集团于 2018 年 8 月取得郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司(“郑州欧凯龙”)的控制权。郑州欧凯龙根据其与河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》，取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权，租赁期截至 2041 年 11 月止。经扩大集团于购买日对该经营租赁权采用估值技术进行确认，以租赁期内市场租金扣除租赁期内需支付的相关费用的现值，确认为预付租金，金额为人民币 1,293,475,090.27 元。于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日，该预付租金余额分别为人民币 1,222,092,738.39 元及人民币 1,271,511,289.69 元。

- (iii) 预付投资款于 2018 年 12 月 31 日的余额为经扩大集团下属公司沈阳临奥置业有限公司(“沈阳临奥”)为收购沈阳亿丰居然投资管理有限公司(“沈阳亿丰居然”)而预付给其原股东沈阳亿丰置业发展有限公司(“沈阳亿丰置业”)收购款，于 2019 年 2 月 1 日上述收购完成，该预付投资款余额已结转。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值准备

	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少 转回	转销	2019 年 9 月 30 日
应账坏账准备	13,444,015.04	-	13,444,015.04	6,938,200.18	(3,020,288.82)	(37,695.74)	17,324,230.66
其中：单项计提坏 账准备	-	-	-	-	-	-	-
组合计提坏 账准备	13,444,015.04	-	13,444,015.04	6,938,200.18	(3,020,288.82)	(37,695.74)	17,324,230.66
其他应收款坏账准备	25,945,296.28	-	25,945,296.28	-	(9,421,701.40)	(36,556.31)	16,487,038.57
可供出售金融资产减值 准备	900,000.00	(900,000.00)	-	-	-	-	-
其他权益工具投资减值 准备	-	900,000.00	900,000.00	-	-	-	900,000.00
长期应收款减值准备	132,718,400.00	-	132,718,400.00	-	-	-	132,718,400.00
小计	173,007,711.32	-	173,007,711.32	6,938,200.18	(12,441,990.22)	(74,252.05)	167,429,669.23
长期待摊费用减值准备	225,703,361.00	-	225,703,361.00	1,886,786.35	-	-	227,590,147.35
商誉减值准备	140,950,399.90	-	140,950,399.90	-	-	-	140,950,399.90
小计	366,653,760.90	-	366,653,760.90	1,886,786.35	-	-	368,540,547.25
	539,661,472.22	-	539,661,472.22	8,824,986.53	(12,441,990.22)	(74,252.05)	535,970,216.48

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值准备(续)

	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少		2018 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	156,930,027.47	18,099,406.98	(2,885,873.70)	(35,849.43)	172,107,711.32
其中: 应收账款					
坏账准备	9,288,153.70	4,870,768.41	(714,907.07)	-	13,444,015.04
其他应收款					
坏账准备	14,923,473.77	13,228,638.57	(2,170,966.63)	(35,849.43)	25,945,296.28
长期应收款					
坏账准备	132,718,400.00	-	-	-	132,718,400.00
长期待摊费用减值					
准备	221,511,443.84	4,643,525.49	-	(451,608.33)	225,703,361.00
可供出售金融资产					
减值准备	900,000.00	-	-	-	900,000.00
商誉减值准备	140,950,399.90	-	-	-	140,950,399.90
	<u>520,291,871.21</u>	<u>22,742,932.47</u>	<u>(2,885,873.70)</u>	<u>(487,457.76)</u>	<u>539,661,472.22</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(21) 短期借款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	-	70,000,000.00
保证借款(i)	30,000,000.00	-
	<u>30,000,000.00</u>	<u>70,000,000.00</u>

- (i) 于 2019 年 9 月 30 日，保证借款期末余额人民币 30,000,000.00 元，由居然控股向居然新零售提供保证。

(22) 应付账款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付库存商品采购款	366,751,417.85	451,663,190.40
应付租金	60,280,586.42	85,113,294.33
应付工程款	35,855,255.85	51,788,667.80
应付材料款	653,093.96	426,993.82
其他	579,006.64	3,313,803.98
	<u>464,119,360.72</u>	<u>592,305,950.33</u>

于 2019 年 9 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为人民币 38,878,225.39 元 (2018 年 12 月 31 日：人民币 20,979,205.35 元)，主要为尚未支付的租金和尚未支付的商品采购款项。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(23) 预收款项

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
预收租金及管理费	1,246,227,047.55	1,265,414,522.84
预收租赁意向金	265,568,123.95	259,746,404.36
预收商品销售款	255,946,507.96	260,017,471.41
预收装修工程款	89,537,255.53	76,008,378.42
预收物业管理费	337,037.40	-
	<u>1,857,615,972.39</u>	<u>1,861,186,777.03</u>

(24) 应付职工薪酬

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	187,493,641.64	393,703,995.11
应付设定提存计划(b)	49,135,976.56	47,994,260.51
应付辞退福利	-	206,695.00
	<u>236,629,618.20</u>	<u>441,904,950.62</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	335,966,563.28	832,023,867.82	(1,041,140,724.46)	126,849,706.64
职工福利费	184,130.66	23,313,542.68	(23,196,488.49)	301,184.85
社会保险费	27,998,303.72	53,174,554.57	(52,345,288.63)	28,827,569.66
其中: 医疗保险费	23,984,177.48	47,593,433.74	(46,867,534.58)	24,710,076.64
工伤保险费	2,099,134.62	1,695,320.19	(1,671,180.68)	2,123,274.13
生育保险费	1,914,991.62	3,885,800.64	(3,806,573.37)	1,994,218.89
工会经费和职工教育经费	2,216,407.54	6,984,933.21	(5,980,902.19)	3,220,438.56
住房公积金	27,327,235.48	51,905,100.89	(50,969,075.64)	28,263,260.73
其他短期薪酬	11,354.43	3,720,949.33	(3,700,822.56)	31,481.20
	<u>393,703,995.11</u>	<u>971,122,948.50</u>	<u>(1,177,333,301.97)</u>	<u>187,493,641.64</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬(续)

	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	185,853,774.67	1,225,759,223.25	(1,075,646,434.64)	335,966,563.28
职工福利费	955,917.80	48,301,976.85	(49,073,763.99)	184,130.66
社会保险费	24,304,363.48	68,050,339.03	(64,356,398.79)	27,998,303.72
其中: 医疗保险费	20,863,426.77	60,058,643.74	(56,937,893.03)	23,984,177.48
工伤保险费	1,857,952.84	3,237,443.13	(2,996,261.35)	2,099,134.62
生育保险费	1,582,983.87	4,754,252.16	(4,422,244.41)	1,914,991.62
工会经费和职工教育经费	1,506,451.46	9,447,027.38	(8,737,071.30)	2,216,407.54
住房公积金	23,234,715.59	65,181,456.73	(61,088,936.84)	27,327,235.48
其他短期薪酬	-	1,111,524.64	(1,100,170.21)	11,354.43
	<u>235,855,223.00</u>	<u>1,417,851,547.88</u>	<u>(1,260,002,775.77)</u>	<u>393,703,995.11</u>

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 9 月 30 日
基本养老保险	46,028,805.50	95,795,111.83	(94,684,668.20)	47,139,249.13
失业保险费	1,965,455.01	3,633,187.32	(3,601,914.90)	1,996,727.43
	<u>47,994,260.51</u>	<u>99,428,299.15</u>	<u>(98,286,583.10)</u>	<u>49,135,976.56</u>
	2018 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	40,582,574.04	129,848,683.19	(124,402,451.73)	46,028,805.50
失业保险费	1,861,281.73	4,426,708.74	(4,322,535.46)	1,965,455.01
	<u>42,443,855.77</u>	<u>134,275,391.93</u>	<u>(128,724,987.19)</u>	<u>47,994,260.51</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应交税费

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应交企业所得税	490,655,705.67	598,113,476.21
未交增值税	41,915,262.71	63,605,889.72
应交房产税	15,796,707.37	12,323,690.93
应交城市维护建设税	3,570,913.86	4,294,015.15
应交个人所得税	2,897,081.74	2,404,392.02
应交消费税	1,113,499.66	2,194,521.39
应交教育费附加	1,543,911.19	1,868,864.33
应交地方教育费附加	900,972.68	1,048,736.72
其他	2,237,340.79	3,205,822.39
	<u>560,631,395.67</u>	<u>689,059,408.86</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他应付款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
代收商家货款、服务费	1,730,826,366.79	1,801,464,605.08
应付工程款	977,833,392.71	471,103,124.01
应退还押金、保证金、质保金	569,896,562.01	408,146,865.86
应付股权收购款	76,122,992.36	158,365,992.25
应付居然控股代垫奖金	-	157,610,000.00
应付子公司原股东借款	98,224,229.84	98,224,229.84
应付居然控股的款项(附注六(5)(ii))	-	73,907,057.75
应付广告促销费	61,843,752.19	62,172,727.42
应付居然控股代收储值卡款	43,430,167.55	12,764,150.94
代收租金	18,254,766.33	47,326,909.44
应付积分费用	29,990,237.84	26,808,633.34
应付中介机构费	5,660,377.32	15,620,721.90
应付商场管理费	4,769,817.53	12,219,889.06
应付水电、物业等运营费杂费	16,979,767.74	10,944,382.86
应付购房款	-	9,522,966.67
分期付息到期还本的长期借款利息	2,516,035.81	3,301,145.49
应付职工补贴款	1,320,503.54	-
其他	247,804,572.94	207,775,456.90
	<u>3,885,473,542.50</u>	<u>3,577,278,858.81</u>

于 2019 年 9 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为人民币 759,307,480.71 元(2018 年 12 月 31 日: 550,437,696.36 元), 主要为应付股权收购款、应付子公司原股东借款及应退还押金保证金, 该等款项尚未结清。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(27) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注六(29))	295,696,455.61	426,924,030.56
一年内到期的长期应付款 (附注六(30))	195,337,962.19	131,664,830.82
	<u>491,034,417.80</u>	<u>558,588,861.38</u>

(28) 其他流动负债

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
三供一业费用	8,207,359.54	14,950,000.00
其他	6,455,484.95	1,119,630.26
	<u>14,662,844.49</u>	<u>16,069,630.26</u>

根据《国务院办公厅转发国务院国资委、财政部关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见的通知》(国办发(2016)45 号)、《武汉市人民政府办公厅关于印发武汉市加快解决国有企业职工家属区“三供一业”分离移交等历史遗留问题工作实施方案的通知》(武政办[2017]51 号)、《武汉市财政局、国资委关于印发市属国有企业职工家属区“三供一业”分离移交财政补助资金管理办法的通知》(武财企[2017]521 号)等文件要求，经扩大集团于 2018 年度计提“三供一业”相关费用人民币 14,950,000.00 元。截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间经扩大集团共支付“三供一业”相关费用人民币 6,742,640.46 元。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期借款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,972,850,000.00	2,747,850,000.00
信用借款(b)	10,636,455.61	24,969,278.30
	<u>2,983,486,455.61</u>	<u>2,772,819,278.30</u>

减：一年以内到期的长期借款(附注六(27))：

抵押借款	(285,060,000.00)	(404,700,000.00)
信用借款	(10,636,455.61)	(22,224,030.56)
	<u>(295,696,455.61)</u>	<u>(426,924,030.56)</u>
	<u>2,687,790,000.00</u>	<u>2,345,895,247.74</u>

- (a) 于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 400,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 400,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 501,542,500.00 元的投资性房地产做抵押(2018 年 12 月 31 日：人民币 505,937,100.00 元)，利息每季度支付一次，年利率为 5.39%。借款到期日为 2027 年 10 月 16 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 391,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 700,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 942,691,400.00 元的投资性房地产作抵押(2018 年：人民币 937,094,600.00 元)，由居然控股提供连带责任保证担保，利息每月支付一次，利率为 5.23%-7.13%。本金分期偿还，借款余额人民币 51,000,000.00 元到期日为 2020 年 6 月 21 日及之前，借款余额人民币 340,000,000.00 元到期日为 2023 年 11 月 15 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 1,460,000,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 1,460,000,000.00 元)系由经扩大集团账面价值约为人民币 3,248,807,500.00 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 3,235,234,000.00 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 6.16%。该笔借款到期日为 2025 年 12 月 28 日及之前。

于 2019 年 9 月 30 日，银行抵押借款人民币 444,000,000.00 元系由经扩大集团账面价值约为人民币 942,499,498.08 元的投资性房地产做抵押，利息每月支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率上浮 10%。借款金额人民币 149,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 23 日及之前，借款金额人民币 295,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 8 日及之前。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期借款(续)

于 2019 年 9 月 30 日, 银行抵押借款人民币 146,600,000.00 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 186,600,000.00 元)系由经扩大集团向中国民生银行股份有限公司武汉分行借入, 以账面净值为人民币 659,150,830.71 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 661,900,308.20 元)系的投资性房地产及以账面净值为人民币 99,551,769.29 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 99,756,691.74 元)系的固定资产作抵押, 利息按月支付, 借款到期日为 2023 年 6 月 4 日。

于 2019 年 9 月 30 日, 银行抵押借款人民币 130,000,000.00 元系由经扩大集团向中国民生银行股份有限公司武汉分行借入, 以账面净值为人民币 49,775,884.64 元的固定资产作抵押, 利息按月支付, 借款到期日为 2023 年 6 月 4 日。

于 2019 年 9 月 30 日, 抵押借款人民币 1,250,000.00 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 1,250,000.00 元)系由扩大集团向武汉市财政局借入, 以账面净值约为人民币 7,784,596.85 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 8,061,489.81 元)的固定资产作抵押, 利息按年支付, 借款到期日为 2021 年 5 月 11 日。

- (b) 信用借款系经扩大集团下属公司通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司于 2018 年 9 月 11 日从天津居然之家商业保理有限公司取得的保理借款, 月利率为 1.08%, 年化利率 12.96%, 到期日为 2020 年 1 月 31 日。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期应付款

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付租金(i)	4,559,719,232.96	4,477,355,595.27
应付押金及保证金	1,044,326,184.27	1,192,767,870.22
应付融资租赁款	49,837,251.03	-
减：一年内到期的长期应付款	(195,337,962.19)	(131,664,830.82)
	<u>5,458,544,706.07</u>	<u>5,538,458,634.67</u>

- (i) 经扩大集团作为承租人，将经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用，因合同与直线法确认费用时间差异而产生长期应付租金款项。

(31) 预计负债

	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动		2019 年 9 月 30 日
		本期增加	本期减少	
直营店关店违约损失(i)	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00
未决诉讼	-	3,480,000.00	-	3,480,000.00
	<u>15,000,000.00</u>	<u>3,480,000.00</u>	<u>-</u>	<u>18,480,000.00</u>

	2018 年 1 月 1 日	本期增减变动		2018 年 12 月 31 日
		本期增加	本期减少	
直营店关店违约损失	-	15,000,000.00	-	15,000,000.00

- (i) 2018 年 7 月，经扩大集团之子公司马鞍山居然之家家居建材市场有限公司提前终止了与马鞍山市煜凯丰房地产开发有限公司的租赁合同。管理层根据合同中约定的赔款金额人民币 15,000,000.00 元，将其确认为预计负债。截至 2019 年 9 月 30 日，上述诉讼已开庭但尚未审结。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(32) 营业收入和营业成本

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
主营业务收入	8,775,923,096.18	11,671,575,281.93
其他业务收入	145,663,292.74	163,821,747.87
	<u>8,921,586,388.92</u>	<u>11,835,397,029.80</u>
	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
主营业务成本	5,120,824,177.74	7,115,760,642.26
其他业务成本	37,959,494.59	69,974,630.18
	<u>5,158,783,672.33</u>	<u>7,185,735,272.44</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁及其管理	5,707,593,338.70	3,144,010,346.27	7,237,324,198.90	4,198,614,002.62
商品销售	2,331,849,368.88	1,763,112,484.34	3,271,203,846.48	2,534,869,094.27
加盟管理	555,305,535.78	79,955,818.07	786,585,058.53	76,641,965.95
装修	181,174,852.82	133,745,529.06	376,313,660.49	305,574,904.52
其他	-	-	148,517.53	60,674.90
	<u>8,775,923,096.18</u>	<u>5,120,824,177.74</u>	<u>11,671,575,281.93</u>	<u>7,115,760,642.26</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
水电燃气	13,340,157.32	12,150,104.95	20,824,232.82	16,241,416.84
展览服务业务	19,101,250.26	13,494,369.68	78,754,500.00	39,579,880.01
其他业务	113,221,885.16	12,315,019.96	64,243,015.05	14,153,333.33
	<u>145,663,292.74</u>	<u>37,959,494.59</u>	<u>163,821,747.87</u>	<u>69,974,630.18</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(33) 税金及附加

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
房产税	62,171,369.29	59,795,662.81
城市维护建设税	24,831,477.67	31,024,866.38
印花税	12,401,915.92	15,521,421.82
消费税	11,305,112.12	15,475,595.09
教育费附加	10,732,063.05	13,387,455.28
地方教育费附加	6,688,682.05	8,087,458.91
土地使用税	6,580,096.33	8,735,882.66
车船使用税	440,530.67	205,924.59
其他	5,395,137.81	2,376,118.81
	<u>140,546,384.91</u>	<u>154,610,386.35</u>

(34) 销售费用

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
广告促销费	478,056,050.73	547,646,452.37
人员费用	336,090,733.88	485,829,821.92
租金	51,106,657.72	58,816,151.76
能源及维修费	32,797,351.15	49,127,120.33
物业费	10,495,943.38	27,335,728.21
保洁费	7,479,332.97	10,338,404.26
售后服务费	7,245,551.00	12,499,119.19
其他	21,820,246.27	26,855,299.66
	<u>945,091,867.10</u>	<u>1,218,448,097.70</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(35) 管理费用

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
人员费用	103,407,060.18	223,518,762.01
固定资产折旧	52,499,096.83	69,946,274.06
长期待摊费用摊销	14,794,276.80	32,084,132.18
业务招待费	13,469,017.84	19,639,490.77
系统维护费	24,457,055.43	16,437,121.16
差旅费	7,575,859.74	14,363,134.85
办公费	6,424,993.53	13,793,604.32
审计费	14,730,874.69	13,789,060.60
修理费	6,879,675.00	17,604,908.15
车辆交通费	3,775,001.74	9,895,313.97
法律咨询服务费	8,190,429.01	10,278,256.90
会议费	6,340,926.60	7,750,700.01
招聘及培训费	3,804,184.39	6,653,564.36
无形资产摊销	3,889,330.41	3,360,752.91
其他	61,630,610.98	69,002,412.39
	<u>331,868,393.17</u>	<u>528,117,488.64</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(36) 研发费用

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
人员费用	47,990,100.06	64,455,772.60
技术服务费	2,884,032.62	11,797,360.35
租赁费	2,353,198.24	3,607,954.28
其他	989,268.71	4,038,354.40
	<u>54,216,599.63</u>	<u>83,899,441.63</u>

(37) 财务费用

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
利息支出	149,536,996.28	182,652,743.70
减：资本化利息(i)	<u>(34,732,569.27)</u>	<u>(48,272,836.38)</u>
利息费用	114,804,427.01	134,379,907.32
减：利息收入	<u>(56,986,574.37)</u>	<u>(56,405,147.17)</u>
手续费	12,144,184.58	17,289,859.34
其他	<u>17,727,117.29</u>	<u>25,194,227.36</u>
	<u>87,689,154.51</u>	<u>120,458,846.85</u>

(i) 资本化利息

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间利息资本化的金额人民币 26,780,602.23 元(2018 年度：人民币 20,086,948.46 元)计入在建工程，人民币 7,951,967.04 元(2018 年度：人民币 28,185,887.92 元)计入投资性房地产。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
商场场地租赁费	2,157,312,195.33	3,002,376,194.84
存货耗用	1,693,242,616.47	2,508,098,141.71
职工薪酬费用	1,061,942,202.87	1,549,797,724.85
广告宣传费用	478,056,050.73	547,646,452.37
折旧费和摊销费用	354,744,868.79	446,266,551.50
能源及维修费	316,459,169.04	353,531,215.99
装修施工成本	119,796,184.85	269,338,861.91
库存商品存货变动	69,869,867.87	-
办公及行政费用	41,349,467.58	64,862,783.14
系统维护费	24,457,055.43	16,437,121.16
审计费	14,730,874.69	13,789,060.60
物业费用	10,495,943.38	27,335,728.21
技术服务费	2,884,032.62	15,127,072.23
其他	144,620,002.58	201,593,391.90
	<u>6,489,960,532.23</u>	<u>9,016,200,300.41</u>

(39) 公允价值变动收益

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
以公允价值计量的 投资性房地产(附注六 (12))	95,379,466.65	145,599,150.77
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产 —未上市股权投资	2,936,100.00	-
	<u>98,315,566.65</u>	<u>145,599,150.77</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(40) 资产处置收益

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	计入截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月 期间非经常性损益 的金额	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的金额
固定资产处置利得(a)	-	-	62,747,423.70	62,747,423.70
固定资产处置收益/(损失)	131,030.83	131,030.83	(803,961.82)	(803,961.82)
长期待摊费用处置收益/(损失)	-	-	(2,786,545.53)	(2,786,545.53)
	<u>131,030.83</u>	<u>131,030.83</u>	<u>59,156,916.35</u>	<u>59,156,916.35</u>

- (a) 2018 年度，因武汉市江汉区楚宝片旧城改建项目需要，武汉市江汉区城区改造和房屋征收管理办公室征收本公司承租的位于武汉市江汉区中山大道 927 号公有房屋，根据双方签订的《房屋征收补偿协议》，本公司已收到全部补偿款人民币 58,816,701.00 元，并办理了房屋产权及物业移交手续，公司按扣除相关税费后的净额确认资产处置利得人民币 55,763,951.30 元。

2018 年度，因武汉市轨道交通 7 号线一期江岸区段工程项目需要，武汉市江岸区房屋征收管理办公室征收本公司子公司武汉中商平价连锁超市有限责任公司承租的位于中山大道 1687 号的公有房屋，根据双方签订的《房屋征收补偿协议》，本公司已收到全部补偿款人民币 11,978,438.01 元，并办理了房屋产权及物业移交手续，公司按扣除相关税费等费用后的净额确认资产处置利得人民币 6,983,472.40 元。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(41) 其他收益

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关
待抵扣进项税加计扣除	9,535,887.87	-	与收益相关
储备粮油补贴	1,018,800.00	1,915,400.00	与收益相关
企业所得税及增值税返还	928,121.91	4,555,500.00	与收益相关
稳岗补贴	643,308.31	1,265,933.16	与收益相关
重要商品储备补贴	200,000.00	-	与收益相关
代扣代缴个人所得税手续费 返还	131,352.00	1,025,704.56	与收益相关
北京市商务委员会促销奖励金	-	1,000,000.00	与收益相关
吸收农村劳动力就业补贴款	-	627,060.40	与收益相关
长春宽城区产业升级奖励金	-	500,000.00	与收益相关
其他	400,412.84	1,294,781.83	与收益相关
	<u>12,857,882.93</u>	<u>12,184,379.95</u>	

(42) 投资收益

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
理财产品投资收益(a)	30,954,087.37	57,135,123.82
其他非流动金融资产投资收益	2,770,944.00	2,519,040.00
权益法核算的长期股权投资损失	(20,483,415.13)	(632,436.38)
处置长期股权投资产生的投资收益		
(附注七(3)(a1))	773,737,484.22	-
	<u>786,979,100.46</u>	<u>59,021,727.44</u>

- (a) 经扩大集团集团购买的理财产品，主要为开放式非保本浮动型理财产品和结构性存款，经扩大集团在赎回理财产品时，根据实际收到的收益回报确认投资收益。

(43) 资产减值损失

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
坏账损失(附注六(20))	-	15,213,533.28
长期待摊费用减值损失(附注六(20))	1,886,786.35	4,643,525.49
	<u>1,886,786.35</u>	<u>19,857,058.77</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(44) 信用减值损失

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2018 年度
应收账款坏账损失(附注六(20))	(3,917,911.36)	-
其他应收款坏账损失(附注六(20))	9,421,701.40	-
	<u>5,503,790.04</u>	<u>-</u>

(45) 营业外收入

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	计入截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间 非经常性损益的 金额	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益 的金额
收取的商户违约金	2,214,797.92	2,214,797.92	15,307,844.55	15,307,844.55
无法支付的应付款项	5,357,288.31	5,357,288.31	4,502,538.45	4,502,538.45
废品收入	176,369.31	176,369.31	818,357.27	818,357.27
其他	2,568,723.57	2,568,723.57	4,112,519.59	4,112,519.59
	<u>10,317,179.11</u>	<u>10,317,179.11</u>	<u>24,741,259.86</u>	<u>24,741,259.86</u>

(46) 营业外支出

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	计入截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间 非经常性损益的 金额	2018 年度	计入 2018 年度 非经常性损益 的金额
违约赔偿支出	6,209,288.60	2,214,797.92	15,618,201.07	15,618,201.07
税款滞纳金	1,698,747.30	1,698,747.30	8,379,723.81	8,379,723.81
资产报废、毁损损失	1,954,472.21	1,954,472.21	1,894,373.56	1,894,373.56
支付被收购企业原 股东对价调整款	-	-	16,500,000.00	16,500,000.00
三供一业费用(附注 六(28))	-	-	14,950,000.00	14,950,000.00
其他	2,005,575.77	2,005,575.77	4,651,639.72	4,651,639.72
	<u>11,868,083.88</u>	<u>11,868,083.88</u>	<u>61,993,938.16</u>	<u>61,993,938.16</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(47) 所得税费用

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	594,380,309.77	694,635,650.05
递延所得税	53,576,893.58	14,365,029.45
	<u>647,957,203.35</u>	<u>709,000,679.50</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
利润总额	3,103,739,997.06	2,762,979,933.63
按法定税率(25%)计算的所得税	775,934,999.27	690,744,983.41
优惠税率的影响	(40,919,121.66)	(48,686,188.62)
非应纳税收入	(91,883,291.06)	(574,393.86)
不得扣除的成本、费用和损失	1,977,430.32	15,142,459.30
使用前期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	(22,403,652.86)	(21,063,688.70)
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣暂时性差异	-	11,987,810.82
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	24,937,697.12	61,161,525.24
以前期间所得税汇算清缴	-	(177,504.63)
其他	313,142.22	465,676.54
所得税费用	<u>647,957,203.35</u>	<u>709,000,679.50</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(48) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	2,399,876,197.55	1,994,944,538.70
本公司发行在外普通股的加权平均数	6,019,830,101	5,604,490,537
基本每股收益	0.40	0.36

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a1) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间发生的非同一控制下的企业合并

沈阳居然企业管理有限公司

经扩大集团下属公司沈阳临奥于 2017 年签订股权转让协议，受让沈阳亿丰居然 100%的股权，沈阳亿丰居然于收购后改名为沈阳居然企业管理有限公司（“沈阳企管”）。收购对价人民币 175,483,943.27 元，经扩大集团于 2017 年预付人民币 63,273,581.00 元收购款，于 2018 年预付剩余人民币 112,210,362.27 元收购款。经扩大集团于 2019 年 2 月取得沈阳企管的控制权。

沈阳企管

购买日至期末被购买方的收入	7,050,990.02
购买日至期末被购买方的净利润	997,408.52
购买日至期末被购买方的经营活动现金流量净额	(47,161.86)
购买日至期末被购买方的现金流量净额	(6,899,500.34)

(b1) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间合并成本以及商誉的确认情况如下：

沈阳企管

合并成本-	175,483,943.27
现金	175,483,943.27
合并成本合计	175,483,943.27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	175,483,943.27
商誉	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c1) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

	沈阳企管		
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2018 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	6,526,564.90	6,526,564.90	260,171.81
应收款项	2,662,947.27	2,662,947.27	240,000.00
投资性房地产	991,973,700.00	755,866,900.00	-
其他非流动资产	-	-	755,866,900.00
减：应付款项	255,652,568.90	255,652,568.90	246,355,506.26
一年内到期的非流动资产	121,000,000.00	121,000,000.00	121,000,000.00
长期借款	390,000,000.00	390,000,000.00	390,000,000.00
递延所得税负债	59,026,700.00	-	-
净资产	175,483,943.27	(1,596,156.73)	(988,434.45)
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	175,483,943.27	(1,596,156.73)	(988,434.45)

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(a2) 2018 年度发生的非同一控制下的企业合并

(i) 郑州欧凯龙

经扩大集团下属公司于 2017 年签订股权转让协议，受让郑州欧凯龙 60% 的股权。收购对人民币 660,000,000.00 元，经扩大集团于 2017 年预付收购款人民币 300,000,000.00 元，于 2018 年支付收购款人民币 260,000,000.00 元，剩余收购款人民币 100,000,000.00 元于 2019 年 1 月支付。经扩大集团于 2018 年 8 月取得郑州欧凯龙的控制权。

(ii) 廊坊市集美居然市场服务有限公司

经扩大集团下属公司于 2018 年 7 月通过非同一控制下股权收购廊坊市集美居然市场服务有限公司(“集美居然”)的股权，持股比例 65%，股权收购对价为人民币 30,000,000.00 元。

	郑州欧凯龙	集美居然
购买日至年末被购买方的收入	755,713.64	3,722,942.19
购买日至年末被购买方的净利润/(亏损)	(29,398,832.19)	(3,021,742.42)
购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	31,523,107.87	(10,860,543.68)
购买日至年末被购买方的现金流量净额	40,725,987.84	(23,924,881.72)

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(b2) 2018 年度合并成本以及商誉的确认情况如下：

	郑州欧凯龙	集美居然
合并成本-	660,000,000.00	30,000,000.00
现金	660,000,000.00	30,000,000.00
合并成本合计	660,000,000.00	30,000,000.00
减：取得的可辨认 净资产公允 价值份额	660,000,000.00	30,000,000.00
商誉	-	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c2) 2018 年度被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下:

	郑州欧凯龙		集美居然	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	2,983,855.43	2,983,855.43	26,524,860.29	26,524,860.29
应收款项	93,200,532.89	93,200,532.89	42,586.79	42,586.79
预付款项	15,677,433.00	15,677,433.00	4,370.67	4,370.67
其他流动资产	19,242,029.24	19,242,029.24	40,489.85	40,489.85
无形资产、其他非流动 资产及长期待摊费用	1,293,658,490.27	492,781,265.22	11,310,663.57	11,310,663.57
减：应付款项	95,101,094.64	95,101,094.64	3,868,204.39	3,868,204.39
预收账款	29,504,000.00	29,504,000.00	24,029,594.03	24,029,594.03
应付职工薪酬	-	-	25,172.75	25,172.75
递延所得税负债	200,157,246.19	-	9,914,885.79	-
净资产	1,100,000,000.00	499,280,021.14	46,153,846.15	10,000,000.00
减：少数股东权益	440,000,000.00	199,712,008.46	16,153,846.15	3,500,000.00
取得的净资产	660,000,000.00	299,568,012.68	30,000,000.00	6,500,000.00

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间经扩大集团发生的同一控制下的企业合并:

被合并方	取得比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	2019 年 1 月 1 日至合并日被合并方的收入	2019 年 1 月 1 日至合并日被合并方的净利润	2018 年合并被合并方的收入	2018 年合并被合并方的净利润	2018 年 1 月 1 日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2019 年 1 月 1 日至合并日被合并方的现金流量净额
北京居然之家智能科技有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股控制	2019 年 5 月	股东会决议	32,068,647.22	95,988.45	132,317,681.96	380,579.77	400,676.08	54,887.96

北京居然数码智能科技有限公司为 2016 年新成立的公司,于 2019 年 7 月 26 日更名为北京居然之家智能科技有限公司,其于 2017 年的收入为 49,531,683.59 元,净利润为 372,965.56 元。

(b) 2018 年度发生的同一控制下的企业合并:

被合并方	取得比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	2018 年 1 月 1 日至合并日被合并方的收入	2018 年 1 月 1 日至合并日被合并方的净利润/(亏损)	2017 年合并被合并方的收入	2017 年合并被合并方的净利润/(亏损)	2018 年 1 月 1 日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2018 年 1 月 1 日至合并日被合并方的现金流量净额
无锡居然之家置业有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股集团控制	2018 年 8 月	股东会决议	-	-	-	-	(39,000.00)	81,663.91
无锡春勤投资有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股集团控制	2018 年 7 月	股东会决议	-	5,942,550.00	-	15,437,538.74	(4,776.19)	88,245.34
广东盛雅投资有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股集团控制	2018 年 8 月	股东会决议	-	(280,788.82)	-	(272,328.54)	(4,635,488.52)	92,417.60
2018 年同控收购 3 家经营家居卖场的公司	100.00%	合并日前后同受居然控股集团控制	2018 年 6 月及 8 月	股东会决议	22,038,124.89	(11,895,432.12)	40,848,681.24	(15,680,737.57)	2,261,763.36	(140,596.64)

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(b) 2018 年度发生的同一控制下的企业合并(续):

无锡居然之家置业有限公司为 2017 年新成立公司。

2018 年同控收购 3 家经营家居卖场的公司，包括北京居然靓屋灯饰有限公司、北京居然尚屋家居用品有限公司及赤峰市居然之家家居建材市场有限公司。

无锡春勤投资有限公司(“无锡春勤”)为 2017 年 10 月居然控股通过非同一控制下企业合并取得的公司。

广东盛雅为 2017 年 1 月居然新零售子公司商业地产公司通过非同一控制下企业合并取得的公司。于 2017 年 9 月，商业地产公司将其持有的股权转让给北京居然之家垂直森林置业有限公司(“垂直森林”)。于 2018 年 8 月，垂直森林将其 100%股权转让给商业地产公司。

(c) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月合并成本列示如下:

公司名称	支付的现金	转移非现金资产的 账面价值	发生或承担负债的 账面价值
北京居然之家智能科技有限公司	41,051,800.00	-	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(d) 2018 年度合并成本列示如下：

公司全称	支付的现金	转移非现金资产的 账面价值	发生或承担负债的 账面价值
无锡居然之家置业有限公司	78,140,000.00	-	-
无锡春勤投资有限公司	587,450,162.45	-	-
广东盛雅投资有限公司	466,554,589.70	-	-
2018 年同控收购 3 家经营家居卖场的公司	40,000,000.00	-	-
	1,172,144,752.15	-	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(e) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下：

公司全称	北京居然之家智能科技有限公司	
日期	合并日 账面价值	2018 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	34,541.99	89,429.95
应收款项	2,058,587.65	3,542,063.96
其他流动资产	20,973,824.00	18,051,202.24
固定资产	104,664.89	97,780.10
在建工程	98,482.86	255,475.84
无形资产	915,198.45	884,174.77
其他非流动资产	1,073,958.50	912,370.43
减：其他负债	4,505,713.01	2,982,963.51
净资产	20,753,545.33	20,849,533.78
取得的净资产	20,753,545.33	20,849,533.78

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(f) 2018 年度被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下:

公司全称	无锡居然之家置业有限公司		无锡春勤投资有限公司		广东盛雅投资有限公司	
日期	合并日	2018 年 1 月 1 日	合并日	2018 年 1 月 1 日	合并日	2018 年 1 月 1 日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	81,663.91	-	125,029.23	36,783.89	114,965.16	22,547.56
应收款项	-	-	10,200.00	5,300.00	42,173,575.31	41,496,552.19
其他流动资产	507.34	-	29,930,499.95	-	5,280,150.52	-
投资性房地产	-	-	570,680,994.63	514,166,700.00	-	-
固定资产	-	-	7,565.36	-	108,980.26	134,810.38
在建工程	18,848.75	-	-	-	296,515,764.73	249,517,529.82
无形资产	-	-	-	-	137,345,142.40	137,345,142.40
其他非流动资产	78,000,000.00	78,000,000.00	-	22,765,270.92	-	1,499,351.25
减: 其他负债	20.00	39,000.00	3,977,576.11	-	7,294,969.34	7,294,209.88
净资产	78,101,000.00	77,961,000.00	596,776,713.06	536,974,054.81	474,243,609.04	422,721,723.72
取得的净资产	78,101,000.00	77,961,000.00	596,776,713.06	536,974,054.81	474,243,609.04	422,721,723.72

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(f) 2018 年度被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下(续):

公司全称	2018 年同控收购 3 家经营家居卖场的公司	
	合并日 账面价值	2018 年 1 月 1 日 账面价值
日期		
货币资金	5,398,803.87	5,539,400.51
应收款项	55,743,261.18	55,789,974.74
其他流动资产	425,195.43	256,183.13
固定资产	458,758.94	11,052.88
在建工程	72,653.15	72,135.94
长期待摊费用	28,762,492.34	29,376,075.49
其他非流动资产	1,123.24	-
减：应付款项	164,197,098.69	152,364,600.09
应付职工薪酬	67,446.48	46,908.64
其他负债	108,659.81	248,798.67
净资产	(73,510,916.83)	(61,615,484.71)
取得的净资产	(73,510,916.83)	(61,615,484.71)

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司

(a1) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间处置子公司的相关信息汇总如下：

北京居然设计家网络科技有限公司(现更名为躺平设计家(北京)科技有限公司)(简称“设计家网络”)原为经扩大集团 100%持股的子公司。2019 年 5 月 12 日，设计家网络、经扩大集团与阿里巴巴(中国)网络技术有限公司(简称“阿里巴巴”)签署了增资及股权购买协议，约定由阿里巴巴向设计家网络增资人民币 3.5 亿元；同时居然新零售以人民币 7.6 亿的对价，向阿里巴巴出售占增资前设计家网络的 50.67%权益。通过此次增资及转股，阿里巴巴持有设计家网络 60%的股权，经扩大集团持股比例降低为 40%，不再拥有对设计家网络的控制权。根据 2019 年 5 月 16 日中联评估出具的中联评报字【2019】第 1215 号资产评估报告，以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，采用收益法评估的设计家网络全部股权的价值为人民币 155,229.04 万元。经扩大集团与阿里巴巴基于评估价值确定增资前设计家网络 100%股权的交易价格为人民币 15 亿元，处置投资对应的合并财务报表层面享有设计家网络净资产份额为人民币 726,262,515.78 元，两者差额计入失去控制权当期的投资收益为人民币 773,737,484.22 元。经扩大集团按增资前设计家网络 100%股权的交易价格为人民币 15 亿元并考虑阿里巴巴向设计家网络增资人民币 3.5 亿元，确定增资转股后设计家网络 100%股权的公允价值为人民币 18.5 亿元。因此，本次交易完成后，居然新零售持有的设计家网络 40%股权的公允价值为人民币 7.4 亿元。

(a2) 2018 年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	减：合并财务报表层面享有处置子公司资产份额	其他综合收益转入当期损益	处置产生的投资收益
长春居然之家商业房地产开发有限公司	576,000,000.00	80.00%	协议转让	2018 年 3 月	股东会决议	-	-	576,000,000.00	-	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动

(a) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度新设立子公司如下:

母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
武汉居然之家家居市场有限公司	荆州居然之家购物中心有限公司	2019 年 3 月 11 日	10,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	重庆市大渡口区居然之家购物广场有限公司	2018 年 12 月 12 日	10,000,000
长春居然之家商业管理有限公司	长春居然之家物业服务服务有限公司	2018 年 11 月 26 日	5,000,000
北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	北京居然无忧科技有限公司	2018 年 10 月 24 日	100,000,000
长春居然之家商业管理有限公司	长春居然之家市场管理有限公司	2018 年 8 月 16 日	50,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	天水居然之家家居建材有限公司	2018 年 7 月 9 日	10,000,000
武汉居然之家商业管理有限公司	广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	2018 年 7 月 3 日	50,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	沧州居然之家市场管理有限公司	2018 年 6 月 29 日	10,000,000
北京居然设计家网络科技有限公司	河北居然设计家网络科技有限公司	2018 年 6 月 21 日	10,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	营口居然之家家居建材有限公司	2018 年 5 月 2 日	10,000,000
北京居然之家智慧物联科技有限公司	天津北辰居然之家智慧物联科技有限公司	2018 年 4 月 27 日	200,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	武汉居然之家市场营销有限公司	2018 年 4 月 9 日	10,000,000
北京居然之家智慧物联科技有限公司	太原居然之家智慧物联科技有限公司	2018 年 4 月 3 日	50,000,000
武汉居然之家家居市场有限公司	罗田居然之家商业管理有限公司	2018 年 2 月 7 日	10,000,000
北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	北京居然设计家网络科技有限公司	2018 年 2 月 5 日	1,000,000,000
北京居然之家智慧物联科技有限公司	沈阳居然之家智慧物联科技有限公司	2018 年 1 月 26 日	29,000,000
北京居然之家智慧物联科技有限公司	长春居然之家智慧物联科技有限公司	2018 年 1 月 19 日	50,000,000

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

- (b) 截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间和 2018 年度不再纳入合并范围的子公司如下：

2018 年度，经扩大集团注销了北京居然之家装饰工程有限公司下属的 7 家子公司及北京居然之家家居建材超市有限公司下属的 1 家子公司。截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团注销了北京居然之家装饰工程有限公司下属的 17 家公司及北京居然之家家居建材超市有限公司下属的 7 家子公司。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
北京居然之家智能科技有限公司	北京	北京	经营电子数码	100%	-	-	-
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	100%	-	100%	-
北京居然之家家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家杨庄家居建材有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
大连居然之家家居建材有限公司	大连	大连	经营家居卖场	-	100%	-	100%
长沙居然之家家居建材有限公司	长沙	长沙	经营家居卖场	-	100%	-	100%
大同居然之家家居有限公司	大同	大同	经营家居卖场	-	100%	-	100%
太原居然之家家居有限公司	太原	太原	经营家居卖场	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				截至 2019 年 9 月	
				直接	间接
朔州居然之家家居有限公司	朔州	朔州	经营家居卖场	-	100%
运城居然之家家居有限公司	运城	运城	经营家居卖场	-	100%
长治居然之家家居建材有限公司	长治	长治	经营家居卖场	-	100%
临汾居然之家家居建材有限公司	临汾	临汾	经营家居卖场	-	100%
吕梁居然之家家居建材有限公司	吕梁	吕梁	经营家居卖场	-	100%
沧州居然之家家居有限公司	沧州	沧州	经营家居卖场	-	100%
保定居然之家商业管理有限公司	保定	保定	经营家居卖场	-	100%
西安居然之家家居建材有限公司	西安	西安	经营家居卖场	-	100%
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	兰州	兰州	经营家居卖场	-	51%
呼和浩特居然之家家居建材市场有限责任公司	呼和浩特	呼和浩特	经营家居卖场	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头	包头	经营家居卖场	-	100%	-	100%
鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	经营家居卖场	-	100%	-	100%
通辽市居然之家家居建材市场有限公司	通辽	通辽	经营家居卖场	-	100%	-	100%
昆明居然之家家居建材市场有限公司	昆明	昆明	经营家居卖场	-	100%	-	100%
郑州居然之家家居建材市场有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	-	100%	-	100%
洛阳居然之家家居建材市场有限公司	洛阳	洛阳	经营家居卖场	-	100%	-	100%
新乡居然之家家居建材市场有限公司	新乡	新乡	经营家居卖场	-	100%	-	100%
泰安居然之家家居建材市场有限公司	泰安	泰安	经营家居卖场	-	100%	-	100%
枣庄居然之家家居建材市场有限公司	枣庄	枣庄	经营家居卖场	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
济宁居然之家家居建材有限公司	济宁	济宁	经营家居卖场	-	100%	-	100%
济南居然之家家居建材市场物业管理有限公司	济南	济南	经营家居卖场	-	100%	-	100%
潍坊居然之家家居建材有限公司	潍坊	潍坊	经营家居卖场	-	100%	-	100%
淄博居然之家家居建材有限公司	淄博	淄博	经营家居卖场	-	100%	-	100%
青岛居然之家商业管理有限公司	青岛	青岛	经营家居卖场	-	100%	-	100%
六安居然之家购物中心有限公司	六安	六安	经营家居卖场	-	100%	-	100%
马鞍山居然之家家居建材市场有限公司	马鞍山	马鞍山	经营家居卖场	-	100%	-	100%
盘锦居然之家购物中心有限公司	盘锦	盘锦	经营家居卖场	-	100%	-	100%
鞍山居然之家购物中心有限公司	鞍山	鞍山	经营家居卖场	-	100%	-	100%
大连居然之家金三角购物中心有限公司	大连	大连	经营家居卖场	-	100%	-	100%
重庆居然之家商业管理有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

八	在其他主体中的权益(续)	(1)	(a)	(i)	子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
									截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
									直接	间接	直接	间接
					贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳	贵阳	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					武汉居然之家家居市场有限公司	武汉	武汉	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					宜昌居然之家家居建材市场有限公司	宜昌	宜昌	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					天津居然之家家居建材市场有限公司	天津	天津	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					无锡居然之家投资有限公司	无锡	无锡	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨	哈尔滨	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					成都居然之家家居有限公司	成都	成都	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					海口居然之家商业管理有限公司	海口	海口	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					银川居然之家家居建材有限公司	银川	银川	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					阳江居然之家家居建材有限公司	阳江	阳江	经营家居卖场	-	100%	-	100%
					北京居然之家购物中心有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	赤峰	赤峰	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家居卖场	100%	-	100%	-
大庆居然之家家居建材有限公司	大庆	大庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然之家装饰工程有限公司	北京	北京	装饰装修	100%	-	100%	-
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	昆明	昆明	装饰装修	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
北京居然之家家居建材超市有限公司	北京	北京	经营家居建材超市	100%	-	100%	-
太原居然之家建材超市有限公司	太原	太原	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
武汉居然之家建材超市有限公司	武汉	武汉	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	重庆	重庆	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
合肥居然之家家居建材超市有限公司	合肥	合肥	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
天津居然之家家居建材超市管理有限公司	天津	天津	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
长沙居然之家建材超市有限公司	长沙	长沙	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
成都居然之家建材超市有限公司	成都	成都	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
北京居然之家商业地产有限公司	北京	北京	自有物业租赁	100%	-	100%	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 通过同一控制下企业合并取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
太原正祥工贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%
海南环瑞置业有限公司	海口	海口	自有物业租赁	-	100%	-	100%
山西坤成投资有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%
沈阳临奥置业有限公司	沈阳	沈阳	自有物业租赁	-	100%	-	100%
北京创新清科互联投资管理中心(有限合伙)	北京	北京	股权投资	-	99.50%	-	99.50%
哈尔滨信源商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	自有物业租赁	-	97.81%	-	97.81%
无锡居然之家置业有限公司	无锡	无锡	自有物业租赁	-	100%	-	100%
长春居然之家商业房地产开发有限公司	长春	长春	自有物业租赁	-	80%	-	80%
中展居然	北京	北京	承办展览展示活动	76.66%	-	76.66%	-
北京居然之家智慧物联科技有限公司	北京	北京	物联网	100%	-	100%	-
北京居然尚屋家居用品有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
北京居然靓屋灯饰有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%
无锡春勤投资有限公司	无锡	无锡	自有物业租赁	-	100%	-	100%
广东盛雅投资有限公司	广州	广州	自有物业租赁	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例	
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	
				直接	间接
岳阳居然之家家居建材商业营销有限公司	岳阳	岳阳	经营家居卖场	-	100%
石家居然之家购物中心有限公司	石家庄	石家庄	经营家居卖场	-	100%
天水居然之家家居建材有限公司	天水	天水	经营家居卖场	-	100%
郑州居然之家家居建材有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	-	100%
合肥居然之家购物中心有限公司	合肥	合肥	经营家居卖场	-	100%
长春居然之家物业服务有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%
重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%
武汉居然之家家居建材营销有限公司	武汉	武汉	经营家居卖场	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
无锡居然之家商业管理有限公司	无锡	无锡	经营家居卖场	-	100%	-	100%
新疆居然之家商业管理有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	经营家居卖场	-	100%	-	100%
长春居然之家商业管理有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	100%
长春居然之家家居市场有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	100%
长春居然之家市场管理有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	100%
重庆市大渡口口区居然之家购物广场有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%
广东居然之家商业管理有限公司	中山	中山	经营家居卖场	-	100%	-	100%
广西居然之家家居有限公司	南宁	南宁	经营家居卖场	-	100%	-	100%
浙江居然之家家居建材有限公司	杭州	杭州	经营家居卖场	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				持股比例			
				直接	间接	直接	间接
武汉居然之家市场营销有限公司	汉阳	汉阳	经营家居卖场	-	100%	-	100%
营口居然之家家居建材有限公司	营口	营口	经营家居卖场	-	100%	-	100%
沧州居然之家市场管理有限公司	沧州	沧州	经营家居卖场	-	100%	-	100%
江西居然之家商业管理有限公司	南昌	南昌	经营家居卖场	-	100%	-	100%
重庆居然之家装饰工程有限公司	重庆	重庆	装饰装修	-	100%	-	100%
成都居然之家装饰工程工程有限公司	成都	成都	装饰装修	-	100%	-	100%
昆明居然之家装饰工程工程有限公司	昆明	昆明	装饰装修	-	100%	-	100%
合肥居然之家装饰工程工程有限公司	合肥	合肥	装饰装修	-	100%	-	100%
湖南居然之家装饰工程工程有限公司	长沙	长沙	装饰装修	-	100%	-	100%
西安居然之家装饰工程工程有限公司	西安	西安	装饰装修	-	100%	-	100%
沧州居然之家装饰工程有限公司	沧州	沧州	装饰装修	-	100%	-	100%
长春居然之家装饰工程有限公司	长春	长春	装饰装修	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 八 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (a) 企业集团的构成(续)
- (ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
泉州居然之家装饰工程有限公司	泉州	泉州	装饰装修	-	100%	-	100%
天津居然之家装饰设计有限公司	天津	天津	装饰装修	-	100%	-	100%
银川居然之家装饰设计有限公司	银川	银川	装饰装修	-	100%	-	100%
海口居然之家装饰设计有限公司	海口	海口	装饰装修	-	-	-	100%
海口居然之家装饰设计有限公司	海口	海口	装饰装修	-	100%	-	100%
青岛居然之家乐屋装饰设计工程有限公司	青岛	青岛	装饰装修	-	100%	-	100%
武汉居然之家装饰设计有限公司	武汉	武汉	装饰装修	-	100%	-	100%
哈尔滨居然之家装饰设计工程有限公司	哈尔滨	哈尔滨	装饰装修	-	100%	-	100%
石家庄居然之家装饰设计工程有限公司	石家庄	石家庄	装饰装修	-	-	-	100%
鞍山居然之家装饰设计工程有限公司	鞍山	鞍山	装饰装修	-	-	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
无锡居然之家装饰工程有限公司	无锡	无锡	装饰装修	-	100%	-	100%
北京居然社区网络科技服务有限公司	北京	北京	技术开发等	-	100%	-	100%
昆明居然之家建材超市有限公司	昆明	昆明	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
海口居然之家家居建材超市有限公司	海口	海口	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
长春居然之家家居建材超市有限公司	长春	长春	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
郑州居然之家家居建材超市有限公司	郑州	郑州	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
青岛居然之家超市有限公司	青岛	青岛	经营家居建材超市	-	100%	-	100%
呼和浩特市居然之家家居建材超市有限公司	呼和浩特	呼和浩特	经营家居建材超市	-	-	-	100%
				-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
湖北居然置业有限公司	武汉	武汉	自有物业租赁	-	60%	-	60%
天津居然之家智慧物联科技有限公司	天津	天津	物联网	-	100%	-	100%
天津北辰居然之家智慧物联科技有限公司	天津	天津	物联网	-	100%	-	100%
太原居然之家智慧物联科技有限公司	太原	太原	物联网	-	100%	-	100%
沈阳居然之家智慧物联科技有限公司	沈阳	沈阳	物联网	-	100%	-	100%
长春居然之家智慧物联科技有限公司	长春	长春	物联网	-	100%	-	100%
河北居然设计家网络科技有限公司	石家庄	石家庄	技术开发、 技术转让等	-	-	-	100%
北京居然无忧科技有限公司	北京	北京	技术开发、 技术转让等	51%	-	51%	-

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(ii) 通过设立或投资等方式取得的重要子公司(续)

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
武汉中商百货连锁有限责任公司	湖北	湖北	商品销售	100%	-	100%	-
武汉中商徐东平价广场有限公司	湖北	湖北	商品销售	50%	-	50%	-
武汉中江房地产开发有限公司	湖北	湖北	房屋出租及服务	100%	-	100%	-
黄冈中商百货有限公司	湖北	湖北	商品销售	65%	-	65%	-
武汉中南和记实业开发有限公司	湖北	湖北	物业管理	90%	-	90%	-
武汉新都会装饰工程有限公司	湖北	湖北	施工企业	100%	-	100%	-
武汉中商鹏程销售管理有限公司	湖北	湖北	房屋出租及服务	51%	-	51%	-
武汉中商农产品有限责任公司	湖北	湖北	商品销售	100%	-	100%	-
武汉中商超市连锁有限公司	湖北	湖北	商品销售	100%	-	100%	-
武汉屋宇物业管理有限公司	湖北	湖北	物业管理	-	100%	-	100%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(iii) 通过非同一控制下的收购取得的重要子公司

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例			
				截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		2018 年度	
				直接	间接	直接	间接
临汾市广厦源房地产开发有限公司	临汾	临汾	自有物业租赁	-	100%	-	100%
山西晋正祥科贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%
西安家之尊	西安	西安	经营家居卖场	-	100%	-	100%
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	自有物业租赁	-	100%	-	100%
吉林太阳城有限公司	长春	长春	自有物业租赁	-	97.82%	-	97.82%

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(iv) 经扩大集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间 归属于少数股东的 损益	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间 向少数股东宣告分 派的股利	2019 年 9 月 30 日少 数股东权益余额
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	35,203,290.05	-	177,775,216.21
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	21,170,062.77	15,399,315.60	38,499,164.86
郑州欧凯龙	40.00%	(1,336,497.64)	-	410,296,969.48

子公司名称	少数股东 持股比例	2018 年度归属于 少数股东的损益	2018 年度向少数股 东宣告分派的股利	2018 年 12 月 31 日少 数股东权益余额
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	38,621,815.03	28,715,165.85	142,571,926.16
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	23,118,769.53	12,756,937.94	32,728,417.69
郑州欧凯龙	40.00%	(11,759,532.88)	-	411,633,467.12

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 八 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2019 年 9 月 30 日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	89,412,715.08	1,374,175,571.46	1,463,588,286.54	120,456,826.58	436,205,353.67
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	176,020,028.11	14,958,721.02	190,978,749.13	112,094,024.92	315,000.00
郑州欧凯龙	137,732,513.30	992,452,528.79	1,130,185,042.09	104,442,618.38	-
					104,442,618.38
					556,662,180.25
					112,409,024.92
					104,442,618.38
	2018 年 12 月 31 日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	62,075,408.76	1,377,885,285.59	1,439,960,694.35	231,665,148.83	305,291,028.72
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	170,963,699.27	16,892,115.63	187,855,814.90	121,063,125.73	-
郑州欧凯龙	158,442,978.59	1,056,922,024.89	1,215,365,003.48	186,281,335.68	-
					-
					536,956,177.55
					121,063,125.73
					186,281,335.68

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 八 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	184,274,951.56	72,991,237.17	72,991,237.17
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	89,699,551.78	43,204,209.74	43,204,209.74
郑州欧凯龙	94,392,862.37	(3,341,244.10)	(3,341,244.10)
			(87,321,114.68)
			25,238,442.14
			(48,235,132.65)
	2018 年度		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	240,092,414.31	86,338,344.32	86,338,344.32
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	115,850,447.82	47,181,162.31	47,181,162.31
郑州欧凯龙	755,713.64	(29,398,832.19)	(29,398,832.19)
			130,266,162.07
			47,077,037.39
			44,266,472.52

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	截至 2019 年 9 月 30 日 9 个月期间	2018 年度
八 在其他主体中的权益(续)		
(2) 在合营企业和联营企业中的权益		
(a) 不重要合营企业的汇总信息		
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--亏损(i)	(20,343,547.97)	(410,971.83)
--其他综合收益(i)	-	-
--综合亏损总额	(20,343,547.97)	(410,971.83)
(i) 亏损和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。		
(b) 经扩大集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。		

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部信息

经扩大集团的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，经扩大集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

经扩大集团有 6 个报告分部，分别为：

- 居然新零售租赁及加盟管理分部，负责在全国地区提供家居建材市场租赁和加盟服务
- 武汉中商租赁管理分部，负责提供写字楼及商场租赁服务
- 装修分部，负责在全国地区提供装修服务
- 居然新零售商品销售分部，负责销售装修用品
- 武汉中商商品销售分部，负责销售日常用品等商品
- 其他分部

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

武汉中商集团股份有限公司

截至2019年9月30日止9个月期间及2018年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部信息(续)

(a) 截至2019年9月30日止9个月期间及2019年9月30日分部信息列示如下:

	居然新零售 租赁及加盟管理分部	武汉中商 租赁管理分部	装修分部	居然新零售 商品销售分部	武汉中商 商品销售分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,063,466,293.31	214,518,367.79	181,174,852.82	131,703,111.99	2,287,162,248.36	43,561,514.65	-	8,921,586,388.92
分部间交易收入	27,042,402.68	9,717,385.02	15,528,099.57	52,304,052.32	-	-	(104,591,939.59)	-
营业成本	(3,214,519,362.78)	(48,802,272.96)	(149,273,628.63)	(122,173,920.19)	(1,693,072,778.60)	(25,816,263.74)	94,874,554.57	(5,158,783,672.33)
利息收入	54,221,989.09	131,969.17	17,633.44	10,679.85	973,689.54	1,630,613.28	-	56,986,574.37
利息费用	(103,047,946.66)	(11,244,063.85)	(122,266.67)	(122,266.67)	-	(267,883.16)	-	(114,804,427.01)
对联营和合营企业的								
投资损失	(20,343,547.97)	-	-	-	-	(139,867.16)	-	(20,483,415.13)
信用减值损失	(2,159,066.14)	149,500.00	-	-	3,429,794.37	4,083,561.81	-	5,503,790.04
资产减值损失	(1,886,786.35)	-	-	-	-	-	-	(1,886,786.35)
折旧费和摊销费	(263,583,986.00)	(7,839,822.40)	(4,469,928.87)	(1,776,774.73)	(45,847,453.25)	(29,749,638.27)	(1,477,265.27)	(354,744,868.79)
利润/(亏损)总额	2,851,892,855.67	82,432,061.51	7,760,664.21	2,644,461.42	119,410,461.12	39,599,493.13	-	3,103,739,997.06
所得税费用	(599,445,341.04)	(30,268,563.85)	(466,798.03)	4,185,045.24	(22,713,011.70)	751,466.03	-	(647,957,203.35)
净利润/(亏损)	2,252,447,514.63	52,163,497.66	7,293,866.18	6,829,506.66	96,697,449.42	40,350,959.17	-	2,455,782,793.71
资产总额	50,242,423,771.89	1,743,493,245.62	323,549,207.89	175,093,746.60	1,836,763,730.18	2,301,532,077.91	(22,917,539,412.30)	33,705,316,367.79
负债总额	34,974,860,769.76	726,053,975.88	432,267,932.19	117,308,034.52	1,243,887,781.16	1,004,771,072.64	(20,499,249,708.64)	17,999,899,857.51
对联营企业和合营企								
业的长期股权投资	15,445,085.22	-	800,000.00	-	-	714,502,000.00	52,368.57	730,799,453.79
非流动资产增加额(i)	2,512,138,911.52	8,458,486.04	6,704,197.19	4,771,919.06	(34,136,450.03)	(2,131,577.97)	-	2,495,805,485.81

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 分部信息(续)

(b) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	居然新零售 租赁及加盟管理分部	武汉中商 租赁管理分部	装修分部	居然新零售 商品销售分部	武汉中商 商品销售分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,767,283,580.64	280,578,351.27	376,313,660.49	181,303,277.98	3,132,180,384.30	97,737,775.12	-	11,835,397,029.80
分部间交易收入	42,526,993.63	16,335,075.83	116,543,789.39	7,807,198.74	-	-	(183,213,057.59)	-
营业成本	(4,257,038,526.76)	(77,946,902.30)	(422,118,693.91)	(114,543,040.65)	(2,428,158,993.46)	(52,807,097.12)	166,877,981.76	(7,185,735,272.44)
利息收入	37,133,974.05	171,079.04	55,758.88	39,177.31	1,243,534.73	17,940,793.76	(179,170.60)	56,405,147.17
利息费用	(118,068,551.09)	(14,238,376.66)	(6,402.86)	-	(485,387.48)	(1,760,359.83)	179,170.60	(134,379,907.32)
对联营和合营企业的投 资(损失)/收益	(509,366.81)	-	-	-	-	(123,069.57)	-	(632,436.38)
资产减值损失	(6,592,064.24)	(236,085.41)	-	(13,037.73)	(10,013,133.18)	(3,002,738.21)	-	(19,857,058.77)
折旧费和摊销费	(327,504,522.31)	(20,700,263.33)	(9,680,976.63)	(3,439,253.12)	(74,610,528.80)	(8,361,320.29)	(1,969,687.02)	(446,266,551.50)
利润/(亏损)总额	2,693,295,065.14	118,366,683.05	(8,560,992.23)	10,189,479.76	21,867,402.72	(17,068,997.34)	(55,108,707.47)	2,762,979,933.63
所得税费用	(639,167,791.78)	(33,029,975.95)	(996,425.93)	(1,871,561.35)	(17,845,734.84)	(16,089,189.65)	-	(709,000,679.50)
净利润/(亏损)	2,054,127,273.36	85,336,707.10	(9,557,418.16)	8,317,918.41	4,021,667.88	(33,158,186.99)	(55,108,707.47)	2,053,979,254.13
资产总额	44,376,704,634.76	1,624,837,550.25	217,410,409.78	155,391,385.26	1,819,213,927.68	2,437,411,384.78	(18,713,522,713.81)	31,917,446,578.70
负债总额	30,542,115,192.19	684,623,248.42	333,423,000.66	88,026,401.92	1,316,613,058.71	1,067,693,322.64	(16,172,108,269.57)	17,860,385,954.97
对联营企业和合营企业 的长期股权投资	10,290,633.19	-	-	-	-	898,394.98	192,235.73	11,381,263.90
非流动资产增加额(i)	4,999,907,091.18	9,392,026.78	2,803,433.85	2,797,533.97	(55,827,232.38)	233,780,673.52	-	5,192,853,526.92

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
居然控股	北京市	商务服务业

本公司的最终控制方为居然控股，最终控制人为汪林朋。

(b) 母公司注册资本及其变化

2018 年 12 月 31 日	本期增加	2019 年 9 月 30 日
86,393,777.00	-	86,393,777.00
2017 年 12 月 31 日	本年增加	2018 年 12 月 31 日
86,393,777.00	-	86,393,777.00

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日	
持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
44.45%	44.45%	43.90%	43.90%

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注八。

(3) 合营企业情况

与经扩大集团发生关联交易的合营企业的情况如下：

公司名称	与经扩大集团的关系
躺平设计家（北京）科技有限公司	合营企业
北京思无界科技有限公司	合营企业

(4) 其他重要关联方情况

关联方名称	与经扩大集团的关系
居然之家金融控股有限公司	与本公司同受母公司控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家小额贷款有限责任公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然怡生健康管理有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然福康养老用品服务有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然安康超市有限责任公司	与本公司同受母公司控制
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	与本公司同受母公司控制
北京元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制
福州居然之家家居建材市场有限公司	与本公司同受母公司控制
合肥居然之家家居建材市场有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家家政物业有限公司	与本公司同受母公司控制
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	与本公司同受母公司控制
天津居然之家商业保理有限公司	与本公司同受母公司控制
三亚居然之家商业管理有限公司	与本公司同受母公司控制
无锡元洲装饰有限公司	与本公司同受母公司控制
成都元洲智上装饰工程有限公司	与本公司同受母公司控制
天津元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制
郑州元洲装饰工程有限公司	与本公司同受母公司控制
长春居然之家商业房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 其他重要关联方情况(续)

关联方名称	与经扩大集团的关系
罗田居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
黄冈居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家垂直森林置业有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然传世文化艺术发展有限公司	与本公司同受母公司控制
摩特（厦门）工业有限公司	与本公司同受母公司控制
北京蓝色早晨国际家居有限公司	母公司联营企业
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
海口耀莱成龙影城管理有限公司	母公司联营企业
北京凯蒂易居家居有限公司	母公司联营企业
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司(“阿里巴巴”)	本公司 5%以上股东
阿里云计算有限公司	其他关联方(i)
阿里巴巴华东有限公司	其他关联方(i)
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	其他关联方(i)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(i)
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	其他关联方(i)
阿里巴巴(中国)教育科技有限公司	其他关联方(i)
淘宝(中国)软件有限公司	其他关联方(i)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(i)
成都盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(i)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(i)
西安盒马网络科技有限公司	其他关联方(i)
任成	关键管理人员

(i) 其他关联方为公司重要股东阿里巴巴实际控制人阿里集团控制的其他公司。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务:

关联方	关联交易内容	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	接受投资管理咨询服务	9,490,436.72	12,827,733.25
阿里云计算有限公司	接受网络技术服务、 广告促销服务、采购商品	3,472,811.65	13,032,608.34
北京盒马网络科技有限公司	采购商品	279,100.00	78,400.00
北京居然福康养老用品服务有限公司	采购商品	395,752.78	457,810.44
北京居然家政物业管理有限公司	采购商品	-	-
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	接受网络技术服务	75,267.38	325,721.89
北京怡星儿童文化发展有限公司	采购商品	36,470.66	24,548.92
成都盒马鲜生网络科技有限公司	采购商品	74,850.00	32,000.00
北京居然之家垂直森林置业有限公司	委托工程管理	3,277,461.31	-
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	采购商品	33,739.36	51,679.59
北京居然怡生健康管理有限公司	采购商品	105,232.70	198.00
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受广告促销服务、 网络技术服务	2,828,276.96	1,665,105.28
浙江天猫技术有限公司	接受网络技术服务	83,831.40	483,512.39
上海盒马网络科技有限公司	采购商品	498,000.00	-
北京居然安康超市有限责任公司	采购商品	-	8,368,300.97
阿里巴巴华东有限公司	接受广告促销服务	-	3,915,094.34
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	接受广告促销服务	-	1,037,735.85
阿里巴巴(中国)教育科技有限公司	接受培训服务	280,000.00	113,207.54
淘宝(中国)软件有限公司	接受网络技术服务	-	102,970.32
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	采购商品	25,592.76	13,592.00
北京居然之家文化娱乐有限公司	采购商品	-	4,699.00
居然控股	接受广告促销服务	850.00	-
		<u>20,957,673.68</u>	<u>42,534,918.12</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(a) 购销商品、提供和接受劳务(续)

销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
北京居然福康养老用品服务有限公司	提供装修服务	247,685.46	4,792.31
居然控股	提供装修服务、品牌咨询服务	1,278,206.04	20,526,510.13
北京居然怡生健康管理有限公司	提供装修服务	2,814,922.79	2,872,800.92
北京居然之家文化娱乐有限公司	提供装修服务	-	2,387,376.69
北京怡星儿童文化发展有限公司	提供装修服务	-	1,130,498.02
长春居然之家商业房地产开发有限公司	销售商品	144,385.90	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	提供装修服务	471,000.00	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	销售商品	40,484.07	-
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	销售商品	37,715.43	-
北京居然传世文化艺术发展有限公司	销售商品	9,406.74	-
居然之家金融控股有限公司	销售商品、提供装修服务	6,188.50	641,931.50
摩特（厦门）工业有限公司	销售商品	4,116.82	-
北京居然安康超市有限责任公司	提供装修服务	-	356,378.75
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	销售商品	226,414.41	-
北京居然之家垂直森林置业有限公司	销售商品	46,428.51	108,106.91
任成	提供装修服务	-	802,294.17
		<u>5,326,954.67</u>	<u>28,830,689.40</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

经扩大集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间确认 的租赁收入	2018 年度确认 的租赁收入
北京盒马网络科技有限公司	市场门店	18,146,455.11	4,426,568.06
北京居然怡生健康管理有限公司	市场门店	6,496,755.89	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	16,633,429.65	3,206,094.68
北京怡星儿童文化发展有限公司	市场门店	1,330,248.62	-
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	2,949,657.88	4,026,834.02
成都盒马鲜生网络科技有限公司	市场门店	3,119,491.17	1,769,879.01
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	1,675,741.17	1,628,571.43
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	市场门店	-	409,533.42
北京居然福康养老用品服务有限公司	市场门店	6,541.79	1,582,970.20
北京居然安康超市有限责任公司	市场门店	-	4,099,162.19
北京居然之家文化娱乐有限公司	市场门店	-	3,200,143.47
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	3,280,332.83	1,302,291.29
居然控股	市场门店	-	22,702.34
北京元洲装饰有限责任公司	市场门店	-	-
西安盒马网络科技有限公司	市场门店	1,700,103.23	-
		<u>55,338,757.34</u>	<u>25,674,750.11</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

经扩大集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月 期间确认的租赁成本	2018 年度确认的租赁成本
北京居然家政物业管理 有限公司	房屋建筑物	12,460,565.18	16,501,693.95

(c) 担保

经扩大集团作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	于 2019 年 9 月 30 日担保是否已 经履行完毕
居然控股	400,000,000.00	2018 年 5 月 18 日	2019 年 4 月 4 日	是
居然控股	330,000,000.00	2016 年 6 月 7 日	2018 年 10 月 10 日	是
居然控股	300,000,000.00	2017 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 16 日	是

经扩大集团作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	于 2019 年 9 月 30 日担保是否已 经履行完毕
居然控股	30,000,000.00	2020 年 6 月 21 日	2022 年 6 月 20 日	否
居然控股	380,000,000.00	2017 年 6 月 21 日	2025 年 11 月 15 日	否
居然控股	267,000,000.00	2017 年 6 月 21 日	2021 年 9 月 21 日	否
居然控股	100,000,000.00	2015 年 12 月 10 日	2018 年 12 月 10 日	是
居然控股	52,000,000.00	2017 年 7 月 31 日	2022 年 6 月 21 日	否

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间经扩大集团未从关联方拆入资金。

2018 年关联方资金拆入明细如下：

关联方	2017 年 12 月 31 日 资金拆入余额	本年拆入	本年偿还	2018 年 12 月 31 日 资金拆入余额
居然控股	171,836,324.54	-	(171,836,324.54)	-
福州居然之家家居建材市场有限公司	10,982,058.09	64,400,000.00	(75,382,058.09)	-
合肥居然之家家居建材市场有限公司	8,965,042.66	-	(8,965,042.66)	-
	<u>191,783,425.29</u>	<u>64,400,000.00</u>	<u>(256,183,425.29)</u>	<u>-</u>

除上述外，经扩大集团下属公司通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司于 2018 年 9 月 11 日从天津居然之家商业保理有限公司取得保理借款，月利率为 1.08%，年化利率 12.96%，借款本金为 27,847,882.68 元，本金按季度归还，到期日为 2020 年 1 月 31 日。截至 2019 年 9 月 30 日和截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额分别为 10,636,455.61 元和 24,969,278.30 元，截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间和 2018 年度产生的财务费用分别 1,679,738.70 元和 1,065,032.02 元。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借(续)

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间关联方资金拆出明细如下：

关联方	2018 年 12 月 31 日 资金拆出余额	本期拆出	本期收回	2019 年 9 月 30 日 资金拆出余额
北京元洲装饰有限责任公司	1,324,890.81	-	(1,324,890.81)	-

2018 年关联方资金拆出明细如下：

关联方	2017 年 12 月 31 日 资金拆出余额	本年拆出	本年收回	2018 年 12 月 31 日 资金拆出余额
居然控股	676,333,967.89	-	(676,333,967.89)	-
福州居然之家家居建材市场有限公司	11,487,662.19	40,526,507.80	(52,014,169.99)	-
合肥居然之家家居建材市场有限公司	15,977,835.52	-	(15,977,835.52)	-
成都元洲智上装饰工程有限公司	1,400,000.00	-	(1,400,000.00)	-
无锡元洲装饰有限公司	1,293,249.18	-	(1,293,249.18)	-
北京元洲装饰有限责任公司	2,237,220.51	-	(912,329.70)	1,324,890.81
	708,729,935.29	40,526,507.80	(747,931,552.28)	1,324,890.81

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十	关联方关系及其交易(续)			
(5)	关联交易(续)			
(e)	资产转让			
	关联方	关联交易内容	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
	北京居然之家文化娱乐有限公司	关联方转让小吃城的长期资产	14,337,170.01	7,783,676.44

(f) 股权转让

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间，经扩大集团发生的与关联方之间的股权转让：

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	关联交易定价原则	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间
北京居然设计家网络科技有限公司	北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	股权转让	协议定价	附注七(3)(a1)
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然之家投资控股集团股份有限公司	北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	股权转让	协议定价	41,051,800.00

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 股权转让(续)

2018 年度，经扩大集团发生的与关联方之间的股权转让：

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	关联交易定价原则	2018 年度
无锡春勤投资有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	股权受让	协议定价	587,450,162.45
广东盛雅投资有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	股权受让	协议定价	466,554,589.70
无锡居然之家置业有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	股权受让	协议定价	78,140,000.00
北京居然尚屋家居用品有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	协议定价	20,000,000.00
北京居然靓屋灯饰有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	协议定价	10,000,000.00
赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	协议定价	10,000,000.00
长春居然之家商业地产开发有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	股权转让	协议定价	576,000,000.00
					<u>1,748,144,752.15</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 其他资金往来

关联方	关联交易内容	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期 间流出金额	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期 间收到金额
北京居然之家小额贷款有 限责任公司	接受关联方提供资金	380,618,721.13	382,848,346.91
居然之家金融控股有限公司	接受关联方提供资金	10,499,220.34	10,946,960.40
		<u>391,117,941.47</u>	<u>393,795,307.31</u>
关联方	关联交易内容	2018 年流出金额	2018 年收到金额
北京居然之家小额贷款有 限责任公司	接受关联方提供资金	1,515,979,840.18	1,515,990,264.22
居然之家金融控股有限公司	接受关联方提供资金	402,342,128.88	402,342,128.88
		<u>1,918,321,969.06</u>	<u>1,918,332,393.10</u>

北京居然之家小额贷款有限责任公司(以下简称“居然小贷”)和居然之家金融控股有限公司(以下简称“居然金控”)于 2018 年起存在通过本公司银行账户代收代付贷款的情形，其产生债权和相关权利义务均归属前述两家公司，与本公司无关。于 2019 年 1 月 15 日起，本公司不再为居然小贷或居然金控代付贷款，仅存在为居然小贷及居然金控代收贷款客户的还款的情形。

收到金额为本公司收到居然小贷、居然金控拟发放的贷款，及为居然小贷、居然金控代收贷款客户的还款；流出金额为本公司为居然小贷、居然金控代发放的贷款，及归还居然小贷、居然金控代收的贷款客户的还款。截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间流出金额共 391,117,941.47 元，其中截至 2019 年 1 月 14 日止 14 天期间实际代居然小贷、居然金控发放给贷款客户的贷款为 62,718,749.94 元；剩余 328,399,191.53 元为归还居然小贷、居然金控代收的贷款客户的还款。

2018 年度和截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月，由于北京地区工作居住证和落户原因导致的居然控股代垫工资、社会保险和住房公积金款项金额分别为 457.77 万元和 570.20 万元。

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 委托关联方代建

关联方	关联交易内容	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	委托关联方代建	84,369,825.53	751,209,697.68
长春居然之家商业房地产开发有限公司	委托关联方代建	300,588,477.07	749,355,361.46
黄冈居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	184,255,239.26	197,138,572.45
罗田居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	42,057,824.59	182,450,600.00
		<u>611,271,366.45</u>	<u>1,880,154,231.59</u>

(i) 关键管理人员薪酬

	截至 2019 年 9 月 30 日 止 9 个月期间 (万元)	2018 年度 (万元)
关键管理人员薪酬	<u>1,660.11</u>	<u>2,486.53</u>

关键管理人员薪酬为武汉中商和居然新零售高管薪酬的合计数。

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
应收账款		
北京居然怡生健康管理有限公司	916,177.00	3,703,159.79
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	1,014,136.71	-
居然控股	331,751.75	659,707.21
北京怡星儿童文化发展有限公司	373,601.00	373,601.32
北京居然之家文化娱乐有限公司	362,517.00	368,595.91
其他	242,094.00	254,057.87
	<u>3,240,277.46</u>	<u>5,359,122.10</u>

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应收关联方款项：(续)

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
其他应收款		
居然控股	51,987.00	89,898,692.34
北京元洲装饰有限责任公司	-	3,836,394.96
成都盒马鲜生网络科技有限公司	383,862.63	-
西安盒马网络科技有限公司	117,546.47	-
北京盒马网络科技有限公司	235,516.64	-
其他	46,685.48	97,300.00
	<u>835,598.22</u>	<u>93,832,387.30</u>

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
预付款项		
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	3,390,136.98	-
天津居然之家商业保理有限公司	-	1,948,993.29
北京思无界科技有限公司	-	1,669,902.91
北京居然家政物业管理有限公司	1,285,949.34	1,424,845.93
其他	237,853.92	80,265.04
	<u>4,913,940.24</u>	<u>5,124,007.17</u>

应付关联方款项：

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
应付账款		
北京元洲装饰有限责任公司	227,971.34	-
其他	8,490.57	405,342.47
	<u>236,461.91</u>	<u>405,342.47</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
其他应付款		
黄冈居然之家商业地产有限公司	234,393,811.71	
长春居然之家商业房地产开发有限公司	141,943,838.53	-
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	110,579,523.21	-
罗田居然之家商业地产有限公司	93,508,424.59	-
居然控股	-	266,277,670.57
北京凯蒂易居家居有限公司	981,299.60	2,299,657.12
北京蓝色早晨国际家居有限公司	-	1,905,438.14
北京居然之家小额贷款有限责任公司	2,240,049.82	-
居然之家金融控股有限公司	447,740.06	-
其他	1,472,762.59	568,270.78
	<u>585,567,450.11</u>	<u>271,051,036.61</u>
长期应付款		
居然控股	<u>253,459,159.33</u>	<u>253,459,159.33</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(续):

	2019 年 9 月 30 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额
预收款项		
北京盒马网络科技有限公司	4,458,103.53	2,560,243.46
北京凯蒂易居家居有限公司	482,001.60	881,977.90
北京蓝色早晨国际家居有限公司	271,824.37	705,541.31
北京居然怡生健康管理有限公司	35,109.98	-
成都盒马鲜生网络科技有限公司	698,630.40	-
西安盒马网络科技有限公司	520,624.61	-
居然控股	230,904.85	-
其他	183,921.40	228,567.08
	<u>6,881,120.74</u>	<u>4,376,329.75</u>

十一 或有事项

- (1) 因历史原因，大连金州店的物业租赁合同系物业方与居然控股签订，大连金州店具体执行合同。于 2019 年 2 月 25 日，物业方因与居然控股合同纠纷一案向法院提起诉讼，要求居然控股向其支付经济损失、租金损失以及违约金等共计约人民币 100,000,000.00 元。在参考独立法律顾问的意见后，经扩大集团管理层认为物业方的诉讼请求无依据，同时鉴于该诉讼仍处于初级阶段，尚无法对诉讼结果及或有负债的金额做出可靠估计和计量，因而未计提预计负债。
- (2) 除上述诉讼外，经扩大集团为若干其他诉讼事项的被告人，亦为日常业务过程中产生的其他法律程序的原告人。尽管目前未能决定该等诉讼或其他法律程序的结果，管理层认为，所产生的任何责任将不会对经扩大集团的财务状况或经营业绩构成重大不利影响。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为经扩大集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
房屋、建筑物、土地使用权		
及机器设备	2,283,676,985.12	3,184,347,178.54
无形资产	27,368,472.74	252,000,000.00
	<u>2,311,045,457.86</u>	<u>3,436,347,178.54</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，经扩大集团未来最低应支付租金汇总如下
(包含于资产负债表日已计提的应付租金)：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	3,042,647,312.64	3,031,323,924.07
一到二年	3,216,401,712.77	3,166,522,600.19
二到三年	3,269,267,034.08	3,206,113,400.94
三年以上	29,276,045,326.60	31,553,995,945.06
	<u>38,804,361,386.09</u>	<u>40,957,955,870.26</u>

十三 资产负债表日后事项

2019 年 10 月 22 日，居然控股与湖北东亚实业有限公司签署股权转让协议，受让湖北东亚实业有限公司持有的居然新零售 0.0826% 的股份，该股权转让于 2019 年 10 月 30 日完成工商变更，居然控股持有居然新零售的股份变更为 44.5367%。

十四 租赁

经扩大集团通过融资租赁租入固定资产(附注六(30))，未来应支付租金汇总如下：

	2019 年 09 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	35,228,873.99	-
一到二年	16,934,293.95	-
	<u>52,163,167.94</u>	<u>-</u>

于 2019 年 9 月 30 日，未确认的融资费用余额为人民币 2,325,916.91 元(2018 年 12 月 31 日：无)。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 企业合并

见附注七(1)、(2)。

十六 金融风险

经扩大集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。经扩大集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对经扩大集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

利率风险

经扩大集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使经扩大集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使经扩大集团面临公允价值利率风险。经扩大集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2019 年 9 月 30 日，经扩大集团浮动利率的债务金额为人民币 657,240,000.00 元(2018 年 12 月 31 日：无)。

经扩大集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及经扩大集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对经扩大集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。经扩大集团并无利率互换安排。

于 2019 年 9 月 30 日，如果以浮动利率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，经扩大集团的净利润会减少或增加约人民币 2,464,650.00 元。

(2) 信用风险

经扩大集团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、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

经扩大集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，经扩大集团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。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

此外，对于应收账款、其他应收款和长期应收款，经扩大集团设定相关政策以控制信用风险敞口。经扩大集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。经扩大集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，经扩大集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保经扩大集团的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动性风险

经扩大集团负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团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和可供随时变现的有价证券；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。

于资产负债表日，经扩大集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2019 年 9 月 30 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上
短期借款	31,083,116.67	-	-	-
应付账款	464,119,360.72	-	-	-
其他应付款	3,885,473,542.50	-	-	-
长期借款(含一年以内到期部分)	473,367,384.65	658,339,603.07	1,611,470,937.07	853,437,438.25
长期应付款(含一年以内到期部分)	197,341,409.33	222,885,408.09	792,592,265.09	4,443,351,987.09
其他流动负债	14,662,844.49	-	-	-
	5,066,047,658.36	881,225,011.16	2,404,063,202.16	5,296,789,425.34
				13,648,125,297.02
	2018 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上
短期借款	71,774,894.66	-	-	-
应付账款	592,305,950.33	-	-	-
其他应付款	3,577,278,858.81	-	-	-
长期借款(含一年以内到期部分)	455,476,538.31	604,484,789.93	1,385,664,198.61	824,411,712.96
长期应付款(含一年以内到期部分)	131,664,830.82	420,429,048.17	784,886,762.47	4,333,142,824.03
	4,828,501,072.93	1,024,913,838.10	2,170,550,961.08	5,157,554,536.99
				13,181,520,409.10

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于 2019 年 9 月 30 日，经扩大集团无对外提供的财务担保。

于 2018 年 12 月 31 日，经扩大集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
担保	400,000,000.00	-	-	-	400,000,000.00

十七 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 12 月 31 日, 持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

	第三层次	
	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
金融资产		
交易性金融资产		
银行理财	1,082,600,000.00	602,200,000.00
结构性存款	410,479,964.02	-
可供出售金融资产		
未上市股权	-	82,589,300.00
其他非流动金融资产		
未上市股权	85,525,400.00	-
金融资产合计	<u>1,578,605,364.02</u>	<u>684,789,300.00</u>
非金融资产		
投资性房地产	<u>14,557,676,567.59</u>	<u>13,116,681,849.58</u>
资产合计	<u>16,136,281,931.61</u>	<u>13,801,471,149.58</u>

经扩大集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具, 经扩大集团以其活跃市场报价确定其公允价值; 对于不在活跃市场上交易的金融工具, 经扩大集团采用估值技术确定其公允价值。经扩大集团分类为第三层次的金融资产为商业银行的理财产品和结构性存款。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型、市场可比公司模型和重置成本等。估值技术的输入值主要包括未来现金流量、银行每日报价数据、预期收益率、不可流通折扣率、可比公司市净率和成新率等。

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

对于投资性房地产、可供出售金融资产、交易性金融资产和其他非流动金融资产，经扩大集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。

	可供出售金融资产(含其他流动资产)		交易性金融资产	货币资金		其他非流动金融资产	投资性房地产		合计
	可供出售权益工具	银行理财		结构性存款	非上市股权投资	建成物业及在建物业			
2018 年 12 月 31 日	82,589,300.00	602,200,000.00	-	295,271,399.72	-	13,116,681,849.58	14,096,742,549.30		
会计政策变更	(82,589,300.00)	(602,200,000.00)	897,471,399.72	(295,271,399.72)	82,589,300.00	-	-		
2019 年 1 月 1 日	-	-	897,471,399.72	-	82,589,300.00	13,116,681,849.58	14,096,742,549.30		
购买	-	-	4,781,908,564.30	-	-	358,317,005.72	5,140,225,570.02		
出售	-	-	(4,186,300,000.00)	-	-	(4,675,454.36)	(4,190,975,454.36)		
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	991,973,700.00	991,973,700.00		
当期利得或损失总额	-	-	-	-	2,936,100.00	95,379,466.65	98,315,566.65		
计入损益的利得或损失	-	-	1,493,079,964.02	-	85,525,400.00	14,557,676,567.59	16,136,281,931.61		
2019 年 9 月 30 日	-	-	-	-	-	-	-		
2019 年 9 月 30 日仍持有的	-	-	-	-	-	-	-		
资产计入截至 2019 年 9	-	-	-	-	-	-	-		
月 30 日止 9 个月期间损	-	-	-	-	-	-	-		
益的未实现利得的变动	-	-	-	-	-	-	-		
公允价值变动收益	-	-	-	-	2,936,100.00	95,379,466.65	98,315,566.65		

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	可供出售金融资产		可供出售权益工具		银行理财	投资性房地产		合计
						建成物业及在建物业		
2018 年 1 月 1 日								
购买	78,712,900.00		1,067,700,000.00			12,284,440,905.40		13,430,853,805.40
出售	-		13,636,000,000.00			686,641,793.41		14,322,641,793.41
当期利得或损失总额	-		(14,101,500,000.00)			-		(14,101,500,000.00)
计入损益的利得或损失	-		-			145,599,150.77		145,599,150.77
计入其他综合收益的利得或损失	3,876,400.00		-			-		3,876,400.00
2018 年 12 月 31 日	82,589,300.00		602,200,000.00			13,116,681,849.58		13,801,471,149.58
2018 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2018 年度损益的未实现利得的变动								
公允价值变动收益	-		-			145,599,150.77		145,599,150.77

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

经扩大集团委托外部独立评估师对集团投资性房地产和金融资产的公允价值进行评估。上述估值结果由经扩大集团财务部门进行独立验证及账务处理, 并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

2019 年 9 月 30 日 公允价值	估值技术	名称	输入值		与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
			范围/加权平均值			
投资性房地产——						
哈尔滨先锋店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,651,563,800.00	5.40 6.5%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
太原河西家居馆物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,653,855,300.00	4.77 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
海口店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	796,803,981.54	3.49 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
太原春天店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,272,737,204.34	7.38 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
长春商业管理店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,597,243,700.00	4.52 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
盘锦店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	675,074,291.26	6.0% 1.75	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
沈阳浑南店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	701,382,900.00	6.0% 4.53	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
太原河西建材馆物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	942,691,400.00	6.0% 3.10	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
				6.0%	与公允价值反向变动	不可观察

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

	2019 年 9 月 30 日 公允价值	估值技术	名称	输入值		
				范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
临汾店物业	484,878,388.17	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	2.16 6.5%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
新疆高铁店物业	1,104,295,784.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	2.47 6.5%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
无锡一店物业	809,114,618.28	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	2.97 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
石家庄店物业	501,542,500.00	成本法	1.土地单价(元) 2.重置成本单价(元)	1,656.00 3,612.00	与公允价值同向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
沈阳浑南店二号物业	997,204,400.00	收益法	3.成新率 1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	90.3% 4.65 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值同向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察 不可观察
武汉中商鹏程销品茂 管理有限公司物业	1,178,016,700.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	0.61-14.87 8.42%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
武汉中江房地产开发 有限公司物业	191,271,600.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	3.17 8.42%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察
小计	14,557,676,567.59					

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

	2019 年 9 月 30 日 公允价值	估值技术	名称	输入值			可观察/不可观察
				范围/加权平均值	与公允价值之间的关系		
交易性金融资产							
银行理财	1,082,600,000.00	现金流量折现法	预期收益率	3.05%-4.0%	与公允价值反向变动		不可观察
结构性存款	410,479,964.02	现金流量折现法	预期收益率	2.8%-4.15%	与公允价值反向变动		不可观察
小计	1,493,079,964.02						
其他非流动金融资产— 汉口银行股份有限公司股权投资	85,525,400.00	上市公司比较法	1.不可流通折扣率 2.可比公司市净率	16.40% 0.89	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动		不可观察 不可观察
小计	85,525,400.00						
合计	16,136,281,931.61						

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	输入值		与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
			范围/加权平均值	值		
投资性房地产——						
哈尔滨先锋店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,635,257,700.00	5.40	与公允价值同向变动	不可观察
太原河西家居馆物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,639,223,100.00	6.5% 4.74	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
海口店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	782,662,934.81	6.0% 3.53	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
太原春天店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,265,504,677.40	6.0% 7.31	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
长春商业管理店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	1,599,976,300.00	6.0% 4.60	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
盘锦店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	637,541,700.00	6.0% 1.64	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
沈阳浑南店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	618,512,500.00	6.0% 4.38	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
太原河西建材馆物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	937,094,600.00	6.0% 3.08	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察
临汾店物业	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.折现率	483,915,602.02	6.0% 2.16 7.0%	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察

武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十七 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

		输入值					
	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察	
新疆高铁店物业	1,043,518,131.23	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.41	与公允价值同向变动	不可观察	
			2.折现率	6.5%	与公允价值反向变动	不可观察	
			1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.60	与公允价值同向变动	不可观察	
无锡一店物业	614,180,448.31	收益法	2.折现率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察	
			1.土地单价(元)	1,603.00	与公允价值同向变动	不可观察	
			2.重置成本单价(元)	3,612.00	与公允价值同向变动	不可观察	
石家庄店物业	505,937,100.00	成本法	3.成新率	92.0%	与公允价值同向变动	不可观察	
			1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	0.60-14.65	与公允价值同向变动	不可观察	
			2.折现率	8.42%	与公允价值反向变动	不可观察	
武汉中商鹏程销品茂 管理有限公司物业	1,180,439,455.81	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	3.17	与公允价值同向变动	不可观察	
武汉中江房地产开发 有限公司物业	172,917,600.00	收益法	2.折现率	8.42%	与公允价值反向变动	不可观察	
			1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)				
			2.折现率				
小计	13,116,681,849.58						
可供出售金融资产——							
银行理财	602,200,000.00	现金流量 折现法	预期收益率	3.4%-3.5%	与公允价值反向变动	不可观察	
汉口银行股份有限公司 股权投资	82,589,300.00	上市公司比 较法	1.不可流通折扣率 2.可比公司市净率	16.40% 0.81	与公允价值反向变动 与公允价值同向变动	不可观察 不可观察	
小计	684,789,300.00						
合计	13,801,471,149.58						

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 资本管理

经扩大集团资本管理政策的目标是为了保障经扩大集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，经扩大集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

经扩大集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于2019年9月30日及2018年12月31日，经扩大集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>53.40%</u>	<u>55.96%</u>

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表补充资料
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
处置非流动资产利得，包括已计提资产减值准备的冲销部分	773,868,515.05	58,154,537.58
计入当期损益的政府补助(与集团正常业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量享受的政府补助除外)	12,857,882.93	12,184,379.95
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净损失	95,988.45	(5,912,150.86)
理财产品投资收益	30,954,087.37	57,135,123.82
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收益(i)	95,379,466.65	137,675,708.77
其他非流动金融资产公允价值变动产生的损益	2,936,100.00	-
其他营业外收支净额	(1,550,904.77)	(38,291,174.90)
	914,541,135.68	220,946,424.36
减：所得税影响数	(137,138,215.06)	(69,582,640.23)
减：归属于少数股东的非经常性损益	(934,887.98)	(217,385.90)
归属于母公司股东的非经常性损益	776,468,032.64	151,146,398.23

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

(i) 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收益，截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间计入非经常性损益的金额为人民币 95,379,466.65 元。2018 年度计入非经常性损益的金额分别为人民币 137,675,708.77 元，为当年公允价值变动产生的收益扣除同一控制下企业合并产生的子公司于期初至合并日公允价值变动产生的收益人民币 7,923,442.00 元。

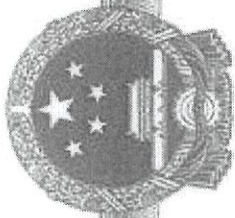
武汉中商集团股份有限公司

截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间及 2018 年度备考合并财务报表补充资料
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



三 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率(%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度	截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2018 年度
归属于公司普通股股东的净利润	17.58%	19.25%	0.40	0.36	0.40	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.88%	19.05%	0.27	0.33	0.27	0.33



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000609134343

证照编号: 06000002201907080012



扫描二维码，
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

中国(上海)自由贸易试验区

名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年01月18日
类型	外商投资特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年01月18日至不约定期限
执行事务合伙人	李丹	主要经营场所	中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		



登记机关

2019年07月08日

此复印件仅用于武汉中商集团股份有限公司就本次发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司权益事宜向中国证劵监督管理委员会及深圳证劵交易所报送文件之用，其他用途无效。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

此复印件仅用于武汉中南集团股份有限公司就本次发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司权益事宜向中国证监会证券监督管理委员会及深圳证券交易所报送文件之用，其他用途无效。

证书序号: NO.000525

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李丹

主任会计师:

办公场所: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号

星辰银行大厦507单元01室

组织形式: 特殊的普通合伙企业

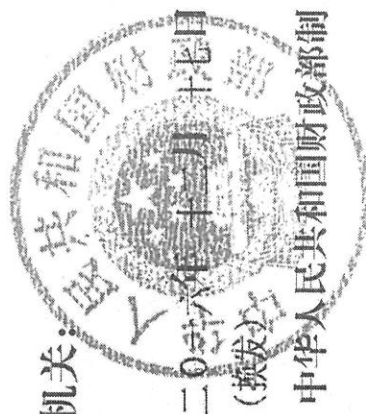
会计师事务所编号: 310000007

注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)52号

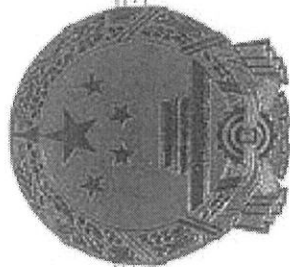
批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日

发证机关:



中华人民共和国财政部制

此复印件仅用于武汉中商集团股份有限公司就本次发行股份购买北京居然之家家居新零售集团有限公司权益事宜向中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所报送文件之用，其他用途无效。



证书序号：000393

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

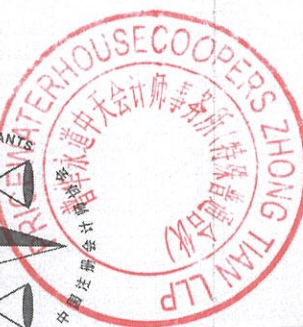
首席合伙人：李丹



证书号：37

发证时间：二〇一一年六月二十六日

证书有效期至：二〇一二年六月二十六日



姓 名	罗占勋
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1972 年 1 月 4 日
Date of birth	
工 作 单 位	安达信华强会计师事务所
Working unit	
身 份 证 号 码	110108720104603
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Register



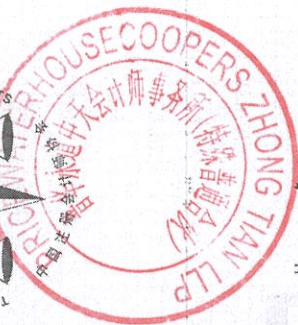
格
valid for a 2014 tier



2002 年 2 月 6 日
/y /m /d

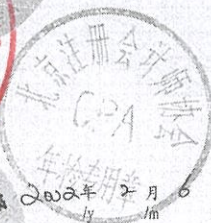


04 年 5 月 / 日
/y /m /d



姓 名 毕玮多
性 别 男
出 生 日 期 1976年09月18日
工 作 单 位 安达信华强会计师事务所
身 份 证 号 110103760918181
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



证书编号：
No. of Certificate 110002420028

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2001 年 10 月 30 日

2002 年 2 月 6 日